

鶴岡市公告第 41 号

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条第 1 項の規定により、道の駅あつみ移転整備事業について、総合評価一般競争入札を次のとおり行う。

令和 5 年 5 月 17 日

鶴岡市長 皆 川 治

第 1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、鶴岡市（以下「本市」という。）が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。）に準じ、特定事業として選定した道の駅あつみ移転整備事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、鶴岡市契約に関する規則（平成 17 年 10 月 1 日 規則第 54 号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する以下の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

要求水準書：本市が事業者に要求する具体的な設計、建設、維持管理、運営のサービス水準を示すもの（添付資料及び閲覧資料を含む。）。

落札者決定基準：入札参加者から提出された事業提案書を評価する基準を示すもの。

モニタリング基本計画：本市が行うモニタリング及び事業者が行うセルフモニタリング等の考え方、具体的な内容及びその方法等に係る基本的事項を示すもの。

様 式 集：事業提案書の作成に使用する様式を示すもの。

基本協定書（案）：基本契約、設計建設請負契約、維持管理・運營業務委託契約及び定期建物賃貸借契約の締結に向けて、本市と落札者グループの設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業、並びに付帯事業実施企業との間の基本的な協約事項を示すもの。

基本契約書（案）：本事業の実施に係る契約（以下「基本契約」という。）の内容を示すもの（別紙を含む。）。

設計建設請負仮契約書（案）：基本契約に基づき、設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施に係る契約の内容を示すもの（契約書(案)及び委託契約約款により構成され、別紙も含まれる。）。

維持管理・運營業務委託契約書（案）：基本契約に基づき、維持管理業務及び運營業務の実施に係る契約の内容を示すもの（契約書(案)及び委託契約約款(案)により構成され、別紙も含まれる。）。

定期建物賃貸借契約書（案）：基本契約に基づき、公共施設の賃貸に係る契約の内容を示すもの（別紙を含む。）。

付帯事業の実施に係る基本協定書（案）：付帯事業の実施について、市と特別目的会社と

の間の基本的な協約事項について示すもの。

事業用定期借地権設定契約書（案）：市所有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの（別紙を含む。）。

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）、公表済みの実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する質問・意見への回答、実施方針（案）・要求水準書（素案）に関する個別対話への回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針（案）及び要求水準書（素案）、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答、実施方針（案）・要求水準書（素案）に関する個別対話への回答によるものとする。

第2 本事業の目的及び内容

1 本事業の背景と目的

鶴岡市（以下「本市」という。）には、道の駅制度が始まった第1回目（平成5年4月）に登録された、道の駅「あつみ」しゃりんがある。道の駅「あつみ」しゃりんは、国道7号沿いにあり、日本海を眺められるビュースポットとしての価値の高さから、多くの観光客に利用されてきた経緯を持つ。

しかし、施設は老朽化しており、売り場の狭窄化や地域資源をPRする機能の不足、運営事業のあり方について課題を抱えている。また、日本海沿岸東北自動車道（日沿道）の新潟・山形県境区間（朝日温海道路）の延伸に向け、本市が単なる通過点にならないよう、日沿道を地域活性化のツールとして有効に活用し、地域活性化方策を検討していく必要があると考える。

本事業は、このような背景を踏まえ、持続可能なまちづくりを推進し、地区の価値向上を目指すことを目的に、本市・山形県庄内地方にあたる温海地域・鼠ヶ関地区の鼠ヶ関 IC（仮称）隣接の適地に、道の駅「あつみ」を移転整備するものである。また、新たな道の駅の整備方法は、既存の道の駅「あつみ」しゃりんと同様に、国道7号道路管理者（以下「国」という。）と本市で整備する「一体型」道の駅とする。

以上より、PFI法に準じ、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、地域振興に寄与する施設の整備をより効率的に行い、低廉かつ良質なサービス提供を行うとともに、長期的な視点での施設運営及び地域活性化を図ることを目指すものとする。

2 事業名称

道の駅あつみ移転整備事業

3 本事業の基本理念等

（1）施設テーマ

鼠ヶ関・温海・鶴岡の“旬”をつないで、手軽に、いつ来てもワクワクする道の駅

（2）整備方針

- ① 日本海側の東北ゲートウェイとして、鼠ヶ関を中心に、温海、鶴岡、庄内、山形、東北、及び新潟下越北部エリアの地場産品を広く充実させ、グルメによるおもてなしを提供
- ② 地域の人々も気軽に立ち寄れる縁側のような憩いの場の提供
- ③ 地元との協働・連携による積極的なイベントの実施による、持続的な賑わいを形成する拠点づくり
- ④ 地元企業や生産者等を含めた経済の循環によって、地域活性化に寄与する施設

（3）民間事業者に期待していること

- ① 設計・建設・維持管理・運営を一括発注する官民連携による本事業の特性を十分に踏まえ、民間事業者が相互に協力することで、効率的な施設整備、魅力的で良質なサービス提供の実現及び地域活性化への寄与などを期待する。
- ② 施設、外部空間及びその配置等の工夫により、利用者が繰り返し施設に訪れ、長く滞在したくなるよう、粗造成を活かした魅力的なランドスケープデザインの提案を期待する。
- ③ 鼠ヶ関地区、温海地域及び鶴岡市でのイベント及び既存道の駅「あつみ」しゃりんで開催しているイベントの継続・充実・連携・協力を図り、地域振興と賑わい創出につ

ながる取り組みに期待する。

- ④ 本事業及び付帯事業における取り組みにより、地域（温海地域、特に鼠ヶ関地区周辺）にお金が落ち、地域へ還元、地域で稼ぐ仕組みの構築など、地域経済の活性化につながることを期待している。

4 事業の対象となる公共施設等の名称及び提供される公共サービスの内容

本事業の対象施設は、以下の（１）本施設、（２）国施設、（３）市道中道奥田線、及び（４）鼠ヶ関川親水護岸により構成するものとする。

本事業の対象施設のうち、（１）本施設及び（２）国施設により構成する施設（以下「本公共施設」という。）は、「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）を満たすものとして整備すること。

