

石川町道の駅整備事業
募集要項(案)

令和4年9月
石川町

目次

第1章 事業の概要

1 事業の目的	1
2 事業の名称	1
3 事業対象地	1
4 事業の内容	2
5 事業期間	2
6 事業費の上限額	2

第2章 事業者の募集及び選定

1 事業者の募集及び選定方法	3
2 事業者の構成	3
3 応募者の参加資格	3
4 維持管理・運営事業者の要件	4
5 設計（基盤整備・建築）事業者の要件	4
6 建築事業者の要件	5
7 基盤整備事業者の要件	5
8 工事監理（ 基盤整備・建築 ）事業者の要件	5
9 連帯責任	5
10 参加資格確認基準日	5
11 参加資格要件の喪失	6

第3章 プロポーザル参加手順

1 スケジュール	7
2 参加申込について	7
3 事業説明会について	8
4 質問の受付と回答について	8
5 応募書類について	9
6 プレゼンテーションについて	10
7 その他	10

第4章 プロポーザルの審査及び契約について

1 審査	11
2 審査基準	11
3 優先交渉者の選定	11
4 優先交渉者を選定しない場合	11

5	審査結果の通知	1 1
6	契約	1 1
第5章 本事業の留意点		
1	議会の議決	1 2
2	情報提供	1 2
3	応募に伴う費用負担	1 2
4	交付金等の活用	1 2
5	提出書類の変更の禁止	1 2
6	使用言語及び単位	1 2
7	企画提案書の取り扱い	1 2
8	著作権	1 2
9	特許権	1 3
10	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	1 3
添付資料1 本事業で想定されるリスクと分担		
		1 4

本募集要項は、石川町（以下「町」という。）が石川町道の駅整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者等（以下「事業者」という。）の選定及び契約の締結等の諸手続きについて定めるものである。

なお、本募集要項は、本事業の事業概要書、業務要求水準書及び審査基準書と一体をなすものであり、事業概要書、業務要求水準書及び審査基準書と重複する情報を極力省略することとする。

第1章 事業の概要

1 事業の目的

本事業は、町の主要道路である国道118号線等の道路利用者の休憩施設を整備するとともに、福島空港はじめ東北自動車道及びあぶくま高原道路利用者の休憩施設として、快適な道路交通環境を形成するとともに、石川町第6次総合計画における「活力ある産業を形成するまち（産業・観光）」に基づき、地域産業の振興、交流人口の拡大による地域活性化を図ることを目的とする。

また、本施設の事業費は逆算開発により町負担の上限金額を設定し、町が実質的に負担する事業費の回収と独立採算による運営を目指すため、基本計画で示したコンセプトをベースに事業計画（施設整備計画や維持管理運営計画等）について、事業者とともに構築しながら、地域の関連事業者等と連携をした特産品の開発に取り組むなど、他には無い本町らしい個性豊かな道の駅としていく方針である。

2 事業の名称

石川町道の駅整備事業

3 事業対象地

事業の対象地の概要は次のとおりである。

- | | |
|-----------|-------------------------|
| (1) 所在地 | 石川町字大橋地内 |
| (2) 敷地面積 | 約 25,000 m ² |
| (3) 用途地域 | 用途地域等の指定なし |
| (4) 土地の所有 | 町・民間 |
| (5) 基準建蔽率 | 60% |
| (6) 基準容積率 | 200% |
| (7) 地質 | 資料1「地質調査報告書」のとおり |
| (8) 災害区域 | 浸水・土砂災害警戒区域外 |
| (9) 上水道 | 管径 40mmの配水管 1本 |
| (10) 下水道 | 浄化槽により対応（新設） |
| (11) ガス | LPGガス |

- (12) 電力線 引き込み方法は、事業者の提案による
- (13) 電話線 引き込み方法は、事業者の提案による
- (14) 光回線 引き込み方法は、事業者の提案による

