

遊佐パーキングエリアタウン管理運営等事業
(道の駅 鳥海 移転整備に伴う指定管理候補者公募)

募集要項

令和5年5月

遊 佐 町

目次

第1	募集要項の位置づけ	1
1	事業者募集の趣旨	1
2	本書の位置づけ	2
第2	管理運営の目的及び内容に関する事項	3
1	目的	3
2	対象施設の概要	4
3	管理運営の方式（形態）等	7
4	業務等の範囲	10
5	管理運営開始までのスケジュール（予定）	11
第3	事業者の募集に関する事項	12
1	募集スケジュール	12
2	参考資料の提供請求	12
3	現地見学会	13
4	募集要項等への質問の受付	14
5	令和5・6年度競争入札参加資格申請の臨時受付	15
6	参加資格審査書類の受付	16
7	参加資格審査通過者との個別対話の実施	17
8	提案書の受付	17
第4	応募資格に関する事項	18
1	応募者の資格要件等	18
2	応募者の制限	18
第5	事業者の選定に関する事項	20
1	選定方法	20
2	選定委員会及びプロポーザル審査会の設置	20
3	選定結果の通知及び公表	20
第6	契約等の締結に関する事項	21
1	基本契約の締結	21
2	指定管理候補者に関する覚書の締結	21

3	設計支援業務委託契約の締結	22
4	開業準備業務委託契約の締結	22
5	指定管理者の指定等	23
6	三者合意書の作成・締結	24
第7	その他	26
1	募集要項等の修正等	26
2	本募集の凍結・中止	26
3	応募に関する事項	26
4	疑義を生じた場合の措置	26
5	管轄の合意	26
6	問合せ先（事務局）	26

【別紙一覧】

別紙1 「現施設の概要」

別紙2 「計画平面図（令和5年3月時点の計画）」

別紙3 「内装設備・什器備品リスト（案）」

【別冊一覧】

別冊1 「管理運営基準書」

別冊2 「設計支援業務仕様書」

別冊3 「開業準備業務仕様書」

別冊4 「審査基準」

別冊5 「様式集」

別冊6 「基本契約書（案）」

別冊7 「指定管理候補者に関する覚書（案）」

別冊8 「設計支援業務委託契約書（案）」

別冊9 「開業準備業務委託契約書（案）」

別冊10 「指定管理基本協定書（案）」

別冊11 「指定管理年度協定書（案）」

第1 募集要項の位置づけ

1 事業者募集の趣旨

遊佐町（以下、「本町」という。）では、日本海沿岸東北自動車道「酒田みなと～遊佐」及び一般国道7号「遊佐象潟道路」が整備中で、令和8年度中の全線開通が期待されています。本町では、この高速道路を活用して次の世代にどのような形で地域活性化をもたらすことができるのかを考え、無料の高速道路へ休憩施設を整備する必要性を提唱し、現道の駅「鳥海」の移転を柱とする「遊佐パーキングエリアタウン構想」を提案してきました。平成28年3月には基本計画を策定し、これまで儲かる道の駅勉強会を開催するなど、新しい道の駅の在り方について官民一体で議論を重ねてきたところであります。

令和3年6月には遊佐パーキングエリアタウン計画推進委員会を設置し、整備の目的やコンセプト、基本的な施設機能、施設規模、事業手法、今後の進め方などについて、調査検討を重ねてきました。そして、令和4年7月には推進委員会としての意見をとりまとめた意見書が本町に提出されました。

本町では、意見書を踏まえ、「遊佐パーキングエリアタウン整備計画」として、エリア整備の方向性を明確にするとともに、事業化に向けた課題事項をとりまとめ、今後の設計施工の指針とするために策定しております。

現在、国道7号沿いにある道の駅鳥海「ふらっと」（以下「現施設」という。）は、年間200万人が訪れる本町として重要な観光拠点であり、東北を代表する道の駅のひとつとして、第三セクター「遊佐町総合交流促進施設株式会社」を事業主体として活動してきました。今般、遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）管理運営等事業（以下「本事業」という。）の実施にあたっては、引き続き指定管理者制度の導入を予定していますが、「ふらっと」が築いてきた賑わいの下地に、民間事業者の創意工夫を最大限活用することとしました。それにより、“道の駅の更なる賑わい”と、“その賑わいが町内に波及することで持続可能な遊佐町の実現”を目指します。

整備を進めるにあたって、民間事業者が有する運営ノウハウを活用することに加えて、開業後の管理運営ビジョンを遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）として整備する施設（以下「本施設」という。）の建築基本設計に反映させるなどの各種調整を行うため、本施設の建築基本設計に先立って本施設の管理運営等を行う事業者を募集・選定することとしました。

本募集により選定された事業者は、本町が進める建築基本設計業務に対して提案を行うなど、本施設整備の準備段階から積極的に参画するとともに、国・生産者団体・観光事業団体・一般社団法人鳥海山飛鳥ジオパーク推進協議会等と連携を図りながら本施設の管理運営準備を行うこととなります。

なお、本事業の公募は、遊佐町公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成19年遊佐町条例第22号。以下「指定手続条例」という。）及び現在の道の駅の条例である遊佐町総合交流促進施設の設置及び管理に関する条例（平成8年遊佐町条例第13号）とは別に改めて新設予定の本施設の設置管理条例に基づき、指定管理者指定のための準備

