

橘ふれあい公園整備・管理運営事業

募集要項

令和2年8月

香取市

目次

第1 募集要項の位置付け	1
第2 事業の内容に関する事項	2
1 事業名称	2
2 公共施設等の管理者の名称	2
3 本事業の概要	2
4 公共施設等の概要	3
5 事業方式	4
6 事業期間	4
7 事業スケジュール（予定）	5
8 事業範囲	5
9 事業者の収入	7
10 基本協定	8
11 事業契約	8
12 指定管理者の指定について	9
13 事業者が独自に提案する施設の設置にかかる許可に関する事項	9
14 遵守すべき法令等	9
第3 応募手続きに関する事項	11
1 事業者選定に関する基本的事項	11
2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	11
3 サービス対価の算定方法	14
4 サービス対価の上限価格	15
5 応募に関する留意事項	16
6 提案書類の取扱い	17
7 応募者の備えるべき参加資格要件	17
第4 審査及び選定に関する事項	22
1 選定委員会の設置	22
2 審査の方法及び基準	22
3 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	22
4 結果の通知及び公表	22
第5 事業契約等に関する事項	23
1 基本協定の締結	23
2 事業契約の締結	23
3 指定管理者の指定	23
4 S P Cの設立に関する事項	23
5 費用の負担	23
6 契約保証金	24
7 モニタリング	24
別紙1 契約形態の概要	
別紙2 施設位置図	

第1 募集要項の位置付け

本募集要項は、香取市（以下「市」という。）が橘ふれあい公園整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するためのプロポーザルの内容について規定するものである。

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。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への回答に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先するものとする。また、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への回答によることとする。

○別添資料

- 別添資料1 要求水準書
- 別添資料2 優先交渉権者選定基準
- 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・工事監理業務委託契約書（案）
- 別添資料7 建設工事請負契約書（案）
- 別添資料8 維持管理・運營業務委託契約書（案）

第2 事業の内容に関する事項

1 事業名称

橘ふれあい公園整備・管理運営事業

2 公共施設等の管理者の名称

香取市長 宇井 成一

3 本事業の概要

(1) 経緯と目的

橘ふれあい公園は、合併前の旧山田町において、「牧野の森整備構想」を実現する一環として整備が進められ、合併時の「新市建設計画」では、重要施策の一つとして、市にその整備を引き継いでいる。

市では、橘ふれあい公園を整備し、市内外の利用者の交流や幅広い年齢の利用者による世代間の交流を促進するほか、子育て世代を支援する体制確保の観点や市民の健康福祉等にも寄与するものとして、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置づけており、本事業を重要視している。

現在、一部の施設に先行して着手している橘ふれあい公園については、その整備にとどまらず、維持管理・運営においても、限りある財源を有効活用する必要性を踏まえ、事業者が持つ人材、知識、ノウハウ、技術力等を積極的に活用することにより、「公園の魅力向上」と「公的財政負担の抑制」の両立を図るべく、本事業の目的を実現可能な事業者を募集することとする。

(2) 本事業のコンセプト

～風・靄・花・水・遊・健・農・食～

さまざまな風景と出会える公園「橘ふれあい公園」

四季の花に出迎えられ、水面を渡る風を感じ、幻想的な朝靄・美しい夕焼け・星空などとの出会いを通じて癒しや憩いを生み出す公園です。

子どもたちの冒険心をくすぐる遊び空間、健康づくりや各種体験、キャンプやバーベキューなど、多世代で楽しめる公園です。

基本方針

ア 驚きと感動をもたらす新しい橘の景を創出

- (ア) 市民や来訪者に、非日常的な空間を提供するとともに、驚きと感動をもたらす新たな景や空間の創出によって、他施設との差別化を図る

イ 地域創生の場づくり

- (イ) 地域特性を活かした観光の活性化
- (イ) 市民協働による地域文化の発信
- (ウ) 地域交流の活発化

ウ 環境資産の継承から創造へ

- (ア) 樹林、草原、水系がセットとなった自然環境の保全による、生物多様性の維持
- (イ) 地域に愛され誇りとなってきた美しい「陸の松島」を有し、先代から受け継がれた谷津景観に垣間見る風土性の継承
- エ 香取ライフの魅力向上
 - (ア) 公園を舞台にした多様なライフスタイルを提供することで、香取市内への新たな居住者獲得の一役を担う
 - (イ) 市民や都市住民の交流の場として、多世代が楽しめる生涯スポーツやレクリエーション機能を充実
 - (ウ) 地域住民のための、安心・安全な憩いと癒しの場の確保
 - (エ) 子どもの遊びを通じた、安全・安心な子育て環境のサポート

