

愛西市
道の駅及び都市公園の
指定管理者募集

募集要項

令和5年10月

愛西市

目次

第1	募集要項の位置付け	1
1.	用語の定義.....	1
2.	募集要項の位置付け	2
第2	事業内容に関する事項.....	2
1.	事業名称.....	2
2.	事業目的.....	2
3.	施設の概要.....	3
4.	事業方式.....	5
5.	事業範囲.....	6
6.	事業期間.....	7
7.	事業日程.....	8
8.	事業イメージと費用及び役割分担	9
9.	遵守すべき法令等	11
10.	事業期間の終了時の措置	11
第3	応募に関する条件等	12
1.	応募者の備えるべき参加資格要件	12
2.	応募に関する留意事項.....	15
3.	選定の手順及びスケジュール.....	16
第4	募集要項等に関する事項	17
1.	募集要項等に関する質問及び回答	17
第5	参加資格確認に関する事項.....	18
1.	参加表明書等の提出	18
2.	参加資格確認の結果通知	18
3.	参加資格がないとされた場合の扱い.....	18
第6	対話に関する事項	19
1.	市と応募者の対話.....	19
第7	提案審査に関する事項.....	20
1.	技術提案書の提出及び審査の手順	20
2.	指定管理者候補者の選定.....	21
第8	事業実施に関する事項.....	22
1.	指定管理者の責任.....	22
2.	市による本事業の実施状況の実績評価	22
3.	事業期間中の指定管理者と市の関わり	23
4.	事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項	23
第9	包括仮協定等に関する事項.....	24
1.	包括仮協定等に関する基本的な考え方	24

2.	基本協定の締結.....	24
3.	包括仮協定等の締結手続き	24
4.	包括仮協定等の枠組み.....	25
5.	提案価格と指定管理料.....	25
6.	指定管理料の支払い	26
7.	債権の取扱い	26
8.	保証金	26
9.	保険.....	26
10.	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等	27
11.	市と指定管理者の責任分担	27
第10	その他	27
1.	情報の提供.....	27

第 1 募集要項の位置付け

1. 用語の定義

本募集要項において使用する用語の定義は、以下のとおりである。

本事業	愛西市内にて、改築する道の駅と新設する都市公園の維持管理・運営を指定管理者制度と管理許可を併用して行う事業をいう。
本施設	本事業の対象施設をいう。詳細は、「第 2 8. 事業イメージと費用及び役割分担」を参照すること。
指定管理者制度	地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 に基づく制度のことをいう。
管理許可	都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条に基づき制度のことをいう。
市	愛西市のことをいう。
JV（共同企業体）	本事業を実施する共同企業体のことをいう。
SPC	本事業を実施する特別目的会社のことをいう。なお、本事業の業務を実施する法人その他団体以外の出資は認めない。
応募者	本事業の指定管理者候補者選定手続きに参加する単独の法人その他団体又は複数の法人その他団体で構成されるグループのことをいう。
指定管理者候補者	審査基準に基づき、価格、提案を総合的に評価し、指定管理者選定委員会で選定された応募者のことをいう。
基本協定	包括仮協定等の締結に向けた双方の協力等について定めることを目的として、市と指定管理者候補者が締結する協定のことをいう。
包括仮協定等	供用開始準備業務委託契約及び包括仮協定のことをいう。
供用開始準備業務委託契約	令和 6 年度に実施する統括管理業務及び供用開始準備業務等に関する市及び指定管理者双方の義務等を定めた契約のことをいう。
包括仮協定	本事業の実施に関する市及び指定管理者双方の義務等を定めた協定のことをいう。指定管理者の指定に関する議決後に効力が発生する。
実施方針等	実施方針及び要求水準書（案）のことをいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案）、包括仮協定書（案）のことをいう。
自主事業	指定管理者が、施設の使用許可あるいは目的外使用許可を受け、自らの創意工夫やノウハウを活かし、自らの費用で施設を使用して行う行為のことをいう。
参加表明書等	参加表明書及び参加資格確認に必要な書類のことをいう。
技術提案書	参加資格が確認された応募者が募集要項等に基づき作成し、技術提案書受付期限内に提出する書類・図書のことをいう。
不可抗力	市及び指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、騒乱、暴動、戦争、疫病、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予見不可能なもののことをいう。ただし、法令等の変更は「不可抗力」に含まれないものとする。

2. 募集要項の位置付け

本募集要項は、市が、道の駅及び都市公園の維持管理・運営を行う指定管理者を募集及び選定するにあたり、その指定管理者の選定に関し必要な事項を公表するものである。

事業の基本的な考え方は、令和5年（2023年）7月24日に公表した実施方針等（添付資料を含む。）と同様であるが、本事業の条件等については、実施方針等に関する質問回答（令和5年（2023年）9月15日公表）及び意見等を反映し、若干変更している。したがって、応募者は本募集要項等の内容を踏まえ、必要な書類を提出すること。

なお、「募集要項等」と「実施方針等」及び「実施方針等に関する質問回答」に相違がある場合は「募集要項等」の規定が優先する。

第2 事業内容に関する事項

1. 事業名称

愛西市道の駅及び都市公園の指定管理者募集

2. 事業目的

本事業は、「道の駅周辺整備基本計画（令和2年6月）」に基づき、既存の「道の駅」及びその周辺に整備する「都市公園」の一体的な相互利用を図るとともに、市外への知名度向上や来訪者等の増加を目的としている。