（１）本施設

本事業において事業者が設置し、維持管理及び運營業務を行う公共施設。所有権は本市が有する。

- ① 地域振興施設（トイレ、農林水産物・物販施設、フードコート、荷捌き室、子ども休憩スペース、事務室、その他共用部）
- ② イベント広場
- ③ 雨水貯留施設
- ④ 外構等屋外施設（駐車場（アプローチ車路を含む）、植栽・緑地、歩行者空間、サービス動線、案内標識・案内板、外灯、廃棄物庫、その他）
- ⑤ 提案施設（※）

※「⑤ 提案施設」とは、事業者が自らのアイデア及びノウハウを活かした整備・運営等を行うことが出来、かつ、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設。

（２）国施設

本事業において事業者が設置し、維持管理業務を行う公共施設。国道 7 号一体型道の駅として、所有権は国が有する。

- ① 24h トイレ
- ② 道路・観光情報コーナー
- ③ 子育て支援施設
- ④ 防災施設（非常用自家発電設備、貯水槽）
- ⑤ 外構等屋外施設（駐車場（アプローチ車路を含む）、植栽・緑地、歩行者空間、案内標識・案内板、外灯、その他）

（３）市道中道奥田線

本市が整備し、管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の公共施設。

- ① 市道中道奥田線

（４）鼠ヶ関川親水護岸

本市が設置し、県管理河川について市が河川占用を行う予定の公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の公共施設。

- ① 鼠ヶ関川親水護岸

5 公共施設等の管理者の名称

鶴岡市長 皆川 治

6 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 本施設

本施設の設計、建設・工事監理業務の実施にあたっては、本市が整備、設置する市道中道奥田線、鼠ヶ関川親水護岸及び関連事業との調整を行うこと。

1) 設計業務

- ① 設計業務
- ② 本事業に伴う各種申請等の業務
- ③ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等調達設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 所有権設定に係る業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生・清掃業務
- ⑤ 警備保安業務
- ⑥ 修繕業務 (※1)
- ⑦ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※1 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（(旧)建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

4) 運営業務

- ① 統括管理業務 (※2)
- ② 運営管理業務
- ③ 地域振興施設運営業務
- ④ 地域振興業務 (※3)
- ⑤ 提案施設の運営 (任意)
- ⑥ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※2 「① 統括管理業務」とは、事業者が実施する全ての業務を連携して実施することで相乗効果を高めるために、本事業全体（設計、建設・工事監理、維持管理、運営）を統括し、マネジメントを行う業務である。

※3 「④ 地域振興業務」とは、本市の地域振興や農業・観光振興に資する方策を企画し、運営（実施）する業務である。

（2）国施設

1) 設計業務

- ① 設計業務
- ② 本事業に伴う各種申請等の業務
- ③ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等調達設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 所有権設定に係る業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生・清掃業務
- ⑤ 警備保安業務
- ⑥ 修繕業務（※4）
- ⑦ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※4 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

（3）市道中道奥田線

1) 維持管理業務（予定※5）

- ① 外構等維持管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 修繕業務

※5 本市が整備する市道中道奥田線の維持管理業務については、本事業の調達に係る入札公告の時点ではその仕上げ等は未定であり、具体的な維持管理業務の内容は事業者が決定した後に、本市と事業者が調整・連携を行い、検討する。

（4）鼠ヶ関川親水護岸

1) 維持管理業務（予定※6）

- ① 外構等維持管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 修繕業務

- ※6 本市が設置する鼠ヶ関川親水護岸の維持管理業務については、本事業の調達に係る入札公告の時点ではその仕上げ等は未定であり、具体的な維持管理業務の内容は事業者が決定した後に、本市と事業者が調整・連携を行い、検討する。

7 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に準じ、本施設の管理者等である本市が、事業者と締結する本事業の実施に係る契約（基本契約、設計建設請負契約、維持管理・運營業務委託契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を指すものとし、以下これらを併せて「基本契約等」という。）に従い、事業者が、本公共施設の設計及び建設等の業務を行い、基本契約に定める事業期間が終了するまでの間、本公共施設、市道中道奥田線及び鼠ヶ関川親水護岸（以下「本公共施設等」という。）の維持管理及び運營業務を遂行する DBO(Design Build Operate)方式により実施する。

なお、本施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する予定である。

8 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日より令和 24 年 3 月 31 日（維持管理・運営期間は約 15 年間）までとする。

9 事業スケジュール（予定）

事業スケジュール（予定）は以下の通りである。

事業者は、令和 9 年 4 月 29 日までに本公共施設のオープンイベントを開催できるよう、適切な運用開始日を設定し、本公共施設の設計・建設及び開業準備を行うこと。

表 2-1 本公共施設に係る事業スケジュール（予定）

基本協定締結	令和 6 年 1 月頃
基本契約締結	令和 6 年 2 月頃
事業期間	基本契約締結日～令和 24 年 3 月 31 日
設計・建設期間	設計建設請負契約締結日～令和 9 年 3 月（引渡しまで）
指定管理者の指定	令和 8 年度中
開業準備期間	事業者の提案による（運用開始日前日まで）
運用開始日	事業者の提案による ※令和 9 年 4 月 29 日までにオープンイベントを開催できるよう適切な運用開始日を設定すること。
維持管理期間	施設引渡し日～令和 24 年 3 月 31 日
運営期間	運用開始日～令和 24 年 3 月 31 日

なお、付帯施設整備運営事業を提案する場合、付帯施設に係るスケジュールは、以下のとおりとする。

表 2-2 付帯施設に係るスケジュール（予定）

借地期間	公正証書締結日～令和 24 年 3 月 31 日
公正証書締結日	事業者の提案による。 ※ただし、付帯施設の建設工事着手日以前とする。
運用開始日（開業日）	本公共施設の運用開始日に合わせることを。
借地期間終了日	令和 24 年 3 月 31 日（付帯施設の建築物の解体・撤去工事期間を含む）

