

# 道の駅「（仮称）蔵王」整備事業

## 募集要項

令和3年2月26日

（令和3年4月2日修正）

山 形 市



## 目 次

第1 募集要項の位置づけ .....	1
第2 特定事業の概要 .....	2
1 事業名称 .....	2
2 公共施設等の管理者 .....	2
3 事業の目的 .....	2
4 事業の概要 .....	3
第3 応募者の備えるべき参加資格要件 .....	6
1 特別目的会社（SPC）の設立について .....	6
2 応募者の構成等 .....	6
3 応募に係る参加資格要件 .....	7
4 市の入札参加資格を有さない者の参加 .....	9
5 参加資格の確認基準日 .....	9
6 参加資格の喪失 .....	9
第4 事業者の募集及び選定に関する事項 .....	10
1 募集及び選定スケジュール .....	10
2 応募手続き等 .....	10
第5 提案条件に関する事項 .....	13
1 立地並びに規模及び配置に関する事項 .....	13
2 各種業務に関する提案の条件 .....	14
3 業務の委託及び請負 .....	14
4 事業計画に関する条件 .....	14
5 市の費用負担 .....	15
6 市と選定事業者の責任分担 .....	15
7 財務書類の提出 .....	15
第6 優先交渉権者の選定に関する事項 .....	16
1 事業者検討委員会の設置 .....	16
2 選定方法 .....	16
3 審査方法 .....	16
4 優先交渉権者の決定及び審査結果 .....	16
5 募集の中止等 .....	16
6 事業者を選定しない場合 .....	16
第7 事業契約に関する事項 .....	17
1 基本協定の締結 .....	17
2 特別目的会社（SPC）の設立等の要件 .....	17
3 基本契約 .....	17
4 設計建設工事請負契約 .....	17
5 運営・維持管理に関する基本協定 .....	17
6 契約を締結しない場合 .....	17
7 事業契約締結に係る費用の負担 .....	17
8 契約保証金 .....	17
9 選定事業者の事業契約上の地位 .....	18
第8 その他事業の実施に関し必要な事項 .....	18
1 問合せ先 .....	18
別紙1 契約スキーム（例） .....	19
別紙2 サービス対価の算定、支払い及び改定方法 .....	20

## 第1 募集要項の位置づけ

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、山形市（以下「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。）に準じて、道の駅「（仮称）蔵王」整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するため、本事業への参加を希望する事業者（以下「応募者」という。）に対し、本事業及びプロポーザルへの応募に係る条件を提示するものである。

下記に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。応募者は、募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出すること。

### ○別添資料

- 別添資料1 要求水準書（添付資料及び閲覧資料を含む）
- 別添資料2 審査基準書
- 別添資料3 様式集
- 別添資料4 基本協定書（案）
- 別添資料5 基本契約書（案）
- 別添資料6 設計建設工事請負契約書（案）
- 別添資料7 運営・維持管理に関する基本協定書（案）

なお、募集要項等と公表済みの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に相違のある場合は、募集要項等の内容を優先するものとし、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問に対する回答」によることとする。

## 第2 特定事業の概要

### 1 事業名称

道の駅「(仮称)蔵王」整備事業

### 2 公共施設等の管理者

山形市長 佐藤孝弘

### 3 事業の目的

現在、日本全体で少子高齢化が進展し、人口減少社会を迎えている中、地域経済を活性化させるためには、本市への移住・定住を促進するのみならず、本市の有する蔵王や山寺をはじめとする豊かな自然や歴史などの観光資源を生かして多くの観光客等を地域内に呼び込み交流人口の拡大を図ることにより、地域外からの消費・投資を促す必要がある。

開湯 1,900 年を超える歴史ある蔵王温泉や四季折々に魅力溢れる自然環境を体感できる豊富な地域資源が存在する蔵王は、古くから多くの観光客が訪れ山形市全体への交流人口の拡大に寄与してきた。しかしながら、旅行形態の変化やレジャーニーズの多様化等の影響を受けて、観光客が年々減少し、それに伴い山形市全体の観光客数にも大きな影響が出ている。近年では、インバウンド等により徐々に回復の兆しをみせているが、交流人口を拡大し地方創生を果たすには、更なる誘客の促進と地域外からの消費・投資の呼び込みが必要である。

また、蔵王には世界的にも珍しい樹氷やスキーゲレンデなど冬期間に観光客を呼び込める豊富な資源が存在するが、今後、交流人口の拡大を図り地方創生を果たすためには、これまで以上に冬期間の誘客も充実させつつ、春～秋の期間に観光客などで蔵王を訪れる人を増加させ、通年で蔵王への誘客を促進していくことが必要である。さらに、蔵王のみならず山形市内の観光地や山形市外へ新しい人の流れを創出することが必要である。

これらのことから、蔵王の登り口であり、市の南の玄関口ともなる山形上山 IC 付近に、道の駅「(仮称)蔵王」(以下、「本施設」という。)を整備し、交流人口の拡大を図っていく。また、本施設は、単なる休憩施設ではなく、それ自体が目的地となり市を訪れる方が山形の魅力を体験・体感するとともに、地域の活性化及び地場産業の振興に資する施設として、地方創生の拠点となることを期待している。

道の駅「(仮称)蔵王」基本構想(以下、「基本構想」という。)では、以下のように基本コンセプトを設定している。

#### 道の駅「(仮称)蔵王」基本コンセプト

##### ～ 山形の魅力を発信し、人の流れを生み出す道の駅 ～

- ① 蔵王、そして山形の地域資源の魅力を発信し、人を呼び込むゲートウェイ機能を果たし、新たな人の流れを創出する空間
- ② 周辺施設等の連携の要として道路利用者のみならず市民、そして周辺地域の住民が日常的に集い、山形を体感しながら心地よくくつろぎ交流できる空間

本施設において、「蔵王」や「山寺」などの有名な観光地だけでなく、日常の暮らしの中にある地域の祭りなど、地域外にまだ広く知られていない山形の魅力を発信し、その魅力まで周遊してもらえるよう情報発信や来訪者のニーズに的確に対応することができる案内等を行い、これまでになく新しい人の流れを生み出しながら、その地で消費活動が行われ地域経済の活性化に資するような観光拠点となることを目指している。

本施設の整備地は山形市内で最大の観光客数を誇る蔵王への登り口であることも踏まえ、蔵王の魅力を発信し、冬期間だけでなく通年で蔵王への誘客を促進することを重視しながら、市内外へ人の流れを生み出すことを目指している。

また、観光拠点として人の流れを生み出すだけでなく、山形のモノづくりや食文化など山形らしさを体感できる施設として、道路利用者や地域住民が日常的に集い、消費活動がなされるとともに、様々な人による交流も行われながら、心地よくくつろげる空間を創出していく役割を担っていくことを目指している。