4 公共施設等の概要

(1) 立地条件（現況）

所在地		千葉県香取市仁良1番地外
敷地面積		31,369 m ² (約 3.1ha)
用途地域等	都市計画公園	都市計画公園 白地地域
	容積率	指定なし
	建ぺい率	指定なし
	高度地区指定	指定なし
	防火地域	指定なし
その他		平成3年5月供用開始。平成29年4月都市公園として供用開始。 施設の形態や建ぺい率等の制限については、都市公園法その他の関係法令に基づく。

(2) 施設構成

施設名称	既設/新設	導入機能	規模等	整備	維持管理・運営
体験学習施設	既設	体験学習施設	建築面積：約 1,495 m ² 延床面積：約 1,380 m ² 構造：鉄骨造平屋建 諸室：多目的室、多目的スペース、授乳室、シャワー室、管理事務室、倉庫等 備考：駐車場 2 台（うち身体障害者用 2 台）、電磁調理設備あり。	公	民
パークゴルフ場	新設	パークゴルフコース	（9ホール4コース、国際大会等が可能な公益社団法人日本パークゴルフ協会の認定するコースを設計すること。詳細は提案による。）	民	民
アウトドアゾーン	新設	キャンプサイト	（提案による。）	民	民
		バーベキュー広場	（提案による。）	民	民
広場等	新設	多目的広場 等	敷地面積：約 1.37ha	民	民
憩いの森	既設	憩いの森	敷地面積：約 1.3ha	公	民
遊歩道	既設	遊歩道	延長：約 890m	公	民
駐車場	既設	北駐車場※ （体験学習施設北側駐車場）	台数：56 台（うち身体障害者用 2 台）、大型 2 台程度 駐車可能	公	民
	既設	南駐車場※ （パークゴルフ場南側駐車場）	台数：42 台（うち身体障害者用 2 台）	公	民
	既設	イベント広場※ （臨時駐車場）	面積：約 0.53ha 台数：140 台	公	民
	新設	新設駐車場	台数：180 台以上（うち身体障害者用 4 台以上） うち 40 台は、現 B & G 艇庫前に再整備すること。	民	民

※ 整備は市が行い、事業者は維持管理・運営を行う（工事中であり、本事業の着手までに完成予定の施設も含まれる。）。各施設の設置区域、規模等の詳細は、要求水準書を参照のこと。

5 事業方式

本事業の事業方式は、本施設にかかる設計・工事監理・建設業務及び維持管理・運營業務を、事業期間を通して一括して事業者へ委託する DBO 方式とする。

また、SPC を本施設の指定管理者として指定し、利用料金制を導入する予定である。

6 事業期間

事業期間は、建設工事請負契約にかかる議会の議決日の翌日から令和 24 年 3 月末日までとする。

7 事業スケジュール（予定）

本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3月
基本契約及び建設工事請負仮契約の締結	令和3年4月
建設工事請負契約にかかる議会の議決（本契約の締結）、設計・工事監理業務委託契約及び維持管理・運營業務委託契約の締結	令和3年6月
設計期間	令和3年6月～令和4年3月末
工事監理・建設期間	令和3年6月～令和5年3月末 ※1
施設供用開始	
体験学習施設、広場等、憩いの森、遊歩道、既存駐車場（北駐車場、南駐車場）、イベント広場（臨時駐車場） ※2	令和4年4月
パークゴルフ場、アウトドアゾーン	令和5年4月 ※3
広場等、新設駐車場	令和5年4月 ※4
維持管理・運営期間	令和4年4月～令和24年3月末 ※3

※1 工事監理・建設期間は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年3月末までに施設整備を完了し、市に引き渡すこと。なお、広場等については、着工工区を分割し、既設部分を継続して供用又は新設部分を先行して供用することにより、設計・工事監理・建設期間のうち毎年4月から9月末まで、3,000 m²程度が利用できる状態を維持し、かつ、キャンプ利用者が炊事場として利用できる設備を設置すること。

※2 前任の指定管理者から引き継ぐ部分を含む。

※3 施設の供用開始時期は事業者の提案による（部分的に先行して供用開始する提案も可能とする。）。ただし、遅くとも令和5年4月までにパークゴルフ場及びアウトドアゾーンの全面を供用開始すること。なお、供用開始時期にかかわらず、維持管理・運営期間の終了時期の変更は行わない。

※4 本事業において新たに設置する広場等及び新設駐車場の供用開始日は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月までに供用開始すること。

