

(仮称) 道の駅しろいし整備事業 実施方針

令和 5 年 9 月

白石市

－ 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	5
第 2 章 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項	6
1. PFI 事業者の選定方法	6
2. 選定の手順及びスケジュール	6
3. 参加資格要件	6
4. 審査及び選定に関する事項	12
5. 結果及び評価の公表	12
6. 提出書類の取扱い	13
第 3 章 PFI 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	14
1. 基本的な考え方	14
2. 予測されるリスクと責任分担	14
3. PFI 事業者の責任の履行に関する事項	14
4. 事業の実施状況の監視	14
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	15
1. 施設の立地条件	15
2. 敷地に関する各種法規制等	15
3. 土地の取得等に関する事項	15
4. 施設整備の要件	15
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	18
1. 疑義が生じた場合の措置	18
2. 裁判管轄の指定	18
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	18
1. PFI 事業者の責めに帰すべき事由による場合	18
2. 本市の責めに帰すべき事由による場合	18
3. その他の事由による場合	18
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
第 8 章 その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
1. 提出書類の作成に関する事項	19
2. 実施方針等に関する説明会の開催	19
3. 実施方針等に関する質問、意見受付、実施方針等に関する質問回答公表	19
4. 問い合わせ先	20
別紙 1 リスク分担表（案）	
別紙 2 対象区域図	

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

(仮称) 道の駅しろいし整備事業

(2) 公共施設等の種類

道の駅及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）

(3) 公共施設等の管理者等の名称

白石市長 山田 裕一

(4) 事業背景

白石市（以下「本市」という。）は、昭和60年から人口減少が続く中、近世以来の伝統ある中心市街地を有しながらもその衰退に歯止めがかからないうえ、少子高齢化問題への対応に資する多世代交流の場についても十分確保できていない状況にある。そのような状況の中で、本事業は、令和2年10月に事業化された(仮称)白石中央スマートインターチェンジに隣接する敷地（以下「本敷地」という。）を活用して、本市として、道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を一体的に整備・運営し、人々が交流する拠点としてだけでなく、都市防災、中心市街地との連携などにも寄与する中核的な場の形成を目指すものである。また、(仮称)道の駅しろいし整備事業（以下「本事業」という。）においては、市民の健康増進や生活の充実を起点として、交流人口の拡大や既存の観光施設と連携した周遊ルート形成など観光をはじめとした地域産業の活性化を図るとともに、城下町としての街並み、受け継がれてきた歴史、伝統、文化、蔵王連峰をはじめとする美しい景観と豊かな自然等多世代が健やかに暮らしやすい環境にも恵まれた、これら白石らしさのさらなる魅力を向上させ、本市の未来に向けて、持続可能な地域社会を構築することを目標としている。

また、第六次白石市総合計画においても新たな防災拠点の設定がなされているところであり、本事業では、この防災拠点の整備により、市民の日常生活の充実に向けて、多世代交流型のネットワークを紡ぐとともに、地域防災力を向上させる等、新しい防災の在り方の提示を目指すこととする。

(5) 事業目的・コンセプト

**しろいしの魅力発信・地域と文化の交流による新たな価値を創造する地域防災拠点
～人々の健やかなところとからだを育む道の駅～**

本事業では、本市の魅力発信のために、立ち寄り型の施設でなく、滞在・体験型の新しい形の施設づくりが求められている。幸いにして、敷地周辺は東側に緩傾斜する美しい田園地帯であり、中世には城郭としても活用された独立丘陵が存在する自然が豊かな場所である。隣接する本敷地には消防関連施設が計画されているほか、国道に面し、新しいインターチェンジとともに交通の核となることも期待されている。こうした状況を踏まえ本市では、これら周辺の機能と積極的に連携し、道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を一体で整備することによって、前述の課題を解決、持続可能な地域社会の構築を目指すこととした。

本市では、上記の本事業に関する基本的な考え方を踏まえ、本敷地が農地として活用されていた文脈から、農業など体験型の道の駅とすることを想定、子どもからお年寄りまで楽しく思いやり体を動かせることをメインテーマとし、また、農や食を通じてからだが健康になるだけでなく、親子間やコミュニティの多世代交流により、こころも満ち足りることで、あらゆる世代が自分の生活に満足することの出来る本市らしいウエルビーイングの実現を目指している。

