

**香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業
実施方針**

**令和 7 年 1 0 月
高松市**

目次

第1	はじめに.....	1
第2	特定事業の選定に関する事項.....	2
1	事業内容に関する事項.....	2
(1)	事業名.....	2
(2)	公共施設等の管理者の名称.....	2
(3)	事業の目的.....	2
(4)	事業の対象範囲.....	2
(5)	事業の内容.....	2
2	特定事業の選定に関する事項.....	7
(1)	特定事業の選定基準.....	7
(2)	選定結果の公表.....	7
第3	事業者の募集及び選定に関する事項.....	8
1	事業者の募集及び選定に関する基本的事項.....	8
(1)	事業者の募集及び選定方法.....	8
(2)	審査方法.....	8
(3)	事業者を選定しない場合.....	8
(4)	事業者の選定における留意事項.....	8
2	応募者の構成及び資格要件.....	8
3	事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	9
第4	事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	10
1	基本的な考え方.....	10
2	本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方.....	10
3	事業実施状況の監視等（モニタリング）.....	10
第5	公共施設等の立地及び規模に関する事項.....	11
1	周辺環境.....	11
2	対象施設の概要.....	12
3	自主事業の要件.....	14
第6	本事業の実施に係る契約に関する事項.....	16
1	基本協定の締結.....	16
2	事業契約の締結.....	16
3	運営権の設定及び指定管理者の指定.....	16
4	疑義が生じた場合の措置.....	16
第7	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	本事業の継続が困難となった場合の措置.....	17
(1)	事業者の帰責事由による場合.....	17

(2) 市の帰責事由による場合.....	17
(3) 不可抗力等による場合	17
2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合.....	18
第8 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.....	19
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	19
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	19
3 その他の支援に関する事項	19
第9 その他事業の実施に関し必要な事項.....	20
1 議会の議決.....	20
(1) 債務負担行為.....	20
(2) 事業契約.....	20
2 応募に伴う費用負担	20
3 実施方針等に関する質問・意見の受付	20
(1) 提出期限	20
(2) 提出方法	20
(3) 到着確認	20
4 情報の提供.....	20
5 問合せ先（事務局）	20
別表1 リスク分担表（役割・費用の分担を含む）	21
1 共通事項	21
2 契約締結前.....	22
3 設計段階	22
4 改修及び解体、駐車場工事段階	22
5 運営、維持管理段階	22
6 事業終了段階	23
用語集.....	24

■別紙資料（様式集）

様式1 実施方針に関する質問・意見書

第1 はじめに

高松市（以下「市」という。）は、香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業（以下「本事業」という。）について、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（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

「道の駅香南楽湯」は、駐車場、トイレや地域交流施設等を備えた生活交流の拠点であり、平成14年に香南町が整備し、合併後の平成18年以降は、地域振興施設である「香南楽湯」について、指定管理者制度により本市が管理・運営を行い、長年にわたり、健康増進、保養及び憩いの場として、地域住民や観光客に広く親しまれてきた。

こうした中、「香南楽湯」では、香川県の空港連絡道路事業に伴い、施設の西側に高架橋が整備されることで、施設への出入りがしづらくなるとともに、事業用地の買収により、駐車場収容台数が減少するなどの課題が想定されている。また、昨今の燃料費高騰等の影響を受けた指定管理料の増加による財政負担も課題となっており、指定管理者制度による施設の継続運営は難しい状況にある。

本施設が、将来も、地域の拠点として、にぎわいの創出や持続可能なまちづくりにつながるよう、民間の資金と経営能力・技術力を活用した官民連携による、運営コストの軽減及び、安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供するものである。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たり、PFI法第5条第1項及び高松市香南楽湯条例（令和7年高松市条例第11号。以下「条例」という。）の定めるところにより実施方針を定めたので、PFI法第5条第3項に基づき、次のとおり公表する。

第2 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

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

高松市長 大西 秀人

(3) 事業の目的

本事業はPFIの事業方式として、施設の所有権を公共団体が有したまま、民間事業者が施設を改修し、管理・運営する「RO (Rehabilitate Operate) 方式」及び、その運営についてPFI法に基づき、施設の運営権を民間事業者に設定する「公共施設等運営方式」とすることで、安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供可能な施設等の再整備を目的とする。

本業務の実施に当たっては、現行施設における駐車場不足や老朽化に対応するとともに、施設等整備と維持管理・運営を一体的に検討し、民間活力を活用した収益性の高い事業へ転換できる再整備とすることで、持続可能な施設の運営を図るものとする。