8 事業範囲

事業者が行う本事業の事業範囲は次のとおりである。

なお、具体的な業務の詳細については、要求水準書を参照すること。

(1) 体験学習施設

ア 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) 清掃・環境衛生業務
- (オ) 警備業務

- (カ) 施設修繕及び更新業務
- イ 運營業務
 - (ア) 開業準備業務
 - (イ) 受付・予約管理業務
 - (ウ) 利用料金徴収業務
 - (エ) 案内・団体対応業務
 - (オ) イベント等企画・運營業務

(2) **パークゴルフ場**

- ア 設計業務
- イ 工事監理業務
- ウ 建設業務
- エ 維持管理業務
- オ 運營業務

(3) **アウトドアゾーン**

- ア 設計業務
- イ 工事監理業務
- ウ 建設業務
- エ 維持管理業務
- オ 運營業務

(4) **広場等**

- ア 設計業務
- イ 工事監理業務
- ウ 建設業務
- エ 維持管理業務
 - (ア) 公園施設保守管理業務
 - (イ) 清掃・環境衛生業務
 - (ウ) 施設修繕及び更新業務
 - (エ) 植栽維持管理業務

(5) **憩いの森**

- ア 維持管理業務
 - (ア) 公園施設保守管理業務
 - (イ) 清掃・環境衛生業務
 - (ウ) 植栽維持管理業務

(6) **遊歩道**

- ア 維持管理業務

(7) **駐車場**

ア 維持管理業務

(8) 自主事業

ア 事業者が独自に提案する施設を設置し、活用すること

イ 自動販売機等の設置

なお、自主事業の実施は、提案も含めて任意である。

以下の事業は、市が行う業務として、事業者の事業範囲から除外する。

(9) アウトドアゾーンの一部の事業用地の造成工事※

※ 事業用地のうち、既存の橘ふれあい公園が設置されている区域を除き、アウトドアゾーンとして拡張する区画について、市が造成工事を行う予定である。

(10) B & G艇庫の移設及び維持管理業務

※ 艇庫そのものの維持管理等は市が実施するが、周辺（トイレ等）は広場等を含むものとして、事業者の維持管理範囲となるため、留意すること。

(11) 憩いの森の遊具の修繕及び更新業務

9 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

なお、本事業では、既存の体験学習施設及び憩いの森、新たに設置されるパークゴルフ場及びアウトドアゾーン並びに駐車場を含めた、橘ふれあい公園の全面について、指定管理者制度を導入する。体験学習施設並びにパークゴルフ場及びアウトドアゾーンについて、利用料金制を導入することにより、事業者が利用料金を直接収受し、特にパークゴルフ場及びアウトドアゾーンについては、その利用料金のみを原資として維持管理・運営を実施する維持管理・運営独立採算型とする。

また、利用料金を収受する施設（自主事業に基づき事業者が独自に設置する施設を含む）について、利用料金収入が事業者の想定する収入見込額を一定程度超過した際に、超過した利用料金収入の一部について、本事業に再投資する「収益の還元」を講じるものとする。収益の還元についての詳細は、「募集要項別添資料8 維持管理・運營業務委託契約書（案）別紙7 収益の還元」を参照すること。

(1) 利用料金収入

ア 体験学習施設の利用料金収入（その他の橘ふれあい公園の施設の活用を含む、イベントやプログラム等による収益、行為許可による使用料収入を含む。）

イ パークゴルフ場の利用料金収入

ウ アウトドアゾーンの利用料金収入

(2) 市のサービス対価による収入

ア 体験学習施設の維持管理・運営にかかるサービス対価

- イ パークゴルフ場の初期投資等（設計・工事監理及び建設並びに開業準備にあたり実施する什器・備品等の設置）にかかるサービス対価 ※1
- ウ アウトドアゾーンの初期投資等（設計・工事監理及び建設並びに開業準備にあたり実施する什器・備品等の設置）にかかるサービス対価 ※2
- エ 広場等の初期投資（設計・工事監理及び建設）及び維持管理にかかるサービス対価 ※3
- オ 憩いの森の維持管理にかかるサービス対価
- カ 遊歩道の維持管理にかかるサービス対価
- キ 駐車場の維持管理にかかるサービス対価

※1 パークゴルフ場を含め要求水準書に規定する導入機能以外に、事業者が独自に提案し設置する施設は、自主事業に基づき事業者が設置する施設とみなす。市は、要求水準書に規定する導入機能の初期投資にかかる費用のみ、サービス対価として事業者を支払う。