基本構想では、以下のように利用者ターゲットを設定している。

#### 道の駅「(仮称)蔵王」の利用者ターゲット

- ① シンボリックターゲット 首都圏からの観光客
- ② デイリーターゲット 30 km圏内の村山地域の住民、子育て世代であるファミリー層

①は、東北中央自動車道の南陽高畠 IC～山形上山 IC の開通により、一層増加することが期待され

る首都圏からの誘客を示している。

②は、村山地域の住民が外食やレジャーのために山形市に多く訪れていることを踏まえ、市民のみならず村山地域を中心とした約 30 km 圏内の地域住民が、日常的に訪れる施設となるよう、道の駅でしか得られない高い価値のサービスの提供を目指すことを示している。

また、小さな子どもを持つ家族でも、気兼ねなく本施設を訪れ心地よく過ごしてもらえるよう、子ども連れの家族が安心して食事ができるなど子どもと一緒に楽しく山形の魅力を感じられる環境整備を図ることとしている。

#### 4 事業の概要

本事業の概要は、次のとおりとし、詳しくは要求水準書に示す。

##### (1) 事業方式

本事業は、民間の経営能力及び技術的能力を活用し、事業者が公共の資金で本施設の設計・建設から運営・維持管理までを一括で行う DBO 方式 (Design Build Operate) により実施する。

本施設は地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、これらの公の施設の運営にあたっては、選定されたグループの運営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。

なお、本事業は国土交通省との一体型整備により実施する。今後、本施設の管理等について、市と国土交通省の間で覚書を締結する予定としている。

##### (2) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次の通りである。なお、業務範囲の詳細については要求水準書に示す。

###### ①設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 建築設計業務 (基本設計・実施設計)
- ウ 各種申請等業務

###### ②建設業務

- ア 建設工事業務
- イ 工事監理業務

###### ③運營業務

- ア 開業準備業務
- イ 道の駅運営における統括業務 (総務、経理、広報等)
- ウ 道の駅機能の運營業務
- エ 地域連携機能の運營業務
- オ 駐車場及び広場の運營業務
- カ 交通結節機能の運營業務
- キ 占用使用管理業務
- ク 使用料の徴収代行及び還付業務
- ケ 自主事業\*の運營業務

※選定事業者は、提案により、アからク以外に自主事業を実施することができる。自主事業の実施にあたっては、要求水準書 P30「第4-4 (5) ⑬ 自主事業の運営に関する事項」を参照。

###### ④維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 什器備品等保守管理業務
- エ 外構の保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 清掃業務
- キ 警備業務
- ク 除排雪業務
- ケ 修繕・更新業務

(3) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は以下の通りである。詳細は、別紙2「サービス対価の算定、支払い及び改定方法」に示す。

①設計業務及び建設業務

市は、選定事業者が実施する設計業務及び建設業務に係る対価について、設計建設工事請負契約書に定める額を支払う。なお、設計業務に係る対価は設計業務完了年度に、建設工事業務及び監理業務に係る対価は年度ごとの出来高に応じて支払う。

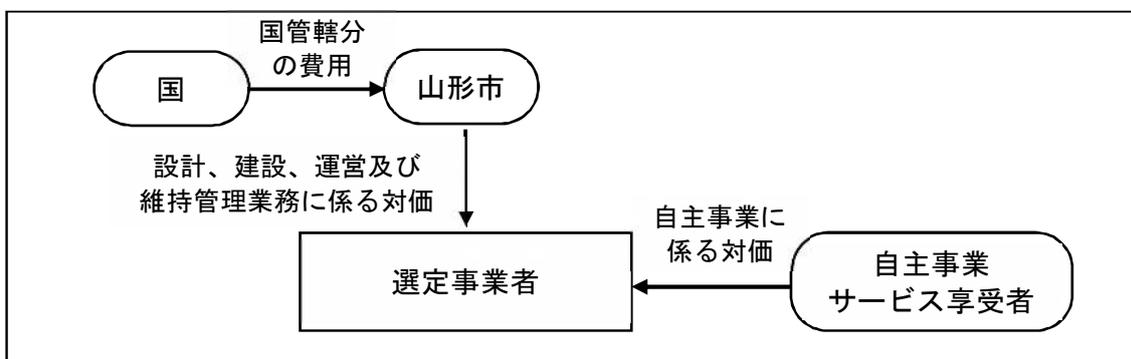
②運營業務及び維持管理業務

市は、選定事業者が実施する運營業務及び維持管理業務に係る対価について、事業期間終了までの間、運営・維持管理に関する基本協定書に定める額を支払う。

なお、選定事業者が本事業の収益のみで事業運営が可能と判断する場合、市の財政負担の縮減及びより活発な地域経済の創出に寄与すると考えるため、そのように提案することを妨げない。

③その他の収入

自主事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。



図：本事業に係る資金の流れ

(4) 光熱水費の負担

維持管理業務に係る光熱水費は本事業に含まれるものとする。選定事業者は、環境負荷低減に寄与するため、可能な限り光熱水費の削減を図るように業務を実施すること。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約の締結日から令和20年11月末日までとする。

(6) 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和3年8月上旬
基本契約及び設計建設工事請負契約に係る仮契約の締結	令和3年8月下旬
基本契約及び設計建設工事請負契約の締結	令和3年9月
設計・建設期間	令和3年10月～令和5年10月
道の駅登録申請	令和5年6月頃
運営・維持管理に関する基本協定の締結	令和5年10月
開業準備期間	令和5年10月～令和5年11月
運営・維持管理期間（供用開始）	令和5年12月～令和20年11月
本事業の終了	令和20年11月

#### (7) 事業終了後の措置

選定事業者は、事業期間終了後に後任の管理者が運営・維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市に引き渡すこととし、少なくとも事業終了後1年以内は、建築物、建築設備等の修繕・更新が必要とされない状態を基準に、引き渡し時の状態について市と協議を行うこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

また、事業期間終了にあたり、選定事業者は市と協議の上日程を定め、市の立会いの下に上記の状態の満足についての確認を受けること。

#### (8) 事業の実施に必要なと想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって、選定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、規則、要綱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、準拠すること。

#### (9) 事業の契約

市は、本事業について選定事業者に設計・建設及び運営・維持管理を一括で発注するため、事業者選定の後、優先交渉権者と「基本協定」を締結し、その後、選定事業者及びSPCと本事業に係る基本契約（以下、「基本契約」という。）について仮契約を締結する。本仮契約は設計建設工事請負契約が市議会の議決を経た場合に本契約となる。

市は、選定事業者のうち設計に当たる者、建設に当たる者及び工事監理に当たる者により構成する設計・建設企業（共同企業体）（以下、「共同企業体」という。）と設計建設工事請負契約について仮契約を締結する。本仮契約は市議会の議決を経て本契約となる。

市は、SPCと運営・維持管理に関する基本協定を締結する。

基本契約、設計建設工事請負契約及び運営・維持管理に関する基本協定を総称し、「事業契約」という。

### 第3 応募者の備えるべき参加資格要件

#### 1 特別目的会社（SPC）の設立について

応募者は、基本協定の締結後に会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として、本施設の運営業務及び維持管理業務を目的とする特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立すること。SPC設立に要する費用は本事業の事業費に含むものとする。

