

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業
要求水準書（案）
（公共施設等整備運営事業を除く）

令和８年８月２５日

福島県南相馬市

添付資料	目次-2
第 1 章. 総 則	1
1. 要求水準書の位置づけ	1
2. 事業の目的	1
3. 本事業のコンセプト	1
4. 本事業の概要	3
5. 用語の定義	7
6. 遵守すべき法制度等	8
7. 事業者に係る基本的事項	9
第 2 章. 共通業務	12
1. 統括管理業務 要求水準	12
第 3 章. 基盤整備業務	14
1. 基本的な考え方	14
2. 業務期間	14
3. 要求水準	14
第 4 章. 本事業で実施する機能の要求水準	16
1. 設置必須機能	16
2. 1.のうち配置場所を指定する機能	16
3. 1.のうち設置場所を選択する機能	16
4. 1.の機能の提案条件および要求水準	16
第 5 章. 既存施設改修運營業務	20
1. 基本的な考え方	20
2. 業務期間	20
3. 提案条件	20
4. 要求水準	21
第 6 章. 民間収益施設整備運営事業	24
1. 基本的な考え方	24
2. 業務期間	24
3. 提案条件	24
4. 要求水準	24
第 7 章. 任意事業	26
1. 基本的な考え方	26
2. 業務期間	26
3. 提案条件	26

添付資料

添付資料 1	敷地位置図
添付資料 2	事業区域図 ¹
添付資料 3	敷地測量図
添付資料 4	地質調査報告書
添付資料 5	現況平面図
添付資料 6	既施設設平面図
添付資料 7	アクセス道路平面図
添付資料 8	インフラ敷設図

¹ 花見山の区域図については、募集要項等公表時において示す。

第1章. 総 則

1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書(以下「本書」という。)は、市が、本事業を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、応募者を対象に公表する「募集要項」と一体のものである。また、本事業における設計・建設、開館準備、維持管理、運営の各業務について、市が事業者に要求するサービスの水準を示すことを目的としており、応募者が業務の内容に関して提案を行うにあたって具体的な指針となるものである。

2. 事業の目的

市では、常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリアの利活用拠点施設として市で整備し平成27年に供用開始となった「セデッテかしま」の優れた集客力を最大限活かし、市内の地域活動や経済に波及させることによりまちを元気にするため、南相馬鹿島サービスエリア周辺開発について検討を進めてきた。

検討を進める中で、本開発は単なるサービスエリア周辺の開発ではなく“まちとの関係性”が重要であり、加えて地域にある魅力をより多くの方へ伝える効果的な情報発信も求められることと考え、事業コンセプトとして「まちをつくるSA」を掲げた南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画(以下「基本計画」という。)を令和7年8月に策定した。

本施設の確保すべき機能の方向性は、基本計画に記載している。

3. 本事業のコンセプト

本事業では、南相馬鹿島SAを「通過点としての休憩地」ではなく、「目的地」として来訪いただける魅力的な施設とすることを目指している。

国土交通省が公表する「WISNET(ワイズネット)2050・政策集」の中でも、高速道路と直結するSA・PAの希少性を踏まえ、単なる休憩所からの脱却と多様な機能を集約した『地域活性化の拠点』等へと進化させる国の将来像が示されている。

市は、こうした国の動向も背景としながら、目指す姿の実現を図るため、本事業において3つの事業コンセプトを掲げたところである。応募者は、基本計画に掲げる3つの事業コンセプトを実現するため、「何を」「どのように」実施するのかを提案すること。事業コンセプトを通して目指す状態については以下のとおりであり、これらを踏まえて提案すること。また、3つの事業コンセプトのうち、「まちをつくるSA」については、基本計画に掲げた下記①～⑤について漏れなく触れて提案すること。

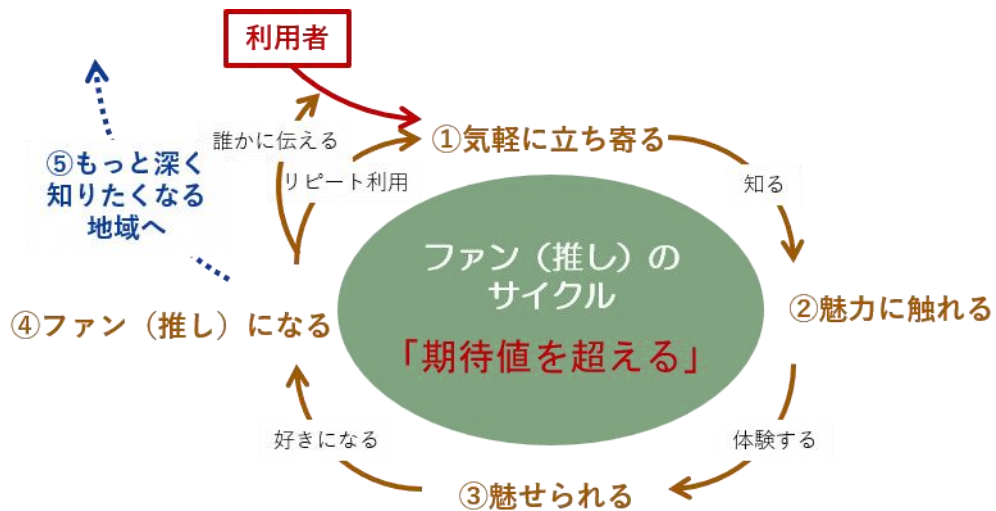
なお、コミュニティひろばやウッドデッキがあり、トイレが充実している現在のセデッテかしまのように、外部からの評価が高い「しっかりと休憩できる空間づくり」を踏襲することを期待する。

ア 「伝えたくなる」がたくさんあるSA<期待値を超える>

【目指す状態】

- ・ファン（推し）になるサイクルを回すこと

<ファン（推し）になるサイクルのイメージ>



- ・期待値を超える意味的価値の提供
- ・多様なタッチポイントの設定
- ・滞在時間の延長
- ・地域を代表する拠点

イ 一緒に育てるSA<参加×クリエイティブ>

【目指す状態】

- ・行きたい場所、連れていきたい場所の創出
- ・住民参加による施設づくり
- ・一緒に育てるが広がっていく

ウ まちをつくるSA<価値のリレーと循環>

【目指す状態】

- ・まちに人を送り出す
- ・まちを再生する
- ・まちと人材をシェアする
- ・まちづくりの資金を生み出す
- ・まちの伝統を継承する

4. 本事業の概要

ア 事業方式

本事業は、公共施設整備運営事業、既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業から構成される。既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業を総称して民間収益事業という。

