道　の　駅　整　備　事　業
実施方針（案）

令和８年４月

三　芳　町

目　次

第 1 章 特定事業の選定に関する事項......1
1 事業内容に関する事項......1
2 特定事業の選定に関する事項......2

第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項......3
1 DBO 事業者選定の方法......3
2 選定の手順及びスケジュール......3
3 参加資格要件......3
4 審査・選定基準......8
5 結果及び評価の公表......12

第 3 章 DBO 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項......13
1 基本的な考え方......13
2 リスク分担......13
3 公共施設等の管理者による支払及び収入に関する事項......13
4 実施事業のモニタリングに関する事項......13

第 4 章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項......14
1 施設の立地条件......14
2 公共施設等の建設要件等......14
3 提案施設の要件等......16

第 5 章 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項......17
1 疑義が生じた場合の措置......17
2 裁判管轄の指定......17

第 6 章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項......17
1 DBO 事業者の責めに帰すべき事由による場合......17
2 町の責めに帰すべき事由による場合......17
3 その他の事由による場合......17

第 7 章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項......18
1 法制上及び税制上の措置......18
2 財政上及び金融上の支援......18
3 その他の支援に関する事項......18

第 8 章 その他特定事業の実施に関し必要な事項......18
1 提出書類の作成に関する事項......18
2 実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する説明会の開催......18
3 実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表......18
4 問い合わせ先......19

別紙 1 リスク分担表（案）......20
別紙 2 計画位置図、計画区域図......24

第 1 章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

道の駅整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の種類

道の駅施設（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者等の名称

三芳町長　林　伊佐雄

(4) 事業目的

1）道路利用者へ休憩場所の提供や道路情報の発信を行うことにより、安全で快適な道路交通環境を提供する。

2）世界農業遺産に認定された「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を広く周知させる。当該農法の歴史的価値等を体感できる「世界農業遺産ミュージアム」等の施設を配置し、三芳町（以下、町）独自の魅力を発信する「道の駅」として、交流人口の拡大及び地域経済の活性化を図る。

3）近年の気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化を鑑み、町民の安全・安心な生活基盤を確保するため「防災道の駅」としての機能整備を推進する。広域的な防災ネットワークの一翼を担い、地域レジリエンス（国土強靭化）の向上を実現する。

4）三芳らしさを感じられ、ここでしか得られないサービスの実現に向け、町が主体で実施する以上の効率化と財政負担の軽減効果を期待し、(5)の DBO 方式を採用し、民間事業者の経験とノウハウを活用してより質の高いサービスを提供する。

※本事業のコンセプトや施設設計の方針等の詳細は、（仮称）地域活性化発信交流拠点整備計画を参照すること。

（三芳町 HP URL）

https://www.town.saitama-miyoshi.lg.jp/bousai/douro/chiikikasseikahassinkouryuukyoten.html

(5) 事業方式

本事業は、町が施設の所有権を持ち、民間事業者（以下「DBO 事業者」という。）が設計・建設・運営を一体的に遂行し、より効率的かつ柔軟な公共施設の整備・運営する DBO 方式（Design（設計）・Build（建設）・Operate（運営））を予定している。

(6) 事業範囲

DBO 事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりである。

ア 設計業務
イ 建設業務
ウ 工事監理業務
エ 開業準備業務
オ 維持管理業務
カ 運営業務

(7) 遵守すべき法令及び条例等

本事業を実施するに当たって、DBO 事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、埼玉県及び三芳町の条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、参照すること。

(8) 事業スケジュール

本事業は、次のスケジュールで行うことを予定している。

基本協定の締結	令和 9 年 1 月上旬
仮契約の締結	令和 9 年 1 月下旬
事業契約締結（町議会の議決）	令和 9 年 3 月
施設整備（設計・建設）	事業契約締結日～令和 12 年度上半期
開業準備	開業前 1 年程度
開業	令和 12 年度下半期
維持管理・運営	開業日から令和 33 年 3 月 31 日（約 20 年間）

(9) 事業終了時の措置

DBO 事業者は、事業終了日の 2 年前から、町と協議を行い、事業終了時に町の求める要求水準を満たす状態で、町に引き継ぐものとする。

事業終了後の本施設の維持管理業務及び運営業務について、町が継続して DBO 事業者に行わせることを希望する場合、又はDBO事業者が継続して行うことを希望する場合は、町とDBO事業者は協議を行う。

2 特定事業の選定に関する事項

特定事業の選定に当たっては、町が実施方針の公表結果を踏まえ、選定のための評価書（以下「評価書」という。）の作成を行う。評価書に基づき、審査委員会から意見聴取を行い、最終的な方針決定を行う。

第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 DBO 事業者選定の方法

町は、本事業への参画を希望する DBO 事業者を広く公募し、DBO 事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で DBO 事業者を選定する。

DBO 事業者の選定は、事業計画の妥当性、施設や設備の性能、維持管理・運営等における業務遂行能力、町財政への貢献等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」とする。

2 選定の手順及びスケジュール

DBO 事業者の募集及び選定にあっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

実施方針（案）及び要求水準書（案）の公表	令和８年４月７日
実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表※	令和８年５月上旬
特定事業の選定・公表	令和８年６月上旬
募集要項等の公表	令和８年６月末
募集要項等に関する質問・意見への回答公表※	令和８年７月末
参加表明書締切	令和８年８月下旬
一次審査（資格審査）結果の通知	令和８年９月上旬
提案書受付締切	令和８年１１月下旬
ヒアリング（プレゼンテーション）審査	令和８年１２月下旬
二次審査結果の公表	令和９年１月上旬
基本協定の締結	令和９年１月上旬
仮契約の締結	令和９年１月下旬
事業契約の締結	令和９年３月下旬
契約内容の公表	令和９年４月