行為として位置づけて行うものであり、本施設の完成までは本施設の「指定管理候補者」並びに設計支援業務及び開業準備業務の「業務受託者」の立場から、本施設の完成後は「指定管理者」の立場から本事業の役割を担っていただく予定です。

2 本書の位置づけ

本募集要項は、本事業への応募を検討する事業者を対象に公表するものであり、本施設の管理運営に関して、本町が要求する事項を示し、事業者の提案に具体的な指針を与えるものです。

事業者は、募集要項に示されている条件等を満たす限りにおいては、自由に提案を行うことができることを原則としますが、その際には事業の目的や法令、条例等の諸条件を遵守し、その他の内容についても十分留意して提案を行ってください。

募集要項の添付資料は、募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）であり、募集要項等と実施方針及び実施方針に対する質問・回答に相違がある場合は、募集要項等の規定内容を優先するものとし、募集要項等に記載のない事項については、募集要項等に関する質問・回答によるものとします。

第2 管理運営の目的及び内容に関する事項

1 目的

(1) 管理運営の目的

指定管理候補者による独創的な運営事業計画と、個性ある駅長によるリーダーシップにより、遊佐町・遊佐町民と連携しながら旅の目的地として選ばれる魅力ある道の駅を実現することと、道の駅がゲートウェイやハブとして機能し、賑わいが町内各所に波及することで町全体が活性化し、持続可能な遊佐町の実現を図ることを目的とします。

(2) 本施設の基本コンセプト

鳥海山のふもとまち Town at the foot of Mt.Chokai

～庄内の食と文化を発信し、来る人を鳥海山で魅了する地域の核となる道の駅～

ア 道の駅＝“まち”として、小さな賑わいがたくさん集まることで大きな賑わいを形成するような場の形成を目指します。

⇒整備する施設機能について、直営のほか、テナント入居の枠も設けます。

⇒様々な事業主体が関係しあうことで、ひとつの大きな賑わいを創ることを目指します。

イ 道の駅はひとつの拠点であり、周辺の賑わいスポットも包括してひとつの道の駅というような視点で考え、機能分散も含め、同じようなシステムで使えるものは活用することで、一体感のある地域おこしを目指します。

⇒町内の様々な資源・場所と、役割分担をすることを念頭に道の駅の機能を検討します。

⇒道の駅で完結せず、町内の各スポットに案内・誘導するための効果的な仕組みの構築を図ります。

ウ 地域全体(ALL 遊佐+環鳥海)で、新道の駅への期待に応える場所と仕組みを創っていきます。

⇒生産者、加工事業者、建設事業者、次世代の子（少年議会等）、観光事業者など、町内の様々な方との連携した取り組みの誘発を図ります。

⇒鳥海山・飛鳥ジオパークを活かした取り組みなど、遊佐町だけで完結せず、環鳥海自治体とも連携したコンテンツの充実を図ります。

なお、町では、特産品の開発支援や、様々なフィールド(公有地・施設等)の民活検討、地域産業従事者後継者不足の解消に向けた取り組みなど、公民が連携した道の駅活性化に資する支援の検討を進めていきます。

2 対象施設の概要

(1) 名称及び位置

名称：(仮称) 遊佐 PAT 道の駅 鳥海

位置：山形県飽海郡遊佐町北目字田屋敷地内

(2) 施設の設置目的

ア 持続可能な本町の賑わいを実現するための地域振興

イ 本町の様々な魅力を最大限に引き出した観光交流の促進

ウ 道路利用者の休憩施設設置による安全・安心の確保

エ 災害発生時における迅速な復旧復興を可能とする拠点の確保

(3) 開業予定時期

令和9年度初頭を予定。

ただし、社会情勢等により、開業時期は前後することがあります。

(4) 施設の概要

ア 予定建築物

施設名		諸元等	規模約
地域振興施設	①農産物直売所・特産品販売所	農産物・特産品を一同で販売可能な一体的な空間、駐車場からのアクセス性を重視	450 m ²
	②鮮魚販売・厨房加工室	3店舗程度と想定	120 m ²
	③バックヤード	※直売所の40%程度	180 m ²
	④菓子加工施設		40 m ²
	⑤菓子販売施設		40 m ²
	⑥フードコート	イーティンスペースの分散配置も考慮しながら全体で180席程度の確保を目指す	245 m ²
	⑦フードコート 厨房		125 m ²
	⑧地産地消レストラン(ゆっくり食事ができる空間)	鳥海山の景色等を楽しみながら食事が可能なプライベート空間	150 m ² ※厨房含む
	⑨事務室・休憩室	机6基+休憩・更衣・ロッカー等	100 m ²
	⑩飲食トイレ		20 m ²
道路休憩施設	①24時間トイレ・子育て支援スペース	男子トイレ(小8器・大6器) 女子トイレ(大26器) オストメイト・大型ブース・多機能・子供トイレ・洗面所・パウダーコーナー・授乳室等を設置	325 m ²
	②道路利用者休憩施設/道路情報コーナー	24時間トイレへの動線軸線上に配置、道路情報モニターを設置	75 m ²
情報発信施設・地方創生加速化拠点施設	①観光案内所×ツアードesk	観光窓口としてカウンターや更衣室・ロッカーも想定	305 m ²
	②鳥海山・飛島ジオパークというコンテンツを最大限活かした物販	ジオに関する展示と、関連するアイテム販売が可能な空間	
	③オープンスペース(会議室等)	多目的な用途に利用可能	120 m ²
	④風除室・バルコニー等共用スペース	共用廊下・風除室・バルコニー等	155 m ²
合計			2,450 m ²