公共施設整備運営事業は、P F I法に準じて実施する事業であり、実施方針に掲げる手続により選定された事業者（設計・建設を担う設計・建設 J V及び応募者の構成員が本事業を実施するために株主として出資し設立する S P C）が、市の所有となる公共施設について整備及び維持管理・運営を一括して受託する D B O方式とする。なお、市は整備された公共施設について S P Cに使用許可権限を付与するため、公の施設の指定管理者制度（地方自治法第 2 4 4 条の 2 第 3 項）を併用する。

既存施設改修運営事業は、事業者が、市の所有する既存施設について定期建物賃貸借契約により施設を一括して借り受けるとともに事業者の提案等に応じてこれを改修し、自ら又はテナント等に貸し付ける等して事業を行うものとする。

民間収益施設整備運営事業は、事業者が、市から事業用定期借地権設定契約により本事業用地に借地権の設定を受け、当該用地上に自ら所有する施設を整備し、自ら又は第三者に貸し付ける等して事業を行うものとする。

イ 事業の対象範囲

事業者が行う本事業の範囲は次のとおりである。その他事業範囲の詳細については、募集要項等公表時において示す。

（ア）共通業務

- a 統括管理業務
 - ・マネジメント業務
 - ・総務・経理業務
 - ・セルフモニタリング業務
 - ・その他業務（商品開発業務、イベント企画・運営業務、人材雇用、施設貸出業務（事業者が必要と認めたとき）等）

（イ）基盤整備業務

- a 宅地造成業務
- b 道路整備業務
- c 駐車場整備業務

（ウ）公共施設等整備運営事業

- a 設計建設工事監理業務
 - ・基本設計並びに実施設計業務
 - ・工事監理業務
 - ・建設工事及びその他業務
- b 開業準備業務
 - ・広報業務
 - ・オープニングイベント業務
- c 維持管理業務
 - ・建築物保守管理業務
 - ・建築設備保守管理業務
 - ・什器備品等保守管理業務
 - ・建築物修繕業務（大規模修繕及び一定金額を超える修繕を除く。）
 - ・緑地及び外構植栽管理業務

- ・清掃業務
- ・警備業務
- ・環境衛生管理業務
- ・光熱水費の管理業務
- d 伝承・体験館業務
 - ・展示運營業務
 - ・展示品の保管管理修復に関する業務
 - ・利用者対応に関する業務
 - ・その他運営に関する業務
- e 牧場管理・運營業務
 - ・牧場の管理及び馬の飼育業務
 - ・利用者の受入業務
 - ・乗馬等体験業務
 - ・相馬野馬追公演業務
- f 任意事業
 - ・馬の預託事業
 - ・相馬野馬追の伝承に寄与する事業
 - ・馬術競技の誘致事業

(エ) 既存施設改修運営事業

① 改修期間中に実施する業務（改修を提案する場合に限る。）

- a 施設改修業務
 - ・設計・管理業務
 - ・改修業務
 - ・その他施設整備上必要な業務
- b 維持管理業務
 - ・保守点検業務
 - ・修繕業務
 - ・警備業務
 - ・清掃業務
 - ・光熱水費の管理業務
 - ・その他業務
- c 縮小営業業務²
 - ・安全管理業務
 - ・その他の施設に関わる業務
- d 新装開店準備業務³
 - ・維持管理・運営体制の確立業務
 - ・新装開店前の広報業務
 - ・開店式典等実施準備業務

② 改修後に実施する業務（改修を提案しない場合も含む。）

- a 維持管理業務
 - ・保守点検業務
 - ・修繕業務
 - ・警備業務

² 既存施設の改修を提案する場合であっても、S A利用者の利便性の観点から、市は事業者に対して既存施設の営業を一部継続することを求める予定である。

³ 実施方法及び内容は事業者の提案に基づき決定する。

- ・清掃業務
- ・光熱水費の管理業務
- ・その他業務
- b 運營業務
 - ・広報業務
 - ・その他の施設に関わる業務
- (オ) 民間収益施設整備運営事業
 - a 施設整備業務
 - ・設計・管理業務
 - ・建設業務
 - ・その他施設整備上必要な業務
 - b 運營業務
 - c 施設維持管理業務
- (カ) 任意事業
 - その他、事業者が任意で実施する事業

ウ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

(ア) 設計及び建設業務に係る対価

市は、設計・建設JVが実施する設計及び建設業務に係る対価について、施設整備費として設計・建設JVに支払う。支払いは基本的に出来高に応じて支払う。

なお、本事業では、市の財源として合併特例債及び地域未来交付金（地域未来推進型）を、民間事業者が活用できる財源として、基本計画では地域総合整備資金貸付（ふるさと融資）及び自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金（経済産業省）の活用を想定している。

(イ) 維持管理及び運營業務に係る対価

市は、SPCが実施する維持管理及び運營業務に係る対価について、公共施設の維持管理及び運営に要する費用の全部又は一部に相当する額を、指定管理料として、維持管理及び運営期間にわたって支払う。

指定管理料については、事業者の提案内容をふまえ協議を行い、基本契約等の締結までに指定管理料を決定することを想定している。

(ウ) 公共施設の利用に係る対価

公共施設の利用料金は、指定管理者としてのSPCの収入として取り扱う。利用料金の減額及び免除も同様とする。

(エ) 民間収益事業に係る対価

既存施設の運営及び貸付等に係る収入及び新規民間収益施設の運営及び貸付等に係る収入は、事業者自らの収入とすることができる。

エ 事業期間

(ア) 本事業の事業期間は、基本契約の締結日から公共施設に係る維持管理・運営委託契約の終了日までとする。

(イ) 公共施設に係る設計委託契約の期間及び建設工事請負契約の期間（完成引渡日を含む。）は事業者の提案により定めるものとするが、公共施設の完成引渡日は令和12年度末までとし

なければならない。ただし、自然災害、建設資材の高騰等による入手困難その他やむを得ない理由が生じたときは、提案された完成引渡日（以下、「公共施設引渡提案日」という。）の変更を協議する。

- （ウ）公共施設に係る維持管理・運営委託契約は、基本契約の締結日に、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約は事業者の提案をふまえて決定された締結日にそれぞれ締結することを想定しており、それらの契約の終了日は、事業者の提案した公共施設の完成引渡し日から20年後の応当日とする。

