

# **(仮称) 道の駅しろいし整備事業 募集要項**

令和 5 年 12 月

(令和 6 年 2 月 20日 修正)

白石市

第2章 事業内容	1
1 事業の目的	1
2 事業の名称	2
3 事業の対象となる公共施設等の名称	2
4 公共施設等の管理者等の名称	3
5 事業概要	3
6 提案価格の上限	5
7 募集要項等の変更	5
第3章 民間事業者の募集に関する事項	5
1 事業者選定に関する基本的な考え方と選定方法	5
2 参加資格要件	5
3 選定の手順及びスケジュール（予定）	12
4 応募手続き等に関する事項	12
5 提案の審査	15
6 応募に関する留意事項	15
第4章 提示条件	17
1 土地の使用等に関する事項	17
2 PFI 事業者の事業契約上の地位	17
3 本市と PFI 事業者の責任分担	17
4 モニタリング	17
5 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	17
6 SPC に係る書類の提出	18
第5章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置	18
第6章 その他	18
1 議会の議決	18
2 情報公開及び情報提供	18
3 募集要項等に関する問い合わせ先	18
別紙1 リスク分担表	19

## 第1章 本書の位置づけ

この募集要項は、白石市（以下「本市」という。）が、（仮称）道の駅しろいし整備事業（以下「本事業」という。）を実施する者（以下「PFI 事業者」という。）を選定するにあたり、本事業への参加を希望する者（以下「民間事業者」という。）に対し、本事業及び応募に係る条件を提示するものである。

公募型プロポーザルに参加しようとするグループ（以下「応募グループ」という。）は、募集要項及び募集要項に併せて配布する次の資料（以下「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、参加するものとする。

- 資料1 要求水準書
  - 資料2 サービス対価の算定方法及び支払い方法
  - 資料3 審査基準
  - 資料4 モニタリング及びサービス対価の改定等
  - 資料5 基本協定書（案）
  - 資料6 事業契約書（案）
- 様式集

なお、募集要項等と、先に公表した（仮称）道の駅しろいし整備事業実施方針（令和5年9月27日公表、令和5年11月14日更新）、要求水準書（案）（令和5年9月27日公表）、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見等への回答（令和5年11月14日公表）並びに特定事業の選定（令和5年12月20日公表）に相違がある場合は、募集要項等の規定内容を優先する。

## 第2章 事業内容

### 1 事業の目的

- (1) 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。
  - (2) 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。
  - (3) 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を提示する。
- ※ 本事業のコンセプトや施設設計の方針等の詳細は、（仮称）道の駅しろいし整備事業実施方針のP1-3及び（仮称）道の駅しろいし整備事業要求水準書P1-2を参照すること。

(本市 HP URL)

<https://www.city.shiroishi.MIYAGI.jp/soshiki/43/29239.html>

## 2 事業の名称

(仮称) 道の駅しろいし整備事業

## 3 事業の対象となる公共施設等の名称

### (1) 公共施設

道の駅

- ① トイレ (道路休憩施設)
- ② トイレ (地域連携施設)
- ③ 情報発信施設
- ④ 授乳室・おむつ交換
- ⑤ 飲食施設 (附属施設含む)
- ⑥ 物品販売施設 (バックヤードを含む)
- ⑦ 観光案内
- ⑧ 子育て支援施設
- ⑨ 多目的室 (倉庫を含む)
- ⑩ バス待合室
- ⑪ 管理事務所
- ⑫ 道の駅広場 (イベントなど)
- ⑬ 貯水槽
- ⑭ 防災備蓄倉庫
- ⑮ 駐車場

防災公園 (スポーツ・レクリエーション施設)

- ① 全天候型ドーム
- ② 防災備蓄倉庫
- ③ 休憩施設
- ④ ニュースポーツ施設
- ⑤ スポーツ施設
- ⑥ 広場 (多世代交流ゾーン内広場、多目的広場)
- ⑦ 防災ヘリポート・駐機場
- ⑧ 駐車場
- ⑨ 子どもの遊び場エリア
- ⑩ 健康遊具エリア
- ⑪ 休憩エリア
- ⑫ 管理棟
- ⑬ トイレ
- ⑭ 民間事業エリア

## (2) 提案施設

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。ただし、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）内に農業体験施設は必ず設けること。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。