イ 予定建築物②

施設名		諸元等	規模約
防災拠点施設	①防災倉庫・自家発電設備	災害にそなえた各種防災用品の備蓄に対応、72時間対応の自家発電を設置	120 m ²

ウ 屋外施設

施設名	諸元等	規模約
①駐車場/ヘリポート	24時間利用可能な駐車場 小型車 201 台、EV 車 3 台 (※今後の拡張性に留意) 二輪車 8 台 障がい者 7 台、思いやり 7 台 大型車 30 台 (うち、セミトレ車 2 台) バス乗降場の設置 ヘリポートの設置(航空法 79 条但し書きに準拠)	駐車場 14,600 m ² うちヘリポート 1,600 m ² 通行帯 1,000 m ² 施設管理者用駐車場 700 m ²
②多目的広場	天然芝を想定 災害活動救援部隊の野営スペースとして 6 人用天幕 175 張、炊き出し活動等が可能な施設	4,000 m ² その他緑地法面 6,500 m ²
③外構・イベント広場	様々なイベントに対応した外構施設、洗い出し舗装・透水性舗装を想定	2,000 m ²
④貯水施設		180 m ²
⑤環境配慮施設		40 m ²

3 管理運営の方式（形態）等

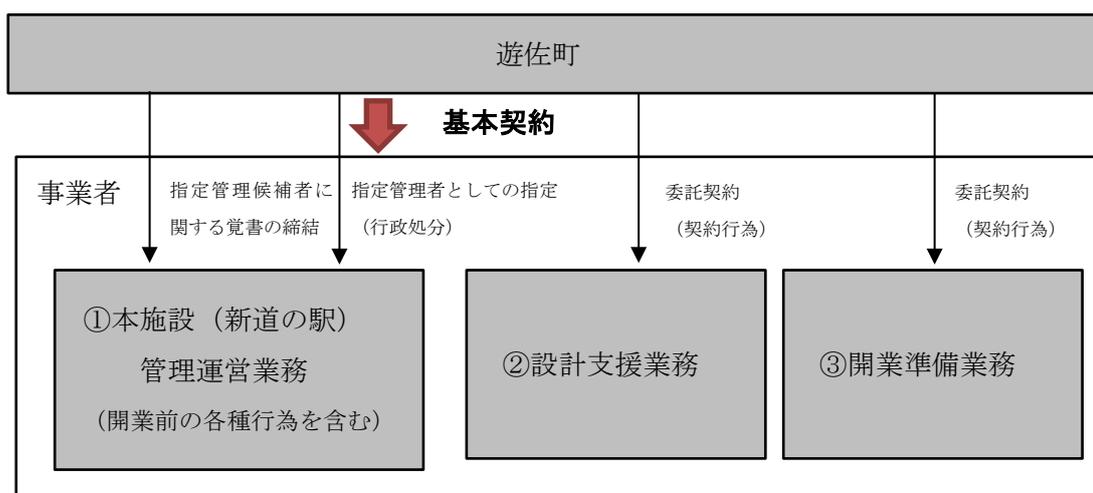
(1) 事業の枠組み

本募集は、指定管理者指定の準備行為として実施するものとなりますが、具体的には、本施設（新道の駅）の管理運営を行う業務（以下「管理運営業務」という。）、本町が別途実施する建築基本設計に対して助言等を行う委託業務（以下「設計支援業務」という。）、本施設の開業に向けた各種準備業務を行う委託業務（以下「開業準備業務」という。）の3種類の業務を事業者を実施していただくことを前提に、一体的に公募を行うものです。

また、現施設の指定管理者である「遊佐町総合交流促進施設株式会社」、現施設における納品団体である「ひまわりの会」及び現施設におけるテナントである「元気な浜店」（以下「関係団体」という。）については、事業者の提案及び判断に基づき業務連携等も可能とします（ただし、本町として関係団体との業務連携を確約するものではなく、事業者と関係団体との間での個別協議により詳細を定めることとします）。

契約等の内容及び締結等の詳細は、「第6 契約等の締結に関する事項」を参照してください。

<事業の枠組みのイメージ>



(年度)	R5	R6	R7	R8	R9	R10～R18
	基本契約締結			指定管理者の指定	施設開業予定	
基本契約	基本契約期間					
①	指定管理候補者としての期間			指定管理者の指定期間		
②	委託契約期間					
③		委託契約期間				

※ 上記スケジュールはあくまでイメージであり、施設開業時期等により変更とすることが見込まれます。

(2) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は次のとおりです。

- ア 地域振興施設及び情報発信施設・地方創生加速化拠点施設における売上又は販売手数料等
- イ 外構・イベント広場等における使用料等（地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者の収入として収受できる「利用料金制度」を導入する予定であり、事業者自らが提案する使用料を認めた場合、本施設の設置管理条例で定めます。）
- ウ 本町が指定管理者に支払う指定管理料
- エ 本町が設計支援業務受託者に支払う業務委託料
- オ 本町が開業準備業務受託者に支払う業務委託料

