

道の駅あつみ移転整備事業

実施方針

令和4年12月

山形県鶴岡市

目 次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
1-1 事業内容に関する事項	1
(1) 本事業の背景と目的	1
(2) 本事業の基本理念等	1
(3) 事業名称	2
(4) 公共施設等の管理者等の名称	2
(5) 事業予定地	2
(6) 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	2
(7) 事業方式	3
(8) 事業期間	4
(9) 事業期間終了時の措置	4
(10) 事業の対象範囲	4
(11) 提案施設について	6
(12) 事業者の収入	7
(13) 施設使用料	7
(14) 光熱水費の負担	8
(15) 付帯事業について	8
(16) 地域への還元	9
(17) 事業スケジュール（予定）	9
(18) 本事業の実施に関する協定等	10
(19) 遵守すべき法制度等	11
1-2 特定事業の選定に関する事項	11
(1) 特定事業選定の基本的考え方	11
(2) 特定事業選定の手順	11
(3) 特定事業の選定結果の公表	11
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	12
2-1 募集及び選定方法	12
2-2 募集及び選定の手順	12
(1) 募集及び選定スケジュール	12
(2) 募集手続等	13
(3) 落札者の決定及び公表	15
(4) 落札者を決定しない場合	15
2-3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	15

(1) 入札参加者の構成等	15
(2) 業務実施企業の参加資格要件	17
(3) 入札参加者の制限	18
(4) SPC の設立等	20
(5) 参加資格要件の確認基準日	20
(6) 競争入札参加者名簿の追加登録	20
(7) 入札参加者の変更	20
2-4 提案書類の取扱い	20
(1) 著作権	20
(2) 特許権等	21
2-5 審査及び選定に関する事項	21
(1) 提案等の審査	21
(2) 選定委員会の設置	21
3. 民間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	21
3-1 責任分担に関する基本的な考え方	21
3-2 予想されるリスクと責任分担	22
3-3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	22
3-4 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	22
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	23
4-1 立地条件	23
4-2 施設要件	23
(1) 基本的考え方	23
(2) 構成要素	23
5. 基本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 ..	25
6. 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	26
6-1 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	26
6-2 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	26
6-3 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 ..	26

7. 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.....	27
7-1 法制上の措置	27
7-2 税制上の措置	27
7-3 財政上及び金融上の支援	27
7-4 その他の措置及び支援に関する事項.....	27
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	28
8-1 議会の議決	28
8-2 入札に伴う費用負担	28
8-3 実施方針に関する問合せ先	28

資料1 リスク分担表

資料2 事業予定地位置図

資料3 本事業の契約対象

様式1 現地説明会参加申込書

様式2 実施方針（案）等に関する質問及び意見書

様式3 実施方針（案）等に関する個別対話参加申込書

1. 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) 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、「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、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) 本事業の基本理念等

本事業の施設テーマ及び整備方針等は、以下に掲げるものとする。

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を訪れ、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」しゃりんで実施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。

(3) 事業名称

道の駅あつみ移転整備事業

(4) 公共施設等の管理者等の名称

鶴岡市長 皆川 治

(5) 事業予定地

所在地：山形県鶴岡市鼠ヶ関字中道地内（鶴岡市温海地域）

全体敷地面積：約 21,000 m²（NTT 基地局を除く）

なお、事業予定地は農地、宅地等であり令和 5 年度中に本市で用地取得し、粗造成まで実施予定である。

(6) 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、維持管理及び運営業務を行う公共施設。

- 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、所有権を国に移転した後、本市が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公共施設。

- 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

(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・運営業務委託契約、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、本公共施設等の維持管理及び運営業務を遂行する 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。

(10) 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。

ア 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

イ 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

ウ 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。）。

エ 運營業務

- ① 統括管理業務（※2）
- ② 運営管理業務
- ③ 地域振興施設運營業務
- ④ 地域振興業務（※3）
- ⑤ 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

ア 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

イ 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

ウ 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（※）
- ⑦ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 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

ア 維持管理業務（予定）

- ① 外構等維持管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 修繕業務

4) 鼠ヶ関川親水護岸

ア 維持管理業務（予定）

- ① 外構等維持管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 修繕業務

(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（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) 事業者の収入