本事業の実施手順として、事業者が、市が指定した内容及び自らの提案を基に地域振興施設等の改修に係る設計・工事等を行った後、香南楽湯及びその周辺敷地を対象範囲として、市が事業者へ公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定する。公共施設等運営権制度により、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）は、利用料金等の設定に裁量が認められ、施設改修等に対し自主的な投資を行うことが可能となるほか、運営権に抵当権を設定することも可能となるなど、自由度の高い運営が可能となる。他方、運営権者は、自らの責任と判断によって、施設の適正な管理・運営を行いつつ、住民サービスの向上を図る必要がある。

本市においては、運営権者に対し、運営権の設定とともに、公共施設等運営事業では、運営権者に施設の使用許可権限が認められていないことから、運営権者に施設の使用許可権限を与えるため、指定管理者制度（地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項）に基づく指定管理者に指定する予定としている。なお、運営権の設定期間における指定管理料の支払いは行わないものとする。

(4) 事業の対象範囲

本事業は、香南楽湯及びその周辺敷地を対象として、事業者へ運営権を設定するとともに、同範囲において指定管理者の指定を行う。

なお、運営権を設定する対象施設の範囲は、「第5 公共施設等の立地及び規模に関する事項」に示すものとする。

(5) 事業の内容

ア 事業方式

本事業は、PFI法の事業方式として、PFI法に基づき選定された事業者が、本事業の実施に関する本市との契約（以下、「事業契約」という）を締結し、対象施設の改修等に係る設

計及び工事を行った後、運営権設定期間中における対象施設の維持管理及び運営業務を遂行する「RO方式」により実施する。

市は、事業者に対し、市議会の議決を得た上で、PFI法第19条第1項の規定により運営権を設定するとともに、地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者に指定し、対象施設の使用を許可する権限を付与する。

事業者は、運営権者として、PFI法第22条の規定による公共施設等運営権実施契約を含む事業契約により本事業を実施する。

イ 事業期間（予定）

本事業の改修等整備を行う期間は、原則、事業契約を締結してから令和9年度末までとし、事業者の提案によるものとする。

なお、香南保健活動センター、香南朝市及びATM棟については、8年度末まで利用する予定であることから、当該施設の解体及び駐車場整備工事は、9年度以降に実施するものとする（設計業務は8年度中でも実施可）。

改修等整備完了後に設定する運営権の設定期間は、運営権の開始日から15年目となる年度の3月末日までとするが、事業者が市に対して、運営権設定期間終了日の3年前の3月31日までに、当該期間の延長を希望する旨の届出を行った場合は、それまでの運営状況等を踏まえて、当該期間の延長について市と協議できるものとする。

事業者は、運営権の効力発生後、自らの費用負担により、PFI法第27条に基づく運営権の登録に必要な手続きを行うこと。

ウ 業務範囲

本事業における業務範囲は、次のとおりとする。

（ア）施設の改修等整備に関する業務

A 施設の改修に係る設計、工事及び工事監理業務

改修の対象となる施設は、「第5 2 対象施設の概要」に規定する敷地Aにある香南楽湯であり、その内容は次のとおりである。

- a 屋根・外壁の改修
- b 空調機器（全面）の更新
- c 中央制御盤の更新
- d その他不具合箇所の更新
- e 事業者自らが実施する、地域振興施設の機能を拡充・向上させる施設の改修

B 施設の解体及び駐車場整備に係る設計、工事及び工事監理業務

解体及び駐車場整備の対象となる施設は、「第5 2 対象施設の概要」に規定する敷地Bにある施設であり、その内容は次のとおりである。

- a 香南地域保健活動センター、香南朝市、ATM棟及び香南楽湯南側の屋外階段の解体
- b aの実施後、敷地Bにおける40台程度の駐車場整備

(イ) 施設の運営に関する業務

- a 準備業務
- b 施設の運営に関する業務
- c 指定管理者として実施する、施設の利用の許可に関する業務
- d 利用料金の徴収等に関する業務
- e 施設の利用促進に関する業務
- f 温泉水の管理及び給水に関する業務

(ウ) 施設の維持管理に関する業務

(エ) その他の業務

(イ) ～ (エ) に掲げる業務は、運営権の設定及び指定管理者の指定に基づき実施されるものであり、事業者が維持管理・運営すべき範囲は、「第5 2 対象施設の概要」に規定する敷地A及びBである。

エ 事業者の収入等

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

(ア) 市からのサービス購入料

サービス購入料とは、本事業における対象施設の改修等整備に係る委託費（設計費及び工事監理費）及び工事費相当額（調査費、事務費等の関連費用を含む。）（以下「事業費」という。）のことである。