10 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、施設から速やかに退去する。

なお、事業者は、事業期間満了後に本市が本公共施設等について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業期間満了日の約 2 年前から本公共施設等の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（各契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、各契約書において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

11 提案施設について

事業者は、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、予定価格の範囲内で提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができる。

この提案施設は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務付けるものではない。また、事業予定地の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本市の関連施策との整合性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（事業提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と個別対話にて協議を行うものとする。

12 付帯事業について

事業者は、地域振興業務等の公共事業とは別に、本事業の付帯事業（民間事業）として、事業予定地又はその付近において、事業者の独立採算事業として、付帯施設（民間施設）を整備・運営する事業（以下「付帯施設整備運営事業」という。）、又は本施設を活用した民間収益事業（以下「自主運営事業」という。）を実施することができるものとする。

この付帯事業は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。また、事業予定地の法的規制条件や目的とする公共事業の趣旨との適合性の観点から実施可能な範囲について制限がある場合があるため、付帯事業について提案を予定する事業者は、事前に（事業提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と個別対話にて協議を行うものとする。

1 3 事業者の収入等

(1) 施設整備費

本市は、本公共施設の設計及び建設・工事監理業務に係る費用については、サービスの対価として、設計建設請負契約に定める額を支払う。

(2) 維持管理・運営費

本市は、独立採算にて実施する農林水産物・物販施設、フードコート及び荷捌き室を除く本公共施設等の維持管理及び運営業務に係る費用については、維持管理・運営業務委託契約書に定める額を、サービスの対価として、事業者に対し、事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

(3) その他の収入

1) 売上又は販売手数料等

本施設において、地域振興施設運営業務及び提案施設の運営業務（収益を伴う事業を実施する場合）による売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

2) 利用料収入

本市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、公の施設の利用者からの利用料（本施設のうち、地域振興施設の子ども休憩スペース及びその他共用部、並びにイベント広場、外構等屋外施設（国施設部分を除く）及び提案施設における占用利用に係る利用料等）を収入とすることができる。鼠ヶ関川親水護岸については、占用利用等を想定しているが、事業者の提案を踏まえて、本市、山形県及び事業者との協議・調整を行うこととする。

なお、利用料は、利用面積や徴収する利用料の設定を考慮した事業者の提案によるものとし、当該利用料については、あらかじめ市の承認を得ること。

(4) 施設使用料

本市は、本事業の地域振興施設運営業務及び提案施設の運営業務（収益を伴う事業を実施する場合）の実施にあたり、事業期間終了時までの間、施設使用料として「使用する施設面積に応じた金額（以下、「施設使用料固定費」という。）」に加えて「当該業務による年間売上額の一部（以下、「納付金」という。）」を、毎年度、事業者から徴収する。ただし、やむを得ない状況が発生した場合は、協議に応じるものとする。

納付金の支払方法、支払額等は事業者の提案によるものとする。

なお、本市では、温海地域、鼠ヶ関地区周辺の持続的な地域経済の活性化等を支える観点から、事業者からの一定程度の施設使用料の納付を期待している。

事業者が本市に対して支払う施設使用料固定費（年額）は、施設面積（農林水産物・物販施設、フードコート（客席部分を除く）、荷捌き室及び提案施設（収益を伴う事業を実施する場合）の延床面積）に応じ、鶴岡市公有財産規則に基づき、以下の計算式により算定する。また、施設使用料固定費は原則として、1 年ごとに見直しを行い、必要に応じてこれを改定する。

施設使用料固定費 = (土地使用料 (①) + 建物使用料 (②))

① 土地使用料（年額）

土地使用料＝敷地の適正な価格 ×（貸付面積÷敷地面積）×4/100

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の土地使用料については、当該契約締結時点の固定資産税評価額等をもって決定する。なお、事業提案書提出時における土地使用料を算定するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

土地使用料＝単位面積あたりの土地使用料×当該建物の貸付面積

単位面積あたりの土地使用料：750 円/m²

② 建物使用料（年額）

建物使用料＝建物の適正な価格 ×（貸付面積÷延床面積）×4/100

建物の適正な価格（建物残存価値）＝（1－（経過年数÷耐用年数））×初期投資費

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の建物使用料については、当該契約締結時点の建物残存価値等をもって決定する。なお、事業提案書提出時における建物使用料を算定するにあたっては、以下の計算式を使用すること。

建物使用料＝建物の適正な価格 ×（貸付面積÷延床面積）×4/100

建物の適正な価格＝初期投資費（事業者が提案する建築物に係る建設業務に係る費用）

（5）付帯事業に係る使用料

事業者は、事業予定地において付帯施設整備運営事業を実施する場合、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、当該土地の賃借料を支払うこととする。

また、事業者は、本施設において自主運営事業を実施する場合、本市に対し、当該自主運営事業の売上の一部を使用料として支払うこととする。

（6）光熱水費等の負担

本公共施設の維持管理及び運営に係る光熱水費等は、供給事業者に対し、全て事業者が支払うものとする。なお、光熱水費等の詳細は要求水準書に示すとおりとする。

当該光熱水費等は、その実費のうち、指定管理に係る協定書に定める額（事業者が事業提案書にて提案した額）を超過しない分は本市の負担とし、サービスの対価として、本市が事業者に対し事業期間終了時までの間、定期的に支払うものとする。ただし、超過分は事業者の負担とする。

なお、独立採算にて実施する農林水産物・物販施設、フードコート、荷捌き室及び提案施設（収益を伴う事業を実施する場合）の維持管理及び運営に係る光熱水費及び電話料金は事業者の負担とする。

本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、光熱水費の削減をできる限り図るよう業務を実施すること。

（7）地域への還元

本市は、本事業及び付帯事業における取り組みにより、地域（温海地域、特に鼠ヶ関地区周辺）にお金が落ち、地域へ還元、地域で稼ぐ仕組みの構築など、地域経済の活性化につながることを期待している。

還元方法は、地域への再投資、各種イベント開催等の地域振興に資するソフト事業の実施、本施設への再投資等を想定しているが、還元の実施及び方法については、事業者の提案によるものとする。