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

a) 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。

b) 利用料収入

本市は、本事業の基本契約締結と同時に、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、雨水貯留施設、外構等屋外施設、提案施設及び鼠ヶ関川親水護岸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。

(13) 施設使用料

本事業では、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、施設使用料（以下「使用料」という。）として事業期間終了時までの間、使用する施設面積に応じた金額及び当該業務による年間売上額の一部を、毎年度、事業者から徴収することとする。

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。

(14) 光熱水費の負担

本公共施設の維持管理及び運営に係る光熱水費は、供給事業者に対し、全て事業者が支払うものとする。

なお、当該光熱水費は、地域振興施設運營業務及び提案施設の運營業務の実施に係る独立採算にて実施する業務の費用を除くその実費を、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。

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。

(15) 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（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。

付帯事業は、以下の条件で実施するものとする。

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、入札参加者が提案書類にて提案し、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っては、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）に単位面積当たりの土地貸付料（円／㎡）を乗じて算定するものとする。

- ⑤ 自主運営事業を実施する場合にあっては、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年間売上額の一部を使用料として支払うこと。
- 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

- ① 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。

(16) 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。

(17) 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 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3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	基本契約締結日～令和9年3月（引渡しまで）
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 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。
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）

（18）本事業の実施に関する協定等

本市は、PFI 法に定める手続に準じて本事業を実施するため、以下の 1) から 6) の協定等を締結する。なお、詳細については入札公告時に示す。

1) 基本協定

本市は、落札者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

2) 基本契約

本市は、基本協定の定めるところにより、本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務を遂行する共同企業体、本事業の維持管理及び運営業務を遂行する特別目的会社（以下「SPC」という。）並びに付帯事業を実施する企業（以下「付帯事業実施企業」という。）で構成される事業者との間で、基本契約を締結する。

3) 設計建設請負契約

本市は、本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務を遂行する共同企業体と設計建設請負契約を締結する。

4) 維持管理・運営業務委託契約

本市は、本事業の維持管理及び運営業務を実施する SPC と維持管理・運営業務委託契約を締結する。

5) 定期建物賃貸借契約

SPC が収益施設の維持管理・運営を行うにあたり、本市は、本施設の引渡しと同時に、SPC と定期建物賃貸借契約を締結する。

6) 事業用定期借地権設定契約

本市は、SPC と事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）設定契約を締結する。

(19) 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、最新のものを採用すること。

1-2 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業選定の基本的考え方

本事業を PFI 手法に準じた方式により実施することにより、サービスが同一の水準にある場合においては、従来の手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は、財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 法第 7 条に準じ、特定事業として選定する。

(2) 特定事業選定の手順

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税収その他の収入等を適切に調整したうえで、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本市が提供を受けるサービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 特定事業の選定結果の公表

前号に基づいて本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を、評価の内容と合わせ、公告その他の手続きをもって速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2-1 募集及び選定方法

本事業では、施設整備、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札により行うものとする。

2-2 募集及び選定の手順

(1) 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

表 事業者の募集及び選定スケジュール（予定）

日 程	内 容
令和4年10月25日	実施方針（案）等の公表
令和4年11月8日	現地説明会の開催
令和4年10月25日～11月14日	実施方針（案）等に関する質問及び意見の受付
令和4年11月下旬	実施方針（案）等への質問及び意見への回答の公表
令和4年12月7日～8日	実施方針（案）等に関する個別対話の実施
令和4年12月下旬	実施方針（案）等に関する個別対話結果の公表
令和4年12月下旬	実施方針等の公表
令和5年3月上旬	特定事業の選定及び公表
令和5年5月上旬	入札説明書等の公表
令和5年5月中旬	入札説明書等に関する説明会の開催
令和5年5月中旬	入札説明書等に関する質問受付締切
令和5年6月上旬	入札説明書等に関する質問・回答の公表
令和5年6月下旬	入札説明書等に関する第1回個別対話
令和5年7月上旬	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月上旬	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月上旬	参加表明書、資格審査書類の受付締切
令和5年10月下旬	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