構成企業	構成員	応募者のうち、SPCに出資する企業。構成員の中から、資格審査の申請及び応募手続きを行う者として代表企業を定めること。
	協力企業	応募者のうち、SPCに出資せず、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者。
その他留意点		<p>ア SPCは山形市内に設立すること。</p> <p>イ 構成員による SPC への出資比率が50%を超えるものとする。</p> <p>ウ すべての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定、その他一切の処分を行ってはならない。</p>

#### 2 応募者の構成等

##### (1) 応募者の構成

- ア 応募者は、本事業の設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、運営に当たる者、維持管理に当たる者等の複数の企業で構成されるグループ（以下、「応募者グループ」という。）とすること。
- イ 協力企業についても、参加表明書に協力企業として明記すること。
- ウ 本事業における同じ業務を、構成企業に属する複数の企業等により行うことができる。また、構成企業が請け負った業務の一部について、第三者に委託又は下請人を使用することができる。その際は、当該委託又は請負に係る契約の締結後、速やかに市に通知すること。
- エ 代表企業は、山形市内に本社を有する者であることが望ましい。
- オ 構成企業には、山形市内に本社を有する者を3者以上入れること。
- カ 地域の特産物や地域資源を活かした商品及びサービスの企画、開発、販売・運営等の能力を有する企業を、構成員又は協力企業として1者以上入れること。
- キ 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や今後の PPP/PFI 普及の意味から、山形市内に本社を有する者の積極的な参加を期待する。なお、優先交渉権者の決定に係る審査にあたっては、山形市産材や木製建具の積極的な活用等、地域社会及び経済への貢献の度合いを考慮する。
- ク 電気設備工事及び機械設備工事業者については、構成員又は協力企業として山形市に本社を有する者をそれぞれ入れるよう配慮を求める。

##### (2) 構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、資格審査申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び応募手続きを行うこと。

##### (3) 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。

※「資本面において関係のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいう。「人事面において関係のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

#### (4) 複数提案の禁止

応募者グループの構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の応募者グループの構成員、協力企業になることができない。

### 3 応募に係る参加資格要件

#### (1) 応募に係る参加資格要件（共通）

応募者グループの構成員、協力企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- ア 山形市の定める指名停止等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けている者。
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び第 2 項の規定に該当する者。
- ウ 事業者検討委員会の委員及びアドバイザーが属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者。
- エ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。
  - ・玉野総合コンサルタント株式会社
  - ・西脇法律事務所
- オ 次のいずれかに該当する者。
  - (ア) 法人でない者。
  - (イ) 次のいずれかに該当する破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。
    - (a) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
    - (b) 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
    - (c) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
    - (d) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
  - (ウ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。
    - (a) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
    - (b) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
    - (c) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者。
    - (d) 山形市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 13 日条例第 25 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員及び暴力団員等（山形市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。）。
    - (e) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。
  - (エ) 暴力団員又は暴力団員等がその事業活動を支配する法人。
  - (オ) その者の親会社等が（イ）から（エ）までのいずれかに該当する法人。

#### (2) 応募に係る参加資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、運営、維持管理の各業務に当たる者は、上記(1)の要件の他に、それぞれ次の資格要件を満たすこと。

##### ア 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア) から (ウ) の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、そのうち 1 者は (ア) から (ウ) の要件を満たし、他の者は (ア) (イ) を満たすこと。

- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条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。
- (イ) 市の令和 3・4 年度競争入札参加者名簿（建設工事、測量・建設コンサルタント等）において、建築士事務所として登録されている者であること。
- (ウ) 平成 22 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 2,000 ㎡以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

イ 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア) から (エ) の要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は (ア) から (エ) の要件を満たし、他の者は (ア) (イ) を満たすこと。

- (ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）建設業法第 15 条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- (イ) 市の令和 3・4 年度競争入札参加者名簿（建設工事、測量・建設コンサルタント等）に登録されていること。
- (ウ) 市の令和 3・4 年度競争入札参加者名簿（建設工事、測量・建設コンサルタント等）に建築一式工事として登録されており、格付けが A 等級かつ総合点数が 870 点以上のものであること。
- (エ) 平成 22 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 2,000 ㎡以上の公共施設の整備に係る新築又は改築工事（一部を除く）の施行実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、その共同企業体中最大の出資比率で、自社の管理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。

ウ 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア) から (ウ) の要件を満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は (ア) から (ウ) の要件を満たし、他の者は (ア) (イ) を満たすこと。

- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条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。
- (イ) 市の令和 3・4 年度競争入札参加者名簿（建設工事、測量・建設コンサルタント等）において、建築士事務所として登録されている者であること。
- (ウ) 平成 22 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 2,000 ㎡以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務、実施設計業務又は工事監理業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

エ 運營業務に当たる者

運營業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、(ア) から (ウ) の要件を満たすこと。ただし、運營業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は (ア) から (ウ) の要件を満たし、他の者は (ア) (イ) を満たすこと。

- (ア) 運營業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- (イ) 市の令和 3・4 年度競争入札参加者名簿（物品・業務委託）に登録されている者であること。
- (ウ) 平成 22 年 4 月 1 日以降に、道の駅や物販施設、飲食施設、その他商業施設のいずれかの施設に係る 2 年以上の運営実績を有すること。

オ 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、(ア) から (ウ) の要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は (ア) から (ウ) の要件を満たし、他の者は (ア) (イ) を満たすこと。

- (ア) 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- (イ) 市の令和 3・4 年度競争入札参加者名簿（物品・業務委託）に登録されている者であること。
- (ウ) 平成 22 年 4 月 1 日以降に、公共施設に係る 2 年以上の維持管理実績を有すること。

#### 4 市の入札参加資格を有さない者の参加

令和 3・4 年度競争入札参加者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、参加表明書等の受付までに登録を行うこと。

#### 5 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加表明書等の受付日とする。

#### 6 参加資格の喪失

- (1) 実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員及びアドバイザーに接触を試みた者は応募に係る参加資格を失うものとする。
- (2) 参加資格確認基準日の翌日から提案書の受付開始までの間、応募者グループの構成員又は協力企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は公募型プロポーザルに参加できない。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格を欠くに至った場合は、当該構成員又は協力企業を変更した上で、資格・能力等の面で支障がないと市が判断した場合は、当該応募者グループは公募型プロポーザルに参加できるものとする。
- (3) 提案書の受付開始の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者グループの構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該構成員又は協力企業を変更した上で、市が応募に係る参加資格を有するか確認し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者グループの当該参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。
- (4) 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と基本協定を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格を欠くに至った場合は、当該構成員又は協力企業を変更した上で、市が応募に係る参加資格を有するか確認し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と基本協定を締結する。