5. 用語の定義

要求水準書で使用する用語は、本文中において特に明示されるものを除き、「用語の定義」において定められた意味を有する。

用語	定義
本事業	「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業」をいう。
市	南相馬市をいう。
公共施設	本事業で整備する野馬追伝承・体験施設本体及び牧場（野馬追伝承・体験機能本体に付属するものに限る。）並びにそれらの建築設備、附帯設備、植栽・外構等の総称をいう。
既存施設	常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリアの利活用拠点施設として市で整備し平成 27 年に供用開始となった「セデッテかしま」をいう。
民間収益施設	応募者が提案し、SPC が整備・所有し、運営を行う施設をいう。
本施設	公共施設、既存施設及び民間収益施設の総称をいう。
PFI 法	平成 11 年 7 月に制定された、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律をいう。
DBO 方式	DBO（Design Build Operate の略）方式は、設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して事業者に委ねる方式をいう。
SPC	SPC（Special Purpose Company）応募者の構成員が本事業の維持管理・運営を実施するために株主として出資し、設立する特別目的会社をいう。
設計・建設 JV	公共施設の設計を行う者と公共施設の建設を行う者による共同企業体をいう。設計を行う者と建設を行う者が同一企業の場合を含む。
応募者	本事業への応募企業又は企業グループをいう。
事業者	市と本事業の基本契約を締結する事業者をいう。選定された応募者のうち、構成企業（優先交渉権者）及び SPC で構成される。
代表企業	応募者を代表する企業又は法人をいう。
構成企業	応募者を構成する企業又は法人をいう。
構成員	構成企業のうち、SPC へ出資する企業又は法人をいう。
協力企業	構成企業のうち、SPC へ出資しない企業又は法人をいう。
設計企業	公共施設の設計を行う企業又は法人をいう。
工事監理企業	公共施設の工事監理を行う企業又は法人をいう。
建設企業	公共施設の建設を行う企業又は法人をいう。
維持管理企業	公共施設の維持管理を行う企業又は法人をいう。
運営企業	公共施設を運営する企業又は法人をいう。
民間収益施設等担当企業	既存施設の拡張、維持管理及び運営並びに民間収益施設の整備、維持管理及び運営を担当する企業又は法人を総称していう。
基本協定	優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者が締結するものであり、特定事業契約等の締結のために、必要とする権利、義務及び手続について定めるものをいう。
基本契約	事業者が本事業を一括で発注するために、市と事業者が締結する契約をいう。
建設工事請負契約	公共施設の設計及び建設の実施のために、基本契約に基づき、市と設計・建設 JV が締結する契約をいう。
維持管理・運営委託契約	本事業の維持管理・運営の実施のために、基本契約に基づき、市と SPC が締結する契約をいう。
特定事業契約	基本契約、設計委託契約、建設工事請負契約及び維持管理・運営委託契約の総称をいう。
特定事業契約等	特定事業契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地契約の総称をいう。

6. 遵守すべき法制度等

本業務の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する全ての法令、条例、規則等(以下「法令等」という。)を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照合のうえ適宜参考にすること。

なお、法令、基準等に関しては最新のものを適用することとし、本事業の契約締結までの間に改定があった場合には、原則として改定されたものを適用するものとする。また、契約締結後の改定については、その適用について協議するものとする。

本書と基準等の間に相違がある場合は、本書を優先するものとする。なお、市との協議により事業提案書の内容が、これらの基準等と同等以上と市が認めた場合はこの限りではない。

(1) 遵守すべき法令等

事業者は、以下に示す法令等を遵守し、事項の円滑な進捗を図るとともに、その適用及び運用は事業者の責任において行うこと。なお、本業務を実施するに当たり必要とされるその他の法令等についても最新のものを参照し、遵守すること。

① 事業及び本施設に関係する法令等

- ア 文化財保護法
- イ 動物の愛護及び管理に関する法律
- ウ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- エ 建設業法
- オ 消防法
- カ 著作権法
- キ 地方自治法
- ク 労働安全衛生法
- ケ 労働基準法
- コ 警備業法
- サ 高圧ガス保安法
- シ 電気事業法
- ス 電気通信事業法
- セ ガス事業法
- ソ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(グリーン購入法)
- タ 個人情報の保護に関する法律
- チ 危険物の規則に関する政令及び同施行規則
- ツ 会社法
- テ 興業場法
- ト 道路法
- ナ 道路交通法
- ニ 道路運送法
- ヌ 道路運送車両法
- ネ 駐車場法
- ノ 測量法
- ハ 食品衛生法
- ヒ 旅館業法(宿泊施設を提案する場合)
- フ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ヘ 南相馬市情報公開条例
- ホ その他関係法令等

② 建築に関係する法令等

- ア 建築基準法
- イ 消防法
- ウ 都市計画法
- エ 森林法

オ 農地法
カ 河川法
キ 宅地造成及び特定盛土等規制法
ク 都市緑地法
ケ 景観法(福島県景観計画に基づく届出及び景観形成に係る基準を含む)
コ 建築士法
サ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)
シ 水道法
ス 下水道法
セ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
ソ 建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律
タ 地球温暖化対策の推進に関する法律
チ 水質汚濁防止法
ツ 土壌汚染対策法
テ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
ト 大気汚染防止法
ナ 振動規制法
ニ 騒音規制法
ヌ 悪臭防止法 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
ネ 公共工事の品質確保に関する法律
ノ 建築物の耐震改修の促進に関する法律
ハ 福島県建築基準法施行条例
ヒ 福島県福祉のまちづくり条例
フ 南相馬市下水道条例
ヘ 福島県屋外広告物条例
ホ 南相馬市水道事業給水条例
マ その他関係法令等

7 事業者に係る基本的事項

ア 事業コンセプトの実現

事業者は、第1章3に示す事業のコンセプトを十分理解し、本事業に係る全ての業務を通じて、事業のコンセプトの実現に向けた取組を実施しなければならない。

イ 業務の実施体制

事業者は、事業期間を通して責任をもって事業を遂行できるよう、次の条件を満たすために必要な実施体制を構築する。なお、本書で人員を指定する業務を除いて、人員体制は提案によるものとする。

① 基本的な考え方

- ・ 事業者は、事業期間を通じて、次に掲げる事項を満たし、効率的かつ効果的に各業務を実施し、適正かつ確実に事業を遂行できるよう従事者を配置すること。
- ・ 各業務の遂行に適した能力若しくは経験を有する構成員又は協力企業が当該業務を実施していること。
- ・ 各業務における実施責任が明確になっているとともに、適切なリスクの分担が図られていること。
- ・ 各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制及び方法が明確になっており、適切に機能していること。
- ・ 各業務の業務従事者間の連絡を密にし、必要な情報の共有及び調整を適切に行うこと。
- ・ 施設整備（設計・工事監理・建設）体制、維持管理体制、運営体制、市との連絡体制について、質の維持・向上と、利用者サービスの充実・発展の両立の視点を持ち、必要に応じて適宜見直しを行うこと。また、見直しを行った場合、その内容を市に提示し承認を得ること。