日 程	内 容
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

(2) 募集手続等

1) 実施方針（案）等の公表及び現地説明会の開催

令和 4 年 10 月 25 日（火）に、実施方針（案）及び要求水準書（素案）を本市公式ホームページ上で公表するとともに、令和 4 年 11 月 8 日（火）に現地説明会を開催する。参加を希望するものは、様式 1「現地説明会参加申込書」に記入の上、令和 4 年 11 月 2 日（水）午後 5 時までに、8-3 に記載の問合せ先に原則として E メールにより提出すること。

- ① 開催日時：令和 4 年 11 月 8 日（火）午前 10 時から
- ② 集合場所：鶴岡市役所温海庁舎

2) 実施方針（案）等に関する質問及び意見の受付

実施方針（案）等に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：令和 4 年 10 月 25 日（火）～11 月 14 日（水）まで
- ② 受付方法：「様式 2 実施方針等に関する質問及び意見書」に必要事項を記載の上、8-3 に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。

3) 実施方針（案）等に関する質問及び意見への回答

提出された質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、令和 4 年 11 月下旬までに本市公式ホームページにおいて公表する。

4) 実施方針（案）等に関する個別対話

公表した実施方針（案）及び要求水準書（素案）の内容等について、事業者の意見を聴取し、必要に応じて実施方針、要求水準書（案）、特定事業の選定及び入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- ① 開催日時：令和 4 年 12 月 7 日（水）～8 日（木）
午前 10 時～午後 4 時のうちの希望日時（1 時間程度を想定）
- ② 開催場所：鶴岡市役所
- ③ 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。

- ④ 申込方法：個別対話への参加を希望する事業者は、「様式 3 個別対話参加申込書」に必要事項を記載の上、実施方針（案）等に関する質問への回答の日から令和4年12月1日（木）午後5時までに、8-3 に記載の問い合わせ先に、電子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、希望された日時を調整した後、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 実施内容：公表した実施方針（案）及び要求水準書（素案）について、事業者の理解を促進するとともに、事業者の意見を聴取し、必要に応じて実施方針、要求水準書（案）、特定事業の選定及び入札説明書等に反映することを目的に、当該資料等の確認を予定している。
- ⑥ 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があると認められるものを除き、令和4年12月下旬に本市公式ホームページにおいて公表する。

5) 実施方針等の公表

本市は、事業者からの意見等を踏まえ、実施方針（案）及び要求水準書（素案）の内容を見直し、変更した実施方針及び要求水準書（案）を令和4年12月下旬頃に本市公式ホームページ上で公表する。

6) 特定事業の選定及び公表

実施方針等に関する質問及び意見を踏まえ、特定事業の選定を行った場合は、令和5年3月上旬に、本市公式ホームページ上で公表する。

7) 債務負担行為の設定に係る議会の議決

債務負担行為の設定については、鶴岡市議会令和5年3月定例会にて上程する予定である。

8) 入札説明書等の公表及び入札説明書等に関する説明会の開催

特定事業の選定を踏まえ、令和5年5月上旬に、入札説明書等を本市公式ホームページ上で公表するとともに、その説明会を開催する。

9) 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令和 5 年 5 月中旬に受け付ける。詳細については、入札説明書等において示す。

10) 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、令和 5 年 6 月下旬に、実施予定である。個別対話の主な内容は、入札説明書等及び 9) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答を踏まえた本事業の具体的な条件、内容の確認等を予定している。実施内容の詳細については、入札説明書等において示す。

11) 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、令和 5 年 8 月上旬に、実施予定である。個別対話の内容は、入札説明書等に係る疑義、解釈の齟齬等の再度の確認等を予定している。実施内容の詳細については、入札説明書等において示す。

12) 参加表明書及び資格審査書類の受付

本事業への参加表明書及び資格審査書類を令和 5 年 9 月上旬に受け付ける。

13) 入札及び提案に係る書類の受付

本事業に関する入札書類及び事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和 5 年 10 月下旬に受け付ける。