また、本事業の対象地域は、第2次愛西市総合計画において、地域観光の中核を担うものと位置付けられており、地域振興の活性化や観光サービスの交流を図る拠点として、1年を通して賑わいのある集客力の高い観光拠点の運営を期待するものである。

3. 施設の概要

(1) 名称

道の駅：(仮称) 愛西市道の駅

都市公園：花はす公園

(2) 種類

道の駅、都市公園

(3) 本施設の整備年度

(ア) 各年度に整備予定の施設は以下のとおりである。なお、【道の駅エリア】のフードコート、指定管理者管理事務所、駐車場、【都市公園エリア①】の多目的広場、ドッグラン、インクルーシブ遊具広場、高台広場、【都市公園エリア②】の全施設については、令和8年(2026年)4月1日からの供用開始を予定している。

令和5年度(2023年度) (令和5年(2023年)4月から令和6年(2024年)3月までに整備)	<p><西ゾーン></p> <p>【道の駅エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 24時間トイレ・情報発信施設 ・ 駐車場・外構 <p>【都市公園エリア①】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場
令和6年度(2024年度) (令和6年(2024年)4月から令和7年(2025年)3月までに整備)	<p><西ゾーン></p> <p>【道の駅エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農産物直売所 ・ イベント広場 ・ 小型駐車場 <p>【都市公園エリア①】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理事務所(仮設)
令和7年度(2025年度) (令和7年(2025年)4月から令和8年(2026年)3月までに整備) ※指定管理は、令和7年(2025年)4月から開始。	<p><西ゾーン></p> <p>【道の駅エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ フードコート ・ 指定管理者管理事務所 ・ 駐車場 <p>【都市公園エリア①】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多目的広場 ・ ドッグラン ・ インクルーシブ遊具広場 ・ 高台広場 <p><東ゾーン></p> <p>【都市公園エリア②】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 花しょうぶ園 ・ じゃぶじゃぶ池 ・ はす見の丘 ・ 収穫体験施設 ・ 花はす田 ・ 観光拠点施設 ・ インクルーシブ遊具広場 ・ ちびっこ広場 ・ はす見広場 ・ 駐車場・外構 ・ 芝生広場

(4) 本事業の対象施設の立地に関する事項

本事業の対象施設の立地に関する事項を以下に示す。

(ア) 道の駅エリア

施設名称	(仮称) 愛西市道の駅
所在地	愛知県愛西市森川町
敷地面積	1.3ha
建築面積	1,822.60 m ²
延床面積	1,465.73 m ²
用途地域	市街化調整区域
建蔽率	60%
容積率	200%
揚水規制区域	区域内

(イ) 都市公園エリア①

施設名称	花はす公園
所在地	愛知県愛西市森川町
公園面積	0.6ha
用途地域	市街化調整区域
建蔽率	60% 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）の規定により、別途建蔽率の制限あり。
容積率	200%
揚水規制区域	区域内

(ウ) 都市公園エリア②

施設名称	花はす公園
所在地	愛知県愛西市森川町
公園面積	3.4ha
用途地域	市街化調整区域
建蔽率	60% 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）の規定により、別途建蔽率の制限あり。
容積率	200%
揚水規制区域	区域内

4. 事業方式

本事業は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく指定管理者制度を活用して、道の駅及び隣接する都市公園の維持管理・運営等を一体的に行うものとする。

なお、事業目的の達成を追求するために、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条に基づく管理許可を併用するものとする。

5. 事業範囲

本事業は、市内に本事業とは別事業の工事で整備する道の駅及び都市公園を対象に、指定管理者制度及び都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条に基づく管理許可を併用して維持管理・運営するものである。

また、市は、指定管理者候補者（指定管理者候補者が SPC を設立する場合は、SPC）を本施設における指定管理者として指定することを予定する。

本事業を実施する指定管理者は、以下の業務を実施する。なお、業務を実施する主体は、単独の法人その他団体、JV（共同企業体）、SPC（特別目的会社）のいずれかとする。