## 第4 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 募集及び選定スケジュール

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。

公募公告（募集要項、要求水準書、審査基準書、基本協定書（案）、基本契約書（案）、設計建設工事請負契約書（案）及び運営・維持管理に関する基本協定書（案）の公表）	令和3年2月26日（金）
募集要項等に関する説明会	令和3年3月 3日（水）
募集要項等に関する質問の受付	令和3年3月 4日（木）から 令和3年3月10日（水）まで
募集要項等に関する質問の回答公表	令和3年4月 2日（金）
参加表明書等の受付	令和3年4月 8日（木）から 令和3年4月12日（月）まで
参加資格確認審査結果の通知	令和3年4月21日（水）
募集要項等に関する対話の実施	令和3年4月28日（水）
提案書の受付	令和3年5月31日（月）から 令和3年6月 2日（水）まで
ヒアリング等の実施	令和3年6月下旬から7月上旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和3年7月中旬
基本協定の締結	令和3年8月上旬
基本契約及び設計建設工事請負契約に係る仮契約の締結	令和3年8月下旬
基本契約及び設計建設工事請負契約の締結（議会の議決）	令和3年9月

### 2 応募手続き等

#### (1) 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会の実施については以下の通りである。

##### ①説明会開催日及び開催場所等

日 時：令和3年3月3日（水） 10時00分～12時00分

場 所：山形市役所 7階 701A・B会議室

資 料：参加にあたっては、山形市のホームページから募集要項等をダウンロードのうえ、持参すること。<https://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp>

##### ②申込方法

別添資料3「様式集」様式1「募集要項等に関する説明会参加申込書」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「募集要項等に関する説明会参加申込書」と記載すること。

##### ③参加申込期間

令和3年3月2日正午まで

##### ④提出先

山形市企画調整部企画調整課

E-mail: kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp

#### (2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問の受付は、以下の手順により行う。

##### ①質問の方法

質問は別添資料3「様式集」様式2「募集要項等に関する質問書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「募集要項等に関する質問」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに提出先に連絡すること。

また、以下に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

②受付期間

令和3年3月4日から令和3年3月10日午後 3 時まで

③提出先

山形市企画調整部企画調整課

E-mail: kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp

④回答公表

質問に対する回答は、山形市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、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があると市が判断したものは公表しない。

回答公表日：令和3年4月2日（金）

(3) 資料の閲覧

募集要項等の閲覧資料の閲覧は次の通りとする。閲覧を希望する者は、山形市企画調整部企画調整課に事前に連絡すること。

①閲覧期間

令和3年3月4日から令和3年6月頃まで（予定）

（午前 9 時から 12 時、午後 1 時から 5 時まで）

②閲覧場所及び連絡先

山形市企画調整部企画調整課

電話番号：023-641-1212（内線 221）

(4) 参加表明書等の受付

参加を表明する者は、参加表明書及び資格審査に必要な書類を次のとおり提出しなければならない。

①提出方法

別添資料3「様式集」に示すとおり、郵送又は持参により提出すること。持参する場合は事前に連絡を行うこと。

②受付期間

令和3年4月8日から令和3年4月12日午後 3 時まで

③提出先

山形市企画調整部企画調整課

E-mail: kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp

④審査結果の通知

資格審査の結果（資格審査通過者）については、応募者の代表企業に対し、令和3年4月21日午後 3 時までに、個別にメールにて通知する。

(5) 募集要項等に関する対話の実施

募集要項等に関する対話は、以下の手順により行う。

①対話の方法

市は、応募者に対し「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。

②受付期間

令和3年4月21日から令和3年4月23日午後 5 時まで

③対話の実施日

令和3年4月28日

(6) 提案書の受付

資格審査通過者は、提案書類を次のとおり提出すること。

①提出方法

別添資料3「様式集」に示すとおり作成し、事前に連絡の上、持参により提出するものとする。

②受付期間

令和3年5月31日から令和3年6月2日午後 3 時まで

③提出先

山形市企画調整部企画調整課

E-mail: kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp

(7) 参加表明の辞退

①提出方法

応募者が、提案書の提出を辞退する場合は、提案書提出期限までに、別添資料3「様式集」様式4「参加辞退届」を提出すること。

②提出先

山形市企画調整部企画調整課

E-mail: kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp

(8) ヒアリング等の実施

市は、提案書提出事業者に対し、令和3年6月下旬から7月上旬に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。

(9) その他

①本プロポーザルへの参加に要する経費は、全て応募者（提案者）の負担とする。

②出された書類は、返却しない。

③募集が公正に執行することができないと認められる場合、用地取得ができない場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期又は中止することがある。

## 第5 提案条件に関する事項

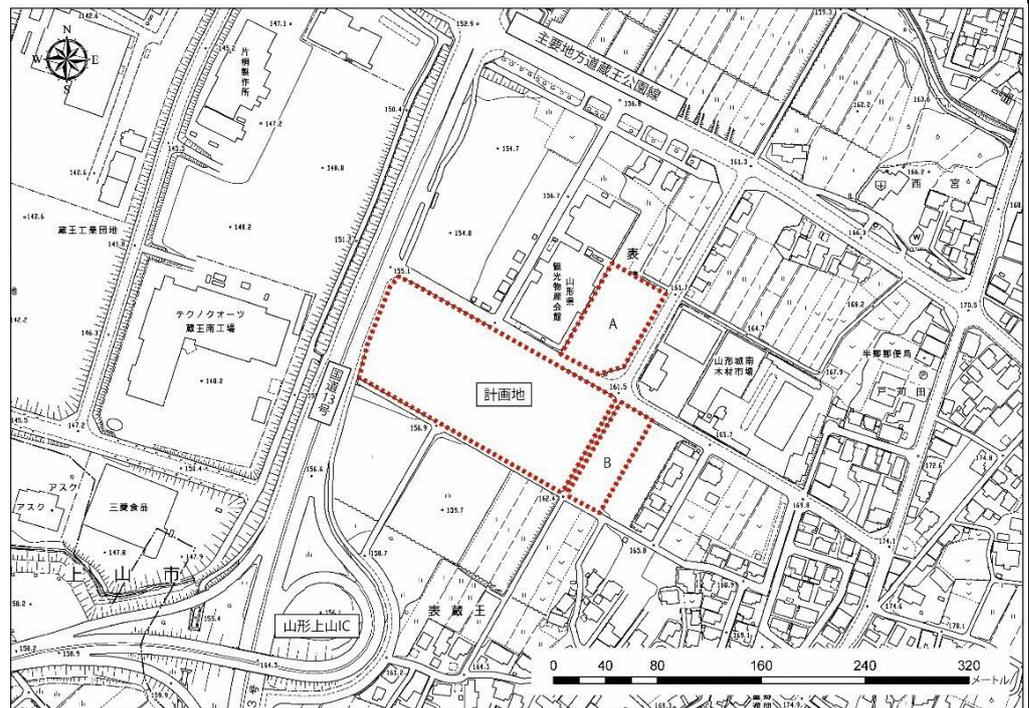
### 1 立地並びに規模及び配置に関する事項

#### (1) 基本条件

住 所	山形県山形市表蔵王 地内
敷 地 面 積	約 20,200 m <sup>2</sup>
区 域 区 分	市街化調整区域（都市計画法）、農業振興地域内農用地区域（一部除く）
用 途 地 域	指定なし
容 積 率	200%
建 ぺ い 率	70%
高 さ 制 限	指定なし
斜 線 制 限	前面道路：20m（勾配 1.5） 隣地：31m（勾配 2.5） 北側：指定なし
防 火 地 域	指定なし
日 影 規 制	指定なし