入札の場所及び提案に必要な書類は、入札説明書等において提示する。

(3) 落札者の決定及び公表

令和 5 年 12 月下旬に落札者を決定し、本市公式ホームページ上で公表する。

(4) 落札者を決定しない場合

本市は、事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない、あるいはいずれの入札参加者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業を DBO 事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2-3 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を基本契約締結時まで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 SPC を基本契約締結時まで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、入札参加グループ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 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、運營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、運營業務を受託する者）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ればよいものとする。
- 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) 運営業務を行う者

運営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営業務の実績（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) 付帯業務を行う者

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。
- ① 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。
- ② 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。

- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 本事業に係るアドバイザリー業務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リー業務に関与した者は、以下のとおりである。
- ・ 株式会社 建設技術研究所
 - ・ 竹澤建築設計工房
 - ・ シリウス総合法律事務所
 - ・ 永井公認会計士事務所
- ⑩ 2-5 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」（以下「選定委員会」という。）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。
- ⑪ 最近 1 年間において法人税、消費税、地方消費税を滞納している者。
- ⑫ 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。

- ⑬ 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、資格審査書類を受付した日とする。

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、構成企業、協力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、構成企業、協力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) 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、代表企業、構成企業及び協力企業のうち、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、登録方法等は市公式ホームページ上で公表している。

(7) 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、構成企業、協力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。

2-4 提案書類の取扱い

(1) 著作権

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。なお、提案書類は返却しない。

(2) 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。

2-5 審査及び選定に関する事項

(1) 提案等の審査

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。

各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	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 運営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 提案価格に関する審査

(2) 選定委員会の設置

事業者の選定に当たり、選定委員会を設置する。

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。

3. 民間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

3-1 責任分担に関する基本的な考え方

本市と事業者は、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、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

3-2 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、資料1に示す「リスク分担表」のとおりとするが、事業者からの意見を踏まえた上で、入札説明書等のなかで改めて提示する。

3-3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本市及び事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法については基本契約等を前提とし、詳細については、入札説明書等公表時に示す。

なお、本市及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

3-4 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。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4-1 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

4-2 施設要件

(1) 基本的考え方

本事業に関して事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、入札説明書等公表時に要求水準書において提示する。

(2) 構成要素

本公共施設の基本的な構成については、以下のものが想定される。なお、施設構成、規模、設計要件等の詳細については、要求水準書（素案）に提示する。

表 本公共施設の施設構成

分類		内容		
本公共施設	国施設 ※1	24h トイレ	—	
		道路・観光情報コーナー	—	
		子育て支援施設	—	
		防災施設	非常用自家発電設備、貯水槽	
		外構等	駐車場（アプローチ車路を含む）	
		屋外施設	植栽・緑地、歩行者空間、案内標識・案内板、外灯、その他	
	本施設	地域振興施設	トイレ※2	
			産直・物販施設（バックヤード含む）	
			フードコート（厨房含む）	
			荷捌き室（作業スペース）	
			子ども休憩スペース	
			事務室	
			その他共用部	
		イベント広場	—	
		雨水貯留施設	—	
		外構等	駐車場（アプローチ車路を含む）	
		屋外施設	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	
		提案施設 （任意）	（提案による）	
		本事業予定地の敷地面積：約 21,000 m ² 本公共施設の延床面積：1,700 m ² 程度		

※1 国施設は、24 時間利用可能施設として整備すること。

※2 本施設のトイレは、国施設の 24h トイレに集約し、一体的に整備することを可能とする。

5. 基本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

基本契約等の解釈について疑義が生じた場合、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、基本契約等に定める具体的措置を行うこととする。

また、基本協定及び基本契約等に関する紛争については、山形地方・家庭裁判所鶴岡支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 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

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

6-1 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

- 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、基本契約等を解除することができる。
- 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、基本契約等を解除することができる。
- ③ 前 2 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、事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

6-2 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

- 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、事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

6-3 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

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、基本契約等を解除することができる。

7. 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

7-1 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

7-2 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

7-3 財政上及び金融上の支援

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

なお、本市は、事業者に対する本市からの補助金、出資等の支援は行わない。

7-4 その他の措置及び支援に関する事項

本市は、事業者が事業を実施するにあたり必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力する。

また、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、本市及び事業者で協議する。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8-1 議会の議決