## 4 公共施設等の管理者等の名称

白石市長 山田 裕一

## 5 事業概要

### (1) 事業の業務範囲

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 運營業務
- 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 運營業務
- ⑤ 維持管理業務

### (2) 事業方式・事業類型

本事業は、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 BTO（Build Transfer Operate）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。

また、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。

### (3) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結の日から令和 24 年 6 月 30 日までとする。

### (4) 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（市議会の議決）	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	開業日から令和 24 年 6 月（15 年間）

### (5) 事業に関連する法令等の遵守

本事業を実施するに当たって、PFI 事業者は関連する最新の各種法令等（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事業の要求水準に照らし参考にすること。

### (6) PFI 事業者の収入

#### 1) 本市が PFI 事業者を支払うサービス対価

##### ア 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。

なお、一般の建設事業と同等に年度ごとに前払・中間前払を可能とする。

##### イ 維持管理業務及び運營業務

本市は、施設の維持管理・運營業務の対価を、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。

## 6 提案価格の上限

提案価格の上限 5,994,582,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

提案価格の上限の内訳（参考）については、以下のとおりとする。本内訳は、あくまで、本事業の要求水準設定条件として市が想定したものであり、提案に際して市から応募グループに指定するものではない。

設計及び建設、工事監理業務費：4,123,002,000円

（道の駅2,337,402,000円、防災公園1,785,600,000円）

維持管理及び運營業務費：1,871,580,000円

なお、提案価格の算定方法は、資料2 サービス対価の算定方法及び支払い方法に示す。

## 7 募集要項等の変更

募集要項等の公表後において、募集要項等の内容の変更を行う場合がある。変更した場合は、速やかにその内容を本市のホームページで公表する。

## 第3章 民間事業者の募集に関する事項

### 1 事業者選定に関する基本的な考え方と選定方法

本市は、本事業への参画を希望する民間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上でPFI事業者を選定する。

PFI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、地域活性化への寄与、本市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 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。

iii. 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」、「物品の販売・製造、役務の提供」のいずれか）に登録されていること。

・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 61 年白石市告示第 32 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
    - 鈴木法律事務所

### (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、本市内企業を構成員及び協力企業として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、少なくとも1者は（i）から（iii）までを満たすこととし、全ての企業は、（i）から（ii）までを満たすこととする。

- 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㎡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、少なくとも1者は（i）から（iii）までを満たすこととし、全ての企業は、（i）から（ii）までを満たすこととする。

- 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、少なくとも 1 者は (i) から (iii) までを満たすこととし、全ての企業は、(i) から (ii) までを満たすこととする。

- 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、少なくとも 1 者は (i) から (iv) までを満たすこととし、全ての企業は、(i) から (ii) までを満たすこととする。

- 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 m<sup>2</sup>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、少なくとも 1 者は (i) から (iii) までを満たすこととし、全ての企業は、(i) から (ii) までを満たすこととする。

- 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 m<sup>2</sup>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、少なくとも 1 者は(i)から(iii)までを満たすこととし、全ての企業は、(i)から(ii)までを満たすこととする。

- 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、少なくとも 1 者は(i)から(iii)までを満たすこととし、全ての企業は、(i)から(ii)までを満たすこととする。

- 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 m<sup>2</sup>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、少なくとも 1 者は(i)から(iii)までを満たすこととし、全ての企業は、(i)から(ii)までを満たすこととする。

- 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、少なくとも 1 者は(i)から(iii)までを満たすこととし、全ての企業は、(i)から(ii)までを満たすこととする。

- 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 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の者で運営業務を行う場合は、運営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 兼 応募参加資格審査申請書の提出期限日とする。ただし、

参加資格審査後、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、本市は一切の費用負担を負わないものとする。

**① 参加資格を有する者であることの審査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代表企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業が応募グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の審査を受けた上で構成企業の追加を認めることとし、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合は、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

**(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グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の審査を受けた上で、構成企業又は協力企業の追加を認めることとし、当該応募グループの参加資格を認めるものとする。

**② 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、本市は次点提案者と契約交渉を行う。

なお、代表企業が参加資格を喪失した場合で、次点提案者がいない場合は、本プロポーザルの実施を中止し、業務内容等について再検討のうえ、改めて募集を行うこととする。

**(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グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の審査を受けた上で、構成企業又は協力企業の追加を認めることとし、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。