- ・ 労働基準法をはじめとした関係法令との整合が図られており、かつ施設運営に支障がないようにすること。

② 責任者の配置

事業者は、本事業の実施にあたり、以下に定める責任者を各1名選任し、配置すること。なお、各責任者は市と速やかに連絡がとれる体制とすること。

統括マネージャー	本業務全般の責任者。各業務責任者と連携し、業務全般に関して市との連絡調整を行う。 事業全体の総合プロデューサーとして、施設全体での事業コンセプトの実現を統括する。 設計・建設業務の段階では、維持管理企業や運営企業との意思疎通を円滑なものとする 것을 期待する。維持管理・運営段階では、公共施設の維持管理・運営について市とコミュニケーションを取り、本業務の遂行に適切に反映させることを期待する。
設計業務責任者	統括マネージャーの指揮監督の下、公共施設の設計業務全般を指導・管理する。
工事監理業務責任者	統括マネージャーの指揮監督の下、公共施設の工事監理業務全般を指導・管理する。
建設工事業務責任者	統括マネージャーの指揮監督の下、公共施設の建設工事業務全般を指導・管理する。
開館準備業務責任者	公共施設の開館準備業務全般を指導・管理する。
維持管理業務責任者	公共施設の維持管理業務全般を指導・管理する。
運営業務責任者	公共施設の運営業務全般を指導・管理する。また、運営業務責任者は常勤とするとともに、運営業務責任者が不在の場合は、代理できる者を配置すること。
民間収益施設等責任者	既存施設の拡張、維持管理及び運営並びに民間収益施設の整備、維持管理及び運営を指導・管理する。
任意事業責任者	任意事業に係る提案がなされた場合、任意事業全般を指導・管理する。

- ・ 統括マネージャー、設計業務責任者、開館準備業務責任者については、事業契約の締結後、速やかに市に届け出ること。また、工事監理業務責任者、建設業務責任者、維持管理業務責任者、運営業務責任者、民間収益施設等責任者及び任意事業責任者については、各業務開始30日前までに市に届け出るとともに、各業務の開始に支障がない時期までに配置すること。また、各責任者の変更は配置する前までに市に届け出ること。
- ・ 各業務責任者相互の兼務は可とし、事業者の提案に委ねるものとする。ただし、工事監理業務責任者と建設業務責任者の兼務は不可とする。
- ・ 統括マネージャーは、設計・建設期間中は各業務責任者との兼務は不可とするが、運営期間中は運営業務責任者との兼務を認める。
- ・ 開館準備期間のうち施設引渡し後の期間及び維持管理・運営期間を通じて、統括マネージャーは公共施設に常駐し、市と連携しながら基本計画の実現に向けて尽力すること。

統括マネージャー及び各責任者について、あらかじめ事業期間中にその交代が予定されている場合は、事業提案書に記載すること。

ウ 事業期間終了時の措置等

事業期間の終了時又は契約が解除された場合の施設及び土地の取扱いについては、公共施設及び既存施設は現状有姿による返還を基本とし、民間収益施設は原則として原状回復を行うものとする。詳細は募集要項等及び契約書に定める。

エ セルフモニタリングの実施

(1) 基本的考え方

本事業が、事業期間を通じて適切かつ確実に遂行されるよう、事業者はセルフモニタリングを実施し、「基本契約書」、「設計委託契約書」、「建設工事請負仮契約」、「維持管理・運営委託契約書」、「定期建物賃貸借契約書」、「事業用定期借地権設定契約書」、「要求水準書」及び提案書類(以下「要求水準等」という。)の充足とサービスの向上に取り組む。

(2) セルフモニタリング実施方法

- ① 事業者は、「モニタリング基本計画書」を踏まえ、「モニタリング実施計画書」を作成する。「モニタリング実施計画書」は、事業者と市が協議し、市の承認を得ることにより確定する。
- ② 事業者は、上記①の計画に基づき、各業務における履行状況や要求水準等の達成状況、その成果等のセルフモニタリングを実施する。
- ③ 事業者は、「モニタリング基本計画書」に定める書類を所定の時期までに市に提出するとともに、会議体において、上記②によるセルフモニタリングの結果を報告する。ただし、重大な事象が発生した場合、利用者等からの苦情や業務不履行があった場合又は本施設で不具合が発生した場合には、モニタリングの実施時期に関わらず、直ちに市に報告する。

オ 費用負担

本書に記載された事業者の業務に係る費用(維持管理・運営業務に要する光熱水費(電気使用料、水道使用料、ガス使用料)を含む)については、本書や募集要項、事業契約書等において、特段の断りがない限り、その一切を事業者が負担するものとする。

カ 保険

設計・建設JV、維持管理企業、運営企業及びSPCは本事業に関連する保険に加入することとする。詳細については、特定事業契約書を参照すること。

キ その他

(1) 打合せ記録の作成

事業者は、市及びその他関係機関と協議を行ったときは、その内容について、その都度書面(打合せ記録簿)に記録し、市と相互に確認する。なお、記録作成の対象とする協議については、原則として予算の執行を伴うものとするが、詳細は、市と事業者の協議により定めるものとする。

(2) 個人情報の保護

- ① 事業者、事業者が雇用する職員、本施設の運営業務に従事する者は、業務上知り得た個人情報を目的外に使用し、又は第三者へ漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは事業契約解除後又はその職を退いた後も同様とする。
- ② 前記の個人情報については、南相馬市個人情報の保護に関する法律施行条例及び事業者の内部規定等に従い、適正な管理を行い、漏洩、滅失、き損等がないよう必要な措置を講じること。

(3) 守秘義務の遵守

- ① 事業者、事業者が雇用する職員、本施設の運営業務に従事する者は、業務上知り得た秘密を第三者へ漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは事業契約解除後又はその職を退いた後も同様とする。
- ② 前記の秘密に関する情報については、内部規定を定めて適正な管理を行い、必要な措置を講じること。