1 4 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本市でモニタリングを行う。

(2) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理及び運営時の各段階において実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

1 5 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、関係法令等（法律、政令、省令等）、山形県及び本市の条例等（条例、規則、告示、訓令、要綱等）並びに各種基準等を遵守すること。なお、関係法令等・条例等・基準等は、事業者の責任において調査を行い、最新のものを採用するとともに、各関係法令等に関する行政窓口等と協議を行い、本事業の実施に当たり関係法令等を遵守しなければならない。

第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

1 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループは、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及び付帯事業実施企業で構成する。
- ② 入札参加者は、落札者として選定された場合は、設計企業、建設企業及び工事監理企業により、本事業の設計、建設及び工事監理業務を実施する共同企業体（以下、「JV」という。）を基本契約締結時までに結成するものとする。
- ③ 入札参加者は、落札者として選定された場合は、本事業の維持管理及び運営業務を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を基本契約締結時までに設立するものとする。
- ④ 入札参加者のうち、SPCに出資する者は、代表企業又は構成企業とする。
- ⑤ 運営業務において、SPCから直接業務の委託を受けることを予定する者は、構成企業又は代表企業とならなければならない。
- ⑥ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担するものとする。また、入札参加グループの代表企業として、参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- ⑦ 設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務及び付帯事業を実施する企業のうち、SPCに出資しない企業を協力企業（以下「協力企業」という。）として入札参加グループに位置付けるものとする。参加表明書において、担当業務及び代表企業、構成企業及び協力企業の別を明記すること。
- ⑧ SPCは、原則として、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に維持管理及び運営業務の全部または一部を委託又は請け負わせることはできない。
- ⑨ 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とする。
- ⑩ 付帯事業を実施する企業については、付帯事業実施企業として、参加表明書において明記すること。なお、付帯事業実施企業が代表企業、構成企業又は協力企業となることは妨げない。

表 3-1 入札参加者のSPCへの出資の要否

	必須	任意
設計企業		●
建設企業		●
工事監理企業		●
維持管理企業		●
運営企業	●	
付帯事業実施企業		●

※SPCに出資する者は代表企業又は構成企業となり、SPCに出資しない者は協力企業となる

2 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、運営業務を行う者を除き本市の競争入札参加者名簿に登録されており、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を行う者（設計企業、建設企業、工事監理企業及びSPCから維持管理業務、運営業務を受

託する者)及び付帯事業実施企業は、(1)から(6)に示す各業務を行う者の要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びその関連企業は、工事監理業務を行うことはできない。

(1) 設計業務を行う者

設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a. 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 本市の競争入札参加者名簿に登録されていること。
- c. 平成 25 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 1,000 m²以上の公共施設又は商業施設の新築又は改築の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

(2) 建設業務を行う者

建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a. 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。ただし、複数の建設企業で施工する場合は、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けばよいものとする。
- b. 本市の競争入札参加者名簿に登録されていること。
- c. 平成 25 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に完了した、延べ面積 1,000 m²以上の公共施設の新築又は改築の建築工事实績を有していること。

(3) 工事監理業務を行う者

工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a. 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 本市の競争入札参加者名簿に登録されていること。
- c. 平成 25 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 1,000 m²以上の公共施設又は商業施設の新築又は改築の工事監理業務を完了した実績を有していること。

(4) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が該当し、b の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a. 本市の競争入札参加者名簿に登録されていること。
- b. 平成 25 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に、公共施設又は商業施設の維持管理業務の実績(令和 5 年 3 月 31 日までに履行完了又は履行済みの業務期間が 1 年以上を経過した業務に限る)を有していること。

(5) 運營業務を行う者

運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が該当すること。ただし、統括管理業務のみを行う企業については、この限りではない。

- a. 平成 25 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に、道の駅や物販施設、飲食施設、その他商業施設等の運營業務の実績（令和 5 年 3 月 31 日までに履行完了又は履行済みの業務期間が 1 年以上を経過した業務に限る）を有していること。

（6）付帯事業を行う者

付帯事業実施企業は、以下に示す要件に該当すること。

- a. 付帯事業実施業務に必要なとなる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

3 入札参加者の制限

次のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- ③ 建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑥ 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- ⑦ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者。
- ⑧ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に本市から入札参加資格停止の措置を受けていない者であること。
- ⑨ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- ⑩ 本事業に係るアドバイザー業務及び粗造成図書の作成に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務及び粗造成図書の作成に関与した者は、以下のとおりである。
 - ・ 株式会社 建設技術研究所（東京都中央区）
 - ・ 竹澤建築設計工房（千葉県船橋市）
 - ・ シリウス総合法律事務所（東京都千代田区）
 - ・ 永井公認会計士事務所（東京都武蔵野市）
 - ・ 一般財団法人鶴岡市開発公社（山形県鶴岡市）
 - ・ 株式会社ジステム（山形県白鷹町）
 - ・ 一般社団法人まちの魅力づくり研究室（東京都江東区）
- ⑪ 第 6 に記載の「道の駅あつみ移転整備事業 DBO 民間事業者選定委員会」の委員と資

本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針（案）公表日以降に、本事業に関して当該委員に接触を試みた者は、入札資格を失うものとする。

- ⑫ 最近1年間に於いて法人税、消費税、地方消費税を滞納している者。
- ⑬ 入札参加者のいずれかで、他の入札参加者として参加している者。ただし、市が落札者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者が、事業者の業務等を支援し、協力することは可能である。
- ⑭ 鶴岡市暴力団排除条例（平成24年3月23日条例第6号）に設定する暴力団員、もしくはその構成員の利益に繋がる活動を行う者。

4 SPCの設立等

入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業の維持管理及び運営業務を実施するSPCを鶴岡市内に設立すること。なお、事業予定地内に設立することは不可とする。

SPCの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

5 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受け付けた日とする。

ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、基本契約締結日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、基本契約を締結しないこととする。また、参加資格を確認後、基本契約締結日までの間に、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業又は付帯事業実施企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、当該参加資格を欠いた設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業又は付帯事業実施企業は入札参加グループの一員として認められない。