4 事業の内容

事業者は次の業務を行う。なお、詳細は業務要求水準書のとおりである。

- (1) 設計業務
- (2) 基盤整備・建築業務
- (3) 工事監理業務
- (4) 開業準備業務
- (5) 維持管理・運営業務
- (6) 自主運営事業

5 事業期間

本事業の事業期間は、逆算開発により「道の駅」を整備する観点から、30年間と考え施設の整備を実施するが、町と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約期間については、締結日から、令和22年3月31日までの期間とする（維持管理・運営業務の期間について、概ね15年間を予定している）。

ただし、事業期間中の維持管理及び運営業務が効果的・効率的かつ安定的に行われている場合には、新たな事業計画等を審査した上で継続できるものとする。

6 事業費の上限額

- (1) 道の駅の設置に関する業務

上記「4 事業の内容」の（1）設計業務、（2）基盤整備・建築業務、

（3）工事監理業務、（4）開業準備業務に関する事業費

660,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

ただし、この金額は予定価格を示すものではなく、提案内容の規模等を示すための金額である。

- (2) 道の駅管理運営に関する業務

上記「4 事業の内容」の（5）維持管理・運営業務に関する事業費

7,200,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

ただし、この金額は予定価格を示すものではなく、提案内容の規模等を示すための金額である。

- (3) 自主運営事業については、事業者の自己資金にて運営する。

第2章 事業者の募集及び選定

1 事業者の募集及び選定方法

本事業は、長期間にわたり効率的・効果的なサービスを提供するために本施設の設計や建設、維持管理、運營業務の各業務を一括して事業者に委託するため、事業者の有する能力、ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の募集及び選定は、「公募型プロポーザル方式」とする。

2 事業者の構成

本事業に参加しようとする者（以下「応募者」という。）の構成は、次のとおりとする。

- (1) 応募者は、「第1章 4 事業の内容」に掲げる業務を実施することを予定する単独事業者または複数の事業者により構成されるグループとする。
- (2) 複数事業者のグループにより構成される際は、「第1章 4 事業の内容」に掲げる業務のうち、維持管理・運營業務を実施する予定の者を代表事業者とする。また応募手続き等は当該代表事業者が行うこと。

3 応募者の参加資格

応募者は、次に掲げるすべての要件を満たすものである。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続きの申立て、同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされる構成事件に係る同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律13第172号）第80条の規定に基づく更生手続きの申立てがなされていない者
- (3) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続き開始の申立て、同法附則第3条の規定により、なお従前の例によることとされている和議事件に係る同法施行による廃止前の和議法（大正11年法律第72条）第12条第1項の規定による和議開始の申立てがなされていない者
- (4) 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定に基づく特別清算開始の申立てがされていない者
- (5) 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手続き開始の申し立て、同法附則第3条・破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定に基づく破産申し立てがなされていない者
- (6) 提案書の提出期限までの間に、国及び地方公共団体から指名停止措置を受けていない者

- (7) 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2号から第4号及び第6号に該当しない者及びこれらの利益となる行動を行っていない者
- (8) 国税及び都道府県税、市町村税の滞納がない者
- (9) 宗教活動や政治活動が主たる目的ではない者
- (10) 石川町道の駅整備事業に係る事業者等選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員が属する企業でないこと。
- (11) 募集要項等の公表日に、「石川町競争入札参加資格者名簿」（以下「名簿」という。）に登載されている、もしくは参加資格確認基準日までに名簿に登載される予定の者であること。

参加資格確認基準日までに名簿に登載される予定の者は、参加意思表明書提出に併せて石川町競争入札参加資格申請手続きを実施することにより、令和5年1月31日までに名簿に登載となる。

4 維持管理・運営事業者の要件

維持管理・運営に関する業務を実施するものは、次の要件を満たさなければならない。

- (1) 道の駅やその他類似施設^{*}の維持管理・運營業務の実績を5年以上有していること。
- (2) グループでの応募の際は、代表事業者として設計業務、基盤整備・建築及び工事監理までの業務を統括することが可能であること。
- (3) 維持管理・運營業務に必要な職員の確保や出資金の調達が可能であること。