ただし、事業者において提案内容を検討した結果、パークゴルフ場を維持管理・運営独立採算型を前提に維持管理・運営するために不可欠な施設があると認められた場合には、当該施設に限り、費用を市が負担する。当該施設がパークゴルフ場の維持管理・運営独立採算型を前提に、維持管理・運営するために不可欠であるか否かについて、後述の意見交換の際に、事業者は市の確認を受けることができる。

※2 キャンプサイト及びバーベキュー広場を含め要求水準書に規定する導入機能以外に、事業者が独自に提案し設置する施設は、自主事業に基づく施設とみなし、市による費用負担は行わない。

※3 建設期間中、部分的に供用する広場等における維持管理・運営期間中の維持管理も含む。

(3) 自主事業による収入

- ア 事業者が独自に提案した施設を設置し、活用することによる収入
- イ 自動販売機等の設置による収入

10 基本協定

市は、事業者と、本事業の維持管理・運營業務を実施することを目的とした特別目的会社（以下「SPC」という。）の設立や基本契約等の締結までの必要な対処を取り決めるために、基本協定を締結する。

詳細は、「募集要項別添資料4 基本協定書（案）」を参照すること。

11 事業契約

市は、基本協定締結後、本事業について、本施設にかかる設計・工事監理業務及び建設業務並びに維持管理・運營業務を、事業期間を通して一括して事業者へ委託するために、事業者との間で、本事業にかかる基本契約（以下「基本契約」という。）を締結する。また、市は当該基本契約に基づき、設計・工事監理業務委託契約及び建設工事請負契約並びに維持管理・運營業

務委託契約の3つの契約をそれぞれ締結するものとする。

詳細は、「募集要項別紙1 契約形態の概要」を参照すること。

(1) 基本契約

市は、基本協定締結後、本事業について、本施設にかかる設計・工事監理業務及び建設業務並びに維持管理・運營業務を、事業期間を通して一括して事業者に委託するために、事業者との間で、基本契約を締結する。

詳細は、「募集要項別添資料5 基本契約書(案)」を参照すること。

(2) 設計・工事監理業務委託契約

市は、基本契約に基づき、事業者の構成企業である本施設にかかる設計及び工事監理業務に当たる者(以下「設計・工事監理企業」という。ただし、応募者の参加資格要件に定める要件を満たし、設計業務にあたる者と工事監理業務にあたる者をそれぞれ異なる者が実施する場合には、事業者の一部が、本施設の設計・工事監理業務のために特別共同企業体(以下「設計・工事監理JV」という。)を組成するものとする。この場合、以下「設計・工事監理企業」を「設計・工事監理JV」と読み替えるものとする。)と、本事業にかかる設計・工事監理業務委託契約を締結するものとする。

詳細は、「募集要項別添資料6 設計・工事監理業務委託契約書(案)」を参照すること。

(3) 建設工事請負契約

市は、基本契約に基づき、建設業務に関し、事業者の一部が、新設施設の建設業務のために組成する特別共同企業体(以下「建設JV」という。ただし、応募者の参加資格要件に定める要件を満たし、新設施設の建設業務を1者で行い得る場合は、特別共同企業体を組成する必要はない。この場合、以下「建設JV」を「建設企業」と読み替えるものとする。)と、本事業にかかる建設工事請負契約を締結する。

詳細は、「募集要項別添資料7 建設工事請負契約書(案)」を参照すること。

(4) 維持管理・運營業務委託契約

市は、基本契約に基づき、本施設の維持管理業務及び運營業務に関し、事業者の設立するSPCとの間で、本事業にかかる維持管理・運營業務委託契約を締結する。

詳細は、「募集要項別添資料8 維持管理・運營業務委託契約書(案)」を参照すること。

1.2 指定管理者の指定について

市は、SPCを橘ふれあい公園の指定管理者として指定する予定である。

1.3 事業者が独自に提案する施設の設置にかかる許可に関する事項

市は、事業者が自主事業を実施する目的で、要求水準書に規定する導入機能を除き、独自に提案した施設について、香取市都市公園条例に基づく許可を与える。

本事業では、事業者の創意工夫が発揮された自由度の高い提案を求めていること、また、超過した利用料金収入の一部について、本事業に再投資する「収益還元」を講じることから、市は、許可に当たって通常徴収する使用料又は占用料を免除する。

1.4 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

第3 応募手続きに関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 事業者の募集・選定方法

本事業は、設計・工事監理・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的サービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要があることから、事業者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式によるものとする。

2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次のとおり予定している。なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を本市のホームページへの掲載により公表する。