※：質問・意見について、必要に応じて対面によるヒアリングを予定している。

3 参加資格要件

(1) 応募グループの構成等

応募者は、複数の者により構成されるグループとし、その中から代表企業を定めるものとする。

【特別目的会社の設立について】

応募者を構成する企業の一部は、基本協定締結後に会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、道の駅の維持管理業務及び運営業務を目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立しても構わない。

なお、【SPC を設立しない場合】もしくは【SPC を設立する】における応募者は、以下の企業によって構成される。

【SPCを設立しない場合】

用　語	定　義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業
協力企業	―

ただし、SPCを設立しない場合は、以下の点に留意すること。

ア 代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。

イ 代表企業及び構成企業が分担業務に関して町及び第三者に与えた損害は当該代表企業及び構成企業がこれを負担すること。

【SPCを設立する場合】

用　語	定　義
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業で、SPCに出資する企業
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業で、SPCに出資する企業
協力企業	応募者のうち、SPCに出資せず、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者

ただし、SPCを設立する場合は、次の要件を全て満たさなければならない。

ア 代表企業及び構成企業である株主は、合わせてSPCの全議決権の2分の1を超える議決権を有すること。なお、代表企業及び構成企業以外の株主は、議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。

イ SPCの株主は、原則として本事業の事業計画が終了するまでSPCの株式を保有することとし、町の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないこと。

ウ 事業期間に渡りSPC構成企業は株主総会における過半数超の議決権を有すること。構成企業の出資割合の内訳は変更しても良いが、事前に町の承諾を得ること。なお、事前に町の承諾を得ない限り構成企業または協力企業の増減等、応募グループの構成の変更は認めない。

(2) 構成企業及び協力企業に求める資格要件

応募グループの構成企業及び協力企業は、次に掲げる要件を満たす者とする。

ア 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第 9 条に規定する欠格事由に該当しない民間事業者。

イ 三芳町建設工事等の契約に関する入札参加停止等措置要綱（平成13年告示第65号）による措置を受けていないこと。

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の規定に該当しないこと。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基

づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

オ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産の申立てがなされていないこと。

カ 次の(ア)から(カ)までのいずれの場合にも該当しないこと。

（ア）役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（イ）暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

（ウ）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

（エ）役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

（オ）役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

（カ）契約の相手方が（ア）から（オ）までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 直近事業年度の県税、町税、法人税、消費税又は地方消費税等の各種税金を滞納していないこと。

ク 本事業に係るアドバイザリー業務に関与している次の者及び次の者と資本面又は人事面において関連のないこと。

なお、本業務のアドバイザリー業務に関与した者は次のとおりである。

・三井共同建設コンサルタント株式会社

・合同会社デロイトトーマツ

(3) 各業務に当たる者の資格要件

構成企業又は協力企業のうち、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営の各業務に主としてあたるもの（SPC からこれらの業務を受託する者を含む。）は、それぞれアからオまでの要件を満たすこと。複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができるものとする。

ア 設計業務を行う者

（ア）建築

建築に関する設計業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で建築設計業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a または b を満たすこと。

a 三芳町建設工事等競争入札参加資格者名簿（建設工事、設計・調査・測量、土木施設

維持管理）（以下「建設工事資格者名簿」という。）に登録されていること。

b　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

（イ）土木

土木に関する設計業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で土木設計業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 技術者が全ての要件を満たし、ほかの者は a、b または c を満たすこと。

a　建設工事資格者名簿に登録されていること。

b　総合監理技術士又は技術士の建設部門（道路又は都市計画及び地方計画）、又は RCCM（道路、都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置していること。

c. 過去 10 年間に完了した公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の土木分野の実施設計の実績を有すること。

イ　建設業務を行う者

（ア）建築

建築に関する建設業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で建築設計業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a、b または c を満たすこと。

a　建設工事資格者名簿に登録されていること。

b　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けた者であること。なお、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。

c　過去 10 年間に完了した公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の施工（新築、増築又は改築）実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、JV（※）の構成企業としての実績の場合、当該 JV の経営形態は共同施工方式による当該 JV の構成企業としての出資比率が 50％以上である者に限る。

※JV（ジョイント・ベンチャー）：共同企業体のことであり、建設企業が単独で受注及び施工を行う通常の場合とは異なり、複数の建設企業が一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体のことを言う。

（イ）土木

土木に関する建設業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で土木建設業務を行う場合は、そのうちの少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、ほかの者は a または b を満たすこと。

a　建設工事資格者名簿に登録されていること。

b　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定に基づく工事業について、特定

建設業の許可を受けた者であること。なお、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。

ウ 工事監理業務を行う者

（ア）建築

建築に関する工事監理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で建築工事監理業務を行う場合は、そのうちの少なくとも1者が全ての要件を満たし、ほかの者はa、bまたはcを満たすこと。

a 建設工事資格者名簿に登録されていること。

b 建築士法第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

c 過去10年間に完了した公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の工事監理の実績を有すること。