(3) 事業者の支出等

本事業における事業者の支出は次のとおりです。

- ア 独立採算業務・施設管理運営業務の実施に要する費用
- イ 指定管理候補者として実施する行為の実施に要する費用
- ウ 設計支援業務の実施に要する費用
- エ 開業準備業務の実施に要する費用

上記に加えて、独立採算業務における収入額が支出額を上回った場合について、本町への利益還元を求めるものとします。

具体的には、事業者提案によるものとします。

(4) 本施設の管理運営期間

約 10 年間を予定

（施設開業時（令和 9 年度）～令和 18 年度を予定する）

(5) 個人情報の保護及び情報公開

指定管理者は、遊佐町個人情報保護条例を遵守し、業務に関連して取得した町民等の利用者の個人情報を適切に管理してください。また、当該施設の管理運営等に関して、必要な情報公開を積極的に行うことなどにより、町民等の利用者の信頼確保に努めてください。

これらを踏まえ、個人情報や情報公開の取扱いについての内部規定や体制を構築してください。

(6) 公平性の確保

指定管理者は、管理運営等を行う施設が公の施設であることを常に心がけて、公平公正な管理運営等を行うものとし、特定の団体や個人等に、有利又は不利になる管理運営等を行わないよう、特に留意してください。

(7) 施設の安全性の確保と危機管理

指定管理者は、管理運営等を行う施設において町民等の利用者の安全確保と危機管理に努めるとともに、有事の際における初動要領やマニュアルの作成等具体的な体制及び対策を構築してください。

(8) 保険

指定管理者は、指定管理者の業務上の瑕疵により生ずる損害賠償に対応できるよう十分な賠償資力を確保するため、管理運営基準書に示す保険に必ず加入してください。

(9) 適正かつ明瞭な収支管理

指定管理者は、指定管理業務に関する収入及び支出について、町民等に対し誤解を招くことがないように、利用する口座や収支の状況を記載した帳簿等の適正かつ明瞭な管理に努めてください。

また、独立採算業務における納付金の適切な運用から、独立採算業務と施設管理運営業務に関する収入及び支出は明確に分けて管理を行うように努めてください。

(10) 各種税の取扱い

指定管理者として事業を行う上で、法人県民税、法人事業税又は法人町民税の申告・納付義務が生じる場合がありますので、それぞれの税務関係機関に確認の上、適切に対応してください。

(11) 利用者アンケートの実施

指定管理者は町民等の利用者の利用満足度について分析・評価をするため、管理運営等を行う施設において提供されるサービスに関するアンケート調査を実施してください。

アンケート調査は毎年1回行い、その結果を事業報告書に記載します。アンケートの実施に際しては、実施方法及び設問内容について事前に本町と協議の上、承認を得ることとします。

(12) 事業報告書等の作成

指定管理者は、指定管理業務の実施状況、利用者の利用状況及び収支状況等を示した事業報告書を毎年1回作成し、本町に提出してください。

(13) 自己評価の実施（指定管理者が行うモニタリング）

指定管理者は、業務等の実施状況及び施設利用者へのアンケート調査や日常的な町民等からの意見・要望等に基づき、その事業達成度、利用者の利用満足度及び収支状況について自己分析・自己評価を行い、その結果を本町へ提出してください。

(14) 本町が行う確認・総合評価（本町が行うモニタリング）

本町は、指定管理者が十分な安全管理や適切な施設運営を行っているか、また、良質なサービスが町民等に提供されているかなどをチェックするため、管理運営等を行う施設への立ち入りによる現地調査等を行い、利用者アンケート調査や指定管理者による自己評価、事業報告書等も踏まえて総合評価を行います。

本町が行った総合評価及び指定管理者が行った自己評価は、指定管理者による管理運営状況の透明性を確保するため、本町ホームページ、本施設内にて公表します。

なお、本町は総合評価の結果、業務改善の必要があると認める場合は、改善等の指導や遊佐町公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例に基づく改善指示を行います。同条例に基づく改善指示後、指定管理者が正当な理由が無いにもかかわらず改善しない場合は、指定管理者の指定の取消し又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

4 業務等の範囲

事業者が実施する業務等の概要は以下のとおりです。

なお、具体的な内容については、「管理運営基準書（別冊1）」、「設計支援業務仕様書（別冊2）」、「開業準備業務仕様書（別冊3）」を参照してください。

(1) 指定管理候補者が実施する行為

ア) 基本設計期間

- ・ 事業計画案の検討及び関係団体との協議調整

イ) 実施設計・工事請負期間

- ・ 事前マネジメント
- ・ 施設供用前の各種準備（独立採算業務分）
- ・ 事前広報・誘客（事業者対応分）
- ・ 地域振興施設等における商品検討等
- ・ 内装設備・什器備品関係（事業者対応分）

(2) 設計支援業務受託者が行う業務

ア) 設計支援業務

(3) 開業準備業務受託者が行う業務

ア) 施設供用前の各種準備（施設管理運営業務分）

イ) 事前広報・誘客（業務委託分）

- ウ) 開館式典の実施
- エ) 内装設備・什器備品関係（業務委託分）
- オ) B C P 計画策定支援業務

(4) 指定管理者が行う業務

- ア) 独立採算業務
 - ・ 運営業務
 - ・ 維持管理業務
- イ) 施設管理運営業務
 - ・ 運営業務
 - ・ 維持管理業務

5 管理運営開始までのスケジュール（予定）

管理運営を開始するまでのスケジュールは次のとおりです。

- ・ 令和5年 10月 : 優先交渉権者の選定
- 12月 : 基本契約、覚書 締結
- 12月～（予定） : 設計支援業務委託
- ・ 令和6年 ～ : 開業準備業務委託
- ・ 令和9年度 初頭 : 本施設 開業