※類似施設・・・無料駐車場及びトイレを設置し、農産物直売施設や物産品販売施設、飲食施設等で、地元農産物をはじめとした地場産品の販売と飲食物の提供を行っている施設。

5 設計（基盤整備・建築）事業者の要件

設計業務（基本設計業務及び実施設計業務）を実施するものは、次の要件を満たさなければならない。

- (1) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく1級建築士事務所の登録を行っているものであること。
- (2) 平成24年以降に設計が完了した延床面積500㎡以上の公共施設又は商業施設の基本設計及び実施設計の実績を有していること。
- (3) 開発行為の許可を伴う基盤整備設計業務実績を有していること。
- (4) 基盤整備の設計業務を行うものは、技術士（建設部門：道路）又はRCCM（道路）の資格を有する者を配置していること。

6 建築事業者の要件

建築工事を実施するものは、次の要件を満たさなければならない。

- (1) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項第2号に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- (2) 平成24年以降に完成した、延床面積500㎡以上の類似施設の施工実績を有していること。

7 基盤整備事業者の要件

基盤整備事業者を実施する者は、次の要件を満たさなければならない。

- (1) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項第2号に基づく、特定建設業の許可を受けていること。
- (2) 平成24年以降に完成した5,000㎡以上の基盤整備施工実績または、軟弱地盤対策工かつ舗装工事実績を有していること。
- (3) 開発行為の許可を伴う基盤整備設計業務実績を有していること。
- (4) 基盤整備業務を行うものは、技術士（建設部門：道路）又はRCCM（道路）の資格を有する者を配置していること。

8 工事監理（基盤整備・建築）事業者の要件

工事監理業務を実施するものは、次の要件を満たさなければならない。

- (1) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っているものであること。
- (2) 平成24年以降に完成した延床面積500㎡以上の類似施設の建築一式について工事監理を行った実績を有していること。
- (3) 開発行為の許可を伴う基盤整備設計業務実績を有していること。
- (4) 基盤整備の工事監理業務を実施する者は、技術士（建設部門：道路）又はRCCM（道路）の資格を有する者を配置していること。

※なお、複数の事業者が業務を分担して行う場合は、いずれかの事業者が満たしていることで足りるものとする。

9 連帯責任

グループを構成する全事業者は、本事業に係る事業の執行を保証するため、本事業の完遂を確実にする責任を連帯して負うものとする。

10 参加資格確認基準日

本事業に係る参加資格確認基準日は第一次（資格）審査書類受付の日とする。

1.1 参加資格要件の喪失

単独事業者又はグループ構成事業者が、参加資格確認基準日の翌日から、町と基本協定を締結するまでの間において、当該要件を満たさなくなった場合、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

第3章 プロポーザル参加手順

1 スケジュール

	内 容	期 間
1	募集要項等の公告	令和4年12月12日(月)
2	事業説明会の参加申込期間	令和4年12月12日(月) ～12月16日(金)
3	参加意思表明書提出期限	令和4年12月20日(火)
4	資料の閲覧期間 質問受付期間	令和4年12月12日(月) ～12月26日(月)
5	事業説明会	令和4年12月26日(月)
6	質問回答期限	令和5年1月10日(火)
7	応募書類提出期間	令和5年2月1日(水) ～2月10日(金)
8	1次審査	令和5年2月13日(月)
9	2次審査(プレゼンテーション)	令和5年2月22日(水)
10	審査結果通知発送日	令和5年2月28日(火)

2 参加申込について

(1) 参加意思表明書提出期間

令和4年12月12日(月)～令和4年12月20日(火)

(2) 受付時間

午前9時00分から午後5時00分まで

(3) 提出場所

〒963-7893 福島県石川郡石川町字長久保185番地の4
石川町農政課道の駅準備室(石川町役場庁舎2階)