（イ）土木

土木に関する工事監理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で土木工事監理業務を行う場合は、そのうちの少なくとも1者が全ての要件を満たし、ほかの者はaまたはbを満たすこと。

a 建設工事資格者名簿に登録されていること。

b 総合監理技術士又は技術士の建設部門（道路又は都市計画及び地方計画）、又はRCCM（道路、都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置していること。

エ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、過去に公共施設等（発注者が国、地方公共団体、外郭団体等の施設）又は商業施設等の維持管理業務の実績を有すること。

オ 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、過去に道の駅、物販施設、飲食施設、その他商業施設、観光施設のいずれかにおける運営業務の実績を有すること。

(4) 参加資格の確認

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、参加資格を喪失するものとする。この場合において、次の要件に適合する場合は、それぞれの取扱いのとおりとする。なお、参加資格の喪失に対して、町は一切の費用負担を負わないものとする。

ア 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から最優秀提案者の決定までの間に参加資格を喪失した場合

（ア）代表企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を構成企業が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

（イ）代表企業以外の構成企業又は協力企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した構成企業又は協力企業が担当する予定であった業務を別の構成企業又は協力企業が代わる場合は、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

また、参加資格を喪失した構成企業又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業又は協力企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業又は協力企業の追加を認め、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

イ　最優秀提案者の決定から事業契約締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

（ア）代表企業が参加資格を喪失した場合

当該応募グループを失格とし、町は次点提案者と契約交渉を行う。

（イ）代表企業以外の構成企業又は協力企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した構成企業又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業又は協力企業が代わる場合は、当該最優秀提案者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成企業又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業又は協力企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業又は協力企業の追加を認め、当該最優秀提案者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

4 審査･選定基準

(1) 審査委員会の設置

町は、学識者及び有識者を中心に構成される審査委員会を設置し、審査は透明性及び公平性を確保するため、審査委員会にて行う予定である。審査委員会は 4 回を予定している。

審査委員会は以下の 6 名で構成予定である。応募者が、優先交渉権者決定までに各委員に対し、事業者選定に関して接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

No		氏名
1	学識経験者①	－
2	学識経験者②	－
3	学識経験者③	－
4	三芳町副町長	－
5	三芳町観光産業課長	－
6	三芳町施設マネジメント課長	－

(2) 審査の手順及び方法

審査委員会は、次の内容により事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準は、審査委員

会による審査の後、募集要項等の公表時に示す。

ア　一次審査（資格書面審査）

町は、民間事業者からの応募書類をもとに、参加資格要件の不備等について確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

イ　二次審査（技術提案書等審査）

審査委員会は、提出された書類に対して選定基準に基づき審査を行い、最優秀提案を選定する。なお、審査の過程において、ヒアリング（プレゼンテーション審査）を実施する。

なお、主な審査項目としては、以下を予定する。

（提案１）事業全体の考え方・事業計画に関する事項

（提案２）設計・建設に関する事項

（提案３）維持管理に関する事項

（提案４）運営に関する事項

（提案５）提案施設に関する事項

【提案１：事業全体の考え方・事業計画に関する事項】

審査項目		評価の内容（案）
1	事業コンセプト	・町の総合計画を始めとする各種計画等、整備計画及び事業の目的及び各業務の基本方針を十分に理解した三芳町ならではの提案となっている。 ・事業目的を達成するため、事業者独自の視点を持ち、明確な考え方が示されている。 ・町民や施設利用者にとって魅力的な施設となるような具体的な提案となっている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
2	事業実施体制	・事業実績が豊富で、事業期間中提案のあった事業を確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。 ・役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できる。 ・町との円滑なコミュニケーションが図られる体制となっている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
3	収支計画	・独立採算である本事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。 ・収支計画における売上・経費等の推計の妥当性を示す根拠・実績が十分に提示されている。 ・町の財政負担軽減に資する納付金の提案（売上に応じた納付率の設定等）がされている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
4	リスク管理	・想定される事業リスクを明確に整理し、対応策及び応募者内部でのリスク分担が考慮されている。 ・事業継続が困難になった場合のリスク回避に係る基本的な考え方及び具体的な措置が示されている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。

【提案２：設計・建設に関する事項】

評価項目		評価の内容（案）
1	施設整備の基本的な考え方	・本事業のコンセプトを踏まえた整備方針 ・想定されるターゲットやサービス、集客性・持続性等の内容に応じた具体的な提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
2	施設配置計画	・道路休憩施設、地域振興施設、緑地、多目的広場、調整池、外周道路等に関する提案、適切な配置計画

		・施設利用者や搬入動線等の利便性・安全性 ・交通渋滞の低減に関する対策 ・防犯等関する提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
3	地域振興施設を含む施設内の計画	・施設利用者の利便性や分かりやすさ、ユニバーサルデザインに配慮した計画 ・IT・デジタル活用による維持管理・運営の効率化に配慮したソフト対策の提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
	世界農業遺産ミュージアム	・世界農業遺産を国内外に情報発信し、集客性向上に資する提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
4	環境への配慮	・採光、通風、温熱環境（熱さ対策）等、施設利用者の快適性を高める計画への配慮 ・ライフサイクルコストの低減、省資源・省エネルギー・カーボンニュートラルなど環境に配慮した建築材料や設備機器の提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
5	地域性・景観への配慮	・地域振興施設から三富新田の眺望性・視認性等、集客向上に資する提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
6	防災への配慮	【ハード対策】 ・地震・火災・豪雨・大雪等の災害時における施設機能の維持への配慮 ・上記災害時の設備や備えた対策 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。 【ソフト対策】 ・利用者の安全確保 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
7	施工計画	・安全かつ確実な工程及び施工計画への配慮事項への配慮 ・工期中の騒音・振動等周辺環境への配慮や付近通行人・車の安全確保の具体的な提案 ・品質確保についての具体的提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
8	町内経済の活性化	・設計・建設において、町内業者の活用や町民雇用に関する提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。