第2章. 共通業務

1. 統括管理業務 要求水準

- ・統括管理業務として、下記に定める業務を行うこと。ただし、ア マネジメント業務については第三者に委託又は請け負わせることはできない。

ア マネジメント業務

本事業のプロジェクトマネジメント

- ・統括マネージャーは、事業全体の総合プロデューサーとして、各事業を総合的に統括し、事業コンセプトを実現すること。
- ・事業期間において、統括マネージャーは各業務の履行状況を常に明確に管理・把握し、業務全体を一元的に管理する体制を構築すること。
- ・各業務において常に要求水準を満たすよう、統括マネージャーは、必要な体制を構築し、機能させること。
- ・事業者は、統括マネージャーを連絡調整の窓口とするなどし、市及び関係行政機関等との適切なコミュニケーションに努めること。
- ・事業者は、各業務において、要求水準未達の事態を招くことがないように、必要な対応を適宜行うこと。また、要求水準未達の事態が生じる恐れがある場合は、市に速やかに報告し、適切な措置を講じること。
- ・事業期間にわたりサービスが安定的に提供され、資金不足等により本事業の安定的継続に支障を来す事態が生じないように、事業者は、各業務のコスト及び収支管理について適切に管理監督を行うこと。
- ・各業務の業務責任者及び業務担当者が業務を遂行するにあたって、法令等を遵守するよう、統括マネージャーは各業務の業務責任者及び業務担当者を管理監督するとともに、必要に応じて指導すること。

イ 総務・経理業務

本事業に関する総務・経理業務

- ・事業者は、施設の維持管理・運営にあたり、各事業の明確な会計区分を行うこと。
- ・事業者は、受領及び作成した文書等の整理・保存・管理を行う。なお、文書等の管理規則又は管理要領を定め、破損・紛失等のないよう適切に文書等の整理・保存・管理を行うこと。
- ・市の所掌する建築物、設備及び備品について、事業者は市と協議を行い、建築物台帳・設備台帳・備品台帳を作成し、保管すること。
- ・事業期間終了時には、適正かつ速やかに引き継げるよう、事業者が管理し、記録を作成・保存すること。

ウ セルフモニタリング業務

セルフモニタリング・事業者は、モニタリング実施計画書に従いセルフモニタリング業務を実施すること。

エ その他業務

①商品開発業務

- ・事業者は、本事業において地域の資源を活かし、地域の魅力を最大限発信することのできるオリジナル商品を開発すること。
- ・開発した商品は、SAでの販売の他、オンラインショップやふるさと納税の返礼品としての活用も可能なものであることが望ましい。

②イベント企画・運営業務

- ・市内の団体等と連携、協力し、地域振興等に係る取り組みにつながる自主イベントを、少なくとも現状のセドッテかしまでのイベント開催数以上実施すること。

③人材雇用

- ・業務従事者を新たに雇用する場合は、可能な限り南相馬市内から雇用すること。

④施設貸出等業務

- ・事業者が必要と認めた場合、事業者は各施設について第三者への貸し出し等を行うことができる。

第3章．基盤整備業務

1．基本的な考え方

本事業の整備・運営に必要な宅地造成、道路及び駐車場等の基盤整備について、調査、設計及び施工を行うこと。

詳細な施設配置、構造形式及び施工方法等については事業者提案によるものとする。なお、参考図は事業者の提案を制限するものではなく、本要求水準を満たす範囲において変更を可能とする。

事業者は、関係法令、技術基準を遵守するとともに、関係機関と協議を行い、必要な設計、施工、許認可取得及び工事監理を実施すること。

基盤整備業務として、下記に定める業務を行うこと。

2．業務期間

事業契約締結から本施設の供用開始日前日まで

3．要求水準

ア 宅地造成業務

敷地を整地するための造成を行う業務

- ・のり面工の計画は、事業者の責任において安定解析等、安全性の確認を行う。
- ・一定の基準を超える斜面を造ることにより土砂災害警戒区域等の指定を受けることがないよう十分注意し、必要に応じて関係機関と協議を行う。
- ・安全性、安定性、経済性を考慮した切土、盛土とする。
- ・雨水排水は、事業者の提案に基づき、敷地内での適切な処理を基本とする。ただし、敷地内処理が困難な場合は、南相馬市と協議を行う。
- ・よう壁、のり面は、景観に配慮し緑化等に努めること。土地の土砂の切土および盛土により、施設整備に必要な造成を行うこと。
- ・「林地開発許可申請の手引き」（福島県農林水産部）を参照すること。

イ 道路整備業務

施設へのアクセスを確保するための道路を整備する業務

- ・サービスエリア全体の一体的な利用及び施設利用者の利便性向上に資する道路整備を行うこと。
- ・道路計画は、利用者の安全性及び円滑な交通処理に十分配慮するとともに、歩行者及び車両の動線について歩車分離を図るなど、安全性を確保した計画とすること。
- ・道路計画は、管理区分に応じて、道路構造令等の関係法令及び東日本高速道路株式会社（以下「NEXCO東日本」）の設計要領、その他関係基準に準拠すること。
- ・道路整備に当たっては、管理区分に応じて、NEXCO東日本、福島県警察、南相馬市、その他関係機関と必要な協議を行うこと。
- ・関係機関との協議期間を十分考慮し、事業期間内の整備完了に向けた工程管理を行うこと。なお、協議の遅延等により、事業期間内に整備が完了しなかった場合であっても、関係機関は責任を負わないものとする。ただし、関係機関の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。
- ・工事期間中は、利用者及び通行車両の安全確保に十分配慮すること。
- ・道路整備に伴い上下水道、電力、通信その他既存インフラ施設の移設、切回し等が必要となる場合は、各施設管理者と協議の上、必要な設計、手続き及び整備を行うこと。
- ・道路整備業務にあたっては、南相馬鹿島スマートインターチェンジ（以下「SIC」）の機能を維持し、工事期間中においてもアクセス道路及びSICを利用可能な状態とすること。

ウ 駐車場整備業務

来場者を受け入れるための駐車場を整備する業務

- ・サービスエリア全体の一体的な利用及び施設利用者の利便性向上に資する駐車場整備を行うこと。
- ・駐車場計画は、駐車区画の配置及び車両・歩行者の動線について、交通の安全性及び円滑性に十分配慮するとともに、案内標識、路面標示等を適切に計画し、誤進入・逆走防止を図ること。また、高齢者、障害者、妊婦等を含む多様な利用者が利用しやすく、大型車両及び観光バス等の利用にも十分配慮した駐車区画計画とすること。
- ・駐車場計画に当たっては、管理区分に応じて、関係法令及びNEXCO 東日本の設計要領、その他関係基準に準拠すること。特に高速道路区域と連結する箇所については、NEXCO 東日本と十分調整を図ること。
- ・関係機関との協議期間を十分考慮し、事業期間内の整備完了に向けた工程管理を行うこと。なお、協議の遅延等により、事業期間内に整備が完了しなかった場合であっても、関係機関は責任を負わないものとする。ただし、関係機関の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。
- ・高速道路側で必要な駐車区画数は基本計画においてその規模を示しているが、詳細については、募集要項公表時等に示す。
- ・一般道路側の駐車区画数は、基本計画における利用見込み及び現状の利用実態等を考慮して設定すること。
- ・舗装、雨水排水並びに付帯施設については、耐久性及び維持管理性に配慮すること。
- ・工事期間中は、利用者及び周辺交通への影響を最小限とすることとし、現在の駐車区画数を確保するとともに、繁忙期を極力回避した施工計画とし、必要に応じて段階施工、仮設駐車場の設置等の対策を講じること。
- ・駐車場整備業務にあたっては、SIC の機能を維持する計画とし、工事期間中においても駐車場及びSIC を利用可能な状態とすること。