（ア） 統括管理業務

- ・ 事業統括業務
- ・ 総務・経理業務

（イ） 維持管理業務

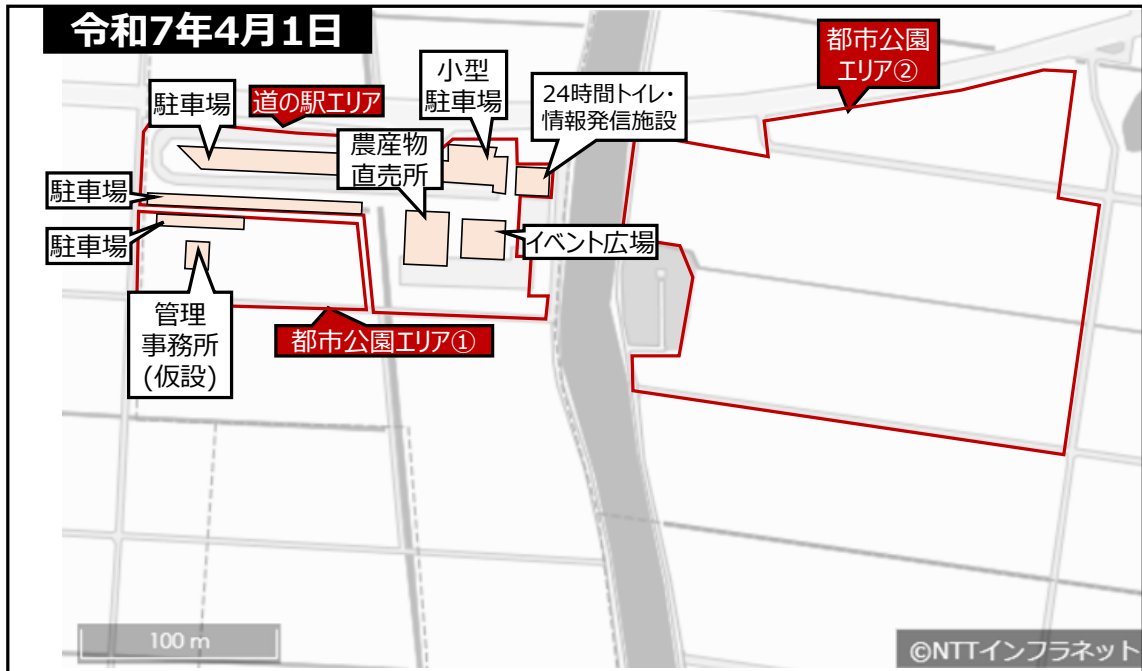
- ・ 公園施設保守管理業務
- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 外構維持管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務
- ・ 備品等保守管理業務
- ・ 修繕・更新業務

（ウ） 運営業務

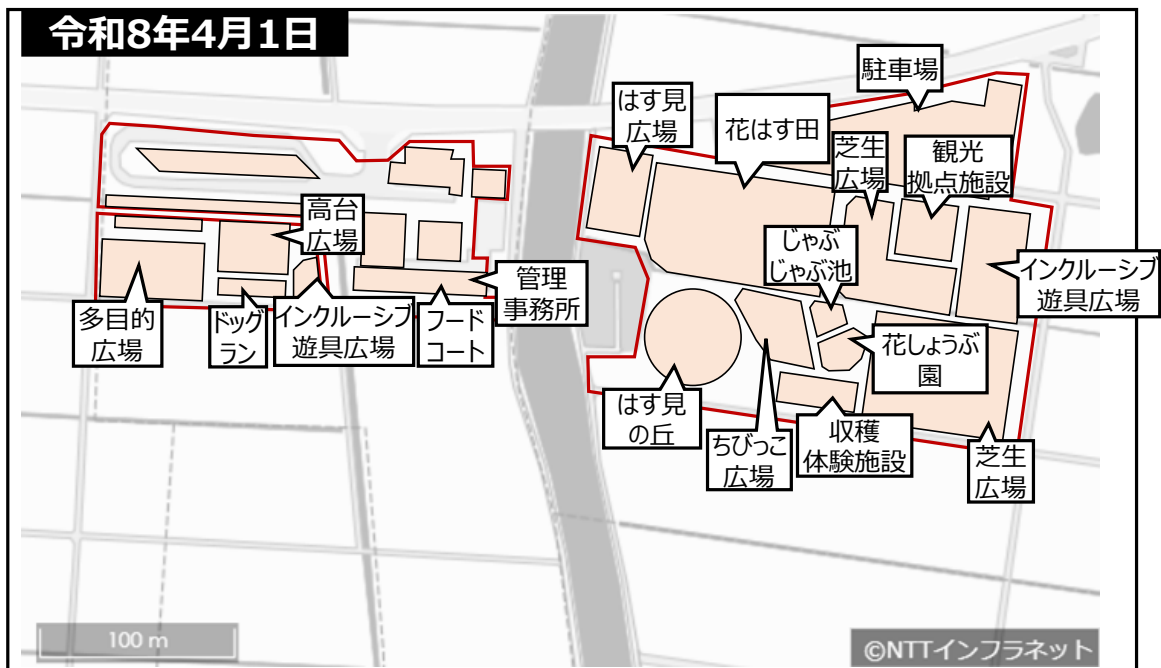
- ・ 供用開始準備業務
- ・ 地域情報の発信等業務
- ・ イベント企画・運営業務
- ・ 防災対策等の安全管理業務
- ・ 施設使用の許可業務
- ・ 農産物直売所運営業務
- ・ 道の駅内の飲食施設運営業務
- ・ 観光拠点施設内の飲食施設運営業務
- ・ 収穫体験施設の運営業務
- ・ ドッグランの運営業務

6. 事業期間

本事業の事業期間は、指定管理者としての指定日から令和17年（2035年）3月31日までの期間（約10年9か月）とする。また、対象施設は、令和7年（2025年）4月と令和8年（2026年）4月の2段階での供用開始を予定している。供用開始日に完成済みの施設（予定）は、以下のとおりである。



※上記、基図に対し、本事業の対象施設等の情報を追記。



※上記、基図に対し、本事業の対象施設等の情報を追記。

供用開始日	完成済みの施設（予定）
令和7年（2025年）4月1日	【道の駅エリア】 ✓ 24時間トイレ・情報発信施設 ✓ 駐車場・外構 ✓ 農産物直売所 ✓ イベント広場 ✓ 小型駐車場 【都市公園エリア①】 ✓ 駐車場 ✓ 管理事務所（仮設）
令和8年（2026年）4月1日	【道の駅エリア】 ✓ フードコート ✓ 指定管理者管理事務所 ✓ 駐車場 ※令和7年度（2025年度）に再整備。 【都市公園エリア①】 ✓ 多目的広場 ✓ ドッグラン ✓ インクルーシブ遊具広場 ✓ 高台広場 【都市公園エリア②】 ✓ 範囲内の全施設