【提案３：維持管理に関する事項】

項目		評価の内容（案）
1	維持管理の基本的な考え方	・道の駅における維持管理業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方が示されている。 ・道路施設及び地域振興施設の維持管理業務の実施体制や連絡体制、バックアップ体制等が具体的に提案されている。 ・ライフサイクルコストの低減を図る方策が提案されている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
2	建築物、建築設備の保守・点検業務、修繕更新業務	・建築物や建築設備の長寿命化を図るための事業期間における適切な保守・点検業務が提案されている。 ・立地特性を考慮した修繕・更新業務が計画されている。 ・具体的な実施スケジュールが提案されている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
3	その他の維持管理業務（清掃、警備・什器備品等管理、駐車場、外構等の維持管理業務等）	・業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持・向上策について、優れた提案がされている。 ・暴走族等による迷惑行為や施設利用目的を逸脱した長期駐車、防犯等に対する対策が具体的に提案されている。 ・具体的な実施スケジュールが提案されている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。

【提案４：運営に関する事項】

評価項目		評価の内容（案）
1	施設整備の基本的な考え方	・地域振興施設の２０年間の運営を見据えた施設利用者へ高品質で利便性の高いサービス提供のための創意工夫がなされている。 ・三芳町の道の駅としての特性を生かした魅力的な運営内容が提案されている。 ・サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法が提案されている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
2	地域振興施設の運営	・運営業務の実施体制や連絡体制、バックアップ体制等の提案 ・町内生産者の販路拡大、世界農業遺産登録地等他の地域の特産品を販売する方法等の提案 ・幅広い施設利用者の利便性に配慮した提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
	世界農業遺産ミュージアム	・世界農業遺産を国内外に情報発信し、集客性向上に資する提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
3	集客向上に向けた取組	・年間を通じて集客向上、安定的に売上高の確保を図る提案 ・多様なアクセス方法など集客向上に向けた取組の提案 ・マーケティングの考え方（ターゲット、他道の駅との差別化のポイント等）の提案 ・町民が参画できる仕組みとなった具体的な提案であるか。（例：商品開発、イベント・模擬店） ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
4	三芳町の魅力向上	・道の駅を核として、周辺施設との役割分担を配慮のうえ、町内の魅力向上、経済効果が期待できる提案 ・世界農業遺産、ガーデンツーリズムの周知、啓発等にあたり、三芳町の魅力の発信、認知度やイメージの向上、ブランディングの提案（地元企業とのコラボレーション商品の開発） ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
5	情報提供の効率化	・施設内やホームページ等で施設情報や交通情報、地域・観光情報の効果的な発信・提供に向けた提案 ・周辺地域・国内外も含めた広域的な観光・文化資源を PR する提案（世界農業遺産ミュージアム） ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
6	町内産物の拡大	・物品販売や飲食販売等の運営において、町内産品の活用や安定的な供給についての提案・生産者・出荷者の利益、生産・出荷意欲向上となる提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
7	災害発生時の対応	・災害発生時の対応について、利用者の安全性の確保や町への連絡体制等の提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。
8	町内経済の活性化	・運営段階において、町内企業の活用や町内雇用に関する提案 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。

【提案５：提案施設等に関する事項】

項目		評価の内容（案）
1	提案施設の内容	・本事業の目的を踏まえたフェアや交流広場でのイベント等、魅力的な提案となっている。(町民の方々と交流に資する季節イベントの開催など、様々な工夫を凝らした提案)

		・大型遊具、世界農業遺産ミュージアムショップ施設など、DBO 事業者は自らのアイデア及びノウハウを生かすことができる施設が提案されていること。 ・EC サイトの運営など、商品等の販売について実績を踏まえた独自の事業展開が提案されている。 ・自主事業の内容や収支計画が明確で、事業実施の確実性が高い提案となっている。 ・自主事業の実施体制、連絡体制、バックアップ体制等が具体的に提案されている。 ・その他、具体性のある優れた提案が含まれている。

ウ DBO 事業者等の決定

審査委員会において最優秀提案者及び次点者を決定し、その後町が優先交渉権者を決定する。優先交渉権者は、本事業における DBO 事業者として決定する。なお、優先交渉権者は決定から仮契約までの間に、契約に向けた様々な調整を町と行うものとする。

なお、SPC を設立した場合には、優先交渉権者は、事業の仮契約締結までに SPC を設立する。町と SPC の事業契約締結により、本事業における DBO 事業者として決定する。

5 結果及び評価の公表

DBO 事業者の決定後、その結果を速やかに公表する。公表に当たっては、評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料を併せて公表する。

第 3 章 ＤＢＯ事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、個々のリスクに応じた適正な分担によって、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、DBO 事業者が担当する業務については、DBO 事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として DBO 事業者が負うものとする。ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町がリスクを負担するものとする。