### 3 選定の手順及びスケジュール（予定）

スケジュール	内容
令和5年12月25日（月）	募集要項等の公表
令和5年12月25日（月） ～令和6年1月22日（月）	募集要項等に関する質問の受付
令和6年2月13日（火）	募集要項等に関する質問への回答公表
令和6年2月15日（木） ～令和6年2月26日（月）	一次審査（資格書面審査）書類の受付
令和6年3月5日（火）	一次審査（資格書面審査）結果の通知
令和6年3月5日（火） ～令和6年3月8日（金）	募集要項等に関する対話の受付
令和6年3月12日（火）	募集要項等に関する対話の実施
令和6年4月4日（木） ～令和6年5月2日（木）	二次審査（提案審査）書類の受付
令和6年6月中旬	提案書審査及びヒアリングの実施
令和6年 7月	二次審査結果通知、結果の公表
令和6年 7月	基本協定の締結
令和6年 8月	仮契約の締結
令和6年 9月	事業契約の締結
令和6年 9月	契約内容の公表

### 4 応募手続き等に関する事項

#### (1) 公募の公告

特定事業の選定を踏まえ、公募の公告を行い、募集要項等を本市ホームページにて公表する。

#### (2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

##### ① 受付期間

令和5年12月25日（月）～令和6年1月22日（月）17時まで

##### ② 提出方法

「募集要項等に関する質問書（様式 1-1）」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：P18 第 6 章 3 参照に送信すること。ファイル形式は Microsoft Excel 2010 で対応可能なものとする。

##### ③ 回答方法

質問及びそれに対する回答は、令和6年2月13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

- ・質問を行った者の名は、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。

### (3) 第一次審査（資格書面審査）

#### ① 第一次審査（資格書面審査）書類の受付

##### (ア) 受付期間

令和6年2月15日（木）～令和6年2月26日（月）17時まで

##### (イ) 提出書類

様式集に示すとおりとする

##### (ウ) 提出方法

持参による

##### (エ) 提出先

問い合わせ先に提出すること

#### ② 第一次審査（資格書面審査）結果の通知の発送等

第一次審査の結果は、応募グループの代表企業に対して、令和6年3月5日（火）までに書面により通知する。

なお、第一次審査の結果、参加資格がないと認められた応募グループは、参加資格がないと認められた理由について、令和6年3月12日（火）までに、本市に対して代表企業の代表者印のある書面（様式は自由）を提出することにより、説明を求めることができる。本市は、説明を求められたときは、令和6年3月19日（火）までに説明を求めた応募グループの代表企業に対して、書面により回答する。

#### ③ 募集要項等に関する対話の実施

##### (ア) 受付期間

令和6年3月5日（火）～令和6年3月8日（金）（予定）

##### (イ) 対話の方法

本市は、第一次審査を通過した応募グループに対し「対話実施要領」を配布する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

##### (ウ) 実施時期

令和6年3月12日（火）（予定）

#### ④ 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募グループが応募を辞退する場合は、第二次審査（提案審査）書類提出期限（必着）までに、持参により、「提案辞退届（様式2-8）」を、問い合わせ先まで提出すること。

#### (4) 第二次審査(提案審査)

##### ① 第二次審査(提案審査)書類の受付

###### (ア) 受付期間

令和6年4月4日(木)～令和6年5月2日(木)17時まで(予定)

###### (イ) 提出書類

様式集に示すとおりとする

###### (ウ) 提出方法

持参による

###### (エ) 提出先

問い合わせ先に提出すること

##### ② 提案書審査及びヒアリングの実施

提出された提案書類について、審査基準に従い審査を行う。また、提案書類の審査を行うにあたり、提案内容の確認を行うために、次により応募グループに対し、ヒアリングを実施する。

###### ・ 実施時期

令和6年6月中旬(予定)

具体的なヒアリングの実施日時、場所、実施にあたっての留意事項等は、応募グループに対し、個別に書面により通知する。

なお、ヒアリングにおいては、提案書類に記載した内容以外の提案を行ってはならず、追加の提案書類の提出は認めない。

##### ③ 審査結果通知、結果の公表等

審査会において最優秀提案者及び次点者を決定し、その後本市が優先交渉権者を決定する。決定した場合は、7月(予定)にその結果を第二次審査(提案審査)対象者に通知するとともに、本市ホームページにて公表する。