そして本市としては、本事業において市民や訪れた人たちが、日常的にこの場所を使って交流することを第一に考えるとともに、そうして高まった人々のポテンシャルや活動の意欲が、歴史ある城下町や豊かな温泉などの周辺の資源と相乗効果をもたらし、道の駅を核とした新しい滞在・体験型の周遊への可能性に資する提案をPFI事業者に求めるものである。

また、健康な暮らしの実現に向けた提案に始まり、将来的には、本市の魅力を発見し、新たな若年層、子育て世代のリピーターを獲得し、二地域居住、移住・定住につながる地方創生の拠点となることも期待されている。

上記、コンセプトを実現するためにPFI事業者にはその経験・知見や活力の活用により以下のような点を期待している。

1) 共通事項

- ・道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を一体的に整備・運営する本事業の特性を十分に踏まえ、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利用促進等が最大限発揮できる提案を期待する。
- ・施設、外部空間及びその配置等の工夫により、本市内外の利用者が繰り返し施設を訪れ、長く滞在したくなるよう、魅力的なランドスケープデザインの提案を期待する。
- ・本市らしいウエルビーイングの実現に向けて、農や食、運動を通じた健康増進や、多世代の交流を促進する取り組みの提案に期待する。
- ・日常的な利用に加え、豊かな温泉などの周辺の資源と相乗効果をもたらす、道の駅を核とした新しい滞在・体験型の周遊へのアイデアについても提案を期待する。
- ・本事業及び自主提案事業における取り組みにより、地域経済への還元や、本市中心市街地等との連携による地域で稼ぐ仕組みの構築、地域資源・産品、地域人材、地域企業の活用など、地域経済の活性化への貢献につながる提案を期待する。

2) 道の駅

- ・道路利用者の安全・快適な道路交通環境を提供するため、休憩機能の適切な整備を期待する。
- ・道路利用者へ道路交通情報を提供するだけでなく、観光交流拠点として白石城や武家屋敷旧小関家などの文化財や温泉地、その他観光名所やイベント情報等地域と連携した観光情報サービスを提供する情報発信機能の提案を期待する。
- ・農産品の知名度向上やブランド化を図るため、高品質な本市の名物を使用した、地産地消及び健康をコンセプトとした飲食施設や農産品販売の提案を期待する。
- ・親子で遊ぶことができ、ゆっくりと買い物や飲食などを楽しめる子育て支援機能の提案を期待する。

3) 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）

- ・地域の防災拠点となる公園としての整備を期待する。
- ・計画地周辺の豊かな田園風景の魅力を活かした憩いの空間、農地として活用された文脈を踏まえた農体験の場の整備を期待する。
- ・本市の新たな魅力となるニュースポーツ等の施設整備を期待する。
- ・子どもからお年寄りまでが健康づくりを楽しむことができ、親子間や多世代の交流を促す施設整備を期待する。
- ・多様な利用者のニーズに応じて、様々なスポーツ・レクリエーションに対応できる多目的広場整備を期待する。
- ・PFI 事業者の創意工夫により、道の駅及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の魅力向上させ公益に資するサービス提供施設の整備を期待する。

(6) 事業範囲

PFI 事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりである。PFI 事業者は、PFI 事業者の提案による自主提案事業を実施することができる。

【施設全体に関する業務】

- ①統括管理業務
- ②業務終了時の引継ぎ業務

【道の駅に関する業務】

- ①設計業務
- ②建設業務
- ③工事監理業務
- ④運営業務
- ⑤維持管理業務

【防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に関する業務】

- ①設計業務
- ②建設業務
- ③工事監理業務
- ④運営業務
- ⑤維持管理業務

(7) 事業に必要とされる根拠法令、規則、許可事項等

本事業を実施するにあたって、PFI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）、条例等を的確に把握し遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし参考にすること。参照する根拠法令、規則、許可事項については要求水準書を確認すること。