【参考図】 市で想定したアクセス道路のイメージ図

第4章. 本事業で実施する機能の要求水準

1. 設置必須機能

事業者は、以下の機能を提案しなければならない。

- A：駐車場
- B：情報提供施設
- C：飲食施設
- D：物販施設
- E：休憩機能
 - E - 1：宿泊施設等及び温浴施設等
- F：体験機能
 - F - 1：野馬追伝承・体験施設
 - F - 2：牧場
 - F - 3：イベントスペース
 - F - 4：屋内遊具
- G：屋外施設
 - G - 1：花見山
 - G - 2：ペット施設
 - G - 3：イベント広場

2. 1.のうち配置場所を指定する機能

上記必須機能のうち、以下に掲げる機能は以下に掲げる施設又は場所に配置するものとする。

- ア A：駐車場：駐車場施設
- イ F - 1：野馬追伝承・体験施設、F - 2：牧場、G - 3：イベント広場：公共施設
- ウ G - 1：花見山、G - 2：ペット施設：屋外設置

3. 1.のうち設置場所を選択する機能

2.に掲げる機能以外の機能は、少なくとも以下に掲げるいずれかの施設に配置するものとする。

- ①既存施設
- ②新規に設置する民間収益施設

既存施設の拡張及び新規に設置する民間収益施設の設置が可能な範囲は、本事業の開発可能エリアの範囲内とする。

4. 1.の機能の提案条件および要求水準

必須機能の提案及び実施にあたっては下記を遵守しなければならない。

なお、将来的な「道の駅」登録を見据え、必須機能の提案及び実施にあたっては、「道の駅」登録・案内要綱及び「道の駅」登録・案内要綱の当面の運用方針に定める登録要件を満たすよう計画すること。

また、設置する施設については建築物としての価値が高いものとなること（例：建築分野において受賞・表彰の実績を有する者の活用など）を期待する。

A：駐車場

- ・駐車場に関して遵守する事項は、第3章に示す。
- ・事業者は、駐車場の維持管理を行うこと。

B：情報提供施設

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・少なくとも毎日9時～17時の時間帯については、常時コンシェルジュを1名以上常駐させること。コンシェルジュの業務内容には、来訪者への地域に関する情報提供を含めること。
- ・本機能の設置にあたり、専用のスペースを設けることは必須としない。
- ・情報提供施設の設置場所は、既存施設又は新規民間収益施設の範囲内とする。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・地元団体と連携し地域情報及びイベント情報等を紹介すること。また、周辺地域の観光資源を紹介したパンフレット等を配布すること。
- ・上記の他、道路情報や緊急医療情報等、利用者の利便に供する情報の提供も可能とする。

C：飲食施設

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・飲食施設の設置場所は、既存施設又は新規民間収益施設の範囲内とする。
- ・飲食施設の形態として、利用者が効率よく食事をすることができる形態（例：フードコート）と、利用者がゆったりと過ごすことのできる形態（例：レストラン、カフェ）の2つの形態の店舗を設置すること。
- ・南相馬市内からのテナントを出店させること。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・南相馬市とその周辺で生産された食材等を活用し、SAの特徴となる地域性のある食事メニューを提供するとともに、ブランド確立・認知度向上に繋がる販売促進を行うこと。

D：物販施設

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・24時間購入可能な利便施設および地元産品を中心に購入できる物販機能の2つの機能を設置すること。2つの機能はそれぞれ別店舗で備える形でも、同一施設で備える形でもどちらでも良い。
- ・物販機能においては、五感で地元の特産品や生産者について体感することができる内容を求める。物販機能の規模は、最低限、現行のセデッテかしまにおける物販機能と同等以上の水準を維持すること。また、地元生産者による商品を十分に取り扱うことができるスペースを確保すること。
- ・物販施設の設置場所は、既存施設又は新規民間収益施設の範囲内とする。
- ・本事業における酒類の販売又は提供については、高速道路区域との連結に関する関係機関との調整結果を踏まえ決定するものとする。事業者は、自らの責任において提案を行うものとし、事業者が酒類の販売又は提供を前提として提案した場合であっても、当該調整結果により実施できない可能性があることをあらかじめ承知すること。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・物販の対象商品等の考え方については、提案の内容を遵守すること。

E：休憩機能

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・来訪者の滞在時間を延ばすことを目的に、主に大人向けの休憩機能を備えることを求める。
- ・休憩機能の設置場所は、既存施設又は新規民間収益施設の範囲内とする。ただし、下記については事業開発範囲内に設置可能とする。

◇子供用トイレを含む、24時間利用可能なトイレを設置すること。

◇子育て応援施設として、24時間利用可能な、乳幼児に対する授乳やおむつ交換が可能なスペース（ベビーコーナー）を設置すること。また、おむつのばら売りを実施すること。なお、トイレ・子育て応援施設の機能水準等については「道の駅」登録・案内要綱を参考とすること。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・特に定めない。

E - 1：宿泊施設等及び温浴施設等

休憩機能として、E-1 宿泊施設及び温浴施設を設置するものとする。但し、これに匹敵する内容として市が認めた場合には、宿泊施設及び温浴施設以外の提案をすることができる。

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・設置する宿泊施設等及び温浴施設等は次のコンセプトを遵守するものとする。
 - ◇鹿島サービスエリアへの滞在時間を延ばし、地域の魅力を存分に伝える。
 - ◇他の場所では体験できない、唯一無二の体験機会（例：南相馬市周辺の「馬とともに暮らす生活」を体験できるコンテンツ、地元の薬草をふんだんに使用した湯による癒しの提供など）を提供する。
 - ◇当該施設以外の施設やコンテンツとの連携による相乗効果により、一般的な宿泊施設及び温浴施設等とは異なる体験とする。
- ・宿泊施設等及び温浴施設等の設置場所は、既存施設又は新規民間収益施設の範囲内とする。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・特に定めない。