6 入札参加者の変更

代表企業の変更は認めないが、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及び付帯事業実施企業については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

7 競争入札参加者名簿の追加登録

本市の競争入札参加者名簿への登録が参加資格要件となっている設計企業、建設企業、工事監理企業のうち、競争入札参加者名簿への登録申請が済んでいない者は、参加表明書の提出までに登録申請を完了しておくこと。なお、登録方法等は本市ホームページ上で公表している。

第4 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、次のとおりである。

表 4-1 事業者の募集及び選定スケジュール（予定）

日 程	内 容
令和5年5月17日	入札説明書等の公表
令和5年5月26日	入札説明書等に関する説明会の開催
令和5年6月2日	入札説明書等に関する質問受付締切
令和5年6月中旬	入札説明書等に関する質問・回答の公表
令和5年6月29日、30日	入札説明書等に関する第1回個別対話
令和5年7月中旬	入札説明書等に関する第1回個別対話結果の公表
令和5年8月3日、4日	入札説明書等に関する第2回個別対話
令和5年8月下旬	入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表
令和5年9月1日	参加表明書、資格審査書類の受付締切
令和5年10月27日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和5年12月下旬	落札者の決定及び公表
令和6年1月下旬	基本協定の締結
令和6年2月中旬	仮基本契約の締結
令和6年3月	市議会の議決、基本契約、設計建設請負契約、維持管理・運營業務委託契約の締結

第5 入札手続等

1 担当窓口

入札手続きについての本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

鶴岡市建設部 都市計画課鼠ヶ関 IC 周辺施設整備推進室

住 所：〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町9番25号

電 話：0235-35-1315（直通）

E-mail：tokei@city.tsuruoka.yamagata.jp

なお、入札説明書等の内容について電話での直接回答は行わない。

2 入札に関する手続

（1）入札公告、入札説明書、要求水準書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和5年5月17日（水）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

（本市ホームページアドレス <https://www.city.tsuruoka.lg.jp/>）

（2）入札説明書等に関する説明会

入札説明書等に関する説明会を以下のとおり開催する。参加を希望するものは、別紙1「入札説明書等に関する説明会参加申込書」に記入の上、令和5年5月23日（火）午後5時までに、上記第5の1の担当窓口原則としてEメールにより提出すること。

① 開催日時：令和5年5月26日（金）午前10時から

- ② 開催場所：鶴岡市役所温海岸舎

(3) 資料の貸出及び閲覧

要求水準書の添付資料（資料 4 事業予定地現況測量図）の貸出及び閲覧資料の閲覧を、以下のとおり行う。

- ① 閲覧期間：令和 5 年 10 月 20 日（金）まで（閉庁日を除く）の午前 8 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時 15 分まで
- ② 閲覧場所：上記第 5 の 1 の担当窓口
- ③ 資料の貸出及び閲覧：貸出及び閲覧を希望するものは、別紙 4 「入札説明書等に関する添付資料及び閲覧資料貸出申込書兼誓約書」に記入の上、事前に第 5-1 の担当窓口原則として E メールにより提出すること。

(4) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：入札説明書等公表の日から令和 5 年 6 月 1 日（金）午後 5 時まで
- ② 受付方法：別紙 2 「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第 5 の 1 の担当窓口原則として E メールにより提出すること。
- ③ 回答：令和 5 年 6 月中旬に本市ホームページにおいて公表する。

(5) 入札説明書等に関する第 1 回個別対話

入札説明書等に関する第 1 回個別対話を次のとおり実施する。

- ① 開催日時：令和 5 年 6 月 29 日（木）、30 日（金）
- ② 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は 5 名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で 8 名以内とする。
- ③ 受付期間：入札説明書等に関する質問への回答の日から令和 5 年 6 月 23 日（金）午後 5 時まで
- ④ 申込方法：別紙 3 「入札説明書等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載のうえ、上記第 5 の 1 に記載の担当窓口へ、原則 E メールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和 5 年 7 月中旬に本市ホームページにおいて公表する。

(6) 入札説明書等に関する第 2 回個別対話

入札説明書等に関する第 2 回個別対話を次のとおり実施する。

- ① 開催日時：令和 5 年 8 月 3 日（木）、4 日（金）
- ② 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とする。なお、参加人数は合計で 8 名以内とする。
- ③ 受付期間：入札説明書等に関する第 1 回個別対話結果の公表の日から令和 5 年 7 月 24 日（月）午後 5 時まで

- ④ 申込方法：別紙3「入札説明書等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載のうえ、上記第5の1に記載の担当窓口にて、原則Eメールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和5年8月下旬に本市ホームページにおいて公表する。

(7) 参加表明書及び資格審査書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書及び資格審査書類を以下の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和5年8月28日（月）から令和5年9月1日（金）までの午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分までとする。
- ② 提出場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：様式集（入札参加資格審査）に示す「1.参加表明書」及び「2.入札参加資格審査に関する提出書類」

なお、入札を辞退する者は、様式集（入札参加資格審査）に示す「3.その他（入札辞退届）」を、令和5年10月20日（金）までに、上記第5の1の担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

(8) 資格審査結果の通知

資格審査結果は入札参加者の代表企業に対して、令和5年9月11日（月）頃までに書面により通知する。

なお、入札参加資格を有する入札参加者に受付番号（記号）を通知する。

(9) 入札及び提案に係る書類の受付

入札書類及び事業提案書を提出する入札参加者は、関係する書類を以下の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和5年10月23日（月）から令和5年10月27日（金）までの午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分までとする。
- ② 提出場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：様式集（入札書類審査）に示す「入札書類」、「事業提案書」及び「基礎審査項目チェックシート」
- ⑤ 提出部数：正本1部、副本11部