(8) 事業方式

本事業は、民間資金等の活用により公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「PFI法」という。）第14条第1項に基づき、公共施設等の管理者等である本市が、PFI事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、本市が所有する敷地について、PFI事業者が施設の設計・建設を行い、施設の完成後に所有権を本市に譲渡し、PFI事業者が事業期間にわたって施設を維持管理・運営するBT0方式とする。ただし、自主提案事業における提案施設の事業方式はPFI事業者の提案による。

本事業は国土交通省との一体型整備で行う。今後、休憩施設に区分される施設の設置・管理等について、本市と国土交通省の間で協定書を締結する予定としている。

(9) 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。

事業契約締結	令和6年9月
施設整備（設計・建設）	事業契約締結日～令和9年3月
開業準備	令和8年4月～令和9年6月
開業	令和9年7月
維持管理・運営	開業日～令和24年6月（15年間）

(10) PFI事業者の収入等

1) 本市がPFI事業者を支払うサービス対価

①設計業務、建設業務及び工事監理業務

本市は、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、設計・建設業務期間を通じて出来高によりPFI事業者を支払う。

②維持管理業務及び運営業務

本市は、施設の維持管理業務及び運営業務の対価を、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり、定期的にPFI事業者を支払う。

2) PFI事業者のその他の収入

道の駅については、地域振興施設（飲食施設、物品販売施設）、地域課題解決施設の一部（子育て支援施設、多目的室）、道の駅広場、自主提案事業に係る収入は、PFI事業者の収入とする。

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）については、広場、スポーツ施設、ニュースポーツ施設、自主提案事業に係る収入は、PFI事業者の収入とする。

3) PFI事業者の支出

①設計業務、建設業務及び工事監理業務

以下の業務に係る費用についてはPFI事業者の負担とする。

- ・建設業務のうち、地域振興施設の内装工事(什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む)。

・提案施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務。

また、施設整備に係る費用の一部（主に、国県補助金及び地方債の対象となる費用）については、施設整備一時金として、本市は、設計、建設の完了時点で PFI 事業者へ支払う。また、消費税分については、完成時に一括で支払うことが可能である。

②維持管理業務及び運營業務

以下の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）を自らの資金にて事業を行う独立採算とし、PFI事業者が収受する施設利用料金及び売上については、一部を本市に対して納付金として納めた上でPFI事業者の収入とする。収入についての詳細は募集要項の公表時に示す。

・地域振興施設（飲食施設、物品販売施設）、提案施設の維持管理・運營業務。

(11) 事業終了時の措置

PFI事業者は、事業期間中は適切に施設の維持管理、運営を行い、事業期間終了時に本市の定める要求水準を満たす状態で、本市に引き継ぐものとする。

(12) 指定管理者の指定

本市は、道の駅及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、PFI事業者を同法第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。

2. 特定事業の選定に関する事項

(1) 評価基準

PFI法、PFI基本方針及び「VFMに関するガイドライン」等を踏まえ、PFI事業者が実施することによるコスト削減等定量的評価及びサービスの質の向上等について定性的評価を行う。PFI事業者が実施することにより十分なVFMが見込まれる場合やサービスの質の向上が見込まれる場合等について、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法

特定事業を選定した場合は本市ホームページ等で、その内容を速やかに公表する。なお、事業の実施可能性についての客観的評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないとした場合にあっても同様に公表する。

なお、評価の主な内容は以下の通りである。

- ① コスト算出による定量的評価
- ② PFI事業者に移転されるリスクの検討
- ③ BOT方式として本事業を実施することの定性的評価
- ④ 上記の結果を踏まえた総合的評価

第2章 PFI事業者の募集及び選定に関する事項

1. PFI事業者の選定方法

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

PFI事業者の募集及び選定は、本事業の趣旨及び条件を十分理解した上で、PFI事業者の自由な提案を期待することから、公募型プロポーザル方式によるものとする。

2. 選定の手順及びスケジュール

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

実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和5年 9月
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表	令和5年 11月
特定事業の選定・公表	令和5年 12月
募集要項の公表	令和5年 12月
募集要項等に関する質問・意見への回答公表	令和6年 2月
参加表明書締切	令和6年 2月
一次審査（資格審査）結果の公表	令和6年 2月
対話の実施	令和6年 2月
対話結果の公表	令和6年 3月
提案書受付締切	令和6年 4月
二次審査結果の公表	令和6年 7月
基本協定の締結	令和6年 7月
仮契約の締結	令和6年 8月
事業契約の締結（本市議会の議決）	令和6年 9月
契約内容の公表	令和6年 9月