2 リスク分担

町と DBO 事業者のリスク分担は、原則として別紙 1「リスク分担表(案)」によることとする。なお、具体的なリスク分担については、実施方針等に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項等の公表時に示す。

3 公共施設等の管理者による支払及び収入に関する事項

(1) 設計業務及び建設業務

町は、整備した施設の引受け後、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、維持管理・運営期間にわたり割賦により DBO 事業者に支払う。

なお、以下の業務に係る費用については DBO 事業者の負担とする。

ア 建設業務のうち、物販・アンテナショップ（農産物直売所等)、飲食施設の内装工事(什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む)。

イ 提案施設の設計業務及び建設業務。

また、施設整備に係る費用の一部（主に、国県補助金の対象となる費用）について、年度末及び完成後の出来高に応じ、町は、DBO 事業者へ支払う。

(2) 維持管理業務及び運営業務

町は、施設の維持管理・運営業務の対価を、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり、定期的に DBO 事業者に支払う。

なお、業務に係る費用については、利用者からの事業収益によって公共施設の運営・維持管理（光熱水費等の費用支払いを含む）を行う独立採算とし、DBO 事業者が収受する施設利用料金及び売上については、DBO 事業者の収入とする。収入についての詳細は募集要項に示す。

4 実施事業のモニタリングに関する事項

町は、DBO 事業者が事業契約に基づいて実施する本事業の適正かつ確実な履行及び要求水準書等の達成状況を確認するため、本事業の実施に関する各業務の実績及び実施状況について監視（モニタリング）し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。詳細については募集要項等の公表時に示す。

第 4 章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

事業用地（以下「本事業用地」という。）の概要は、下表のとおりである。

なお、詳細は「別紙２　計画位置図、計画区域図」を参照すること。

（1）土地利用計画関連

以下のとおりである。

項　目	内　容
計画地	埼玉県三芳町入間郡上富地区（別紙 2 計画位置図参照）
敷地面積	約 2.87ha 程度（別紙 2 計画区域図参照）
区域区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし
容積率	100%
建ぺい率	60%
農地	農業振興地域内農用地区域
農地区分	第 1 種農地
文化財	埋蔵文化財包蔵地域、三富開拓地割遺跡

（2）周辺環境

以下のとおりである。

項　目	内　容
主なアクセス道路	町道幹線 13・14 号線・町道上富 69 号線 三芳スマート IC（下り）
立地環境	敷地付近に高圧鉄塔あり
アクセス道路交通量	三芳スマート IC 出入口交通量（約 12,000 台/日）

（3）インフラ設備

以下のとおりである。

項　目	内　容
電気	敷地周辺の道路に東電柱有り
上水	敷地周辺の道路に給水本管（φ150）敷設済
下水	町道上富 69 号線に雨水管・排水構造物敷設済、三芳 PA 下り線先区間に汚水管（Φ250）敷設有り
ガス	プロパンガスまたは都市ガス（中圧管φ200）指定なし

2 公共施設等の建設要件等

本事業に必要と考える施設構成は以下のとおりとする。「必須施設」は必須とするが、「提案施設」については、DBO 事業者の提案に委ねる。施設の詳細については、「要求水準書（案）」にて提示する。なお、計画地の都市計画法の開発手続において、提案された施設内容が認められない場合がある。

(1) 施設規模

ア 小型車（約 160 台）、大型車（約 17 台）、バリアフリー駐車場（約 3 台）、EV（約 3 台）

イ バイク駐車場（約 6 台）

ウ 駐輪場

エ 調整池

オ 防災機能 （防災倉庫、防災用井戸、非常用電源装置）

カ 必須施設 面積 28,700 ㎡程度を想定とする。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

キ 提案施設 延床面積は DBO 事業者の提案による。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

(2) 必須施設

分　　類	施　　設
道路休憩施設	駐車場
	トイレ
	情報発信
	ベビーコーナー
地域振興施設	世界農業遺産ミュージアム
	インビテーションセンター（町の紹介）
	多目的室（研修室）
	その他（倉庫、受付等）
	キッズスペース（屋内遊具）
	飲食施設、その他（倉庫、厨房、事務所等）
	物販・アンテナショップ（農産物直売所等）
	共用部（ホール、階段、事務所、倉庫等）
	屋上
緑地	芝生・雑木林
多目的広場	屋根付きステージ等
	多目的広場・歩道
その他	バス停留所

	サイクルステーション
	防災倉庫
	防災用井戸
	非常用電源
	サービスヤード
	調整池
	外周道路・外周歩道

3 提案施設の要件等

（1）イベント等の魅力的な提案

ア 本事業の目的を踏まえたフェアや交流広場でのイベント等、魅力的な提案となっている。(町民の方々と交流に資する季節イベントの開催など、様々な工夫を凝らした提案)

イ EC サイトの運営など、商品等の販売について実績を踏まえた独自の事業展開が提案されていること。

（2）提案施設

ア 大型遊具

イ 世界農業遺産ミュージアムショップ

上記施設以外に、DBO 事業者は自らのアイデア及びノウハウを生かすことができる施設を提案することができる。なお、提案は本事業の目的に即したものとし、公共公益機能を有する施設の提案に限る。また、提案施設整備の検討に当たっては、DBO 事業者は建設、維持管理及び運営事業を含め、全体事業費を十分に考慮し提案すること。また、独立採算による魅力的な提案も期待する。