令和2年8月1日	募集要項等の公表
令和2年8月3日～8月21日	募集要項等に関する質問の受付
令和2年9月18日	募集要項等に関する質問への回答公表
令和2年10月26日～30日	参加表明書等の受付
令和2年11月13日	資格審査結果の通知
令和2年11月16日～18日	応募者との意見交換申請受付
令和2年11月24日～27日	応募者との意見交換の実施
令和3年1月7日～8日	提案書の受付
令和3年3月上旬	優先交渉権者の決定及び公表
令和3年3月上旬	基本協定の締結
令和3年4月	基本契約及び建設工事請負仮契約の締結
令和3年6月	建設工事請負契約にかかる議会の議決（本契約の締結）等

(2) 事業者の募集手続き等

ア 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

(ア) 質問の方法

質問は、募集要項等に関する質問書（募集要項別添資料3 様式集 様式1）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「橘ふれあい公園整備・管理運営事業質問書」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、質問書を送信した旨を次の連絡先まで電話連絡を行い、質問書の到達を確認すること。

また、次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。

(イ) 受付期間

令和2年8月3日（月）午前9時から8月21日（金）午後4時まで

(ウ) 提出先

香取市 都市整備課 市街地・公園班

電話番号：0478-50-1232

E-Mail : machi@city.katori.lg.jp

(エ) 回答

市は、募集要項等に関する質問への回答を令和2年9月18日（金）に市のホームページへの掲載により公表する。

イ 参加表明書等の受付

応募者は、参加表明書等を次のとおり提出すること。資格審査の結果は、応募者に通知する。

(ア) 受付期間

令和2年10月26日（月）午前9時から10月30日（金）午後4時まで

(イ) 提出書類

参加表明書等（募集要項別添資料3 様式集 様式2） 正副各1部

(ウ) 提出先

香取市 都市整備課 市街地・公園班（〒287-8501 千葉県香取市佐原口 2127）

電話番号：0478-50-1232

(エ) 提出方法

上記の提出先に直接持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

ウ 資格審査結果の通知

資格審査の結果を令和2年11月13日（金）までに応募者を代表する企業（以下「代表企業」という。）に通知する。

エ 応募者との意見交換

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意見交換の場を設ける。意見交換を希望する応募者は、意見交換の参加申請書（募集要項別添資料3 様式集 様式3-1）を提出すること。

参加申請書等の受付後、市は速やかに代表企業に開催日時、留意点等を通知する。また、意見交換における議題提案書（募集要項別添資料3 様式集 様式3-2）に従い、応募者は事前に、意見交換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。

また、本応募者との意見交換は、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。特に、パークゴルフ場において新たに施設を設置することを提案する場合及び自主事業において独自に提案した施設を設置することを想定する場合は、必ず事前確認を行うこと。提案内容の事前確認を行う場合は、提案内容の事前確認書

(募集要項別添資料3 様式集 様式3-3)を提出すること。

(ア) 意見交換の参加者

意見交換の参加者は、参加資格を有する旨の通知を受けた者で意見交換を希望する者とする。意見交換の参加は、グループ単位を原則とする。予定している応募者の全ての企業が参加する必要はない。ただし、少なくとも代表企業は参加すること。

なお、意見交換は対面により実施するものに限らず、テレビ会議、電話その他の方法で実施する場合がある。

(イ) 意見交換の参加申請書等の受付

a 受付期間

令和2年11月16日(月)午前9時から11月18日(水)午後4時まで

b 提出書類

意見交換の参加申請書(募集要項別添資料3 様式集 様式3-1)

意見交換における議題提案書(募集要項別添資料3 様式集 様式3-2)

提案内容の事前確認書(募集要項別添資料3 様式集 様式3-3)

c 提出先

香取市 都市整備課 市街地・公園班(〒287-8501 千葉県香取市佐原口2127)

電話番号:0478-50-1232

E-Mail :machi@city.katori.lg.jp

d 提出方法

意見交換の参加申請書等は、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「橋ふれあい公園整備・管理運営事業 意見交換」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、参加申請書等を送信した旨を次の連絡先まで電話連絡を行い、参加申請書等の到達を確認すること。

e 実施方法の通知

意見交換の方法を含め、開催日時、実施会場及び参加者人数の上限等具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて市が決定し、申込期間終了後、参加申込のあったグループの代表企業に通知する。

(ウ) 開催日

令和2年11月24日(火)~27日(金)