市は、事業費について、次の方法により支払う。

詳細については、事業契約締結の際に定めるものとする。

事業費区分	対象経費	支払時期	
事業費 A (一括払分)	事業費のうち、地方債の対象となる額（一般単独事業債を想定、事業費×75%※1（10万円未満切り捨て））	・ 業務区分に応じ、次のとおり支払うことを予定している。	
		業務区分	支払方法
		設計	・ 前金払有り（上限：委託費※2の、10分の3以内） ・ 完了払（左記対象経費のうち、前金払分を除いた残額）
		工事	・ 前金払有り（上限：工事費※2の、10分の4以内） ・ 完了払（左記対象経費のうち、前金払分を除いた残額）
		工事監理	・ 完了払
		・ 事業者が前金払を希望する場合は、保証事業会社と、公共工事の前金払保証事業による法律第 2 条第 5 項に規定する保証契約を締結し、その保証証書を市に寄託して、前払金	

		の支払を市に請求することができる。 - 市は、前払金の支払の請求があったときは、請求を受けた日から14日以内に前払金を支払う。 - 事業者は、業務が完了したときは、完了払金の支払を請求することができる。 - 市は、完了払金の請求があったときは、請求を受けた日から40日以内に事業費を、各年度一括で支払う。
事業費B (割賦払分)	事業費のうち、上記の額を除いた額	- 市は、割賦元本及び割賦金利を合わせた額について、令和10年度第1四半期終了後を第1回とし、四半期ごとに計60回（運営権設定期間である15年間分）に分けて、元利均等方式により支払う。事業者提案により供用開始時期が早期となる場合も同様とする。 - 事業者は、割賦金利の設定及び支払金額について、上限額の範囲内での提案に基づき市と協議し、事業契約の締結の際に、その内容を記載する。 - 事業者は、各事業年度の各四半期終了後の30日以内に、市に事業費Bの支払を請求する。 - 市は、事業費Bの支払の請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に支払う。

※1 より有利な地方債が充当できることとなった場合、事業費×90%まで引き上げる可能性がある。

※2 事業者が提案した事業費のうち、委託費又は工事費として提案した金額をいう。

（イ）事業費の上限額

事業費の上限額は、**526,544千円（税込み）**とし、事業者提案によりその額を決定することとする。

なお、本事業の改修等整備完了後の対象施設の維持管理・運営に係る対価（光熱水費を含む）については、事業契約に特段の定めがある場合を除き、市から事業者への事業費の対象としない。

また、「第5 3 自主事業の要件」で示す自主事業及び、事業費の上限額を超える費用は、事業者の自己負担で実施することとする。

（ウ）利用料金収入

事業者は、PFI法第23条及び香南楽湯条例第15条の規定に基づき、市に届け出た上で、条例に定める利用料金の上限額に関わらず、利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、収入とすることができる。これにより、事業者は、施設の管理・運営について責任を負うこととなり、施設の利用を促進し、収入の確保を図るよう努めることとする。

なお、本公募時点では、香南楽湯条例に定める利用料金は、温浴施設を前提としたものであるが、事業者提案により利用料金を変更する必要がある場合は、適切な時期に、市において香南楽湯条例の改正を行うこととする。

(エ) 自主事業による収入

事業者は、対象施設において、事業目的に反しない限り自主事業を自由に提案し、自主事業による収入の料金額を自ら定め、収受し、収入とすることができる。

オ 運営権対価

事業者は、運営権の設定後、事業契約に定める金額及び方法により、本事業に係る運営権対価を市に支払うものとする。

運営権対価の最低提案額は、0円以上の固定金額での提案のみ、受け付けるものとする。

カ 事業終了時の取扱い

運営権設定期間の経過に伴い、当該期間が終了する場合の運営権の主な取扱いは次のとおりとする。

(ア) 運営権

運営権設定期間終了日の翌日に、事業者に設定されている運営権は消滅する。

(イ) 運営権設定対象

事業者は、運営権設定期間終了日の翌日に、市に運営権対象を引き渡さなければならない。

(ウ) 事業者の保有資産等

本事業のために、事業者が保有する資産等は、すべて事業者の責任と費用負担により引き取り又は処分するものとする。ただし、事業者が保有する資産等のうち、市が必要と判断したものについては、適正な価格で買い取ることができるものとする。

なお、運営権設定期間延長の申し出を3年前までに行うのと同様、運営権設定期間終了後の資産について、運営権設定期間終了の3年前までに、市又は事業者から申し出ること。

(エ) 業務の引継ぎ

事業者は、運営権設定期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に市又は市が指定する者に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保し、業務引継ぎを適切に行うこと。

キ 施設の更新等

「第5 公共施設等の立地及び規模に関する事項」の「2 対象施設の概要」に示す敷地A内の運営権設定対象施設は整備から23年が経過しており、老朽化による不具合箇所が出ている。これらの不具合箇所の更新（設備類の更新等を含む。）については、事業者が必要と認める内容を提案できるものとする。その費用は事業費の対象とし、上限額の範囲内において市がその費用を負担する。