第 5 章 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 疑義が生じた場合の措置

基本協定又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、町と DBO 事業者は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

2 裁判管轄の指定

基本協定及び事業契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所川越支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 6 章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 ＤＢＯ事業者の責めに帰すべき事由による場合

DBO 事業者の責めに帰すべき事由により、DBO 事業者が本事業を継続することが困難であるとの懸念が生じた場合、町は、DBO 事業者に是正・改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。DBO 事業者が当該期間内に改善することができなかった場合は、町は事業契約を解除することができるものとする。この場合において、町は事業契約書の定めるところにより、DBO 事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができる。詳細については、募集要項等の公表時に示す。

2 町の責めに帰すべき事由による場合

町の責めに帰すべき事由により、DBO 事業者が本事業を継続することが困難となった場合、DBO 事業者は事業契約を解除できるものとする。この場合は、事業契約書に定めるところに従い、DBO 事業者は町に対し、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。詳細については、募集要項等の公表時に示す。

3 その他の事由による場合

不可抗力その他町又は DBO 事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、町及び DBO 事業者双方は、事業継続の可否について協議し、一定の期間内に協議が整わないときは、町又は DBO 事業者は、事業契約を解除することができるものとする。詳細については、募集要項等の公表時に示す。

第 7 章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置

DBO 事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援

DBO 事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、町はこれらの支援を DBO 事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

町は DBO 事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第 8 章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 提出書類の作成に関する事項

応募に係る費用については、全て民間事業者の負担とする。

2 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会の開催

実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する説明会の実施については以下のとおりとする。

(1) 説明会開催日及び開催場所

日時：令和 8 年 4 月 15 日（水）午後 1 時から

場所：三芳町総合体育館 3 階研修室

(2) 参加申込方法

三芳町ホームページ上の電子申請フォームから申し込むこと。

日時：令和 8 年 4 月 14 日（火）正午まで

3 実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問及び意見・提案の受付並びに回答公表

実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付は、以下の手順により行う。

(1) 質問・意見の受付

質問及び意見・提案は、「実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式１）及び「実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式２）に必要事項を記載の上、三芳町ホームページ上の電子申請フォームから提出すること。

受付期間：令和 8 年 4 月 7 日（火）～令和 8 年 4 月 22 日（水）

注意事項：個人からの質問や、明らかに応募者の参加要件を満たさない者からの質問、本事業に直接関係しない質問など、不当に混乱を招くことが危惧される質問であると町が判断したものについては、受付及び回答は行わない。

(2) 回答公表

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、三芳町ホームページにて公表する。

なお、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当

な利益を害するおそれがあると町が判断したものは公表しない。
公 表 日：令和８年５月上旬（予定）

4 問い合わせ先

三芳町　道の駅整備準備室　道の駅整備担当　古寺・金子
電話番号：049-258-0019

別紙１　リスク分担表（案）

○：リスク負担者、△：一部リスク負担者

【共通事項】　(1/3)

段階	リスクの種類	リスクの内容	損失の例	リスク分担案○：主　△：従		
				町	事業者	リスク分担の考え方
共通	公募資料リスク	公募資料の誤り又は変更によるもの	・公募資料変更に係わる費用負担	○		公募資料に係わるリスクは町負担。
	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	・事業契約後の要求水準の変更に伴う、建設・維持管理等費用の増減	○		公募資料に係わるリスクは町負担。
	許認可遅延リスク	本事業遂行のための許認可の遅延に関するもの	・農地転用許可の遅延による費用負担	○		町が取得すべき許認可の取得・維持に関するものは町負担。
			・建築確認・消防、開発許可等必要な許認可が認可されないことによる費用負担		○	事業者が取得すべき許認可（建築確認等）については、事業者負担。
	金利変動リスク	金利の変動によるもの	・事業者の調達金利の変動による費用負担の増減	△	○	一定期間の金利変動リスクは事業者負担。これを超える期間については町負担。
	本事業の中止・延期に関するリスク	町の責めに帰すべき事由によるもの（町の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	・事業者の損失（損害賠償を含む）	○		町の責めに帰すべき事由の場合は町がリスク負担。
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの（事業者の事業放棄、破たんによるもの等）	・事業者のプロジェクト完了遅延、債務不履行等により町が被った損失（損害賠償を含む）		○	事業者に帰すべき事由の場合は民間事業者がリスク負担。
	不可抗力リスク	天災・暴動等不可抗力によるもの	・天災や暴動等による施設の破損や計画の遅延、中止等	○	△	主として町が負担するが、事業者も一定の割合若しくは一定の額を負担する。
	環境問題リスク	環境保全に関するもの	・有害物質の排出、漏洩等	○		町が行う業務に起因するものは町負担。
					○	事業者が行う業務に起因する業務は事業者負担。
	近隣対応リスク	本施設整備に対する住民反対運動等に関するもの	・住民反対運動等により民間事業者が被った損失（損害賠償を含む）	○		本事業実施に関するものは町負担。
					○	事業者が行う業務に起因するものは事業者負担。
	応募リスク	応募費用に関するもの	・不採用になった場合の応募費用		○	応募費用は事業者負担。
共通	契約締結リスク	契約締結の遅延に関するもの	・町の帰責事由により特定事業契約が結べない等	○		町の責めに帰すべき事由の場合は町負担。
			・事業者の帰責事由により特定事業契約が結べない等		○	事業者に帰すべき事由の場合は事業者負担