#### そ の 他

現況は宅地、農地及び公衆用道路等。  
市において農振除外及び開発許可の手続きを行い、市及び国それぞれで用地を取得した後、市が造成工事※を行う。  
なお、国が取得する用地（下図におけるA及びBの敷地）は未取得であるが、今後、買収予定である。



図：国が取得する用地の位置

※造成工事は、表土を30cm取除き、接道する市道半郷黒沢南線の道路面より50cm下げた位置まで盛土する計画である。

(2) 整備施設概要

	機能	施設・室名等
屋内施設	休憩機能	トイレ
		休憩スペース
	情報発信機能	情報発信スペース（観光情報、道路・安全情報）
	地域連携機能	多目的スペース
		商業施設（特産物販売店舗、飲食店等）
	交通結節機能	バス待合
その他の機能	事務機能（事務所、倉庫・電気室）	
	防災備蓄倉庫	
屋外施設	休憩機能	一般駐車場
		パークアンドライド駐車場
		管理用駐車場
		駐輪場
	地域連携機能	広場
交通結節機能	バス停	
		建築物 延床面積 最大 2,500 m <sup>2</sup> 程度※
		敷地 面積 約 20,200 m <sup>2</sup>

※要求水準書に示す必要な駐車台数やトイレ基数など、道の駅としての要件を満たすことが前提となる。

(3) 土地の使用に関する事項

選定事業者は、市が実施する事業用地の造成工事（令和3年12月未完了予定）の後、建設業務に着工することができる。

2 各種業務に関する提案の条件

本事業に係る設計、建設、運営、維持管理業務については、別添資料1「要求水準書」及び別添資料3「様式集」に従い、提案書類を作成すること。

3 業務の委託及び請負

選定事業者は、事前に市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成員及び協力企業以外の者に設計、建設、運営、維持管理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。なお、業務の委託又は請負は全て選定事業者の責任で行うものとし、選定事業者並びに当該受託者又は当該請負者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て選定事業者に帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

4 事業計画に関する条件

(1) 提案価格の上限

本事業の提案価格の上限は、以下のとおりである。応募者は以下の価格を上限としてサービス対価を提案すること。

2,289,827,000 円（税込）
---------------------

(2) 事業の実施状況のモニタリング

市は、選定事業者が事業契約で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を満たしているか否か及び選定事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。

(3) 事業者に対する支払額の減額等

市によるモニタリングの結果、選定事業者が実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明し

た場合、市は選定事業者は業務内容の速やかな改善を求めると共に、業務の未達成の度合いに応じてサービス対価の減額等を行う。選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。詳細は、別紙2「サービス対価の算定、支払い及び改定方法」に基づく。

## 5 市の費用負担

以下の費用については、市が費用負担するものとする。

- (1) 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 市と選定事業者の責任分担

### (1) 基本的な考え方

本事業における本施設の設計、建設、運営及び維持管理等における業務遂行上の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

### (2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、別添資料5「基本契約書（案）」、別添資料6「設計建設工事請負契約書（案）」、別添資料7「運営・維持管理に関する基本協定書（案）」に示すとおりであり、応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

## 7 財務書類の提出

選定事業者は、事業契約の終了に至るまで、毎会計年度の最終日から3ヶ月以内に、当該会計年度に係る計算書類等に公認会計士又は監査法人の監査報告書を添付し、市に提出し、市に監査報告を行うこと。

## 第6 優先交渉権者の選定に関する事項

### 1 事業者検討委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「道の駅「(仮称)蔵王」整備事業者検討委員会(以下「事業者検討委員会」という。)」において行う。

事業者検討委員会を構成する委員とアドバイザーは、以下の通りとし、事業者検討委員会は非公開とする。

市は、事業者検討委員会による検討結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員及びアドバイザーに接触を試みた者は応募に係る参加資格を失うものとする。

#### 【委員】

委員長	山形市副市長	
委員	山形市企画調整部長	山形市商工観光部長
	山形市まちづくり政策部長	山形市都市整備部長
	山形河川国道事務所副所長	

#### 【アドバイザー】

アドバイザー	近野 司郎	山形財務事務所 所長
	佐藤 慎也	山形大学学術研究院 教授
	家長 千恵子	玉川大学観光学部観光学科 教授

### 2 選定方法

本事業は、設計・建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い運営能力・経営能力を総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の財政負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、運営能力、維持管理能力等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式により行う。

### 3 審査方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

#### ①参加資格審査

応募者が提出する資格審査書類について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

#### ②提案審査

事業者検討委員会は、別添資料2「審査基準書」に従い、加点審査と価格審査との合計点が最も高い提案を優先交渉権者として選定する。

### 4 優先交渉権者の決定及び審査結果

市は、事業者検討委員会による審査結果に基づき優先交渉権者の決定を行い、その審査結果を市ホームページで公表する。

### 5 募集の中止等

市は、募集の妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により公募型プロポーザルを公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、公募型プロポーザルの執行延期、再募集又は募集の取り止め等の対処を図る場合がある。

### 6 事業者を選定しない場合

市は、事業者の募集及び選定の過程において、応募者が無い、又はいずれの応募者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業を DBO 方式の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、その旨を速やかに市ホームページにおいて公表する。

## 第7 事業契約に関する事項

### 1 基本協定

市は優先交渉権者と協議を行い、基本協定を締結する。市と基本協定を締結した優先交渉権者（以下、「選定事業者」という。）は、基本協定に従い、基本契約の仮契約締結までに本施設の運營業務及び維持管理業務を目的とするSPCを設立する。なお、優先交渉権者との協議が整わなかった場合又は不測の事態が生じた場合は、次点の候補者を契約候補者として繰り上げて交渉する。

### 2 特別目的会社（SPC）の設立等の要件

選定事業者は、基本契約の仮契約締結までに、本施設の運營業務及び維持管理業務を目的とする、会社法に定める株式会社としてSPCを山形市内に設立すること。

なお、応募者グループの構成員は、SPCに対して必ず出資するものとし、構成員によるSPCへの出資比率が50%を超えるものとする。代表企業のSPCへの出資比率は出資者中最大とすること。