F：体験機能

F - 1：野馬追伝承・体験施設

- ・野馬追伝承・体験施設に関して遵守する事項は、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発要求水準書（案）（公共施設等整備運営事業）」に示す。

F - 2：牧場

- ・牧場は、自然地形を活用した放牧風景創出エリアと、神旗争奪戦等の催事利用に対応可能な平坦な催事エリアを適切に配置すること。
- ・牧場エリアのうち、放牧風景創出エリアについては、事業者の提案で整備すること。
- ・放牧風景創出エリアは、民間収益施設から眺められるように眺望に配慮した計画とすること。
- ・牧場の入場については有料を想定しているが、有料エリアの位置づけ等の詳細については、募集要項等の公表時に示す。
- ・牧場に関して遵守する事項は、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発要求水準書（案）（公共施設等整備運営事業）」に示す。

F - 3：イベントスペース

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・屋内でイベントや体験を行うことができるスペースを設けること。イベントスペースで開催するイベントや体験事業は主に事業者が行うこととする。
- ・イベントスペースの設置場所は、既存施設又は新規民間収益施設の範囲内とする。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・特に定めない。

F - 4 : 屋内遊具

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・来場者の滞在時間を延ばすことを目的に、主に未就学児～小学生が遊ぶことができる全天候型の体験施設を設置することを求める。
- ・屋内遊具の設置場所は、既存施設又は新規民間収益施設の範囲内とする。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・特に定めない。

G : 屋外施設

G - 1 : 花見山

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・特に定めない。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・事業者は、四季を通して鑑賞者が安全に立ち入り楽しむことができる場所となるよう、花見山の維持管理を行うこと。

(参考) 令和4～8年度既存施設の指定管理業務内での実施内容

植樹本数について

- ・平成27年の開所以来、桜(ソメイヨシノ、オオヤマ桜、人重桜、ヨウコウ桜、河津桜等)や秋の花木(イチョウ、紅葉、レンギョウ、サルスベリ、ドウダンツツジ)などを植樹。累計約2,300本

業務内容

- ① 植樹エリアの除草ならびに適宜な補植
- ② 企業・団体等の祝年記念行事植樹受け入れ

G - 2 : ペット施設

(1) 提案に際し遵守する事項

- ・特に定めない。

(2) 実施にあたり遵守する事項（要求水準）

- ・事業者は、ペット施設の維持管理を行うこと。

G - 3 : イベント広場

- ・イベント広場に関して遵守する事項は、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)」に示す。

第5章. 既存施設改修運営業務

1. 基本的な考え方

既存施設である現在のセデッテかしまについて、定期建物賃貸借契約を締結し、提案による維持管理及び運営を行うこと。また、既存施設については改修を行うことを提案できるが、その場合は改修中も現在の営業を縮小して継続し、休業することがないように配慮すること。既存施設改修運営業務については、施設改修費用及び維持管理・運営費用を事業者が自らの資金にて事業を行う独立採算方式とする。既存施設改修運営業務においては、第6章に定める民間収益施設整備運営事業と同等の民間収益事業を実施することができるが、実施内容は集客力や魅力の向上に資するものとする。

2. 業務期間

ア. 改修期間中の業務（既存施設を改修する場合）

①施設改修業務

事業契約締結から改修後既存施設供用開始日前日まで

②維持管理業務

事業契約締結から改修後既存施設供用開始日前日まで

③縮小運営業務

事業契約締結から改修後既存施設供用開始日前日まで

④新装開店準備業務

事業契約締結から改修後既存施設供用開始日前日まで

イ. 改修後（または改修しない場合）

①維持管理業務

改修後既存施設供用開始日から本事業終了まで

②運営業務

改修後既存施設供用開始日から本事業終了まで

3. 提案条件

- ・第4章1.に掲げる機能のうち、既存施設により提案することとした機能に関する第4章4.に定める提案に際し遵守する事項に則り提案すること。
- ・既存施設改修運営業務は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本事業対象施設の用途又は目的を妨げない範囲において実施可能とするが、事前に（事業提案書の提出前の個別対話において）提案内容について本市と協議を行うものとし、事業者が事業提案書にて提案し本市が許可した事業に限るものとする。
- ・既存施設改修運営業務において発生すると想定されるリスクは本事業に影響を及ぼさないこととし、特定事業契約等に定める場合を除き、既存施設改修運営業務に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- ・既存施設改修運営業務による収入は 事業者の収入として算入することを認めるが、他業務と既存施設改修運営業務に関する収入及び支出は明確に区分すること。

- ・既存施設について、改修する場合は拡張・整備を行った部分も含め、本市と定期建物賃貸借契約等を締結し、本市に対し、当該建物賃料を支払うこと。

4. 要求水準

- ・既存施設改修運營業務として、下記に定める業務を行うこと。

ア.改修期間中の業務（既存施設を改修する場合）

①施設改修業務

- a 設計・監理業務
既存施設の改修設計（基本設計・実施設計）、工事監理
- b 改修業務
既存施設の改修工事
- c その他施設整備上必要な業務
その他施設整備上必要な業務

②維持管理業務

- a 保守点検業務
既存改修施設の保守点検
- b 修繕業務
施設、設備器具等の修繕
- c 警備業務
既存改修施設の警備業務
- d 清掃業務
既存改修施設の清掃業務
- e 光熱水費の管理業務
各種光熱水費の支払い・管理
- f その他業務
一般廃棄物収集運搬、物品管理

③縮小運營業務

- a 安全管理業務
改修中の営業部分の安全管理
- b その他の施設に関わる業務
その他縮小営業において必要な業務

④新装開店準備業務

- a 維持管理・運営体制の確立業務
各種マニュアルの整備、運営体制の確立、従業員への教育訓練
- b 新装開店前の広報業務
施設情報の発信、広報物の作成等
- c 開店式典等実施準備
開店式典・内覧会、開店記念イベントの実施

イ.改修後（または改修しない場合）

①維持管理業務

- a 保守点検業務
既存改修施設の保守点検
- b 修繕業務
施設、設備器具等の修繕
- c 警備業務
既存改修施設の警備業務
- d 清掃業務
既存改修施設の清掃業務
- e 光熱水費の管理業務
各種光熱水費の支払い・管理
- f その他業務
一般廃棄物収集運搬、物品管理