【設計・建設事項】 (2/3)

段階	リスクの種類	リスクの内容	損失の例	リスク分担案○：主 △：従		
				町	事業者	リスク分担の考え方
設計計画段階	用地リスク	募集時に公表した地質調査結果の誤り、埋蔵文化財の出土等	・測量や地質調査の誤りによる設計見直し費用等		○	町が事前に把握し、事業者に情報公開しているもの。
				○		上記以外に予見できないもの。
	設計変更リスク	町の提示条件・指示の不備、変更によるもの	・事業者の判断による設計変更に伴う費用負担	○		町の指示、提示条件の不備等については町負担。
		事業者の判断による設計変更や提案内容の不備によるもの	・契約後の資金調達条件の変更に伴う費用		○	事業者の判断によるものは民間事業者負担。
	資金調達リスク	建設に必要な資金の確保に関するもの（出資、借入等）	・契約後の資金調達条件の変更に伴う費用	○		DBO 方式の資金調達は、町負担。
建設段階	建設着工遅延リスク	建設工事着工の遅延に関するもの	・町の指示や提示条件の不備、変更によるもの	○		町の責めに帰すべき事由の場合は町負担。
			・事業者の責による設計変更等によるもの		○	事業者に帰すべき事由の場合は事業者負担。
	工事監理リスク	工事監理に関するもの	・事業者が行う工事監理のミスによる費用負担		○	工事監理ミスによるものは事業者負担。
	性能リスク	要求仕様不適合施工不良を含む。）によるもの	・完了後の検査における要求水準未達の場合の追加費用		○	要求水準未達の場合は事業者負担で施工のやり直し。
	工事遅延リスク	町の責めに帰すべき事由によるもの	・町の帰責事由による設計変更、工事計画変更等による完了遅延に伴う事業者の損失	○		町の指示等については町負担。
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの	・事業者の帰責事由による設計変更、工事計画変更等による完了遅延に伴う町の損失		○	事業者の判断によるものは事業者負担。
	工事費増大リスク	町の責めに帰すべき事由によるもの	・町の帰責事由による設計変更、工事計画変更等による工事費増加	○		町の指示等については町負担。
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの	・事業者の帰責事由による設計変更、工事計画変更等による工事費増加		○	事業者の判断によるものは事業者負担。
	施設の損傷リスク	完了前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害	・完了前の施設損傷、その他公共施設に対する損傷		○	完了前の施設損傷は事業者負担。
	第三者賠償リスク	町の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者	・町の責めによる建設工事中の事故、第三者への損害	○		町の指示等に起因する場合は町負担。

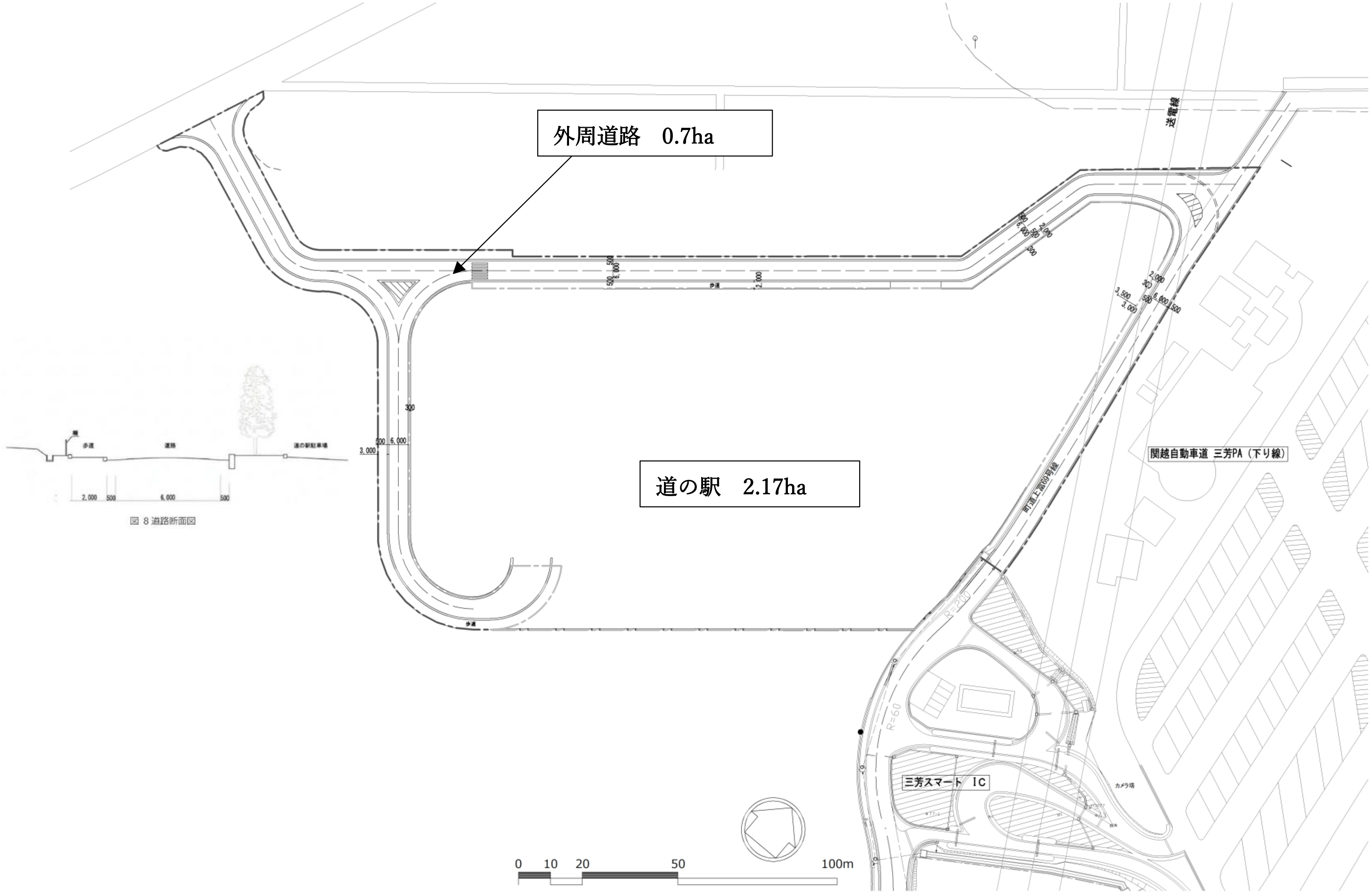
		への損害				
		事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	・事業者の責めによる建設工事中の事故、第三者への損害		○	上記以外は事業者負担。