また、すべての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

そのほか、株式、新株予約権又は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。

### 3 基本契約

市は、選定事業者及びSPCと基本契約について仮契約を締結する。本仮契約は設計建設工事請負契約が市議会の議決を経た場合に本契約となる。

### 4 設計建設工事請負契約

市は、共同企業体と設計建設工事請負契約について仮契約を締結する。本仮契約は市議会の議決を経て本契約となる。

### 5 運営・維持管理に関する基本協定

市は、SPCと運営・維持管理に関する基本協定を締結する。

### 6 契約を締結しない場合

選定事業者決定日の翌日から事業契約締結日までの間、選定事業者の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は選定事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が応募に係る参加資格を欠くに至った場合は、当該構成員又は協力企業を変更した上で、市が応募に係る参加資格を有するか確認し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、選定事業者と事業契約を締結することができる。

### 7 事業契約締結に係る費用の負担

事業契約締結に係る選定事業者側の弁護士費用及び印紙代等は、選定事業者の負担とする。

### 8 契約保証金

契約保証金については、設計建設工事請負契約の締結と同時に、設計・建設業務の対価の100分の10以上を納付すること。

ただし、選定事業者が、設計・建設業務に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と認める金融機関等の保証を付した場合は、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとする。また、設計建設工事請負契約の締結と同時に、選定事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は選定事業者を被保険者とし、設計・建設業務の対価の100分の10以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、若しくは工事請負人等をして履行保証保険契約を締結させる場合には、契約保証金を免除する。なお、選定事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、保険金請求権の上に、市を第一順位とする質権を設定すること。

## 9 選定事業者の事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡、質権設定その他担保提供又はその他処分してはならない。

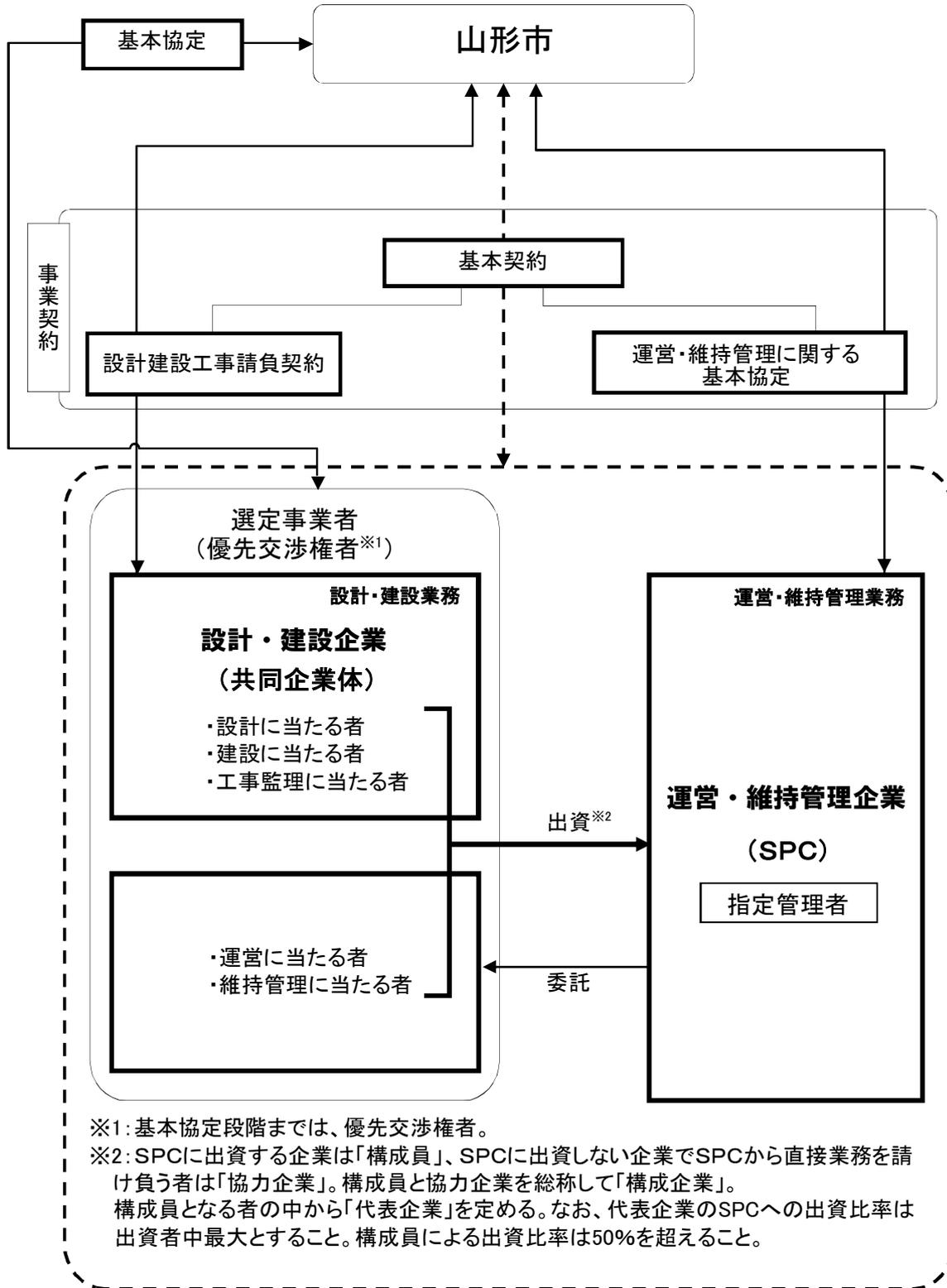
## 第8 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 問合せ先

募集要項等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

山形市企画調整部企画調整課  
〒990-8540 山形県山形市旅籠町二丁目 3 番 25 号  
TEL : 023-641-1212  
FAX : 023-623-0703  
E-mail : kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp

別紙1 契約スキーム（例）



## 別紙2 サービス対価の算定、支払い及び改定方法

### 第1 サービス対価の構成

本事業において市が選定事業者に支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目	支払の対象
サービス対価 A	①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ・その他、上記に関して必要と認められる費用
サービス対価 B	①運營業務に係る対価 ②維持管理業務に係る対価 ・その他、上記に関して必要と認められる費用

※消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

### 第2 サービス対価の支払方法

#### 1 サービス対価 A の支払方法

本施設の設計・建設業務の支払条件は、事業提案書を基に各会計年度における請負代金の支払いの限度額を設定することによるものとし、共同企業体は前払金、部分払及び中間前払について、設計建設工事請負契約書に記載する内容に則って請求できる。

ただし、設計業務に係る対価は設計業務完了年度に、建設業務に係る対価は年度ごとの出来高に応じて支払う。

#### 2 サービス対価 B の支払方法

本施設の運営・維持管理業務に係る対価は、令和5年12月から令和20年11月までの15年間にわたり、モニタリング結果を踏まえ、四半期に一回SPCに対して支払うものとする。SPCは四半期ごとに月次報告書を取りまとめ、当該四半期終了後の30日以内に提出し、市は提出を受けた日から14日以内にこの報告書の承諾について文書等により通知する。SPCは、市からの通知を受けた後速やかに請求書を市へ提出する。市は、請求書を受理した日から30日以内に指定管理料を支払うものとする。