(4) 提出方法

持参又は郵送とする。なお郵送により提出する場合は、提出者が郵便物の配達状況及び受領の確認を行うこととする。

(5) 提出書類

①参加意思表明書(様式2-1)

②グループ構成員及び役割分担表(様式2-2)

③委任状(様式2-3)

3 事業説明会について

- (1) 実施日時
令和4年12月26日(月) 午後1時30分 ~ 午後2時30分
- (2) 実施場所
〒963-7893 福島県石川郡石川町字長久保185番地の4
石川町役場庁舎3階
WEBによる開催となる場合もあります。開催方法等の詳細については、事前に連絡します。
- (3) 参加人数
1申請団体あたり6名以内とします。
- (4) 参加申込期間
令和4年12月12日(月) ~ 12月16日(金)
- (5) 提出書類
事業説明会参加申込書(様式第1-1)
- (6) 送付先
宛 名 石川町農政課道の駅準備室
電子メール michinoeki@town.ishikawa.fukushima.jp
宛名を「道の駅整備事業説明会参加申込」と記載してください。

4 質問の受付と回答について

- (1) 受付期間
令和4年12月12日(月) ~ 12月26日(月)
- (2) 受付時間
午前9時00分から午後5時00分まで
- (3) 送付先
宛 名 石川町農政課道の駅準備室 担当: 吉田
電子メール michinoeki@town.ishikawa.fukushima.jp
宛名を「道の駅整備事業質問書」と記載してください。
- (4) 質問方法
電子メールにより募集要項に関する質問表(様式1-2)を送付すること
- (5) 回答方法
質問の回答は、石川町のホームページに随時公表するものとする。なお、最終回答期限は令和5年1月10日(火)とする。ただし、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問に関しては、当該質問者のみに回答するものとする。
- (6) 提出書類
募集要項等に関する質問書(様式1-3)

5 応募書類について

(1) 企画提案書

様式5-1から様式5-6及び様式7、様式8、計画図面等提案書類を提出

(2) 見積書又は見積提案書

様式4-3及び様式6-1及び様式6-2を提出

(3) 参加資格確認及び業務実績報告書等

様式3-1から様式3-9までを提出

(4) 提出部数

正本1部、副本7部を提出とする。なお、正本については応募者名を記載し、副本については表紙及び本文中から、応募者名が識別できないように固有名詞・ロゴ等を記載しない。

(5) 受付期間

令和5年2月1日(水)～2月10日(金)

(6) 受付時間

午前9時00分から午後5時00分まで

(7) 提出場所

〒963-7893 福島県石川郡石川町字長久保185番地の4
石川町農政課道の駅準備室(石川町役場庁舎2階)

(8) 提出方法

持参又は郵送とする。なお、郵送により提出する場合は、提出者が郵便物の配達状況及び受領の確認を行うこととする。

(9) 提出書類

①参加資格確認申請書	様式3-1
②設計業務実績(建築)	様式3-2
③設計業務実績(基盤整備)	様式3-3
④建設業務実績(建築)	様式3-4
⑤建設業務実績(基盤整備)	様式3-5
⑥工事監理業務実績(建築)	様式3-6
⑦工事監理業務実績(基盤整備)	様式3-7
⑧維持管理・運營業務実績	様式3-8
⑨維持管理・運營業務に必要な資格に関する書類	様式3-9
⑩第二次審査資料提出書	様式4-1
⑪委任状(代理人の場合)	様式4-2
⑫施設整備一式見積書	様式4-3
⑬業務要求水準に関する誓約書	様式4-4
⑭設計・建設業務に関する事項	様式5-1

⑮事業計画に関する事項	様式5-2
⑯維持管理業務に関する事項	様式5-3
⑰運営業務に関する事項	様式5-4
⑱自主事業に関する事項	様式5-5
⑲提案価格に関する事項	様式5-6
⑳施設整備費見積書	様式6
㉑事業収支等に関する提案書	様式7
㉒事業スケジュール	様式8
㉓計画図面等提案書類	