本市は、基本契約等の締結に関する議案を令和5年度の鶴岡市議会に提出する予定である。

8-2 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

8-3 実施方針に関する問合せ先

本実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

なお、E-mailにて本市に連絡をする際には、メールタイトルに【道の駅あつみ DBO 実施方針（案）】●●●（問合せ内容）と記載すること。

鶴岡市建設部 都市計画課鼠ヶ関 IC 周辺施設整備推進室 担当：三浦、菅原

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

本市公式ホームページアドレス <https://www.city.tsuruoka.lg.jp/>

資料1：リスク分担表

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
1	募集関連書類	入札説明書等の募集関連書類の誤り・変更	●	
2	入札に伴う費用	入札に伴う費用に関するもの		●
3	契約締結	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●
5		仮基本契約等に関する議会承認が得られない場合の契約締結の遅延、締結不能	●	
6	行政	事業用地の確保、本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・基本契約等解除等	●	
7	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
8		上記以外のもの(消費税の変更を含む)	●	
9	法制度	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等(許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む)	●	
10		上記以外のもの		●
11	共通 許認可 ※制度変更は法 制度リスクを含む。	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
12		上記のうち、本市が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの	●	
13		本市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	●	
14		上記のうち、事業者が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの		●
15	公的支援制度 ※制度廃止や条 件変更等は法制 度リスクを含む。	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
16		上記のうち、事業者が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの		●
17	住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
18		事業者が実施する業務に起因するもの		●
19	環境問題	調査、設計、建設、維持管理、運営における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
20	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
21		本市の事由による第三者への賠償	●	
22		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
23	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設・維持管理、運営に係る費用の増加その他の損害	●	▲
24	物価変動	運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加	▲	●
25		維持管理・運営期間中の急激な物価変動(インフレ・デフレ)に伴う事業者の費用の増減	▲	●
26	要求水準	事業者の実施する設計、建設、維持管理、運營業務の性能未達や契約不適合、不履行によるもの		●
27		上記以外のもの	●	

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
28	インフラ供給	事業者の事由によるもの		●
31		本市の事由によるもの（本市が供給元の場合を含む。）	●	
32		供給元等の第三者的な事由によるもの	●	
31	債務不履行	本市の債務不履行による中断・中止	●	
32		事業者の債務不履行による中断・中止		●
33	事業の中断	本市の契約不履行に起因する基本契約等解除に伴う損害	●	
34		事業者の契約不履行に起因する基本契約等解除に伴う損害		●
35		法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	●	●
36	測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	●	
37		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
38	設計	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●	
39		事業者の設計に係る契約不適合による費用の増大、工期の遅延など		●
40	地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
41	土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
42		土地の瑕疵(土壌汚染等)に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
43	工事費用増大	提示条件の誤りや本市の追加指示、本市の事由による工事費の増大	●	
44		事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●
45	工期遅延	本市の事由による工期の遅延	●	
46		事業者(下請業者を含む。)の事由による工期の遅延		●
47	計画変更	施設完成前に本市が発案した軽微な変更		●
48		施設完成後に本市が発案したレイアウト等の変更・改修	●	
49	引渡前施設損害	本市の事由による施設の損害	●	
50		事業者の事由による施設の損害		●
51		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
52	工事監理	工事監理の不備によるもの		●
53	一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
54	譲渡手続き	施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