②運営業務

- a 広報業務
施設の利用者を拡大するための広報活動
- b その他の施設に関わる業務
その他運営において必要な業務

- ・第4章1.に掲げる機能のうち、既存施設により実施することとした機能に関する第4章4.に定める要求水準を遵守すること。
- ・既存施設の供用開始にあたり、施設に関するプレスリリース等の開業準備業務については、市と協議の上実施すること。
- ・既存施設改修運営業務は独立採算事業として実施することとし、既存施設改修運営業務の実施に必要な一切の費用（光熱水費等を含む）は、全て事業者が負担すること。
- ・既存施設改修運営業務を実施する場合の設計、建設・工事監理、維持管理及び運営の各業務は、公共施設にかかる要求水準と同等の水準を確保するよう、事業者の責任で実施すること。
- ・事業者が既存施設の転貸借や利用権を第三者に無断で譲渡することは禁止とする。
- ・既存施設改修運営業務の実施内容は、事業者の提案によるものとするが、事業者は、あらかじめ事業期間全体における既存施設改修運営業務の実施方針を作成し、本市へ提出すること。また、毎事業年度の運営業務年間計画書に既存施設改修運営業務の実施計画（収支計画を含むもの）を記載し、本市の確認を得ること。
- ・事業者は、既存施設改修運営業務の実績報告（売上を含むもの）を、月次運営業務報告書に付して提出すること。
- ・既存施設改修運営業務に関して必要な一切の許認可及び届出等は事業者の責任と費用によって行うこと。

- ・既存施設改修運營業務の終了時、事業者が既存施設改修運營業務を実施するために設置した施設、設備、備品等がある場合は、運営期間終了後までに撤去するか、本市の施設として移転するかは、協議により決定する。
- ・改修後に既存施設を増改築したり、事業の中止または廃止を希望する場合は、事前に本市と協議を行うこと。

第6章. 民間収益施設整備運営事業

1. 基本的な考え方

対象の敷地について、事業用定期借地権を設定し、提案による民間付帯施設を整備すること。民間収益施設整備運営事業については、施設整備費用及び維持管理・運営費用を事業者が自らの資金にて事業を行う独立採算方式とする。民間収益施設整備運営事業は、集客力や魅力の向上に資するものとする。

2. 業務期間

①施設整備業務

事業契約締結から民間収益施設の供用開始日前日まで

②運営事業

民間収益施設の供用開始日から本事業終了まで

③維持管理業務

民間収益施設の供用開始日から本事業終了まで

3. 提案条件

- ・第4章1.に掲げる機能のうち、民間収益施設により提案することとした機能に関する第4章4.に定める提案に際し遵守する事項に則り提案すること。
- ・民間収益施設整備運営事業は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本事業対象施設の用途又は目的を妨げない範囲において実施可能とするが、事前に提案内容について本市と協議を行うものとし、事業者が事業提案書にて提案し本市が承認した事業に限るものとする。
- ・民間収益施設整備運営事業において発生すると想定されるリスクは本事業に影響を及ぼさないこととし、特定事業契約等に定める場合を除き、民間収益施設整備運営事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- ・民間収益施設整備運営事業による収入は 事業者の収入として算入することを認めるが、他業務と民間収益施設整備運営事業に関する収入及び支出は明確に区分すること。
- ・事業予定地において民間収益施設を整備する場合にあっては、民間収益施設を公共施設及び既存施設と合築することは不可とし、民間収益施設の建設に必要な土地について、本市と事業用定期借地権設定契約等を締結し、本市に対し、当該土地賃料を支払うこと。

4. 要求水準

- ・民間収益施設整備運営事業として、下記に定める業務を行うこと。

①施設整備業務

a 設計・監理業務

民間収益施設の設計、工事監理

b 建設業務

民間収益施設の建設

- c その他施設整備上必要な業務
その他施設整備上必要な業務があれば

②運営事業

施設の運営

③維持管理業務

民間収益施設の維持管理・大規模修繕を除く修繕

- ・第4章1.に掲げる機能のうち、民間収益施設により実施することとした機能に関する第4章4.に定める要求水準を遵守すること。
- ・民間収益施設の供用開始にあたり、施設に関するプレスリリース等の開業準備業務については、市と協議の上実施すること。
- ・民間収益施設整備運営事業は独立採算事業として実施することとし、民間収益施設整備運営事業の実施に必要な一切の費用（光熱水費等を含む）は、全て事業者が負担すること。
- ・民間収益施設整備運営事業を実施する場合の設計、建設・工事監理、維持管理及び運営の各業務は、公共施設にかかる要求水準と同等の水準を確保するよう、事業者の責任で実施すること。
- ・事業者が本用地の土地のみの転貸借や借地権を第三者に無断で譲渡することは禁止とする。また、完成した民間収益施設を第三者へ貸し付ける場合は、事業者と貸付先の第三者は用途等の制限を遵守すること。
- ・民間収益施設整備運営事業の実施内容は、事業者の提案によるものとするが、事業者は、あらかじめ事業期間全体における民間収益施設整備運営事業の実施方針を作成し、本市へ提出すること。また、毎事業年度の運營業務年間計画書に民間収益施設整備運営事業の実施計画（収支計画を含むもの）を記載し、本市へ提出すること。
- ・事業者は、民間収益施設整備運営事業の実績報告（売上を含むもの）を、月次運營業務報告書に付して提出すること。
- ・民間収益施設整備運営事業に関して必要な一切の許認可及び届出等は事業者の責任と費用によって行うこと。
- ・民間収益施設整備運営事業の終了時、事業者が民間収益施設整備運営事業を実施するために設置した施設、設備、備品等がある場合は、運営期間終了後までに撤去するか、本市の施設として移転するかは、協議により決定する。
- ・整備後に民間収益施設を増改築したり、事業の中止または廃止を希望する場合は、事前に本市と協議を行うこと。

第7章. 任意事業

1. 基本的な考え方

任意事業は、本事業の目的の達成及び対象施設の魅力向上に資するものとして、事業者が自らの提案に基づき本サービスエリア敷地内にて任意に実施することができる事業とする。

任意事業の実施にあたっては、本事業の用途又は目的を妨げない範囲で実施するものとし、実施費用を事業者が自らの資金にて事業を行う独立採算方式とする。

2. 業務期間

①任意業務

事業契約締結から本事業終了まで

3. 提案条件

- ・任意事業として、下記に定める業務を行うことができる。

①任意業務

- a 事業者が任意で行う業務

- ・任意事業において発生すると想定されるリスクは本事業に影響を及ぼさないこととし、事業者は任意事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- ・任意事業による収入は 事業者の収入として算入することを認めるが、他業務と任意事業に関する収入及び支出は明確に区分すること。