第3 事業者の募集に関する事項

1 募集スケジュール

令和5年	5月26日(金)	: 募集要項の公表
(2023年)	6月8日(木)	: 現地見学会
	6月14日(水)	: 募集要項等に対する質問の提出期限
	7月11日(火)(予定)	: 質問への回答
	7月20日(木)	: 参加資格審査書類の提出期限
	8月1日(火)(予定)	: 参加資格審査結果の通知
	8月9日(水)(予定)	: 参加資格審査通過者との個別対話の実施
	9月14日(木)	: 提案書類 提出期限
	9月下旬~10月下旬	: 書類・プレゼン等による審査
	10月下旬	: 優先交渉権者の選定及び通知
	11月上旬~12月上旬	: 優先交渉権者との協議
	12月下旬	: 優先交渉権者との基本契約・覚書締結

2 参考資料の提供請求

本事業への応募を検討する者を対象に、別紙1に関する参考資料を別途配布します。なお、資料を外部に公表することを禁止することに同意する旨の誓約書を提出してください。

受付期間	令和5年5月29日(月)から 令和5年6月14日(水)午後4時まで(必着)
受付方法	郵送または持参により受け付けます。 なお、参考資料の受領を急がれる場合、押印済みの様式1-1を電子化した資料について、電子メールにて提出することを認めます。ただし、後日、押印済みの様式1-1の原本を郵送又は持参にて提出してください。
提出様式	・「参考資料請求書及び誓約書」(様式1-1)を下記提出先に提出してください。
注意事項	・様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。 ・参考資料は本事業への応募を検討する者に限って配布するものであるため、様式を提出された場合でも、本事業への応募が想定されない者に対しては本町の判断にて配布しないことがあります。 ・参考資料は実施方針公表時に提供したものと同一です。そのため、実施方針公表時に既に資料の提供を受けた者は請求を行わないでください。 ・電子メールを送付する場合、電子メールの件名は、【(事業者名)遊佐PAT参考資料請求】としてください。 ・電子メールを送付した場合、電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。

提出先	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）
配布方式	様式1-1の内容を確認後、電子メールにて随時提供します。

3 現地見学会

本施設の概要、募集要項及び要求水準書等に関し、次のとおり見学会を開催します。

(1) 開催日時等

日時	令和5年6月8日（木） 午後1時30分集合 午後4時解散予定
場所	遊佐町生涯学習センター駐車場 （遊佐町遊佐字鶴田52-2） ※町で用意するバスにて移動予定です。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 当日は、資料配付は予定していないため、必要に応じて本町ホームページからダウンロードもしくは提供した参考資料を持参してください。 参加人数は、1企業4名までとします。 当日、受付にて名刺を頂戴しますので、持参願います。

(2) 参加申込方法

現地見学会の参加申込方法については、次のとおりとします。

受付期間	令和5年5月29日（月）から 令和5年6月6日（火）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	「現地見学会申込書」（様式2-1）を、添付ファイルとして電子メールにて、下記提出先に提出してください。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。 電子メールの件名は、【(事業者名) 遊佐 PAT 現地見学会参加申込】としてください。 電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

4 募集要項等への質問の受付

(1) 質問の受付

募集要項などに対し質問がある場合、次のとおり質問を受け付けます。

受付期間	令和5年6月9日（金）から 令和5年6月14日（水）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・「募集要項等に関する質問書」（様式3-1）を用いて、質問を添付ファイルとし、下記提出先に電子メールにて提出してください。
注意事項	・様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。 ・電子メールの件名は、【(事業者名) 遊佐 PAT 募集要項等への質問書】としてください。 ・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

(2) 質問に対する回答

質問に対する回答については、質問者名を伏せた上で次のとおり公表します。

公表日	令和5年7月11日（火）（予定） （※「第4 応募資格に関する事項」等を含めた事項については、7月4日（火）に先行公表することを予定しています。）
公表方法	本町ホームページで公表します。

5 令和5・6年度競争入札参加資格申請の臨時受付

本町の資格者名簿に登録されていない者を対象に、本事業への応募にあたって、令和5・6年度競争入札参加資格申請を臨時で受け付けます。

受付期間	令和5年5月29日（月）から 令和5年6月29日（木）まで（当日消印有効）
受付方法	郵送により受け付けます。 ※持参いただいた場合も窓口での提出書類の確認は行いません。
提出様式	本町ホームページをご覧ください。
注意事項	<ul style="list-style-type: none">・様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。・電子メールにて問合せされる際の件名は、【(事業者名) 遊佐 PAT 競争入札参加資格申請の臨時受付】としてください。・電子メール送信後、以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、到達を確認してください。
提出先	遊佐町総務課財政係 電子メールアドレス：zaisei@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5808