(10) 入札の手順

- ① 提出された入札参加資格審査書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。

- ② 入札参加資格審査書類が全て揃っている入札参加者の入札参加資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ③ ①、②の参加資格を確認し、審査結果を書面により随時郵送する。
- ④ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ⑤ 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑥ 審査された入札参加者の入札書（様式集（入札書類審査）に示す「入札書類（入札書等）」を開札する。開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。
 - a. 開札日時：令和 5 年 12 月中旬（予定）
 - b. 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する
- ⑦ 入札書に記載する入札金額は、消費税等抜きの金額を記載する。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。また、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、再度入札（2 回目）は行わない。
- ⑧ 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- ⑨ 本市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、道の駅あつみ移転整備事業 DBO 民間事業者選定委員会による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。
- ⑩ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和 5 年 12 月下旬までに決定通知を行う。

（11）ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和 5 年 12 月中旬に事業提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

3 入札参加に関する留意事項

（1）入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

（2）費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

（3）入札保証金

入札保証金は免除する。

（4）契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(5) 著作権

事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には入札参加者に無断で使用しないものとする。

(6) 特許権等

提案のなかで特許権、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ている第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

(7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

なお、審査後、提出書類は返却しないものとする。

(8) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(9) 入札無効に関する事項

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 公告に示した入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した入札書類
- ② 事業名及び入札金額のない入札書類
- ③ 入札参加者氏名及び押印のない又は判然としない入札書類
- ④ 事業名に誤りのある入札書類
- ⑤ 入札金額の記載が不明確な入札書類
- ⑥ 入札金額を訂正した入札書類
- ⑦ 虚偽の記載がある入札書類
- ⑧ 1つの入札について同一の者がした2つ以上の入札書類
- ⑨ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ⑩ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類
- ⑪ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札書類
- ⑫ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- ⑬ その他入札に関する条件に違反した入札書類

(10) 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

4 予定価格

設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務に係るサービスの対価の合計額の予定価格は、2,496,635 千円（消費税等相当額を除く。）とする。

なお、当該予定価格は、令和 4 年 7 月時点で算出したものを基に、入札公告時の令和 5 年 5 月時点での物価上昇率を想定した上で、設定したものである。

第6 入札書類の審査

1 道の駅あつみ移転整備事業 DBO 民間事業者選定委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する道の駅あつみ移転整備事業 DBO 民間事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

なお、選定委員会の委員は、以下のとおりである。

【選定委員会 委員】

(敬称略)

	氏名	所属
委員長	阿部 真一	鶴岡市副市長
委員	安達 明久	新潟産業大学 経済学部 教授
委員	青木 孝弘	宮城大学 事業構想学群 准教授
委員	岡本 守	国土交通省東北地方整備局酒田河川国道事務所副所長（道路）
委員	森屋 健一	鶴岡市総務部長
委員	坂井 正則	鶴岡市建設部長
委員	阿部 知弘	鶴岡市商工観光部長
委員	佐藤 龍一	鶴岡市農林水産部長
委員	粕谷 一郎	鶴岡市温海庁舎支所長

2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査と入札書類審査に分けて実施する。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本市が落札者を決定する。

3 審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	(1) 加点項目審査 事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運營業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査 (2) 提案価格に関する審査

(1) 落札者の決定

本市は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

（２）落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類及び事業提案書を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

1 立地条件

事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

所在地	山形県鶴岡市鼠ヶ関字中道地内（鶴岡市温海地域）
敷地面積	約 21,000 m ² （NTT 基地局を除く）
用地	現状は農用地（市で用地取得、盛土造成まで実施予定）
都市計画区域	市街化区域
用途地域	工業地域
特別用途地区	第 2 種集客施設制限地区（集客施設の用に供する床面積の合計が 5,000 m ² を超える大規模集客施設は建築不可）
建築制限	法 22 条区域
接道道路	西：一般国道 7 号 南：一般国道 345 号
建ぺい率	60%
容積率	200%
道路斜線	道路幅員×勾配 1.5（適用距離 20m）
隣地斜線	工業地域 2.5×Lm+31m
開発許可	事業予定地は、都市計画区域・市街化区域内の 1,000 m ² 以上に該当するため、施設整備に係る開発許可申請手続きは事業者が実施。 なお、関連事業である市の粗造成に関しては、市で申請予定。
インフラ整備状況	上水道：国道 7 号及び国道 345 号に本管（φ 200mm）敷設 下水道：国道 345 号に本管（φ 150mm）敷設 ガ ス：－ 電 力：敷地周辺から供給可能
アクセス	JR 鼠ヶ関駅・徒歩 12 分（約 950m） 乗合タクシー運行

2 施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件

施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件は、第 2 6 本事業の対象範囲 で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類及び事業提案書を作成するものとする。

3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設、工事監理、維持管理及び運營業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

4 付帯事業に関する条件

事業者の提案によって付帯事業を実施する場合の条件は、以下のとおりとする。

(1) 事業予定地内で実施する場合

- ① 付帯事業は独立採算事業とし、当該事業に係る一切の費用は事業者が負担すること。
- ② 付帯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、本事業と付帯事業に関する収入及び支出は明確に区分すること。
- ③ 付帯事業は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本公共施設の用途または目的を妨げない範囲において実施可能とするが、入札参加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。
- ④ 事業予定地において付帯施設整備運営事業を実施する場合にあつては、付帯施設を本公共施設と合築することは不可とし、付帯施設の建設に必要な土地（以下「付帯施設用地」という。）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、当該土地の賃借料（以下「土地使用料」という。）を支払うこと。土地使用料は、土地面積（付帯施設用地面積）に応じ、以下の計算式により算定した上で、当該金額を下限として事業者より提案するものとする。

土地使用料＝敷地の適正な価格 × (貸付面積÷敷地面積) × 4/100

※事業用定期借地権設定契約（付帯施設の建設工事着工までに締結予定）における実際の土地使用料については、当該契約締結時点の固定資産税評価額等をもって決定する。なお、事業提案書提出時における土地使用料を算定するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