7. 事業日程

(1) 事業スケジュール（予定）

日程	内容
令和6年（2024年）6月	指定管理者の指定
指定管理者指定後～ 令和7年（2025年）3月	令和7年（2025年）4月の供用開始に向けた準備期間
令和7年（2025年）4月～ 令和17年（2035年）3月	指定期間 （本施設の維持管理・運営）

(2) 包括仮協定等の締結（予定）

日程	内容
令和6年（2024年）5月頃	包括仮協定等の締結 ※包括仮協定は、指定管理者の指定に関する議決後に効力が発生する。

8. 事業イメージと費用及び役割分担

区域	機能	規模 (面積)	維持管理・運営		備考			
			令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)～				
西ゾーン	道の駅エリア	【A棟】観光案内所	148 m ²	市	市	観光協会に市が委託して維持管理・運営を実施する。		
		【B棟】24時間トイレ・情報発信施設	191 m ²	民	民	—		
		【C棟】農産物直売所	469 m ²	民	民	産直売場部分は、運営独立採算により業務を実施。		
		【D棟】飲食施設	357 m ²	—	民	運営独立採算により業務を実施。店舗部分は100 m ² で1～3店舗の設置が可能。		
		【D棟】上記以外	287 m ²	—	民	指定管理者管理事務所は108 m ² （会議室を含む）。		
		イベント広場	406 m ²	民	民	—		
		駐車場・外構	10,650 m ²	民	民	小型車76台（うち、障がい：3台、EV：2台、思いやり：2台）、大型車19台。駐車場の使用料は無料。令和7年度（2025年度）に大型駐車場の再整備を予定している。工期は3か月程度の予定であり、工事中は半数程度しか使用できない見込みである。		
	都市公園エリア①	駐車場	590 m ²	民	民	普通車14台、身障者1台。駐車場の使用料は無料。		
		多目的広場	1,600 m ²	—	民	臨時の際には小型車60台の駐車が可能。		
		ドッグラン	350 m ²	—	民	—		
		インクルーシブ遊具広場	270 m ²	—	民	—		
		高台広場	870 m ²	—	民	法面・スロープ・階段の計470 m ² を含む。		
		園路	540 m ²	—	民	—		
		外周通路部	350 m ²	—	民	—		
		緑地等	1,090 m ²	—	民	—		
		管理事務所（仮設）	35 m ²	民	—	令和7年度（2025年度）の指定管理者管理事務所としての活用を想定。		
		東ゾーン	都市公園エリア②	花はす田	3,000 m ²	—	民	「花はす」を栽培。
				観光拠点施設※飲食施設	280 m ²	—	民	運営独立採算により業務を実施。
				観光拠点施設※上記以外	1,033 m ²	—	民	公園管理事務所、調理体験工房、多目的室、トイレなど。
インクルーシブ遊具広場	1,730 m ²			—	民	—		
ちびっこ広場	980 m ²			—	民	特注の遊具を設置予定。		
はす見広場	700 m ²			—	民	—		
花しょうぶ園	350 m ²			—	民	—		
じゃぶじゃぶ池	150 m ²			—	民	「しょうぶ」を栽培。		
はす見の丘	2,070 m ²			—	民	—		
駐車場	5,400 m ²			—	民	普通車123台、大型5台、身障者7台。駐車場の使用料は無料。		
芝生広場	5,820 m ²			—	民	天然芝を整備。		
収穫体験施設	570 m ²			—	民	—		
収穫体験催事用広場	340 m ²			—	民	—		
屋根付きステージ	70 m ²			—	民	—		
屋外トイレ	32 m ²			—	民	—		
園路	6,800 m ²			—	民	—		
外周通路部	200 m ²	—	民	—				
水路	40 m ²	—	民	—				
緑地等	5,270 m ²	—	民	—				

※施設の詳細については、要求水準書別紙を参照すること。各機能の面積は本表が最新値である。

(1) 指定管理者の収入

本事業における指定管理者の収入は、以下のとおりである。なお、農産物直売所、道の駅内の飲食施設、観光拠点施設内の飲食施設については、施設利用者から得る収入を原資に維持管理・運営すること。

(ア) 市が指定管理者に支払う指定管理料による収入

- ア) 統括管理業務に対する指定管理料
- イ) 維持管理業務に対する指定管理料
- ウ) 運営業務に対する指定管理料

(イ) 施設の利用者から得る収入

- ア) 農産物直売所運営による収入
- イ) 道の駅内の飲食施設運営による収入
- ウ) 観光拠点施設内の飲食施設運営による収入
- エ) 第三者が企画するイベントに対する行為許可に伴う収入
- オ) 本施設の使用許可に伴う収入
- カ) 指定管理者が企画するイベントに伴う収入
- キ) 収穫体験施設の運営による収入
- ク) その他自主事業に伴う収入

(2) 利用料金制の導入

指定管理者候補者が指定管理者としての指定を受けた場合、本事業において指定管理者が行う運営業務のうち、別途市が規定する業務による利用料金収入は、指定管理者の収入とする。

(3) 市に対する利益の還元

指定管理者は、本施設の営業利益（売上高－売上原価－販売費及び一般管理費）が生じた場合には、その一定割合を市に納付するものとする。割合は応募者からの提案とする。なお、技術提案書において、複数の割合を提案することはできない。