6 参加資格審査書類の受付

応募の意思のある法人等は、次のとおり、参加資格審査書類を提出してください。

(1) 参加資格審査書類の受付

受付期間	令和5年7月12日(水)から 令和5年7月20日(木)午後5時まで(必着)
受付方法	持参又は郵送により受け付けます。
提出様式	・「参加資格審査に関する提出書類」(様式4-1から様式4-7)に必要な事項を記載の上、添付する書類とともに、正本(バインダー綴じ1部)を持参又は郵送により提出してください。
注意事項	・様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。 ・持参又は郵送にて受け付けます。郵送の場合は下記住所あて郵送願います。
提出先	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125(開庁時間：午前8時30分～午後5時15分)

(2) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果については、次のとおり通知します。

公表日	令和5年8月1日(火)(予定)
公表方法	書面にて通知します。

(3) 参加資格結果への理由説明の受付

参加資格がないと認められた者は、本町に対して参加資格がないと認めた理由について説明を求めることができます。

受付期間	令和5年8月8日(火)午後5時まで(必着)
受付方法	持参により受け付けます。
提出様式	様式は自由とする。(ただし、代表企業の代表者印を必須とする。)
理由説明への回答	令和5年8月25日(金)(予定)までに書面により回答します。
提出先	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125(開庁時間：午前8時30分～午後5時15分)

7 参加資格審査通過者との個別対話の実施

本町は、応募者との個別対話の場を設けます。この対話は、町及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、本町の要求水準書等の意図を理解することを目的としています。

詳細については「対話実施要領」において示します。

対話実施日	令和5年8月9日（水）（予定）
受付方法	・「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。 ・「対話実施要領」は、参加資格審査書類の受付時に配付します。
注意事項	・対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、対話を行った応募者に通知します。 ・ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、対話の参加者の権利、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考えられるものについては通知しません。

8 提案書の受付

提案書の受付については、次のとおり実施します。

受付期間	令和5年9月11日（月）から 令和5年9月14日（木）午後5時まで（必着）
提出方法	持参により受け付けます（郵送による受付は行いません）。
提出様式	各提案様式を用いて提出してください。
注意事項	・様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。 ・提案書については13部（正本を1部、副本（正本のコピー）を12部）提出してください。 ・なお、提案書の内容を記録した電子データを記録した電子媒体（CD-R又はDVD-R）を2式（正本1式、副本1式）提出してください。データのファイル形式は原則としてMicrosoft Word又はExcel（図面がある場合にはMicrosoft Word又はPDF形式）を使用してください。
提出先	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

第4 応募資格に関する事項

1 応募者の資格要件等

応募者の定義及び資格要件は、次のとおりです。

- (1) 本施設の目的に沿った管理運営を行うことを目的として、本事業に応募した者で、事業の運営、維持管理を行うにふさわしい、資力、信用、経験等を有した単独の法人又は複数の法人によるグループとします。
- (2) 法人とは、日本国の法律に基づく法人格を有するものとします。
- (3) 応募者は、次のアからイまでの要件のすべてを満たすことが必要です。
 - ア 本町の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
 - イ 同種施設（道の駅又は農産物等の販売や飲食の提供を施設の主たる機能とする収益性のある施設）の運営実績を有すること。
- (4) 複数の法人による応募の場合、(3)のイの要件は、指定管理者として本施設の管理運営を行う者のうち1者が満たせばよいものとしますが、(3)のイの要件を満たす団体の中から代表団体を定めてください（それ以外の団体は構成団体とします）。
- (5) 応募に際し、複数のグループにまたがる同一企業の参加は認めません。
- (6) 指定管理者及び指定管理候補者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本町が別途行う基本設計、実施設計、工事請負、工事監理を実施することはできません。なお、「資本面において関連がある者」とは、総株主の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者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者とします。
- (7) 基本設計支援業務を実施する者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本町が別途行う基本設計業務を実施することはできません。
- (8) 開業準備業務を実施する者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本町が別途行う実施設計、工事請負、工事監理を実施することはできません。
- (9) 指定管理者として、本施設の管理運営を複数の法人で実施する場合、指定管理者申請時に、共同事業体で実施するものとして、共同事業体協定書兼委任状を提出していただくことを想定しています。なお、共同事業体の名称には、本施設名と連合体である旨の表現を組み合わせた名称は避けて設定してください。

[使用できない名称の例] 遊佐パーキングエリアタウン共同事業体

2 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、単独の法人若しくはグループによる応募者にはなれません。応募者は、参加表明時に提出する「参加表明書及び資格確認申請書等」の中で、応募者の制限に抵触しない旨を単独の法人による応募の場合は当該法人、グループによる応募の場合は代表企業及び構成企業すべてについて誓約するものとします。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者。

- (2) 募集要項等の公表日から基本契約及び指定管理候補者に関する覚書締結の日までの間に、遊佐町競争入札参加資格者指名停止要綱に基づき、本町から指名停止措置を受けた者。
- (3) 会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）その他経営状態が著しく不健全であると認められる者。
- (4) 遊佐町暴力団排除条例及び遊佐町暴力団排除条例施行規則に基づき、暴力団排除のための措置の対象とするものに該当する者。
- (5) 国税、市町村税を滞納している者。
- (6) 本募集にあたっての事業者選定支援に携わっ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、総株主の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者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
- 本募集にあたっての事業者選定支援に携わった者は次のとおりである。
- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社（東京都千代田区神田錦町三丁目22番）
 - ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所（東京都千代田区大手町1-1-1）
- (7) 本募集のプロポーザル審査会の委員が属する法人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、総株主の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者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
- (8) (6) 及び (7) の規定を含め、評価の公平性に影響を与える行為があったとき。
- (9) 他の応募者の提案を妨害する等手続きの遂行に支障をきたす行為があったとき。