3. 参加資格要件

(1) 応募グループの構成等

本事業に係る公募型プロポーザルに参加しようとする者（以下「応募者」という。）は、必要な資金の確保を自ら行い設計、建設、工事監理、維持管理、運営の能力を有するものを含む複数の企業で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）として応募すること。また、特別目的会社（以下「SPC」という。）の設立を必須とする。

1) SPCの設立

- ・優先交渉権者は、本事業を実施するため、仮契約締結までに SPC を設立する。SPC は、会社法に定める株式会社を基本とする。
- ・応募グループのうち、SPC へ出資を行うものを「構成員」とする。また、応募グループのうち SPC へ出資を行わないものを「協力企業」とする。

- ・ 構成員のうち、応募グループを代表する企業を「代表企業」とし、代表企業は以下の要件を満たすこと。
 - i. 本事業における応募手続を行うこと。
 - ii. 事業期間に渡り、SPC に対する出資割合を最大とすること。ただし、施設整備期間及び維持管理・運営期間の各期間において、それぞれの業務を円滑に実施する企業が代表企業に変わることを認める。代表企業の変更は、本市の書面による承諾を条件に可能とする。
- ・ SPC に対する構成員の出資割合の合計は、事業期間に渡り 50%を超えること。構成員の出資割合の内訳は変更しても良いが、事前に本市の承諾を得ること。なお、構成員または協力企業の増減等、応募グループの構成の変更は原則認めない。ただし、構成員又は協力企業の変更について、やむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議を行うこと。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の参加資格要件を満たすこと。

- i. PFI 法第 9 条に規定する欠格事由に該当しない者であること。
- ii. 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であること。
- iii. 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開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法（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立てがなされていない者であること。
- iv. 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開始の申立てがなされていない者であること。
- v. 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開始の申立てがなされていない者であること。
- vi. 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なされていない者であること。
- vii. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条の規定に基づく指示又は営業停止の処分を受けていない者であること。
- viii. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体ではないこと。なお、基本協定又は事業契約の締結後に当該処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体であることが判明した場合には当該基本協定又は事業契約を解除する。
- ix. 白石市建設工事等入札参加業者指名停止要領（昭和 40 年白石市規則第 8 号）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。
- x. 白石市暴力団排除条例（平成 24 年 12 月 17 日条例第 26 号）第 2 条第 2 号から第 4 号に該当しない者であること。また、契約後に該当していることが判明した場合には当該

事業契約を解除する。

- xi. 白石市暴力団排除条例（平成 24 年 12 月 17 日条例第 26 号）に基づき白石市入札契約暴力団等排除措置要綱（平成 20 年 10 月 31 日告示第 83 号）第 2 条各号で規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者に該当しない者であること。また、契約後に該当することが判明した場合には当該事業契約を解除する。
- xii. 法人税、事業税、消費税及び地方消費税、法人事業税、法人住民税、固定資産税の滞納がないこと。
- xiii. 本事業に係るアドバイザー業務に関与している以下の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でないこと。

日本工営株式会社

日本工営都市空間株式会社

七十七リサーチ&コンサルティング株式会社

シティニューワ法律事務所

(3) 各業務に当たる者の資格要件

- ・ 構成員又は協力企業のうち、設計、建設、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①から⑤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。なお、SPC の組成にあたり、本市内企業を参加させることが望ましい。

①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、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、本市の競争入札参加資格者名簿（建設工事、測量・設計、コンサルタント）（以下「資格者名簿」という。）に登録されていること。（本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。）
- ii. 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。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に延床面積 2,000 m²以上の公共施設又は商業施設等の実施設計を元請けとして完了した実績を有すること。

(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、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 技術士(建設部門:道路又は総合技術監理部門・建設)又は RCCM(道路)の資格を有する者を配置していること。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に道路、公園、緑地、広場又はこれに類する施設の実施設計を元請けとして完了した実績を有すること。