運営権設定後の対象施設の更新等は、原則事業者が行うこととし、市はその費用を負

担しない。

ク 更新投資等の取扱い

本事業において、改修等整備後の、運営権設定対象において更新投資等を行う場合の取扱いは、次のとおりとする。

(ア) 運営権設定対象

事業者は、運営権設定対象のサービス向上、収益性の改善、向上に資する更新投資及び追加投資を、市の事前の承諾を得た上で、自らの責任と費用負担により行うことができる。

市は、必要と判断したとき、事業者の了解を得た上で、運営権設定対象に更新投資を行うことができる。

事業者又は市による更新投資等の結果、更新投資の対象部分は、更新投資による改修の完了後に市の所有物となり、運営権設定対象に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとする。

ただし、本事業の対象以外で、事業者が自主事業により恒常的な建築物等の整備を行った場合は、原則として、運営権設定期間終了時に原状回復を行うこととする。

(イ) 事業者の保有資産等

事業者は、本事業実施のために自ら保有する資産等について、原則として対象施設のサービスや魅力向上に資すると自ら判断する資産等において、更新投資及び追加投資を行うことができる。

ケ 事業に必要とされる根拠法令等

事業者は、本事業を実施するに当たり、今後公表を予定している要求水準書のほか本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに各種基準及びガイドライン等についても、本事業の要求水準に照らし、準拠すること。

また、本事業の実施に当たり、各種許認可の取得が必要な場合、市と事業者が相互協力のもと、事業者の責任において行う。

2 特定事業の選定に関する事項

PFI法に基づく特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行う。

(1) 特定事業の選定基準

市は、本事業をPFI法に基づく施設整備事業及び公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と合わせ、市ホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては、同時に公表する。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定に関する基本的事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

市が本事業を特定事業として選定した場合は、公募型プロポーザル方式により事業者の募集及び選定を行う。募集及び選定方法の詳細については、今後募集要領等公表時に示す。

(2) 審査方法

提案の審査は、応募者から本事業に係る具体的な業務の実施方法や実施体制、事業内容、対象施設の整備内容やサービス購入料（事業費）の額、運営権対価の額等について提案を受け、市が設置する香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業実施事業者選定プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において評価し、その結果をもとに優先交渉権者を決定する。

(3) 事業者を選定しない場合

事業者の選定の過程において、本事業をPFI法に基づく施設整備事業及び公共施設等運営事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取りやめることとし、その旨を速やかに公表する。

(4) 事業者の選定における留意事項

事業者の選定にあたっては、PFI法第7条の規定に基づく公募により選定した者と基本協定を締結し、事業契約の内容協議を行う。

なお、この協議において、契約内容について、双方合意がなされなかった場合、本事業の事業者として決定せず、契約を締結しない場合がある。

2 応募者の構成及び資格要件

応募者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人で構成されるグループ（以下「応募法人グループ」という。）とし、個人での応募は不可とする。

なお、応募法人又は応募法人グループの構成員として応募した場合は、他の応募法人グループの構成員となることはできない。

応募法人グループを構成する場合、代表企業を定めた上で、当該法人が応募法人グループを代表して手続きを行うこととする。

応募者に係る要件については、別途募集要領等公表時に詳細を示すこととする。

3 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

募集・審査・選定のスケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日程	内容	備考
令和7年10月17日(金) ～10月22日（水）まで	実施方針の公表及び実施方針 に対する意見聴取	
令和7年10月24日(金)	特定事業の選定	
令和7年10月29日(水)	募集要領の公表	
令和7年10月29日(水) ～12月1日(月)正午まで	参加表明書の受付期間	
令和7年10月29日(水) ～12月5日(金)正午まで	質問書の受付期間	質問は随時回答予定です。 回答はホームページで行い ます。
令和7年11月19日(水)	現地見学会	
令和7年12月8日（月） （予定）	参加資格者選定通知書の送付	書面により通知します。 （ホームページでは公表し ません）
令和7年12月15日（月） ～令和8年1月23日（金）正午まで	質問書回答の閲覧期間	
令和7年12月15日（月） ～令和8年1月23日（金）正午ま で	企画提案書の受付期間	
令和8年2月9日（月） （予定）	プロポーザル審査委員会 （企画提案プレゼンテーショ ン及びヒアリング）	高松市役所会議室等で実施し ます。
令和8年2月16日（月） （予定）	審査結果の通知及び選定結果 の公表	ホームページで公表しま す。
令和8年3月 （予定）	基本協定の締結	
令和8年6月頃	事業契約の締結	
令和8年6月頃～令和9年度	改修等整備	
令和10年度 （予定）	運営権の設定、指定管理者の 指定 （対象施設の整備内容によ り、運営権の設定時期は変動 する場合があります。）	

第4 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

本事業における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うものとする。

2 本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方

予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担、役割及び費用分担の概略は、「別表1 リスク分担表」に示すとおりであるが、責任分担等の程度及び具体的な事項については、最終的に事業契約で規定する。