6 プレゼンテーションについて

(1) 実施日時

令和5年2月22日（水） 午前9時～午後5時

(2) 実施場所

〒963-7893 福島県石川郡石川町字長久保185番地の4
石川町役場庁舎3階

(3) 出席者

1申請団体あたり6名以内とする。

(4) 所要時間

60分以内（準備・説明30分、質疑30分）とする。

(5) 説明資料

企画提案書を使用し説明を行うこととする。なお企画提案書の内容変更及び差替えは一切認めないものとする。

ただし、明らかな誤りによる修正の場合はこの限りではない。

(6) 説明方法

提出資料を基に説明を行い、パワーポイント等で新たに資料を作成することは認めない。

7 その他

(1) 応募の辞退

応募を辞退する場合は、代表事業者が応募辞退届（様式3-10）を石川町農政課道の駅準備室まで提出することとする。

なお、応募を辞退した事業者に対し、町が今後行う事業において不利益な扱いはしない。

第4章 プロポーザルの審査及び契約について

1 審査

審査は、選定委員会にて行い、選定委員会で定める審査基準は募集要項等と併せて公表する。

選定委員会では、施設整備計画、維持管理・運営計画、提案価格、資金計画の各面から総合的に提案書の審査を行う。

2 審査基準

詳細は審査基準書のとおりとする。

3 優先交渉者の選定

選定委員会は、企画提案書及びプレゼンテーションの内容を評価基準に基づき評価した採点結果を集計し、最も得点の高かった者を選定するとともに、その結果を石川町長（以下「町長」という。）に報告する。

町長は、選定委員会からの審査結果の報告を参考に優先交渉者となる事業者を選定する。

なお応募者が1者であった場合でも、評価基準に従い書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、提案内容が業務要求水準書を満たし選定委員会が適当と判断した場合、その事業者を優先交渉者として町長に報告する。

4 優先交渉者を選定しない場合

募集において、応募者がいない又は、いずれの応募者も公的財政負担の縮減等が見込めない等の理由により本事業を実施することが妥当でないと判断された場合には、優先交渉者を選定しないこととする。

5 審査結果の通知

審査結果は、企画提案書を提出したすべての代表事業者に書面により通知する。

6 契約

- (1) 優先交渉者は、町と業務内容の詳細や契約内容について協議を行い、合意形成ができ次第、基本協定及び本事業に係る基本契約（以下「基本契約という。」）を締結する。
- (2) 町は、基本契約の締結後、各業務に関する予算の議決等所定の手続きを経て、基本契約の締結事業者と随意契約にて各業務の契約を締結する。
- (3) 優先交渉者が何らかの理由で基本協定及び基本契約を締結することができなかった場合は、次点の者を優先交渉者とする。

第5章 本事業の留意点

1 議会の議決

施設整備契約等締結については、令和5年3月定例会議に議案を提出する予定である。

2 情報提供

審査結果及び情報提供等は、適宜、町ホームページを通じて行う。

3 応募に伴う費用負担

応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

4 交付金等の活用

地域振興施設の整備にあたり交付金等を申請する予定であり、設計業務や基盤整備・建築工事等は、単年度の契約とする見込みである。

5 提出書類の変更の禁止

応募にあたって提出した書類の内容については、提出締切日以降の変更は認められない。

6 使用言語及び単位

提出書類は日本語で記載し、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。また、通貨単位は円に限る。

7 企画提案書等の取り扱い

応募者は、定められた提案書のほかに「提案概要」をA3用紙1枚程度にまとめて提出することとし、提案内容の公表の際には本提案概要を公開するものとする。

なお、応募者から提出された提出資料（選定されなかった応募者からの提出書類を含む。）は、目的以外には使用しない。

また、応募者から提出された提出資料は、選定を行う作業に必要な範囲において複製を作成することがある。

8 著作権

提出書類の著作権は、当該提出書類を提出した応募者に帰属する。ただし、町が本事業に関して必要と認める範囲において、町は無償で使用できることとする。

9 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象になっている工事材料、施工方法、維持管理・運営法等を使用した結果生じる責任は、提案を行った応募者が負う。