(ウ) 造園

造園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、複数の者で造園設計業務を行う場合は、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 技術士(建設部門:「都市及び地方計画」又は総合技術監理部門:建設)又は RCCM(「造園部門」又は「都市計画及び地方計画部門」)の資格を有する者を配置していること。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号)第 7 条第 5 項に規定される公園(街区公園を除く)の実施設計を元請けとして完了した実績を有すること。

②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、複数の者で建築建設業務を行う場合は、すべての者が i、ii、iii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii、iv のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 建築物の建設を行う者の直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「建築一式」の総合評定値が 800 点以上であること。
- iii. 建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者を配置していること。
- iv. 公告日から起算して過去 10 年間に完了した延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設又は商業施設等の施工実績を有すること。当該実績は、元請けとして受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、JV の構成員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 の構成員としての出資比率が 20%以上である者に限る。

(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、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 土木施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者を配置していること。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に完了した敷地面積 10,000 m²以上の基盤整備又は舗装工事の施工実績を有すること。当該実績は、元請けとして受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、JV の構成員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 の構成員としての出資比率が 20%以上である者に限る。

(ウ) 造園

造園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、複数の者で造園建設業務を行う場合は、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 造園施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者を配置していること。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に完了した都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）の新設又は改修工事を施工した実績を有すること。

③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、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 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。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に延床面積 2,000 m²以上の公共施設又は商業施設等の実施設計または工事監理を元請けとして完了した実績を有すること。

(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、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 技術士(建設部門:道路又は総合技術監理部門:「建設」)又は RCCM(道路)の資格を有する者を配置していること。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に道路、公園、緑地、広場又はこれに類する施設の実施設計又は工事監理を元請として完了した実績を有すること。

(ウ) 造園

造園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、複数の者で造園工事監理業務を行う場合は、すべての者が i、ii を満たすとともに、代表企業については i、ii、iii のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、資格者名簿に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 技術士(建設部門・「都市及び地方計画」又は総合技術監理部門・「建設」)又は RCCM(「造園部門」又は「都市計画及び地方計画部門」)の資格を有する者を配置していること。
- iii. 公告日から起算して過去 10 年間に都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園(街区公園を除く)の実施設計又は工事監理を元請けとして完了した実績を有すること。

④維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で維持管理業務を行う場合は、維持管理業務を行うすべての者で以下のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、本市の競争入札参加資格者名簿(物品の販売・製造、役務の提供)に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 公告日から起算して過去 10 年間に公共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。

⑤運營業務を行う者

運營業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で運營業務を行う場合は、運營業務を行うすべての者で以下のすべての要件を満たすこと。

- i. 本事業の仮契約時に、本市の競争入札参加資格者名簿(物品の販売・製造、役務の提供)に登録されていること。(本事業にかかる提案書提出にあたって、資格者名簿に登録されている必要はないが、優先交渉権者と決定された際は、仮契約までに資格者名簿への登録申請を行い、登録が完了していること。)
- ii. 公告日から起算して過去 10 年間に道の駅、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營業務の実績を有すること。

4. 審査及び選定に関する事項

(1) 審査会の設置

審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した審査会にて行うものとする。

審査会は以下の5名で構成される。応募者が、優先交渉権者決定までに各委員に対し、PFI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.	団体等	氏名
1	東洋大学大学院 公民連携専攻客員教授	金 谷 隆 正
2	(一社) 不動産証券化協会 フェロー (元宮城大学事業構想学群教授)	田 邊 信 之
3	東北大学大学院 工学研究科教授 (東北大学災害科学国際研究所教授)	小野田 泰 明
4	白石市副市長	菊 地 正 昭
5	白石市建設部長	須 藤 隆 之

(2) 審査の手順及び方法

審査会は、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、募集要項の公表時に示す。

①第一次審査 (資格審査)

本市は、応募者からの応募書類をもとに、参加資格要件の具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。

②第二次審査 (提案審査)