※ 上記日程のうち、市が日程を指定して、応募者に通知する。意見交換は、2時間程度を予定している。

オ 提案書類の受付

資格審査通知により、参加資格を有する旨の通知を受けた応募者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を提出すること。

提案書類の様式、部数等の詳細は、「募集要項別添資料3 様式集」を参照すること。

- (ア) 受付期間
令和3年1月7日（木）午前9時から1月8日（金）午後4時まで
- (イ) 提出書類
募集要項別添資料3 様式集 様式5～11
- (ウ) 提出先
香取市 都市整備課 市街地・公園班(〒287-8501 千葉県香取市佐原口 2127)
電話番号：0478-50-1232
- (エ) 提出方法
上記の提出先に直接持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

カ ヒアリング

提案書類審査にあたって、応募者に対するヒアリングを実施する。実施時期は令和3年2月下旬を予定している。詳細は、事前に代表企業に通知する。

3 サービス対価の算定方法

市が支払うサービス対価の合計を提案価格とすること。サービス対価の算定方法等については、「募集要項別添資料9 維持管理・運營業務委託契約書（案） 別紙5 サービス対価の構成及び支払い方法」等を参照すること。

4 サービス対価の上限価格

本事業のサービス対価の上限価格は以下のとおりである（消費税及び地方消費税の額を含まない。）。

項目	上限価格
設計業務にかかる対価	76,500,000 円
（うちパークゴルフ場の設計業務にかかる対価）	27,000,000 円
（うちアウトドアゾーン及び広場等並びに新設駐車場の設計業務にかかる対価）	49,500,000 円
工事監理業務にかかる対価	35,858,000 円
（うち、令和3年度に発生する額）	17,929,000 円
（うち、令和4年度に発生する額）	（工事監理業務にかかる対価の総額から、令和3年度に実際に支払われた対価を控除した額を支払う。）
建設業務にかかる対価	693,444,000 円
（うち、令和3年度に発生する額）	346,722,000 円
（うち、令和4年度に発生する額）	（建設業務にかかる対価の総額から、令和3年度に実際に支払われた対価を控除した額を支払う。）
維持管理・運営業務にかかる対価 ※	813,332,000 円
（うち令和3年度に発生する額）	6,089,000 円
（うち令和4年度に発生する額）	43,528,000 円
（うち令和5～23年度に発生する額）	763,715,000 円
事業全体の上限価格の合計 （消費税及び地方消費税の額を含まない。）	1,619,134,000 円

※ 維持管理・運営業務にかかる対価（813,332,000 円）の上限価格のうち 95,760,000 円は市が積算した光熱水費の見込み額である。光熱水費は実際には実費精算を行うことに留意すること。

本事業の各サービス対価は、各上限価格の範囲内で提案すること。

なお、市は、事業者の創意工夫等による各施設の利用料金収入の増加により、サービス対価の低減を期待する。

5 応募に関する留意事項

(1) 公正の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

- ア 応募者が「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）に抵触する行為を行った場合
- イ 応募者が競争を制限する目的で他の応募者と提案価格及び提案内容等について相談を行った場合
- ウ 応募者が優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案価格及び提案内容等を意図的に開示した場合
- エ 応募者やそれと同一と判断される団体等が、選定委員会の委員に本事業に関して面談を求めたり、自社の PR 資料を提出したりする等によって、自社を有利に、又は他社を不利にするような働きかけをした場合

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、提案書類の提出をもって、募集要項等及びこれに付随する書類の記載内容を承諾したものとみなす。

- ア 応募に伴う費用負担
応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。
- イ 使用する言語、通貨、単位及び時刻
使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、時刻は日本標準時とする。
- ウ 提案書類の作成要領
提案書類を作成するに当たっては、「募集要項別添資料 3 様式集」に示す指示に従うこと。
- エ 市が提示する資料の取扱い
市が提示する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することはできない。
- オ プロポーザルの中止等
天災地変等やむを得ない理由によりプロポーザルを延期し、又は中止することがある。
また、応募者の連合の疑い、不正不穏行動等によりプロポーザルを公正に実施できないと認められるときには、プロポーザルを延期し、又は中止することがある。
- カ 応募の辞退
参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、プロポーザルを辞退する場合は、応募辞退届（募集要項別添資料 3 様式集 様式 4）を提出すること。
- キ 応募の無効
次のいずれかに該当する応募は、無効とする。
 - (ア) 応募に参加する者に必要な資格のない者が応募した場合
 - (イ) 虚偽の資格確認申請等を行った者が応募した場合
 - (ウ) 提案書類が所定の日時までに到着しない場合