#### 3 サービス対価の改定

##### (1) 改定の基本的な考え方

設計・建設業務及び運営・維持管理業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。

##### (2) 物価変動に伴う改定

###### ① 設計・建設業務に係る対価（サービス対価 A）の改定

サービス対価 A について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

###### ア サービス対価 A の改定方法

(ア) 市及び事業者は、設計期間及び建設期間内で設計建設工事請負契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価 A が不相当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が2ヶ月未満である場合は、請求することができないものとする。

(イ) サービス対価の改定方法は、変動前工事費等（サービス対価 A から(ウ) (a)の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後工事費等（以下(ウ)により算出した変動前工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事費等の1,000分の15を超える額（以下、「改定増減額」という。）について、サービス対価 A の元本に加除し、これに基づき割賦金利を再算定したサービス対価 A の改定額を定めるものとする。

(ウ) サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

(a) (ア)の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

(b) 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、事業者へ通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

(c) 改定増減額については、提案時と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$A = \alpha \times B - B \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$= \alpha \times B + B \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

A : 改定増減額 (サービス対価Bの増減額)

B : 変動前残工事費

$\alpha$  : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{提案時の指数}} - 1$$

※  $\alpha$  は小数点以下第4位未満を切り捨てるものとし、 $\alpha$  の絶対値が1,000分の15に満たない場合は、改定を行わない。

(d) 改定率の算定に用いる指標は、建設物価 (一般財団法人建設物価調査会) : 建設費指数 [詳細は事業者との協議により決定] とし、提案時及び基準日の属する月の確報値とする。(c)の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

(e) (ア)に規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不適当となったと認めたとき」とは、(d)に示す提案時の指数と当該時点に属する月の指数 (この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする) との比 (上記(c)の  $\alpha$  に相当する率) の絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。

(f) 設計期間及び対象施設の建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

(エ) (ア)の規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、(ア)及び(ウ)において「設計建設工事請負契約締結の日」及び「提案時」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日 (設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日)」とあるのは「12ヶ月」と、それぞれ読み替えるものとする。

## ② 運営・維持管理業務に係る対価 (サービス対価B) の改定

サービス対価Bについて、以下のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定計算は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。

初回の改定の計算は、令和6年度に行い (令和5年度 (協定締結年度) と令和6年度の指標により改定率を計算)、サービス対価Bの令和7年度第4四半期終了後から適用する。

ア 改定の条件

次の条件を満たす場合に改定を行う。

ウに示す指標値が、前回改定時から3%以上変動した場合

イ サービス対価Bの物価変動による改定の計算式

$$X' \times \alpha = Y'$$

Y' : 改定後の各支払額

X' : 改定前の各支払額 (税抜き)

$\alpha$  : 改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値前}}{\text{回改定時の前年度の物価指数の年度平均値}}$$

- ※ 当該改定率は少数点以下第4位未満を切り捨てる。
- ※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てる。
- ※ 光熱水費については、改定の計算式におけるY'を改定後の単価、X'を改定前の単価と置き換える。

ウ サービス対価Bの改定方法

事業者は、毎年度6月30日までに、当該年の4月に公表される指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

なお、光熱水費については、物価変動に採用する指標を事業者との協議にて決定する。

物価変動に採用する指標 (光熱水費を除く)	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」 その他諸サービス
光熱水費の物価変動に採用する指標	事業者との協議にて決定

※用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

### 第3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

#### 1 モニタリングの基本的な考え方

##### (1) モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が設計建設工事請負契約書及び運営・維持管理に関する基本協定書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を満たしていることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・快適に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

##### (2) モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

#### 2 設計・建設に関するモニタリング

##### (1) モニタリングの方法

###### ① 書類による確認

市は、事業者から提出された設計業務計画書、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書、工事監理業務計画書、その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、設計建設工事請負契約書等を満たしているか、市が客観的に確認するための支援を行うこと。

###### ② 現地における確認

市は、本施設の建設に行い実施する検査及び試験の他、建設工事の中間検査、完了検査、その他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

事業者は、市が現地における確認を行う場合には、立ち会うこと。なお、その際、市は必要に応じて施工部分を最小限度破壊し、品質及び性能の確認を行うことができる。その確認または復旧にかかる費用は、事業者の負担とする。

##### (2) 要求水準を満たしていない場合の措置

## ① 改善要求

### ア 業務改善計画書の確認

市は、設計業務及び建設業務が要求水準を満たしていないと確認した場合には、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者に業務改善計画書の提出を求める。事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得る。

なお、市は、事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

### イ 改善措置の確認

事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

## ② 契約の解除

市は、上記①の再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、設計建設工事請負契約を解除することができる。

## 3 運営・維持管理に関するモニタリング

### (1) セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、運営・維持管理に関する基本協定締結後、対象施設の供用開始日の60日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、「セルフモニタリング実施計画書」を作成し、市の承諾を得ること。

- ①モニタリング時期
- ②モニタリング項目及び内容
- ③モニタリング方法
- ④モニタリング様式

### (2) モニタリングの方法

市が事業者に対して行うモニタリング方法については以下のとおりである。なお、詳細は、事業者が提供するサービスの方法に依存するため、事業者が策定する「セルフモニタリング実施計画書」を踏まえて確定する。

#### ①モニタリングに係る提出書類

##### ア 業務仕様書の提出

事業者は、要求水準書及び提案書類に基づいて、市と協議の上、運營業務及び維持管理業務に関する業務仕様書（以下「仕様書」という。）を作成し、対象施設の供用開始日の60日前までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

##### イ 業務計画書の提出

事業者は、仕様書を踏まえ、事業年度毎に、運營業務及び維持管理業務を実施するために必要な事項を記載した業務計画書を作成し、当該事業年度の業務開始前60日前までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

##### ウ 長期修繕計画書の提出

(ア) 事業者は、供用開始後30年における「長期修繕計画書」を作成し、対象施設の供用開始日の60日前までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

(イ) 事業者は、施設の劣化状況等を踏まえ、対象施設の供用開始日の5年ごとに「長期修繕計画書」の見直しを行い、市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

##### エ 日報の保管

事業者は、日報（毎日）を作成、保管すること。市は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

##### オ 月報、四半期報告書及び年次報告書の提出

事業者は、市が定期モニタリングを行うための月報（毎月）を当該月の翌月の10日までに、四

半期報告書を当該四半期終了後の30日以内に、年次報告書を当該年度の翌年度の5月末日までに市へ提出すること。市は各業務の遂行状況を確認・評価する。

カ 財務書類の提出

事業者は、運営・維持管理に関する基本協定の終了に至るまで、毎会計年度の最終日から90日以内に、会社法（平成17年法律86号）に従った計算書類等（会社法第435条第2項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を市に提出すること。市はその内容について確認する。

②モニタリングの実施内容

ア 定期モニタリングの実施

- (ア) 市は、事業者が提出する月報、四半期報告書及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。
- (イ) 市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月報、四半期報告書及び年次報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、予め協議のうえ定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