※売上とは、施設の利用者から得る収入（売上）のこととする。

(4) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条に基づく管理許可に関する事項

市は指定管理者が観光拠点施設内の飲食施設運営業務を実施するにあたり、指定管理者に対して、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条の規定に基づく管理許可を与える。管理許可に伴う使用料は、以下のとおりとする。

なお、支払いの手続きについては、愛西市都市公園条例（平成 17 年 4 月 1 日条例第 129 号）及び愛西市都市公園条例施行規則（平成 17 年 4 月 1 日規則第 106 号）を参照すること。

観光拠点施設内の飲食施設運営業務を実施するにあたって、指定管理者が市に支払う管理許可使用料	5,300,000 円／年
---	---------------

9. 遵守すべき法令等

指定管理者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

10. 事業期間の終了時の措置

指定管理者は、事業期間が終了したとき又は指定が取消されたときには、原則として、施設及び設備を原状に復して速やかに市に引渡すとともに、次に施設を管理運営する指定管理者または市が円滑かつ支障なく業務を遂行できるよう、施設の維持管理・運営に必要な書類や情報等を提供するなど、十分に業務の引継ぎを行うこと。

備品等については、市と指定管理者それぞれの所有を明確にした備品等台帳に基づき、引渡すこと。

第3 応募に関する条件等

1. 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

(ア) 応募者

応募者とは、本施設の維持管理及び運営の各業務にあたる者により構成されることを基本とし、単独の法人その他団体もしくは複数の法人その他団体で構成されるグループとする。(法人格の有無は問わない。)なお、本事業の各業務の実施にあたって SPC (特別目的会社) を設立する場合は、参加表明書に明記すること。

(イ) 構成員

構成員とは、本施設の維持管理及び運営の各業務にあたる者とする。構成員は、参加表明書で明示すること。

なお、本事業の業務を実施する者として SPC を設立する場合は、SPC に出資を予定し、SPC から直接業務を受託することを予定している者とする。

(ウ) 代表団体

応募者は構成員の中から代表となる者を代表団体として定める。

応募手続きについては、当該代表団体が窓口を担うこと。

なお、SPC を設立する場合は SPC への出資者の中で最大の出資を行うこと。

(エ) 協力団体

応募者のうち、本事業の業務を実施する者として SPC を設立する場合において、SPC への出資を予定していない者で、SPC から直接業務を受託することを予定している者とする。

(オ) 留意事項

ア) 応募者の構成員及び協力団体は、他の応募者の構成員及び協力団体とはなれない。

イ) 参加表明書等の提出後、原則として、応募者の構成員及び協力団体の変更は認めない。ただし、市長が特に必要であると認めるときは、この限りではない。

ウ) 指定管理者は本業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ市の承認を受けたときは、本業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。

(2) 応募者の参加資格要件

(ア) 一般的要件

応募者は、いずれも以下の要件を満たすこと。

- ア) 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。
- イ) 愛西市から指名停止措置を受けていないこと。
- ウ) 参加表明書等受付締切日現在、愛西市税（市民税（特別徴収分・普通徴収分）、法人市民税、固定資産税を滞納していないこと。また、消費税又は地方消費税を滞納していないこと。
- エ) 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又は民事再生法（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をしていない又は申立てをされていないこと。ただし、更生開始手続又は再生開始手続が決定された場合を除く。
- オ) 市が、本事業にかかるアドバイザー業務を委託している者及び当該アドバイザー業務において提携関係にある者、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。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は次のとおりである。
 - ① パシフィックコンサルタンツ株式会社
 - ② アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業なお、「資本面において関連のある者」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い、「人事面において関連のある者」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。
- カ) 本事業の指定管理者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がないこと。
- キ) 上記指定管理者選定委員会の委員に対し、指定管理者候補者選定に関して自己に有利になる目的のため、不正な働きかけ・接触を行っていないこと。なお、選定委員への不正な働きかけ・接触を行った応募者は、本事業の参加資格を喪失するものとする。
- ク) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等による法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号及び 6 号に規定する暴力団をいう。）又は構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しないものの統制化にない団体であること。

(イ) 各業務にあたる者の要件

応募者のうち、道の駅及び都市公園の維持管理及び運営の各業務にあたる者

は、それぞれ次の要件を満たすこと。なお、要件を満たす実績について、承継の証明が必要な場合には、市がその事実を確認することができる資料を併せて提示すること。

ア) 道の駅の維持管理及び運営の各業務にあたる者

少なくとも1者は、以下に示す要件を満たすこと。

- ・ 平成25年(2013年)4月1日以降に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公共施設を1年以上運営した実績を有すること。

イ) 都市公園の維持管理及び運営の各業務にあたる者

少なくとも1者は、以下に示す要件を満たすこと。

- ・ 平成25年(2013年)4月1日以降に2ha以上の都市公園もしくは類似する施設を1年以上維持管理した実績を有すること。

(ウ) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は令和5年(2023年)12月8日(金)とする。

(エ) 参加資格の喪失

参加資格確認基準日の翌日から指定管理者候補者選定日までの間に、応募者の構成員又は協力団体が上記参加資格を欠くに至った場合には、協議の上、市は当該応募者を指定管理者候補者選定のための審査対象から除外する。

2. 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、技術提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとす
る。