土地使用料＝単位面積あたりの土地使用料×当該建物の貸付面積

単位面積あたりの土地使用料：750 円/m²

- ⑤ 自主運営事業を実施する場合にあつては、仮設テント等のイベント開催時等における一時的な設置は可能とするが、自主運営事業を専用とする施設・諸室等を設けないこととし、本市に対し、当該自主運営事業の売上の一部を使用料として支払うこと。なお、当該使用料の支払方法、支払額等は事業者の提案によるものとする。
- ⑥ 付帯事業を行うことにより、本施設が本来有すべき機能や事業者が本来行うべきサービスに支障が出ないようにすること。
- ⑦ 付帯事業の終了時、事業者が付帯事業を行うために設置した施設、設備、備品等がある場合は、その一切を撤去して本市に明け渡すこと。

(2) 事業予定地以外の場所で付帯事業を実施する場合

必要な協議や手続き等は事業者が行うこととし、当該付帯事業で使用する土地・建物等の所有者等と十分協議を行った上で実施すること。また、付帯事業終了時の措置についても、当該所有者等と十分協議を行うこと。

5 本市の費用負担

以下の費用については、本市が費用負担するものとする。

- ① 大規模修繕費
- ② モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

6 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

基本契約書（案）、設計建設請負仮契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）に基づく。

7 保険

設計建設請負仮契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）に基づく。

8 サービスの対価

設計建設請負仮契約書（案）及び維持管理・運営委託契約書（案）に基づく。

9 土地の使用

本事業予定地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、本事業予定地を無償で使用することができる。

10 本市と事業者の責任分担

（1）責任分担に関する基本的な考え方

本事業は、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している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

（2）予想されるリスクと責任分担

本市と事業者のリスク分担の考え方は、基本協定書（案）、基本契約書（案）、設計建設請負仮契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）、定期建物賃貸借契約書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

11 財務書類の提出

事業者は、維持管理運営期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3ヶ月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

第8 契約に関する事項

1 契約手続き

(1) 契約の条件

落札者グループの設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業、並びに付帯事業実施企業と本市は、基本契約等の締結に関する基本協定書について速やかに合意し、これを締結するものとし、基本協定書の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。JV の組成及び SPC の設立後、本市は、JV 及び SPC と基本契約、JV と設計建設請負仮契約、SPC と維持管理・運營業務委託契約の締結を行う。また、本市は、SPC と本公共施設の引渡し後に定期建物賃貸借契約の締結を行う。なお、設計建設請負仮契約は、鶴岡市議会での議決を経たときに本契約となるものとする。また、本市は、開業前に鶴岡市議会の議決を経た後、SPC を指定管理者として指定する。ただし、本市は、設計建設請負仮契約及び指定管理者の指定の議案が市議会で議決されなかった場合、仮契約及び指定管理者の指定の相手方並びに落札者グループを構成する全ての企業（付帯事業実施企業を含む）に対していかなる責任も負わない。

また、付帯事業に関しては、SPC と本市は、SPC と本市は、付帯事業の実施に係る基本協定書について速やかに合意するとともに、付帯施設の建設工事着工までに SPC と付帯施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 2 項）設定契約を締結する。

なお、基本協定書の締結に至らなかった場合には、付帯事業の実施に係る基本協定書を締結しない。

お本市と JV 及び SPC との間で基本契約の締結に至らなかった場合は、本市と SPC は、事業用定期借地権設定契約を締結しないことができる。また、本市と JV との間で設計建設請負契約の締結に至らなかった場合、又は SPC との間で維持管理・運營業務委託契約の締結に至らなかった場合には、本市と SPC は、事業用定期借地権設定契約を締結しないことができる。

(2) 契約の解除

落札者決定後、基本契約締結までの間に、当該落札者が第 3 の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該基本契約を締結しないことがある。

2 契約の枠組み

(1) 対象者

基本契約の対象：JV 及び SPC
設計建設請負契約の対象：JV
維持管理・運營業務委託契約の対象：SPC
定期建物賃貸借契約の対象：SPC
事業用定期借地権設定契約の対象：SPC

(2) 締結時期及び事業期間

基本契約書（案）に基づく。

(3) 基本契約等の概要

事業者が本市を相手方として締結する基本契約等は、基本契約書（案）、設計建設請負仮契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）、定期建物賃貸借契約書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとし、各々の契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

基本契約等は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び基本契約書等に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき施設整備、維持管理及び運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

3 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に、当該入札価格中の消費税等課税対象額に係る消費税等相当額を加えた金額とする。

4 契約保証金

設計建設請負仮契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）及び定期建物賃貸借契約書（案）に基づくものとする。

付帯事業を提案する場合、事業用定期借地権設定契約書（案）に基づくものとする。

5 事業者の契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有する SPC の株式については、本市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

6 付帯施設の用途

SPC は、事業期間を通じて、付帯施設を事業提案書に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、速やかに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができることとする。

第9 提出書類

提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集「入札参加資格審査」及び様式集「入札書/類審査」作成要領を参照のこと。なお、事業提案書提出時には、提出書類と同じ内容をテキストを読み込める状態のデータで保存した CD-R を 1 枚提出すること。

1 入札参加資格審査

○参加表明書	
・参加表明書	(様式 1-1)
○入札参加資格審査に関する提出書類	
・資格審査申請書	(様式 2-1)
・設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-2)
・建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-3)
・工事監理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-4)
・維持管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-5)
・運營業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-6)
・付帯事業を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-7)
・入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-8)
・委任状（構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業用）	(様式 2-9)
・委任状（代表企業用）	(様式 2-10)
・事業実施体制	(様式 2-11)
・会社概要書（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業）	(書式自由)
・定款（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業）	(書式自由)
・決算報告書（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業、直近 3 箇年）	(書式自由)
・登記簿謄本（代表企業、構成企業、協力企業及び付帯事業実施企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本）	(書式自由)
・納税証明書その 3 の 3（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から 3 月以内のもの。）	(書式自由)
・市税完納証明書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近 3 箇年）	(書式自由)
○入札参加資格審査に関する提出書類チェックシート	
入札参加資格審査に関する提出書類チェックシート	(様式 3-1)
○その他	
・入札辞退届（辞退する場合のみ）	(様式 4-1)