3 事業実施状況の監視等（モニタリング）

市は、事業者の実施する改修等整備に係る業務については、設計完了時、整備工事完了時に確認を行う。

また、維持管理・運営状況を確認するため、市は、事業者が行う業務の実施状況を把握し、モニタリングを実施する。なお、モニタリングの実施時期や項目については、事業契約書に定めることとする。

詳細については、今後募集要領等公表時に示す。

第5 公共施設等の立地及び規模に関する事項

1 周辺環境

本事業の対象となる敷地の周辺環境は、次のとおり。

所在地	高松市香南町横井 9 9 7 - 2
敷地面積	3,680.80 m ² ※敷地 A（香南楽湯）の面積
都市計画区域	都市計画区域内（区域区分非設定）
用途地域	用途地域指定無し
容積率・建蔽率	容積率：200%、建蔽率 70%
その他地域・区域	防火地域指定無し、宅地造成規制区域
接道条件	県道13号三木綾川線（幅員約 11m）、県道円座香南線（幅員約25m）
駐車場（再掲）	県有地 C：大型2台、小型車30台、身体障がい者用2台 駐車場 D：40台程度
交通アクセス	高松空港より北へ約4km（車で約10分） JR 高松駅より南へ約16km（車で約33分） 高松西インターより南へ約7km（車で約10分）

【位置図】



2 対象施設の概要

本事業の運営権設定対象施設は、次のとおり。

【運営権の設定対象内】

敷地区分	敷地A	敷地B
施設名称	①香南楽湯	②香南地域保健活動センター ③香南朝市 ④ATM棟
所在地	香川県高松市香南町横井 9 9 7 - 2	②香川県高松市香南町横井 1 0 2 8 ③香川県高松市香南町横井 1 0 3 6 - 1 ④香川県高松市香南町横井 9 9 2 - 2
財産種別	行政財産（高松市香南楽湯条例） ※施設管理者は、高松市長	行政財産（②高松市保健ステーション及び 地域保健活動センター規則③高松市香南産地形成促進施設条例④） ※施設は、解体前に用途廃止予定。
建築年	平成 14 年（築 23 年）	平成14年（築23年）
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地下 1 階・地上3階建て	②鉄筋コンクリート造、地上 2 階建て ③鉄骨造、地上 1 階建て ④鉄筋コンクリート造、地上 1 階建て
敷地面積	3,680.80 m ²	②1983.01m ²
延べ床面積	2,943.11 m ²	②712.30m ² （デイサービス357.29 m ² ） ③40.50m ² ④62.08m ²
主な諸室	ラウンジ、ショップ、レストラン、浴室、研修室、事務室 電気室、機械室、ボイラー室	②事務室、保健指導室、調理実習室、多目的室、検診室
専用駐車場	30台程度	—
水道方式	・受水槽方式（引き込みメーター径 50 mm） 上水受水槽（FRP製）24m ³ （加圧給水方式）（有効容量18m ³ ） ・雑用水受水槽（コンクリート製）（加圧給水方式）（有効容量1100m ³ ）	

	・貯湯槽（ステンレス製）3.5m ³ ×2台	
ガス	LPG ガス（レストラン厨房用として利用）	
受電方式	高圧受電方式 契約電力 1,100kVA（非常用発電機 42kVA）	
空調方式	・氷蓄熱型空冷ヒートポンプビル用マルチ ・空冷ヒートポンプビル用マルチ（1階控室、更衣室、会議室、事務室） ・壁掛型ルームエアコン（3階研修室1・2）	②空冷ヒートポンプビル用マルチ
下水道	公共下水道接続	
エレベーター	有り（乗用、荷物用）	—
その他主な設備	屋内消火栓設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、非常放送設備、誘導灯、非常電源（自家発電設備、蓄電池設備）、防火設備、消火器	
主な外部仕上げ	サッシ：アルミサッシ ガラス：フロートガラス、一部強化ガラス 外部：コンクリート打放し、保護材、フッ素樹脂塗装、一部アクリルシリコン樹脂塗布	
設計者（建設時）	株式会社プランツアソシエイツ	株式会社プランツアソシエイツ

上記の他に、道の駅を構成する一体的施設として次の敷地が存在する。

【運営権の設定対象外】

敷地区分	県有地C	駐車場D	敷地E
保有・管理主体	香川県	高松市（民間からの借地）	高松市
整備年	平成14年（築23年）	平成14年	平成14年（築23年）
敷地面積	2,334.23m ²	1,182.79m ²	1,242.09m ²
構成施設（延床面積を記載）	トイレ・情報発信コーナー（S+RC造平屋建 117.23m ² ）、駐車場（アスファルト舗装・大型2台、小型車30台、身体障がい者用2台）	駐車場（アスファルト舗装、普通車30台程度）	高松市社会福祉協議会香南支所
特記事項	駐車場について、一体的な利用を実施する場合は、事業者側で県との調	管理は市が継続する（事業者への随意契約による管理委託契約を想定）	同敷地内に所在する施設であり、社会福祉協議会において、デイサービス