- (ア) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。
- (イ) 市は、事業者に説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の運営業務及び維持管理業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①モニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月報、四半期報告書及び年次報告書を作成・提出	月報、四半期報告書及び年次報告書の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	-	必要に応じて随時、不定期に、直接確認

(3) 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、運営業務又は維持管理業務が要求水準等を満たしていないと判断した場合は、以下の措置を行う。

① 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに当該業務の是正を行うよう是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	内容	ペナルティポイント	事業の例
特に重大な要求水準未達	特に重大な事象	15ポイント	【施設を利用する上で特に重大な支障となる事象】 ・本施設の全部が1日中使用できない

重大な要求水準未達	重大な事象	10ポイント	<b>【施設を利用する上で重大な支障となる事象】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の放棄、怠慢</li> <li>・要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置</li> <li>・災害時等における防災設備等の未稼働</li> <li>・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生</li> <li>・市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等）</li> <li>・業務計画書への虚偽記載又は事前の承認を得ない変更</li> <li>・業務報告書への虚偽記載</li> <li>・市からの指導・指示に合理的理由無く従わない</li> </ul>
軽微な要求水準未達	重大な事象以外の事象	3ポイント (是正が認められない場合)	<b>【施設を利用する上で軽微な支障となる事象】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設、設備の一部が使用できない</li> <li>・市の職員等への対応不備</li> <li>・業務報告書の不備</li> <li>・関係者への連絡不備</li> <li>・上記以外の要求水準の未達又は運営・維持管理に関する基本協定の違反</li> </ul>

② 是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

③ サービス対価の支払留保

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市はサービス対価の支払を、是正が確認されるまで留保することができる。

④ 運營業務担当企業又は維持管理業務担当企業の変更

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該運營業務又は維持管理業務を担当している運營業務担当企業又は維持管理業務担当企業の変更を事業者に要求することができる。

⑤ 運営・維持管理に関する基本協定の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、運営・維持管理に関する基本協定を解除することができる。

ア 上記③の措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合

イ 事業者が、上記④の措置を求められているにもかかわらず、当該運營業務又は維持管理業務を担当している運營業務担当企業又は維持管理業務担当企業の代替企業を30日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

⑥ やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合にはペナルティポイントは発生しないものとする。

ア やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により市に連絡があり、市がこれを認めた場合

イ 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

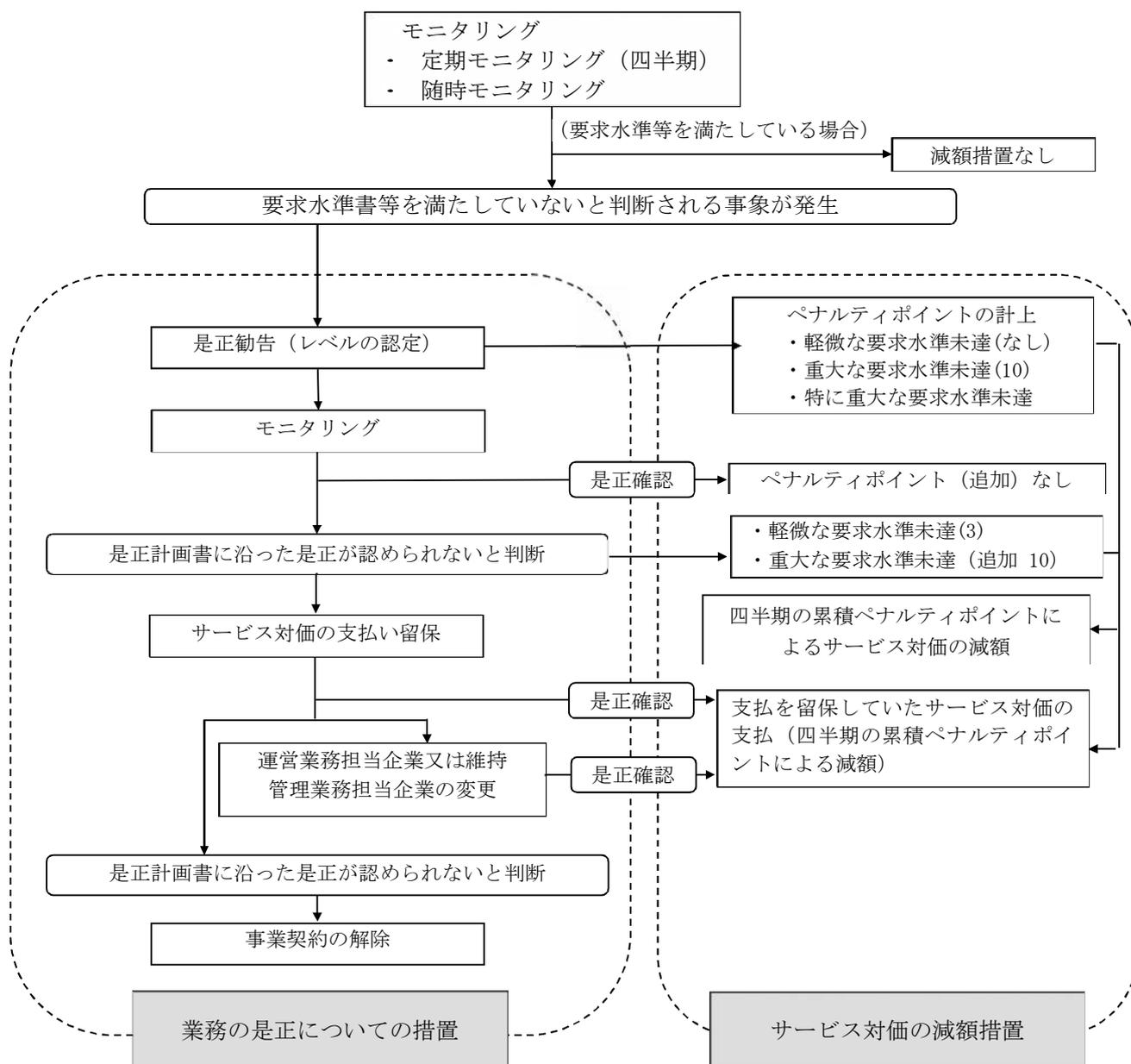
(4) サービス対価の減額

減額対象はサービス対価Bとし、当該四半期ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが10ポイント以下の場合はサービス対価の減額は行わない。加算ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。ペナルティポイントによる減額割合は次のとおりとする。

ペナルティポイントによる減額割合

累計ペナルティポイント (X)	当該四半期のサービス対価減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	0.5 X (%)
101ポイント～	100%

サービス対価Bのモニタリングの流れ



#### 4 事業終了時のモニタリング

(1) モニタリングの方法

市は、要求水準書に定めるとおり、事業期間終了に向けたモニタリングを行う。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

事業者は、市の検査により不適合と認められた場合は、事業期間終了までに速やかに修繕等を実施すること。

事業者に係る修繕を行わなかった場合又は事業者の行った修繕では要求水準書等に定められた要求水準を満たさなかった場合、市は、サービス対価の支払を留保することができる。