第5 事業者の選定に関する事項

1 選定方法

応募者から提出された提案書に対し、提案内容を総合的に評価します。選定方法の詳細は、「審査基準」（別冊4）に提示します。

2 選定委員会及びプロポーザル審査会の設置

本町は、指定管理候補者の選定のため、本町職員で構成する「遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）」を設置し、提案書の審査を行います。

また、本町職員以外の学識有識者に意見を聴取することを目的に、選定委員会とは別途の形で、本町職員及び有識者で構成する「遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者プロポーザル審査会（以下、「プロポーザル審査会」という。）」を別途開催します。選定委員会は、プロポーザル審査会にてまとめられた意見書を審議の参考とし、審査評価が最も高かった提案（以下、「最優秀提案」という。）及び次点に選定された提案（以下、「次点提案」という。）を選定します。

本町は、選定委員会による最優秀提案及び次点提案の選定結果を踏まえ、指定管理候補者の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

3 選定結果の通知及び公表

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定の結果は提案書類の提出者全員に書面で通知するとともに、選定された候補者は公表します。

第6 契約等の締結に関する事項

1 基本契約の締結

(1) 基本契約の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知到達後、各種委託契約の締結、本町が行う指定管理者の指定に関し、双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を規定した基本契約（別冊6）を締結します。

(2) 契約の当事者

基本契約の当事者は、本町及び優先交渉権者となり、優先交渉権者が単独の法人等となる場合は当該法人等と締結し、優先交渉権者がグループとなる場合は、その代表団体及び構成団体の全てと締結します。

(3) 契約の期間

基本契約の存続期間は、基本契約の締結の日から指定管理者の指定期間が満了する日までとします。

(4) 違約金

優先交渉権者について、基本契約に定める談合等不正行為に係る事由が生じたときは、本町は違約金を求めます。

(5) 他の契約等との関係等

基本契約が解除された場合、各種契約等は全て解除（又は指定の取消し等）されるものとします。

また、「指定管理者の指定」における本施設の指定並びに各業務の予算措置について、遊佐町議会による議決が得られなかった場合、基本契約を解除します。各種契約等に履行完了部分のある場合についてはそれぞれ清算を行います。それ以外については本町及び優先交渉権者は、互いの相手方に損害賠償の請求等を行わないものとします。

2 指定管理候補者に関する覚書の締結

(1) 覚書の締結

基本契約の締結後、本町と優先交渉権者のうち指定管理候補者の当事者となる者は、指定管理候補者に関する覚書（別冊7）を締結します。

(2) 覚書の当事者

覚書の当事者は、本町及び優先交渉権者のうち指定管理候補者の当事者となる者となります。

(3) 他の契約等との関係等

本覚書が覚書の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本町は基本契約を解除します。

3 設計支援業務委託契約の締結

(1) 契約の締結

基本契約の締結後、本町と優先交渉権者のうち設計支援業務委託契約の当事者となる者は、設計支援業務委託契約（別冊8）を締結します。

(2) 契約の当事者

契約の当事者は、本町及び優先交渉権者のうち設計支援業務委託契約の当事者となる者となります。

(3) 委託料

委託料は、本町が設定する上限価格以下を条件とし、事業者の応募時における提案を前提に、本町・事業者間の協議により決定し、業務完了時に支払いを行います。

ただし、業務価格の支払の妥当性を担保するため、必要に応じて、本町は事業者が提案した業務内容等に対して、第三者への見積徴求を行う場合があります。

上限価格：3,300,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

(4) 契約保証金

契約の締結に際しては、契約金額の10分の1以上の契約保証金を納めなければなりません。ただし、遊佐町契約に関する規則（昭和39年規則第2号）第3条各号のいずれかに該当するときは、契約保証金の納付を免除します。

(5) 他の契約等との関係等

本契約が契約の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本町は基本契約を解除します。

ただし、代表企業が当事者となっていない本契約が解除された場合において、本町と代表法人が協議のうえ、甲と代替の者との間でそれぞれ本契約が速やかに締結される見込みがあり、かつ本事業の実施に支障が生じないと甲が判断したときは、この限りではありません。

4 開業準備業務委託契約の締結

(1) 契約の締結

基本契約の締結後、本町と優先交渉権者のうち開業準備業務委託契約の当事者となる者は、開業準備業務委託契約（別冊9）を締結します。

(2) 契約の当事者

契約の当事者は、本町及び優先交渉権者のうち開業準備業務委託契約の当事者となる者となります。

(3) 委託料

現時点で本町が想定する参考価格は以下のとおりです。これを基に、現時点で想定する業務委託料を提案してください。なお、参考価格は、上限を示したものではありませんが、本町の財務状況等を勘案した提案を期待しています。

参考価格：6,800,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

※上記参考価格に、開業準備業務の一部として実施する事業者による什器・備品調達及び開館式典の実施に関する費用は含みません。

なお、開業準備業務委託の中で、事業者による什器・備品調達を実施する場合、什器備品の調達の詳細については、設計支援等業務内による調整が見込まれていることから、什器・備品調達相当額の委託料については改めて別途決定するとともに、開館式典の実施に要する額の委託料についても、開館式典の内容に合わせて別途決定するものとします。