	整が必要となる。	が、事業者が管理運営する施設の駐車場として一体的に利用することが可能。	事業を実施している。
--	----------	-------------------------------------	------------

【敷地図】



3 自主事業の要件

自主事業は、事業者の自己負担による事業開発（恒常的な建築物等の施設整備を伴う場合は、運営権設定期間終了時に原状回復を行うこと。ただし、別に定める運営権設定期間の延長を行う場合には、再設定された運営権設定期間終了時において原状回復を行うものとする。）及び独立採算による自主運営とし、実施の可否については、本事業とは別に市と協議の上、決定することとする。

ただし、自主事業として提案された事業のうち、広く一般に地域振興施設の機能として適する内容であると市が認めた事業については、本事業で実施すべきものとして位置付け、行政財産の目的外利用許可及び目的外利用料を要しない。

なお、この場合も、事業者の自らの責任と自己投資により実施するものとする。

また、自主事業の実施に当たり、行政財産目的外利用を要する場合の利用料は、令和7年10月現在、次のとおりである。

- ・ 香南楽湯部分 5,386円/㎡（1年間当たり）
- ・ それ以外の部分 352円/㎡（1年間当たり）

当該利用料は3年毎に見直されるものであり、令和9年度に見直される予定である。

本事業において市が求める自主事業は次のとおりとする。

- (1) 地域の賑わい創出や、集客性に貢献できる事業
- (2) 解体を予定している香南地域保健活動センター及び香南朝市で実施されている、地域の健康づくりに資するイベント等、また、農産物の加工及び販売に関する事業
- (3) 対象施設と連携して、更なる集客・収益が見込める事業
- (4) 持続可能で安定的な経営ができる事業

自主事業の提案の詳細については、募集要領等公表時に示す。

第6 本事業の実施に係る契約に関する事項

市は、PFI法に定める手続きに従い、本事業を実施するため、次の協定等を締結する。なお、その詳細については、募集要領等公表時において示す。

1 基本協定の締結

優先交渉権者は、市からの選定通知後、速やかに事業内容及び準備行為について市と協議を行う。

準備行為とは、事業者自らの費用及び責任において行う本事業の実施に関して必要な準備（設計に関する打合せを含む。）を指す。なお、後述の事業契約が効力を生じるに至らなかった理由が、優先交渉権者の責めに帰すべき事由によるものでないものと認められる場合は、市は、準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担するものとする。

本事業の基本的事項及び準備行為についての協議後、令和8年3月末までを目途として、市と優先交渉権者との間で基本協定を締結する。

2 事業契約の締結

市と事業者は、基本協定に定めるところにより、令和8年4月末までを目途として、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた仮契約を締結し、市議会の議決を経た後に、事業契約（本契約）を締結する。

なお、契約締結の際、印紙税が発生する場合があるので、留意すること。

3 運営権の設定及び指定管理者の指定

施設整備業務の実施後、適切な時期において、市は、事業者に対して運営権を設定するとともに、指定管理者に指定する議案を市議会に提出し、市議会の議決を経て、事業者に運営権を設定するとともに、指定管理者制度基本協定書を締結するものとする。

事業者は、運営権設定期間中において、運営権設定対象を運営する義務を負う。

4 疑義が生じた場合の措置

基本協定、事業契約（以下「事業契約等」という。）及び事業契約等に付帯する事業計画等の解釈等について疑義が生じた場合、市と事業者で協議の上、これを定める。

協議が整わない場合は、事業契約等に規定する具体的措置に従うものとする。

第7 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 本事業の継続が困難となった場合の措置

事業者は、本事業を継続することが困難になった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに市に報告しなければならない。その場合の措置方法は次のとおりとする。

(1) 事業者の帰責事由による場合

事業者の帰責事由により、本要領及び業務要求水準書、事業契約書に定める業務の継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合は、市は事業者に対し是正勧告等の指示を行い、期間を定めて改善案の提出及び実施を求めることができる。この場合において、事業者がその定められた期間内に改善できなかった場合は、市は事業契約の解除及び運営権の設定、指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができる。

また、上記の場合において、市に損害を与えたときは、事業者は、市に対し、その損害に応じた違約金を支払わなければならない。

なお、詳細は、事業契約に規定する。

(2) 市の帰責事由による場合

市は、本施設等を他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合又はその他本市が合理的に必要と認める場合には、6ヶ月以上前に事業者に対して通知することにより、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