(2) 応募に関する費用負担

本事業への応募に係る費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 提出書類の取扱い・著作権

(ア) 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は、応募者に帰属する。ただし、公表、
展示その他市が本事業に関し、必要と認める用途に用いる場合は、市はこれを
無償で使用できるものとする。なお、市が使用する際には、必要に応じて事前
に市から応募者に確認する。

また、市は、包括仮協定等締結に至らなかった応募者の提案については、本
事業の公表の目的以外には使用しないこととし、提出を受けた資料の返却は行
わない。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令
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工事材料、施工方法、
維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者
が負う。

(4) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(5) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの技術提案書しか提出することはできない。

(6) 提出書類の変更禁止

提出書類の提出期限後の変更、差し替え又は再提出の申し出は受け付けない。

(7) 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定
めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

3. 選定の手順及びスケジュール

市は、本事業の参画を希望する応募者を広く公募し、事業の透明性及び公平性の確保に配慮したうえで、指定管理者候補者を選定する。

指定管理者候補者の選定に関する手順及びスケジュールは、以下のとおり予定している。

日程（予定）	内容
令和5年（2023年）10月23日	募集要項等の公表
令和5年（2023年）11月10日	募集要項等に関する質問の受付期限
令和5年（2023年）11月24日	募集要項等に関する質問回答
令和5年（2023年）12月8日	参加表明書等の受付期限
令和5年（2023年）12月15日	参加資格審査結果の通知
令和5年（2023年）12月下旬	対話の実施 ※候補日は、12月18日（月）、12月19日（火）、 12月21日（木）、12月22日（金）
令和6年（2024年）1月15日	技術提案書の受付期限
令和6年（2024年）3月	指定管理者候補者の選定・公表
令和6年（2024年）4月上旬	基本協定の締結
令和6年（2024年）5月中旬	包括仮協定等の締結
令和6年（2024年）6月	指定管理者の指定

第4 募集要項等に関する事項

1. 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等に関する質問の受付を以下のとおり行うものとし、電話等による質問は一切応じない。

(1) 募集要項等に関する質問の提出

提出期限	令和5年(2023年)11月10日(金)17時00分必着
受付方法	電子メールによる送信にて受け付ける。
質問書の様式	様式1-1: 募集要項に関する質問書 様式1-2: 要求水準書に関する質問書 様式1-3: 審査基準に関する質問書 様式1-4: 様式集に関する質問書 様式1-5: 基本協定書(案)に関する質問書 様式1-6: 包括仮協定書(案)に関する質問書
提出先	産業建設部産業振興課 (メールアドレス: sangyo@city.aisai.lg.jp)

(2) 募集要項等に関する質問回答公表

公表日	令和5年(2023年)11月24日(金)
公表方法	市ホームページで公表する。

第5 参加資格確認に関する事項

1. 参加表明書等の提出

応募者は、参加資格審査に関する提出書類を市に提出するものとする。

(1) 参加表明書等の提出方法

提出期間	令和5年(2023年)11月27日(月)から 令和5年(2023年)12月8日(金)17時00分必着
提出方法	下記提出場所へ持参又は郵送(郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。)により提出すること。
提出場所	産業建設部産業振興課(愛西市役所2階)

(2) 提出書類

参加資格確認時に提出する提出書類は、「(様式2-2) 資格確認申請書添付書類の提出確認表」を参照のこと。

(3) その他

提出期間内に参加表明書等の提出を行わない応募者は、公募に参加できない。参加表明書等の提出は、応募者の代表団体が行うこと。なお、持参による提出時には身分を証明できるもの(社員証等)を提示すること。

2. 参加資格確認の結果通知

参加資格確認の結果は、書面(参加資格確認書)にて令和5年(2023年)12月15日(金)までに各応募者の代表団体に郵送する。

3. 参加資格がないとされた場合の扱い

この公募に参加する資格がないとされた者は、その理由について、書面(任意形式)により下記のとおり説明を求められることができる。

受付期限	令和5年(2023年)12月22日(金)17時00分必着
受付方法	説明要求の書面(任意形式)を持参又は郵送(郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。)により提出すること。
提出場所	産業建設部産業振興課(愛西市役所2階)

第6 対話に関する事項

1. 市と応募者の対話

本事業では、応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として対話の場を設ける。

対話を希望する応募者は、「(様式 3-1) 対話参加申請書」を参加表明書等と併せて提出すること。なお、対話の参加者は、応募者の構成員、協力団体とする。

参加申請書等の受付後、市は速やかに応募者の代表団体に開催日時、留意点等を通知する。

また、「(様式 3-2) 対話における議題提案書」に従い、応募者は事前に、対話で自らが取り上げたい議題の内容を記入し、市に提出すること。

なお、対話は応募者ごとに個別に行い、対話内容は非公表とする。ただし、全応募者で共有することが望ましい対話内容については、対話参加者に確認した上で、全応募者に共有する。

また、本「市と応募者の対話」は、提案内容の事前確認の趣旨を兼ねる。応募者は、提案内容について、その要旨（サービス内容・種類・対象等）を示す確認書を、提案に先立って提出することができる。市は、応募者に対して個別に提案内容の適否について回答を行う。提案内容の事前確認を行う場合は、「(様式 3-3) 提案内容の事前確認書」を提出すること。