優先交渉権者は、事業の仮契約締結までにSPCを設立する。本市とSPCの事業契約締結により、本事業におけるPFI事業者として決定する。なお、優先交渉権者の決定から仮契約までの間に、優先交渉権者は契約に向けた様々な調整を本市と行うものとする。

##### ④ 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。



**(5) 基本協定の締結**

本市は、優先交渉権者と事業契約の締結に向けて基本的な事項に係る基本協定を締結する。

**(6) 仮契約（事業契約）の締結**

本市は、優先交渉権者が本事業を遂行するため設立した SPC と事業仮契約を締結する。

**(7) 本契約（事業契約）の締結**

仮契約締結後、市議会の議決をもって事業仮契約が事業契約として成立する。

**5 提案の審査**

**(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) 審査の基準**

最優秀提案者の決定にあたっての審査の基準については、資料 3 「審査基準」を参照すること。

**6 応募に関する留意事項**

**(1) 募集要項の承諾**

応募グループは、参加表明書 兼 応募参加資格審査申請書の提出をもって募集要項等の記載内容を承諾したものとみなす。

**(2) 費用負担**

応募に係る費用及び事業契約の締結に係る応募グループ側の弁護士費用、印紙代等は、すべて応募グループの負担とする。

**(3) 応募グループの複数提案の禁止**

応募グループは、複数の提案を行うことはできない。

**(4) 使用言語、単位及び時刻**

応募その他の手続きに関して本市と応募グループの間で用いる言語は、日本語とする。単位は、関係図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号）の定めによるものとする。通貨単位は日本国通貨とし、時刻は日本標準時とする。

**(5) 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。

**(6) 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。

**(7) 提出書類の変更等の禁止**

提出期限後の提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

**(8) 応募無効に関する事項**

次のいずれかに該当する者の応募は無効とし、無効の応募を行った者を優先交渉権者としていた場合には、優先交渉権者の決定を取り消す。

- ア 公募に参加する資格のない者
- イ 金額その他の事項につき確認できない記載をした者
- ウ 談合その他不正の行為により応募を行ったと認められる者
- エ 2 以上の応募をした者
- オ 自己のほか、他者の代理人を兼ねて応募した者
- カ 2 者以上の代理人となって応募した者
- キ 応募者の記名押印のないもの
- ク 前各号に定めるもののほか、指示した条件に違反して応募した者

**(9) 契約保証金**

設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る契約保証金は、当該業務に係る事業費の 100 分の 10 以上とする。また、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る契約保証金は、当該業務に係る各年度の事業費の 100 分の 10 以上とする。

なお、白石市財務規則（昭和 59 年規則第 11 号）第 109 号に該当する場合は、これを免除することができる。

## 第4章 提示条件

### 1 土地の使用等に関する事項

- ・本市では、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。
- ・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

### 2 PFI事業者の事業契約上の地位

PFI事業者は、あらかじめ本市の承認を得た場合を除き、事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保の提供、その他一切の処分をしてはならない。

### 3 本市とPFI事業者の責任分担

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。

ただし、本市が負うべき合理的な理由がある事項については本市が責任を負うこととする。

本市とPFI事業者の責任分担については、別紙1「リスク分担表」を踏まえ、本市とSPCとにより「事業契約」を締結し、これに従うものとする。

### 4 モニタリング

本市はPFI事業者が事業契約等に定められた責任を果たし、本事業の実施を適正且つ確実に履行しているか否かを確認するために、PFI事業者から本事業の実施に関する各業務を直接受託又は請け負う構成企業及び協力企業とPFI事業者の間の契約内容、PFI事業者の財務状況、本事業の実施に関する各業務の業績及び実施状況について監視を行うものとする。

モニタリングの結果、各種契約書及び要求水準書に定められた性能を維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。モニタリング方法及びサービス対価の減額方法については、資料4 モニタリング及びサービス対価の改定等を参照すること。

### 5 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

PFI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、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。

## 6 SPCに係る書類の提出

### (1) 定款の写し

優先交渉権者は、SPC を設立後、遅滞無く、その定款の写しを本市に提出する。また、定款に変更があった場合は、その変更後 10 日以内に、変更後の定款の写しを本市に提出すること。