審査会は、応募者から提出された提案書類を審査する。なお、審査の過程において、ヒアリング (プレゼン審査) を実施する。主な審査項目としては、以下を予定する。

- 事業の実施方針 (コンセプト等) に関する事
- 各施設の提案内容に関する事
- 整備から運営までの事業計画 (資金計画、管理・運営体制等) に関する事
- 地域活性化に向けた取り組みに関する事

③最優秀提案の選定

審査会は、提案内容評価が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

5. 結果及び評価の公表

①審査結果の公表

本市は、優先交渉権者を決定した場合は、その結果を速やかに第二次審査 (提案審査) に参加した応募者に通知するとともに、本市ホームページで公表する。

②優先交渉権者を決定しない場合

PFI事業者の募集、提案内容の審査及び選定において、最終的に応募者がいない、あるいは、いずれの応募者の提案においても本事業の目的が達成できない、事業提案書審査評価点の下限値を満足しないなどにより、本事業をPFI手法で実施することが適当でない判断する場合は、優先

交渉権者を決定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を応募者に通知するとともに、本市ホームページで公表する。上記の場合において、これまでににかかった費用は、本市及び応募者が各自負担するものとする。

6. 提出書類の取扱い

①著作権等

提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、選定された応募者の提案書類については、本事業において公表する場合、その他本市が必要と認める場合には、本市は提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、選定に至らなかった応募者の提出書類については、本事業の選定結果の公表以外には応募者に無断で使用しない。なお、提案書類は返却しない。

②特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方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。

第3章 PFI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

本市とPFI事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉かつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

2. 予測されるリスクと責任分担

本市とPFI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、具体的な責任分担については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項の公表時に示す。

3. PFI事業者の責任の履行に関する事項

本市は、事業契約に基づいてPFI事業者が実施する業務の履行を確保するため、事業契約の保証を求めることを予定している。保証の方法としては、保険又は金融機関等による保証、若しくはPFI事業者の代表企業又は出資者による保証を求める予定であり、詳細については、募集要項の公表時に示す。

4. 事業の実施状況の監視

本市は、PFI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

計画地	宮城県白石市大平中目 地内
敷地面積	道の駅 約 33,800 m ² 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）全体 約 88,800 m ² （別紙2 対象区域図参照）
区域区分	非線引き都市計画区域（都市計画法）
用途地域等	都市計画区域内無指定
容積率	200%
建ぺい率	70%
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・道路：西側～南側に国道4号・東北縦貫自動車道 ・鉄道：東側に JR 新幹線・JR 東北本線（駅まで2～3km） ・上下水道：計画地の北側に上下水道（いずれもφ250）有り 周辺道路の築造と同時期に整備予定 ・バス路線：白石市民バス越河線近接して4箇所バス停有り ・電気、通信設備について整備予定（ガスはプロパンガスとする。）
土地利用法規制	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画地は非線引き都市計画区域内 ・都市公園指定予定（防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の区域） ・屋外広告物第2種禁止地域
災害危険箇所	・該当なし

2. 敷地に関する各種法規制等

- ・PFI 事業者へは造成済みの状態にて敷地を引き渡す。
- ・本計画地は非線引き都市計画区域内に位置し、都市計画法の開発協議が必要となるほか、各種法令に基づく諸手続きが必要となる。
法令に基づく必要な諸手続き：屋外広告物第2種禁止地域：協議・申請など

3. 土地の取得等に関する事項

道の駅の建設予定地は、用地取得済である。防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の建設予定地は、現在公道等を除き私有の農地である。本市は用地取得を予定している。PFI事業者は、建設に必要な範囲において、当該本市が取得した土地を建設期間において無償で使用することができる。

4. 施設整備の要件

本市として、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、PFI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」にて提示する。

なお、本市が行う対象用地の都市計画法開発手続きにおいて、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（◎国+本市整備、○国整備、・本市整備）

○駐車場（国整備分）89台（小型車46台、大型車41台、身体障がい者用2台）

- ・ 駐車場（本市整備分）184 台以上（小型車 170 台、大型車 11 台、身体障がい者用 3 台）
- ・ 防災機能（防災倉庫・非常電源）
- ・ 必須施設 延床面積 3,300 m²程度を想定とする。
- ・ 提案施設 延床面積は PFI 事業者の提案による。
- ・ 調整池