実施時期（予定）	令和5年（2023年）12月下旬 ※候補日は、12月18日（月）、12月19日（火）、12月21日（木）、12月22日（金）
申込書の様式	様式 3-1：対話参加申込書
対話の議題	様式 3-2：対話における議題提案書 に記入すること
提出期間	※「第5 1.（1）」に記載の提出期間と同じ。
提出方法	※「第5 1.（1）」に記載の提出方法と同じ。
提出場所	※「第5 1.（1）」に記載の提出方法と同じ。

第7 提案審査に関する事項

1. 技術提案書の提出及び審査の手順

参加資格確認において参加資格があるとされた応募者は、本事業に関する提案内容を記載した審査資料（以下、「技術提案書」という。）を市に提出するものとする。技術提案書の審査にあたっては、応募者に対しヒアリングを実施することがある。

(1) 技術提案書の提出方法

提出期間	令和6年（2024年）1月5日（金）から 令和6年（2024年）1月15日（月）17時00分必着
提出方法	下記提出場所へ持参にて提出すること。郵送、電子メールによる書類提出は認めない。
提出場所	産業建設部産業振興課（愛西市役所2階）
その他	提出期間内に技術提案書を提出しない応募者は、公募手続に参加することはできない。 技術提案書の提出は、応募者の代表団体が行うこと。 提出にあたっては、必ず技術提案書持参日時を事前に事務局に連絡すること。連絡が無い場合、技術提案書を受け付けないことがある。

(2) 技術提案書提出時の必要書類

技術提案書の必要書類は、「(様式 4-1) 提案審査書類及び添付書類の提出確認表」を参照のこと。

(3) 提案上限額

市は、本事業における委託料（令和6年度分）及び指定管理料（統括管理業務、維持管理業務及び運營業務）に要する費用の支払い可能額の上限を下記のとおり設定している。

提案上限額 781,818,181円（消費税及び地方消費税を含まない。）

(4) 応募の辞退

応募者は、技術提案書の提出期間の最終日まで応募を辞退することができる。応募を辞退する場合は、「(様式 2-9) 応募辞退届」を産業建設部産業振興課（愛西市役所2階）に持参又は郵送（書留郵便に限る。）により提出すること。なお、辞退した場合でも、今後、市の行う業務において不利益な扱いはされない。

2. 指定管理者候補者の選定

(1) 指定管理者選定委員会の設置

市は、本事業の参画を希望する応募者を広く公募し、事業の透明性及び公平性の確保に配慮したうえで、指定管理者候補者を選定する。指定管理者候補者の選定にあたっては、技術提案と価格を総合的に評価する。

市は、指定管理者候補者の選定にあたり、指定管理者選定委員会を設置した。詳細は審査基準を参照のこと。

なお、応募者が、指定管理者候補者選定までに各委員に対し、指定管理者候補者選定に関して自己の有利になる目的のために接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 指定管理者選定委員会を構成する委員

指定管理者選定委員会を構成する委員は、以下のとおりである。

氏名	職名
岩崎 恭典	四日市大学 学長
倉田 英司	四日市大学 特任准教授
土屋 薫	中部ブロック「道の駅」 経営指導相談役
篠又 慶次	税理士
岡田 善行	弁護士

(3) 選定結果の通知及び公表

市は、技術提案書の審査により指定管理者候補者を選定し、応募者の代表団体に対して通知する。また、選定結果及び評価結果について、指定管理者候補者選定後、市ホームページで公表する。

(4) 事務局と協力者

指定管理者候補者選定に係る事務局は、以下のとおりである。

郵便番号：496-8555

住所：愛知県愛西市稲葉町米野 308 番地

愛西市産業建設部産業振興課

電話：0567-55-7128

また、事務局に対する助言を行うための協力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

第8 事業実施に関する事項

1. 指定管理者の責任

指定管理者は、本事業が道の駅及び都市公園の維持管理・運営を指定管理者制度によって指定管理者に委ねられる趣旨を鑑み、公共性を認識し、善良なる管理者の注意をもって本事業を遂行するものとする。また、維持管理・運営においては、市が行う道の駅及び都市公園の整備との連携・調整に努めること。さらに、技術提案に基づく水準を確保するために必要なものは、指定管理者の責任により維持管理・運営を行うこと。

2. 市による本事業の実施状況の実績評価

(1) 実績評価の実施

市は、指定管理者が業務を確実に遂行し、「要求水準書」に規定した性能及びサービス水準を達成しているか否かを確認するため事業の実施状況について実績評価を実施する。

市は、指定管理者から報告を求め、市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行い、要求した性能に適合しない場合には是正を求めることができる。

(2) 実績評価の方法

実績評価の具体的な方法については、包括仮協定書（案）別紙3を参照のこと。

(3) 実績評価の費用の負担

市が実施する実績評価に要する費用は、指定管理者側に発生する費用を除き、市の負担とする。

(4) 指定管理者に対する支払い額の減額等

実績評価の結果、包括仮協定書で定められた要求水準等が維持されず、是正されない場合、市は指定管理者に対して支払額の減額等を行うことができる。詳細は、包括仮協定書（案）別紙3を参照のこと。

3. 事業期間中の指定管理者と市の関わり

- (1) 本事業は、指定管理者の責任において遂行される。また、市は包括仮協定書に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。
- (2) 原則として市は指定管理者に対して連絡を行うが、必要に応じて指定管理者から業務の委託を受けた者又は当該業務受託者から再委託を受けた者との間で直接連絡調整を行う場合がある。
- (3) 基本協定、又は包括仮協定等の解釈について疑義が生じた場合は、市及び指定管理者は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