市の責めに帰すべき事由により、市が事業契約上の市の重大な義務に違反し、本事業の実施が著しく困難になった場合において、事業者から150日以上当該不履行を是正するのに必要な合理的期間を設けて催告を受けたにもかかわらず、当該期間内に当該不履行が是正されないとき又は事業契約の履行が不能となったときは、事業者は、解除事由を記載した書面を本市に送付することにより、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

上記の場合において、市は、事業者に対し、事業者に生じた損害を賠償するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、市の支払額からこれを控除する。また、事業者は、事業契約を解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。

なお、詳細は、事業契約に規定する。

(3) 不可抗力等による場合

不可抗力等、市及び事業者双方の責めに帰すことのできない事由により、事業の継続が困難になった場合、そのおそれがある場合又は事業契約履行のために多大なる費用を要する判断した場合は、市は、事業継続の可否について協議を行い、継続することが困難と判断した場合、市は事業契約の解除及び運営権の設定、指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができる。

不可抗力を原因として事業契約を解除する場合、事業者は、市の選択に従い、運営権の放棄又は市の指定する者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により市及び事業者が生

じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わないこととする。また、事業者は、事業契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。

2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由毎に、責任の所在による改善等の対応に従うこととする。

第8 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に関する事項

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、法制上及び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に関する事項

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は、市はこれらの支援を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

市は、事業者が本事業の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に努めるものとする。

第9 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、本事業に関して、令和7年9月市議会定例会において、本事業における債務負担行為を設定している。運営権の設定については、対象施設の整備期間によって令和9年度以降で市議会定例会に上程する予定としている。

(2) 事業契約

市は、事業契約の締結に当たっては、あらかじめ市議会の議決を経るものとする。

2 応募に伴う費用負担

応募者の公募プロポーザル参加に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

3 実施方針等に関する質問・意見の受付

本事業の提案者になろうとする者で、本実施方針等に対する質問又は意見がある者は、実施方針に関する質問・意見書（様式1）を次のとおり提出すること。

(1) 提出期限

令和7年10月17日（金）午前9時から令和7年10月22日（水）午後5時まで

(2) 提出方法

提出期限までに、実施方針に関する質問・意見書（様式1）を利用し、「5 問合せ先」に記載の担当者3人に宛てて「香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 実施方針等について」という件名で、電子メールで提出すること。

(3) 到着確認

質問・意見書が電子メールで到着した場合は、担当者から受領した旨の電子メールを返信する。当日（午後5時以降及び閉庁日に受信した電子メールは翌開庁日）の内に、到着確認の電子メールが届かない場合は、電話で問い合わせること。

4 情報の提供

質問・意見書受付後、速やかに提出者に電子メールで回答するとともに、質問及び回答の全件について、本市ホームページで公表する。ただし、提出者のノウハウや知的財産等に係るもの、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本市が認めるものについては、公表の対象としない。

5 問合せ先（事務局）

本実施方針に係る問合せ先は、次のとおり。

高松市 創造都市推進局 観光交流課 観光エリア振興室 整備係 谷口・松本・山本

電話：087-839-2417

電子メールアドレス：kankou@city.takamatsu.lg.jp

別表1 リスク分担表（役割・費用の分担を含む）

1 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	高松市	事業者
事業中止・延期	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	上記以外の事由によるもの		○
許認可	市の帰責事由による許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由によるもの		○
法令変更	全て		○
税制変更	全て		○
物価変動※1	全て		○
金利変動	全て		○
賃金上昇※1	全て		○
資金調達	全て		○
住民対応	事業者が行う業務（改修、解体、維持管理、運営）に関する地元合意形成 ※2		○
環境	事業者が行う業務における環境の変化（経営環境や周辺環境等）		○
	市が行う業務に起因する環境の変化	○	
第三者補償	市の提示条件、指図、行為を直接原因とする事故によるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
安全確保	事業者が行う業務における安全性の確保		○
保険	事業者が行う業務のリスクをカバーする保険への加入		○
不可抗力※3	不可抗力に伴う施設、設備の経費の増加	○	○
	不可抗力に伴う運営の停止及びそれに伴う経費の増加		○
モニタリング	市が実施するモニタリングにかかる費用	○	
	市が要求する事業者が保有する資料の提出にかかる費用		○

※1 原則として、物価変動リスク（自主事業を含む）については、民間事業者の負担とするが、本事業におけるサービス購入料の対象となる工事部分についてのみ、資材価格や労務費の変動があった場合に、別途規定する改定ルールに基づき、市からのサービス購入料の増減を対応するものとする。

※2 対象施設の改修、解体の是非に係る住民対応は、市が本公募前に調整しているが、事業の進捗に伴う状況変化により本公募内容から変更が生じた場合には、市と事業者で協力して住民対応を行うものとする。