- (エ) 提案書類に必要な記名押印のない場合
- (オ) 金額その他主要事項の記載が不明確なものを応募した場合
- (カ) 代理人が応募する場合において、委任状の提出がない場合
- (キ) 2以上の提案者を代理する者が応募した場合
- (ク) 本事業について、応募者やそれと同一と判断される団体等又はそれらの代理人から、合わせて2以上の提案が応募された場合、応募された全ての提案を無効とする
- (ケ) 応募者同士が協定して応募した場合

6 提案書類の取扱い

(1) 著作権

応募者が提出した提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合、市は応募者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとする。また、優先交渉権者以外の提案については、本事業の講評以外には使用しない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき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、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとする。

7 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

- ア 応募者の構成は、本事業の各業務に当たる単独の企業又は複数の企業により構成される企業グループとする。
- イ 応募者のうち、SPCに出資を予定し本市又はSPC或いはその両方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を「構成員」、SPCに出資を予定していない者で本市又はSPC或いはその両方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を「協力企業」とし、資格審査の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。
- ウ 応募者は、代表企業を定め、代表企業が応募手続きを行うものとする。また、代表企業は、必ず構成員とすること。
- エ 応募者の構成員又は協力企業は、他の応募者の構成員又は協力企業となっていないこと。

(2) 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の構成員及び協力企業は、いずれも次の要件を満たすこと。

- ア 香取市建設工事請負業者等指名停止要綱（平成18年香取市告示第113号）に基づく指名停止措置又は香取市契約にかかる暴力団等排除措置要綱（平成24年香取

市告示第 149 号) に基づく入札参加除外措置を、参加資格要件確認基準日(第 3_7_(4) で後述。以下同様。) から優先交渉権者の決定までの間、受けていない者であること。

イ 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号) 第 167 条の 4 に規定する者に該当しない者であること。

ウ 市から指名停止措置を受けていないこと。

エ 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号) に基づく再生手続開始の申立てがなされている者(再生手続開始の決定を受けたものを除く。) でないこと。

オ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号) に基づく更生手続開始の申立てがなされている者(更生手続開始の決定を受けた者を除く。) でないこと。

カ 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でないこと。

キ 手形交換所における取引停止処分を受けているなど経営状況が著しく不健全な者でないこと。

ク 直近 1 年間に於いて国税及び地方税を滞納していない者であること。

ケ 香取市暴力団排除条例(平成 24 年香取市条例第 3 号) 第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等(以下「暴力団員等」という。) でない者又は同条第 1 号に規定する暴力団若しくは暴力団員等と密接な関係を有しない者であること。

コ 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。

(ア) パシフィックコンサルタンツ株式会社

(イ) アンダーソン・毛利・友常法律事務所

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行い、「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。

サ 本事業の事業者選定委員が属する企業・団体若しくはその企業・団体と資本面・人事面で関連のある者でないこと。

(3) 応募者等の参加資格要件（業務別）

ア 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は(ア)～(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の場合には、全ての者が(ア)の要件を満たし、少なくとも1者が(イ)及び(ウ)の要件を満たしていればよい。

なお、設計業務に当たる者は、構成員又は協力企業とする。

(ア) 本事業の参加資格要件確認基準日において、香取市入札参加者資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に登載されている者であること（なお、資格者名簿に登載されていない者については、後述する代替規定を設け、市は、本事業に限り登載されていると者みなす。以下同様）。

(イ) 平成17年度以降、公園・広場・緑地等の設計実績を有していること。

(ウ) 平成17年度以降、パークゴルフ場又はパークゴルフ場に類似した施設の設計実績を有していること。

イ 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は(ア)及び(イ)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の場合には、全ての者が(ア)の要件を満たし、少なくとも1者が(イ)の要件を満たしていればよい。

なお、工事監理業務に当たる者は、構成員又は協力企業とする。

また、工事監理業務は、建設業務に当たる者と同じの者又は資本面若しくは人事面において関連がある者が実施してはならない。

(ア) 本事業の参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に登載されている者であること。

(イ) 平成17年度以降、公園・広場・緑地等の工事監理実績を有していること。

ウ 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は(ア)～(エ)の要件を全て満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数の場合には、全ての者が(ア)及び(イ)の要件を満たし、(ウ)及び(エ)については、少なくとも1者が満たしていればよい。

なお、建設業務に当たる者は、構成員とする。ただし、建設業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも1者が構成員であればよい。