(2) 必須施設

【必須施設】

道の駅（◎国+本市整備、○国整備、・本市整備）

◎トイレ（道路休憩施設）

- ・ トイレ（地域連携施設）

○情報発信施設

○授乳室・おむつ交換

- ・ 飲食施設（附属施設含む）
- ・ 物品販売施設（バックヤードを含む）
- ・ 観光案内
- ・ 子育て支援施設（屋内遊び場）
- ・ 多目的室（倉庫を含む）
- ・ バス待合室
- ・ 管理事務所
- ・ 道の駅広場（イベントなど）
- ・ 貯水槽
- ・ 防災備蓄倉庫

◎駐車場

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）（・本市整備）

- ・ 全天候型ドーム
- ・ 防災備蓄倉庫
- ・ 休憩施設
- ・ ニュースポーツ施設
- ・ 芝生広場
- ・ 防災ヘリポート・駐機場
- ・ 駐車場
- ・ 調整池・水田
- ・ 子どもの遊び場エリア
- ・ 健康遊具エリア
- ・ 休憩エリア
- ・ 管理棟

- ・トイレ
- ・民間事業エリア

【提案施設】

- ・PFI 事業者の提案による

(3) 提案施設（自主提案事業）

PFI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、公益に資する役割を充足している機能を有する施設の提案に限る。

また、整備の検討に当たっては、PFI事業者は維持管理・運營業務を含め採算性を十分に考慮し計画を策定すること。

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、本市とPFI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、仙台地方裁判所大河原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. PFI事業者の責めに帰すべき事由による場合

PFI事業者の責めに帰すべき事由により、PFI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、本市は、PFI事業者には是正・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。PFI事業者が当該期間内に改善することができなかつた場合は、本市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、募集要項の公表時に示す。

2. 本市の責めに帰すべき事由による場合

本市の責めに帰すべき事由により、PFI事業者が本事業を継続することが困難となった場合、PFI事業者は事業契約を解除できるものとする。この場合は、事業契約に定めるところに従い、PFI事業者は本市に対し、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

不可抗力その他本市又はPFI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、本市及びPFI事業者双方は、事業継続の可否について協議するものとする。一定の期間内に協議が整わないとき本市又はPFI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

PFI事業者が本事業を実施するにあたり、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

PFI事業者が本事業を実施するにあたり、財務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、本市はこれらの支援をPFI事業者が受けることができるよう努めるものとする。

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、すべて応募者の負担とする。

2. 実施方針等に関する説明会の開催

実施方針等に関する説明会を下記により開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について、本市の考え方を説明する。

(1) 開催日時・場所

日 時：令和5年10月5日（木）14時

場 所：白石市役所 4階 大会議室

(2) 参加申込方法

「実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会参加申込書」（様式1）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名は「説明会参加申込書」と記載すること。

日 時：令和5年10月3日（火）17時まで

送付先：白石市建設部都市創造課 スマートインターチェンジ・企業立地推進室

（「4 問い合わせ先」参照）

(3) 注意事項

資料は本市ホームページからダウンロードして持参すること。

3. 実施方針等に関する質問、意見受付、実施方針等に関する質問回答公表

(1) 受付期間

令和5年9月27日（水）から令和5年10月16日（月）17時まで

(2) 提出方法

「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見書」（様式2）に必要事項及び質問内容を記入の上、電子メールの添付ファイルとして問い合わせ先に送信すること。ファイル形式は Microsoft Excel 2010 で対応可能なものとする。

(3) 回答

質問及びそれに対する回答は、令和5年11月14日（火）までに本市ホームページにて公表する予定である。

(4) 注意事項

- ・質問を行ったPFI事業者名は、公表しないこととする。
- ・意見の表明と解されるものについては、回答しないこととする。

・質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わる事項等、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のあるものと本市が認めたものについては、個別に回答することとする。

4. 問い合わせ先

白石市建設部都市創造課 スマートインターチェンジ・企業立地推進室

住所 : 〒989-0292 宮城県白石市大手町1番1号

TEL : 0224-26-8884

FAX : 0224-22-1329

E-mail : sic@city.shiroishi.miyagi.jp