(4) 契約保証金

契約の締結に際しては、契約金額の10分の1以上の契約保証金を納めなければなりません。ただし、遊佐町契約に関する規則（昭和39年規則第2号）第3条各号のいずれかに該当するときは、契約保証金の納付を免除します。

(5) 他の契約等との関係等

本契約が契約の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本町は基本契約を解除します。

ただし、代表企業が当事者となっていない本契約が解除された場合において、本町と代表法人が協議のうえ、甲と代替の者との間でそれぞれ本契約が速やかに締結される見込みがあり、かつ本事業の実施に支障が生じないと甲が判断したときは、この限りではありません。

また、「指定管理者の指定」の本施設の指定管理者の指定に至らなかった場合は、本契約を解除の上、既に履行された部分について協議の上清算を行います。

5 指定管理者の指定等

(1) 指定管理者の指定

優先交渉権者のうち指定管理者の当事者となる者について、指定管理者の指定手続を行います。

本施設の管理運営業務の実施にあたっては、本施設の設置管理条例制定後、令和8年度中に議会の議決を経ての指定を予定しています。

議決後に、本町と指定管理者の間で指定管理者基本協定（別冊 10）を締結し、会計年度ごとに年度協定（別冊 11）を締結します。

（２）指定を受ける者

指定管理者の指定を受ける者は、優先交渉権者のうち指定管理者の当事者となる者となります。

なお、本施設の管理運営を複数の法人により実施する場合、指定管理者となる者として共同事業体を組成していただきます。詳細は、基本契約の締結時に協議にて定めます。

（３）指定管理料

指定管理料は、指定管理者が行う業務のうち施設管理運営業務を行うために要する額を指します。

現時点で本町が想定する参考価格は以下のとおりです。これを基に、現時点で想定する指定管理料を提案してください。なお、参考価格は、上限を示したものではありませんが、本町の財務状況等を勘案した提案を期待しています。

参考価格：23,000,000 円（1年あたり、消費税及び地方消費税相当額を含む）

※上記参考価格に光熱水費、排雪・除雪費は含みません。

本町が支払う指定管理料は、応募者が提案した金額に基づき、予算額の範囲内で指定管理者と協議の上、会計年度（4月1日から翌年の3月31日まで）ごとに支払います。また、本施設の設計内容によって維持管理費等が変更となる可能性があるため、基本設計内容が確定次第、改めて指定管理料について協議することとします。

各会計年度における指定管理者の決算について、指定管理者の収入額が支出額を上回った場合も、本町は指定管理者に対して精算による返還を求めません。同様に、収入額が支出額を下回った場合も、不足額の補てんは行いません。

また、指定管理料の金額、支払時期及び支払方法等の詳細については、締結する年度協定で別に定めます。

（４）他の契約等との関係

指定管理者の責めに帰すべき事由により、本町が指定の取消しの処分を行った場合、本町は基本契約を解除します。

なお、指定管理者の指定について、遊佐町議会の議決が得られなかったときは、本町は、指定管理者の指定を行いません。この場合において、本町及び優先交渉権者は、互いの相手方に損害賠償の請求等を行わないものとします。

6 三者合意書の作成・締結

（１）合意書の締結

指定管理候補者に関する覚書の締結後、現施設の指定管理者である遊佐町総合交流促進施設株式会社との間で業務連携等を行う場合、本町及び指定管理候補者は、遊佐町総合交流促進施設株式会社との間で、新道の駅における業務連携等に係る三者合意書（仮称）を締結することを想定しています。

なお、三者合意書の詳細は、業務連携等に関する事業者提案によって定めるべき事項が異なることから、別途協議のうえで、作成するものとします。

（２）合意の当事者

契約の当事者は、本町、指定管理候補者及び遊佐町総合交流促進施設株式会社となります。

（３）事業者提案に基づく締結の要否について

本施設の管理運営に直接的かつ継続的に影響がある事業者提案がある場合（例：業務再委託やテナント入居等）には締結を必須としますが、本施設の管理運営に直接的または継続的な影響がない事業者提案がある場合（例：アルバイトスタッフの再雇用）には、締結は任意とします。

なお、遊佐町総合交流促進施設株式会社との関わりを必要とする事業者提案がない場合には、締結の必要はありません。

第7 その他

1 募集要項等の修正等

募集要項等に修正等があった場合は、速やかに本町ホームページで公開します。

2 本募集の凍結・中止

本町は、天変地異、政策変更等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

3 応募に関する事項

本募集の応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。

提出書類は、返却いたしません。また、提出物の著作権は、全て応募者の保有としますが、本町は、これを審査、本町議会、報道機関への情報提供及び本町の広報媒体での掲載のために無償で使用することができるものとします。

ただし、応募者には、応募者が最優秀提案に選定された場合、応募者固有のノウハウなど外部への報告に適さない情報を除いた資料を改めて提出いただき、本資料を使用して議会等への報告を行うことで、著作権の取扱いに留意いたします。

なお、応募者から提出された資料等については、遊佐町情報公開条例の対象となり、同条例第8条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合があります。

4 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本契約、指定管理候補者に関する覚書、委託契約、指定管理者基本協定及び指定管理者年度協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本町と優先交渉権者（又は優先交渉権者のうち各契約、協定の当事者となる者）とが協議の上、定めるものとします。

5 管轄の合意

本募集に関する訴訟については、全て山形地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

6 問合せ先（事務局）

遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室

電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp

電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）