2 入札書類審査

○ 入札書類	
・ 入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 入札価格計算書 (別表含む)	(様式 A-4)
・ 土地使用料に係る価格提案書【付帯事業の提案がある場合のみ】	(様式 A-5)
・ 要求水準書及び添付書類に関する確認書	(様式 A-6)
○ 提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1～3)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1～6)
・ 建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1～3)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 E-1～7)
・ 運營業務に関する事項	(様式 F-1～6)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 G-1～3)
・ 計画図面等提案書類	(様式 H-1～17)
・ 事業収支等提案書類	(様式 I-1～7)
・ 提案価格等提案書類	(様式 J-1～3)
・ 事業スケジュール	(様式 K-1)
・ 付帯事業提案書類【付帯事業の提案がある場合のみ】	(様式 L-1～3)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 M-1)
○ 入札書類審査に関する提出書類チェックシート	(様式 N-1)

第10 その他

1 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、基本契約等の解除及び指定管理者の指定の取消しを行うことができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、基本契約等の解除及び指定管理者の指定の取消しを行うことができる。
- ③ 前2号により基本契約等の解除及び指定管理者の指定の取消しが行われた場合、基本契約等に定めるところに従い、事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

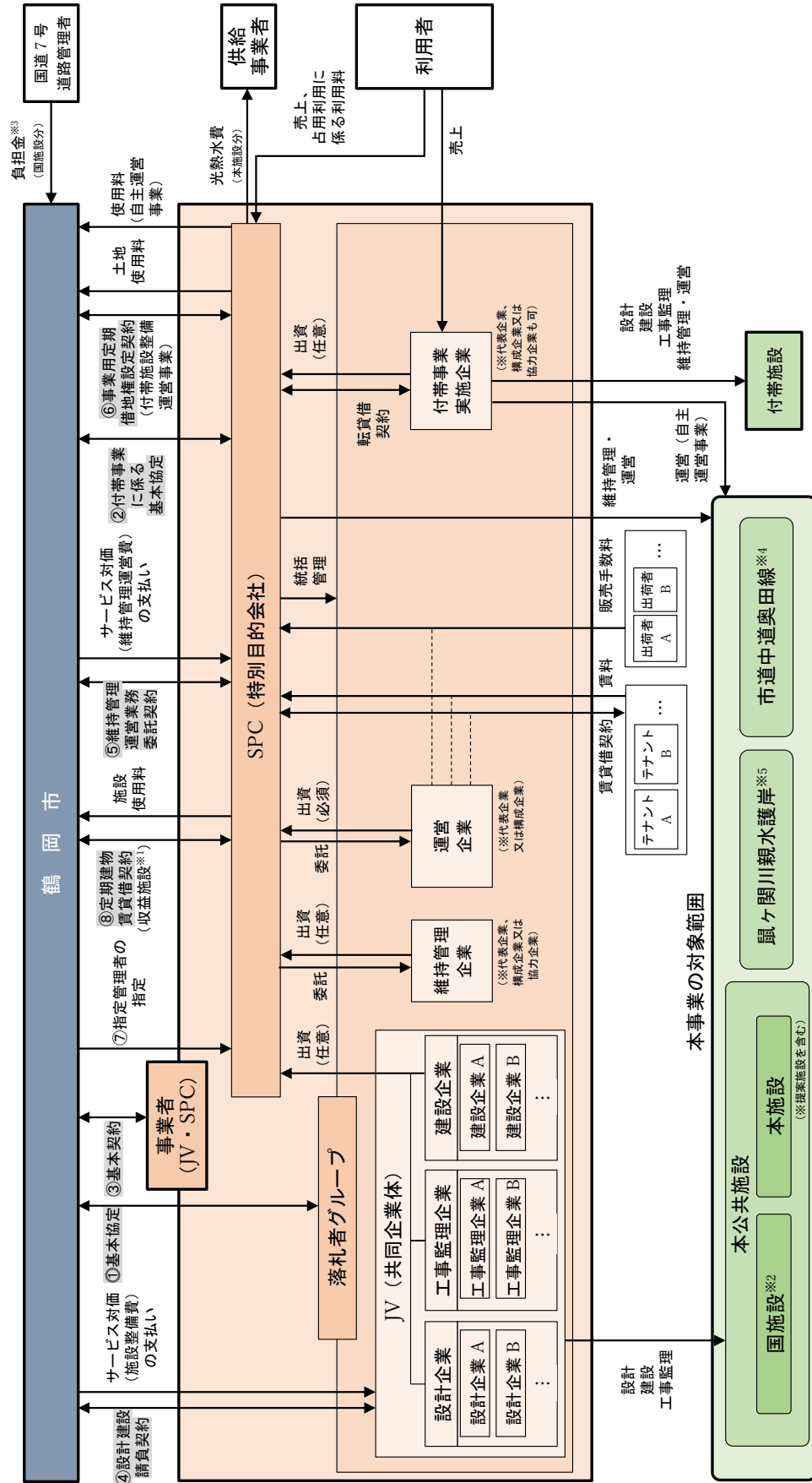
(2) 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、基本契約等を解除することができる。
- ② 前号により基本契約等が解除された場合、基本契約等に定めるところに従い、本市は、事業者が生じた損害を賠償しなければならない。

(3) 当事者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となった場合の措置

不可抗力その他本市又は事業者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となった場合、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、基本契約等の解除及び指定管理者の指定の取消しを行うことができる。

資料 1 : 本事業の契約対象



- ※1 収益施設：農林水産物・物販施設、フードコート、荷捌き室
- ※2 国施設：本事業において事業者が整備し、所有権を国道 7 号道路管理者に移転した後、本市が管理を行う公共施設であり、事業者が維持管理業務を行う公共施設。
- ※3 負担金（国施設分）：本市が事業者に対して支払う国施設の施設整備費、維持管理費（光熱水費を含む）に相当する費用。
- ※4 市道中道奥田線：本市が整備し、管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の公共施設。
- ※5 風ヶ関川親水護岸：本市が設置し、県管理河川について市が河川占用を行う予定の公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う公共施設。