4. 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

(1) 事業の継続に関する基本的な考え方

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、包括仮協定書で定める事由ごとに、市及び指定管理者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

(2) 事業の継続が困難になった場合の措置

本事業において、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細については、包括仮協定書等に定める。

第9 包括仮協定等に関する事項

1. 包括仮協定等に関する基本的な考え方

包括仮協定等に関する基本的な考え方を以下に示す。ただし、指定管理者候補者選定日の翌日から包括仮協定等締結前までの間に、指定管理者候補者の構成員または協力団体が、上記「第3 1. (2) 応募者の参加資格要件」に示す資格を欠くに至った場合にはこの限りでない。

2. 基本協定の締結

指定管理者候補者は、指定管理者候補者選定後速やかに、市と基本協定書（案）のとおりに基本協定を締結しなければならない。

3. 包括仮協定等の締結手続き

(1) SPC の設立

指定管理者候補者として選定された応募者は、本事業の業務実施について SPC を設立する場合、包括仮協定等締結までに会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として本事業のみを実施する SPC を愛西市内に設立するものとする。

(2) 包括仮協定等の締結

市は、供用開始準備業務委託契約に基づき、指定管理者候補者又は SPC と供用開始準備業務委託契約の内容等の詳細について協議が整った後に、供用開始準備業務委託契約を締結する。

また、市は、包括仮協定書（案）に基づき、指定管理者候補者又は SPC と包括仮協定の内容等の詳細について協議が整った後に包括仮協定を締結する。

(3) 指定管理者の指定

市は、愛西市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成 17 年 12 月 27 日条例第 173 号）の定めるところにより所定の手続きを経て、愛西市議会の議決を経た後、指定管理者候補者（指定管理者候補者が SPC を設立する場合は、SPC）を指定管理者として指定する予定である。

(4) その他

包括仮協定等の締結手続きに係る指定管理者候補者側に発生する費用については、指定管理者候補者側の負担とする。

4. 包括仮協定等の枠組み

(1) 対象者

指定管理者候補者

(2) 包括仮協定等の締結時期（予定）

令和6年（2024年）5月

(3) 包括仮協定等の概要

技術提案内容、供用開始準備業務委託契約及び包括仮協定書（案）に基づき締結するものであり、指定管理者が遂行すべき統括管理業務、維持管理業務及び運営業務に関する業務内容や金額、支払方法等を定める。なお、統括管理業務、維持管理業務及び運営業務の詳細の仕様については、供用開始準備業務委託契約及び包括仮協定書（案）に基づいて指定管理者が作成し、本施設の供用開始予定日前の包括仮協定書（案）に定める期日までにその内容について市の承諾を得るものとする。

(4) 指定管理者の包括仮協定等の地位等の譲渡等の禁止

市の事前の承諾がある場合を除き、指定管理者は、包括仮協定等上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

5. 提案価格と指定管理料

(1) 提案価格

提案価格は、統括管理業務費相当に、維持管理業務費相当及び運営業務費相当を加算した金額とし、消費税等を除いた金額とする。

(2) 指定管理料

指定管理料は、提案価格に消費税率（地方消費税率を含む。）を乗じた金額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）とする。

(3) 消費税等の取扱いについて

事業期間中の消費税率（地方消費税率を含む。）の変更リスクについては、統括管理業務費相当、維持管理業務費相当及び運営業務費相当にかかる消費税率（地方消費税率を含む。）の変更リスクのみ市の負担とする。

6. 指定管理料の支払い

(1) 指定管理料の支払い

市は実績評価を行い、要求水準書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認した上で、指定管理者が提供したサービスに対し指定管理料を支払う。詳細は、包括仮協定書（案）別紙4を参照のこと。

(2) 指定管理料改定の考え方

包括仮協定書（案）別紙4に示す方法に従って指定管理料の改定を行う。

(3) 指定管理料の支払方法

指定管理料は、包括仮協定書（案）別紙4に基づき指定管理者に支払う。

7. 債権の取扱い

指定管理者が市に対して有する債権に対し、第三者への譲渡、担保権の設定その他の処分をする場合には、事前に市の承諾を得ること。

8. 保証金

指定管理者は、包括仮協定書（案）別紙4に示す10年間の指定管理料の金額の100分の1に相当する額を保証金として、包括仮協定等締結時までに市に納付しなければならない。

ただし、履行保証保険等の担保が市に提出された場合は、保証金の納付を免除するものとする。

9. 保険

指定管理者は、包括仮協定書（案）第40条第2項に定める保険を付保するものとする。

10. 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等

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

指定管理者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。ただし、本事業の継続が困難となった場合には、包括仮協定書（案）による。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

指定管理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は、市はこれらの支援を指定管理者が受けることができるように協力するものとする。

(3) その他の支援に関する事項

市は、指定管理者による事業実施に必要な許認可等の取得に関し、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は、市は必要に応じて協力する。

11. 市と指定管理者の責任分担

本事業における責任分担の考え方は、当該リスクを最も良く管理できる主体がリスクを適正に分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、指定管理者が担当する業務については、指定管理者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として指定管理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。

市と指定管理者の責任分担は、包括仮協定書等によることとする。

第10 その他

1. 情報の提供

本事業に関する情報提供は、市ホームページ等を通じて適宜行う。