10 予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、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、事業者が担当する業務については、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、町が責任を負うものとする。

詳細は（添付資料1）本事業で想定されるリスクと分担に記載する。

添付資料1 本事業で想定されるリスクと分担

○：主としてリスクを負担する

△：話し合いにより一定のリスクを負担する

リスク項目	リスクの内容	負担者		
		町	事業者	
共通	図書リスク	○		
	応募コストリスク		○	
	契約締結リスク	町の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない等	○	
		事業者の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない等		○
	計画変更リスク	町の指示による事業範囲の縮小、拡大等	○	
	近隣対応リスク	本事業そのものに対する住民反対運動等	○	
		上記以外のもの		○
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更等	○	
		上記以外の法令等の変更等		○
	税制等変更リスク	事業者の利益に課される税制度の変更等		○
		上記以外の税制度の変更等	○	
	許認可遅延リスク	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	債務不履行リスク	事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行リスク		○
	物価変動リスク	工事費等に係るインフレ、デフレ	△	○
		維持管理、運営費に係るインフレ、デフレ(※1)	△	○
	本事業の遅延・中止に関するリスク	町の指示、町の債務不履行によるもの	○	
事業者の債務不履行、事業放棄・破綻によるもの			○	
用地の取得(賃借)の遅延・不履行による事業の遅延、不履行		○		
第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因するもの		○	
	上記以外の要因によるもの	○		
不可抗力リスク	天災、暴動、パンデミック等の不可抗力による費用の増大、遅延、中止等(※2)	○	△	

設計段階	設計変更リスク	町の指示又は町の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	
		事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		○
	測量・調査リスク	町が実施した測量・地質調査部分に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・地質調査部分に関するもの		○
	建設着工遅延リスク	町の指示、提示条件の不備、変更による工事費の増大	○	
		上記以外の要因によるもの		○
建設段階	工事費増大リスク	町の指示、提案条件の不備、変更による工事費の増大	○	
		上記以外の要因によるもの		○
	工事遅延リスク	町の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	
		上記以外の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延		○
	一般的損害リスク	工事の目的物、材料、他関連工事に関して生じた損害		○
	性能リスク	要求水準の不適合		○
維持管理・運営段階	利用者変動リスク	物販施設、飲食施設、自主事業の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
	計画変更リスク	町による事業計画の変更に関するリスク	○	
	施設劣化リスク	事業者の責めに帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関するリスク		○
	維持管理・運営コストリスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
		上記以外によるもの	○	
	性能リスク	要求水準の不適合		○

持 管 理 ・ 運 営 段 階	施設損傷リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設の 損傷に関するリスク		○
		上記以外の要因によるもの	○	
	施設・設備の修繕 及び改修リスク	大規模な修繕のリスク※3	○	
		小規模な修繕のリスク※4		○
	施設・設備の損傷リス ク	町の責めに帰すべき事由による施設・設備 の劣化及び事故・災害等による施設の損傷	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による施設・ 設備の劣化及び事故・災害等による損傷		○
		不可抗力に含まれる施設・設備の損傷	○	△
	運営開始遅延リスク	事業者の責めに帰すべき事由による開設 (開業) 時期の遅れ		○
セキュリティリスク	施設のセキュリティに関するもの		○	
商品の安定供給リスク	物販施設・飲食施設等で販売する商品の供 給に関するリスク		○	
民間テナントリスク	事業者のテナントの需要に関するリスク		○	
契 約 終 了	施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関す るもの		○
	移管手続きリスク	移管手続きに伴う諸経費の発生に関する リスク (事業者の清算手続きに伴う評価損益等)		○

※1：一定の範囲の物価変動は事業者負担する。

※2：不可抗力の場合、事業者は一定の割合もしくは一定の額を負担する。

※3：1件の金額が50万円以上の修繕に関するもの

※4：1件の金額が50万円未満の修繕に関するもの