### (2) 株主名簿の写し

優先交渉権者は、SPC を設立後、遅滞無く、会社法第 121 条に定める株主名簿（以下「株主名簿」という。）の写しを本市に提出すること。また、株主名簿に記載又は記録されている事項に変更があった場合は、その変更後 10 日以内に、変更後の株主名簿の写しを本市に提出すること。

## 第 5 章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置

本市と PFI 事業者との間で締結された事業契約の解釈に疑義が生じた場合、本市と PFI 事業者は、誠意をもってその解決を図るものとし、協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的な措置に従う。また、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 その他

### 1 議会の議決

本市の債務負担の設定に関する議案は、令和 5 年 12 月定例会において可決されている。事業契約に関する議案は、令和 6 年 9 月定例会に提出する予定である。

### 2 情報公開及び情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、本市ホームページ等で行う。

### 3 募集要項等に関する問い合わせ先

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

## 別紙1 リスク分担表

本リスク分担表は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。

リスク項目・内容			役割分担	
			市	PFI 事業者
全般	募集リスク	募集要項等の誤りによるもの	○	
	契約締結リスク	市の責に帰すべき事由により事業契約が結べない場合	○	
		PFI 事業者の責に帰すべき事由により事業契約が結べない場合		○
	政策リスク	政治上の理由又は政策変更により、事業内容が変更又は中止となる場合	○	
	法制度リスク	法制度の新設、変更	○	
	税制度リスク	PFI 事業者の事業活動に課せられる税金（収益に課せられる法人税等）の変更		○
		上記以外の変更（但し、消費税率の変更は納税者負担）	○	
	物価リスク	建設期間中の物価変動	○	○
		運営期間中の物価変動	○	○
	許認可リスク	市の責めによるもの	○	
		PFI 事業者の責めによるもの		○
	住民対応リスク	市が募集要項で提示した条件に関して生じた住民の反対運動	○	
		上記以外の理由によるもの		○
	第三者賠償リスク	市の責めによるもの	○	
		工事公害や PFI 事業者の責めによるもの		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震等、第三者の行為、その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	○
事業の中止・延期に関するリスク	市の指示、議会の不承認による費用増加	○		
	PFI 事業者の放棄、破綻その他 PFI 事業者の責めによるもの		○	
環境リスク	PFI 事業者が行う業務に起因する環境問題に関する対応及び追加費用		○	
計画設計業務	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査の瑕疵・不備	○	
		PFI 事業者が実施した測量・調査の瑕疵・不備		○

	設計リスク	市の理由により、設計が一定期間に完結せず、費用が増加する場合	○	
		PFI 事業者の理由により、設計が一定期間に完結せず、又は設計条件の内容に不備があり、費用が増加する場合		○
施設整備業務	工事遅延リスク	市の事由による工期の遅延	○	
		PFI 事業者の理由による開業の遅れ		○
	工事費増加リスク	市の指示、変更に基づく工事費の増加	○	
		PFI 事業者の理由による工事費の増加（工事目的物・材料・関連工事に関して生じた損害を含む）		○
	設計変更リスク	要求水準書の不備、変更、その他市の指示に関するもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	要求性能未達リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）		○
	用地造成リスク	用地買収、用地造成工事の遅延・瑕疵及び用地自体の瑕疵（土壌汚染・埋蔵物）	○	
	地質・地盤リスク	地質・地盤状況の結果により、工法・工期に変更が生じた場合		○
施設損傷リスク	PFI 事業者が、施設を市に引き渡す前に生じさせた、施設や材料の破損		○	
維持管理業務	計画変更リスク	市の事由による費用の増加に関するもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	維持管理費増加リスク	市の事由による維持管理費用・更新費用の増加に関するもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	契約不適合責任リスク	契約不適合責任期間中に施設に不適合が見つかった場合		○
安全管理リスク	維持管理の不備によるもの		○	
運営業務	運営遅延リスク	市の事由により運営開始が遅延するもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	計画変更リスク	市の事由による事業内容の変更等	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	運営コスト増加リスク	市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	○	
		上記以外の要因による運営費の増加		○
	事故リスク	市の事由による運営業務の事故等	○	
PFI 事業者の事由による運営業務の事故等			○	

	施設損傷リスク	市の事由による施設の損傷	○	
		PFI 事業者の事由による施設の損傷		○
	技術革新リスク	技術の陳腐化等によるシステム維持・更新費用の増加		○
その他	施設性能リスク	終了時における施設の要求水準の維持		○