【維持管理・運営に関する事項】 (3/3)

段階	リスクの種類	リスクの内容	損失の例	リスク分担案○：主 △：従		
				町	事業者	リスク分担の考え方
建設	物価変動リスク	インフレ・デフレ	・建設工事期間中の材料費、労務費等の増減	△	○	建設期間中の一定範囲の物価変動のインフレ・デフレによる工事費増減については、主として町負担
維持管理・運営段階	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの	・モニタリングによる要求水準未達が確認された場合の是正措置に係る費用		○	要求水準未達の場合は事業者負担で維持管理・運営の見直し。
	維持管理費上昇リスク	町の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	・町の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○		町の責めに帰す場合は町負担。
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	・事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○	事業者の責めに帰す場合は事業者負担。
	大規模修繕リスク	大規模修繕にかかる費用負担	・大規模修繕費用の負担	○		対象業務外のため、町負担。
	施設の損傷リスク	町の責めに帰すべき事由による施設の劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷	・町職員等の過失等による施設損傷	○		町の責めに帰すべき事由の場合は町負担。
		事業者の責めに帰すべき事由による施設の劣化及び事故・災害等による施設の損傷	・事業者の過失等による施設損傷		○	事業者に帰すべき事由の場合は事業者負担。
		不可抗力に含まれる施設損傷	・施設利用者の過失等による施設損傷	○	△	不可抗力事由と同じ（「共通」の不可抗力リスクに含まれる）。
	什器備品等の損傷リスク	町の責めに帰すべき事由による什器備品等の劣化及び事故・災害等による損傷	・町職員等の過失等による什器備品等損傷	○		町の責めに帰すべき事由の場合は町負担。

		事業者の責めに帰すべき事由による什器備品等の劣化及び事故・災害等による損傷	・事業者の過失等による什器備品等損傷		○	事業者に帰すべき事由の場合は事業者負担。
		不可抗力に含まれる什器備品等損傷	・施設利用者の過失等よる什器備品等損傷	○	△	不可抗力事由と同じ（「共通」の不可抗力リスクに含まれる）。
	第三者賠償リスク	町の責めに帰すべき事由による騒音 、 悪臭、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	・町の責めに帰すべき事由による騒音、悪臭、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○		町の責めに帰すべき事由の場合は町負担。
	町の責めに帰すべき事由による	事業者の責めに帰すべき事由による騒音、悪臭、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	・事業者の責めに帰すべき事由による騒音、悪臭、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○	事業者の責めに帰すべき事由の場合は民間事業者負担。
維持管理・運営段階	利用者変動リスク	施設利用者の変動による収入の増減	・地域振興施設（飲食施設、物販施設等）の利用者数の変動による収入減少		○	施設利用者の変動による収入の増減に関するリスクは事業者負担。
	商品の安定供給リスク	農林産物や特産品の安定供給に関するリスク	・天候等による商品の不揃い等		○	商品の仕入れに関するリスクは事業者負担。
	民間テナントリスク	事業者のテナントの需要に関するもの	・事業者のテナント損失等		○	テナントリスクは事業者負担。
	物価変動リスク	インフレ・デフレ	・維持管理・運営費等の物価上昇	△	○	一定範囲の物価変動は事業者負担。それ以上の物価変動は町負担。
	運営費増加リスク	運営費増加に関するもの	・町の要請による事業内容の変更等に起因する運営費の増加	○		町の責めに帰す場合は町負担。
			・事業者の判断による事業内容の変更等に伴う費用負担		○	事業者の責めに帰す場合は事業者負担。
契約終了	移管手続きリスク	施設移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの	・事業者の精算手続きに伴う評価損益等	△	○	主として民間事業者が負担するが、事業終了時の一定期間前に移管手続きの内容について取り決めることが必要

別紙 2 計画位置図、計画区域図（写真：Google Earth）


外周道路　0.7ha
道の駅　2.17ha
送電線
関越自動車道 三芳PA（下り線）
町道上富69号線
三芳スマート IC
カメラ塔
歩道
道路
道の駅駐車場
図 8 道路断面図
0
10
20
50
100m

三芳スマートインターチェンジ(スマート IC)の概要