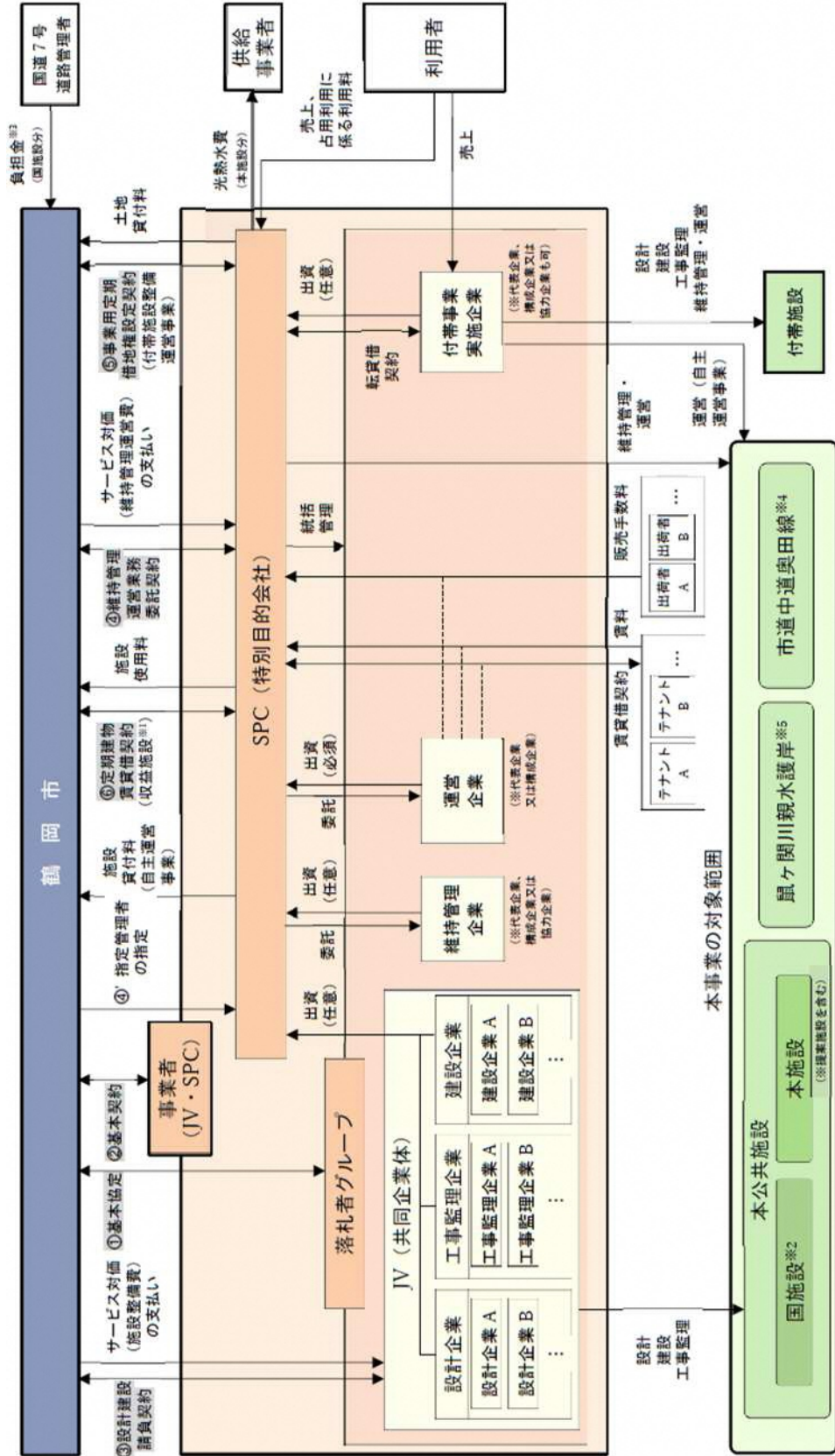
No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
55	維持管理・運営費用 上昇	本市の指示による維持管理・運営業務の変更等に起因する維持管理・運営費の増大	●	
56		事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理・運営費用の上昇(物価変動は除く。)		●
57	支払遅延	本市の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●	
58	維持管理・運営段階 計画変更	本市の事由による事業実施条件の変更	●	
59		事業者の提案・要望による維持管理・運営業務の変更に関するもの		●
60	施設損害	事業者の事由による施設の損害		●
61		本市の事由による施設の損害	●	
62		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
63	施設の契約不適合	建設に補修を要する契約不適合が見つかった場合		●
64	施設譲渡	本市に施設・設備を譲渡する際に、各種サービスが継続可能な状態にするための費用		●
65	需要変動	施設利用者の変動による事業者の独立採算事業による収入の増減に関するリスク		●
66	移管 事業の終了手続	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		●
67	業付 帯事	付帯事業の実施全般に関するもの		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

資料 2 : 事業予定地位置図



資料 3 : 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（国庫処分）：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 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公共施設。