※3 災害（暴風、豪雨、洪水、地震）、戦争、テロ、火災、感染症等の市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。

2 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	高松市	事業者
応募費用	本事業への応募に係る費用		○
入札手続	募集要領等の誤り、入札手続の誤り	○	
契約締結	市の帰責事由による契約締結遅延・未締結	○	
	上記以外の事由によるもの		○
議会議決	議会の不承認※双方に生じた損害は双方で負担する	○	○

3 設計段階

リスクの種類	リスクの内容	高松市	事業者
測量・調査	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
	上記以外の測量・調査に関するもの		○
設計変更	市の帰責事由による設計変更、費用増加	○	
	上記以外の事由によるもの		○
設計完了遅延	市の帰責事由による設計完了の遅延	○	
	上記以外の事由によるもの		○

4 改修及び解体、駐車場工事段階

リスクの種類	リスクの内容	高松市	事業者
業務場所確保	工事業務に必要な事業場所の確保	○	
工事費増大	市の帰責事由による工事費増大	○	
	上記以外の事由によるもの		○
工期遅延	市の帰責事由による工期遅延	○	
	上記以外の事由によるもの		○
性能未達	契約で定められた要求水準の未達		○
工事監理	工事監理の不備による損害、費用増加、遅延		○
施設損害	引渡し前の施設等の損害		○

5 運営、維持管理段階

リスクの種類	リスクの内容	高松市	事業者
運営、維持管理開始遅延	市の帰責事由による運営、維持管理開始遅延	○	
	上記以外の事由によるもの		○
運営、維持管理の内容変更	市の帰責事由による事業内容の変更	○	
	上記以外の事由によるもの		○
運営、維持管理費の変動	市の帰責事由による事業内容変更に起因する運営、維持管理費の変動	○	

	上記以外の事由によるもの		○
施設の契約不適合	事業開始前の施設整備又は維持管理に契約不適合があった際の修繕、損害賠償	○	
	事業者が実施した改修業務に契約不適合があった際の修繕、損害賠償		○
施設の機能損失・低下	全て		○
備品管理	全て		○
情報漏洩	市の帰責事由による情報漏洩	○	
	上記以外の事由によるもの		○
要求水準未達	契約で定められた要求水準の未達		○
公共施設運営権の取消し	緊急事態が発生した場合等、PFI法第29条第2項に基づき、本施設を他の公共の用途に供するために公共施設等運営権を取り消した場合	○	

6 事業終了段階

リスクの種類	リスクの内容	高松市	事業者
移管手続	本事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの		○
性能確保	本事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○

用語集

用語	定義
PFI事業	公共施設等の整備等に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。 (PFI法第2条)
実施方針	公共施設等の管理者等がPFI事業に係る特定事業の選定及び民間事業者の選定を行おうとするとき、特定事業の実施に関する方針を定めるもの。(PFI法第5条)
特定事業の選定	公共施設等の管理者等が、実施方針を公表したとき、実施方針に基づき、PFI事業を実施することが適切であると認める特定事業を選定することをいう。(PFI法第7条)
指定管理者制度	地方自治法244条の2第3項に基づき、地方公共団体が、条例の定めるところにより、法人その他の団体で地方公共団体が指定する者に、当該公の施設の管理を行わせることができる制度。
公共施設等運営権	施設の所有権を公共団体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定するもの(PFI法第16条) 公共施設等運営権制度により、公共施設等運営権者は、利用料金等の設定に裁量が認められ、施設改修等に対し自主的な投資を行うことが可能となるほか、運営権に抵当権を設定することも可能となるなど、自由度の高い運営が可能となる。
RO方式	RO方式はPFI事業の事業方式の一つ。「Rehabilitate-Operate」方式の略で、施設の所有権を公共団体が有したまま、民間事業者が施設を改修した後、その施設の維持管理及び運営を行う事業方式。
サービス購入料	本事業における対象施設の改修等整備に係る委託費(設計費及び工事監理費)及び工事費相当額(調査費、事務費等の関連費用を含む。)のことであり、市が事業者に対して支払う事業費である。
代表企業	本プロポーザルに参加表明し選定されたことにより企画提案書を提出する者(以下「応募者」という。)は、本事業の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験及び社会的信用等を有する、民間の営利法人を含めた法人その他の団体(ただし、個人は除く。)とする。 応募者は単独の法人(以下「応募法人」という。)又は複数の法人で構成されるグループ(以下「応募法人グループ」という。応募法人グループは代表企業、構成員※により構成)として応募が可能だが、代表企業とは、応募法人グループで応募する際の構成員のうち、応募手続きを代表して行うとともに、事業全体を統括する企業をいう。

構成員	応募法人グループのうち、代表企業以外で、市と事業契約を結んだ上で、本事業の一部業務を直接請け負う法人をいう。
-----	--