また、建設業務は、工事監理業務に当たる者と同じの者又は資本面若しくは人事面において関連がある者が実施してはならない。

(ア) 建設業法第15条の規定による建築工事業又は土木工事業にかかる特定建設業の許可を有すること。

(イ) 本事業の参加資格要件確認基準日において、「土木一式」の資格者名簿に登載されている者であること。

(ウ) 資格者名簿登載時の土木一式工事にかかる経営事項審査の総合評定値（P）が820点以上の者であること。

- (エ) 平成 17 年度以降、都市公園又は都市公園に類似した施設の建設実績を有していること。

エ 維持管理業務に当たる者

各施設（体験学習施設、パークゴルフ場、アウトドアゾーン、広場等、憩いの森、駐車場、遊歩道）の維持管理業務に当たる者は、共通要件及び各施設の個別要件を満たすこと。各施設の個別要件を満たす限りにおいて、各施設の維持管理業務を 1 者が兼務することも可能とする。

なお、各施設の維持管理業務に当たる者は、構成員又は協力企業とする。

(ア) 共通

本事業の参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に登載されている者であること。

(イ) 体験学習施設の維持管理業務に当たる者

平成 17 年度以降、公共施設の維持管理実績を有していること。

(ウ) パークゴルフ場の維持管理業務に当たる者

平成 17 年度以降、パークゴルフ場又は 3,000 m²以上の芝生広場等の維持管理実績を有していること。

(エ) アウトドアゾーンの維持管理業務に当たる者

平成 17 年度以降、キャンプ場の維持管理実績を有していること。

(オ) 広場等の維持管理業務に当たる者

平成 17 年度以降、都市公園又は都市公園に類似した施設の維持管理実績を有していること。

(カ) 憩いの森の維持管理業務に当たる者

共通要件を満たしていれば良い。

(キ) 遊歩道の維持管理業務に当たる者

共通要件を満たしていれば良い。

(ク) 駐車場の維持管理業務に当たる者

共通要件を満たしていれば良い。

オ 運営業務に当たる者

各施設（体験学習施設、パークゴルフ場、アウトドアゾーン）の運営業務に当たる者は、共通要件及び各施設の個別要件を満たすこと。各施設の個別要件を満たす限りにおいて、各施設の運営業務を 1 者が兼務することも可能とする。

なお、各施設の運営業務に当たる者は、構成員又は協力企業とする。

(ア) 共通

本事業の参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に登載されている者であること。

(イ) 体験学習施設の運営業務に当たる者

平成 17 年度以降、公共施設の指定管理実績又は運営実績を有していること。

(ウ) パークゴルフ場の運営業務に当たる者

平成 17 年度以降、利用者から収受する料金も原資としたパークゴルフ（その他同種の施設）の運営実績を有していること。

(エ) アウトドアゾーンの運営業務に当たる者

平成 17 年度以降、キャンプ場の指定管理実績又は運営実績を有していること。

カ 自主事業その他の業務に当たる者

その他の業務に当たる者は (ア) の要件を満たすこと。

なお、その他の業務に当たる者は構成員又は協力企業とする。

(ア) 本事業の参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に登載されている者であること。

(4) 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、参加表明書等の受付締切日とする。

(5) 資格者名簿に登載されていない者に対する代替規定

本事業の参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に登載されていない者については、参加表明書等に加えて以下の書類を提出し、市が本事業に応募して支障ないものと承認した場合、本事業に限り、資格者名簿に登載されている者とみなす。

ア 登記事項証明書又は登記簿謄本（原本）

イ 納税証明書（法人税、法人事業税、法人県民税及び法人市町村民税）

ウ 市税納税確認承諾書 ※香取市内に事業所を有する場合のみ

(6) 参加資格を喪失した場合

参加資格要件確認基準日から建設工事請負契約にかかる議会の議決日までの期間において、応募者の代表企業及び代表企業でない構成員並びに協力企業が、参加資格を喪失した場合の措置は以下のとおりとする。

ア 代表企業が参加資格を喪失した場合

当該応募者は失格とする。

イ 代表企業でない構成員又は協力企業

当該応募者は失格とする。ただし、参加資格要件を欠いた者に代わって参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し必要書類を提出した場合、又は、参加資格要件を欠いた者を除く者が全ての参加資格要件を満たしている場合、かつこれを市が本事業者選定を行う上で支障がないと認めた場合に限り、当該応募者は失格とならない。

第4 審査及び選定に関する事項

1 選定委員会の設置

提案書類の審査に当たっては、市の職員及び学識経験者により構成する「橘ふれあい公園整備・管理運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置する。

なお、選定委員会は、全て非公開とする。

2 審査の方法及び基準

(1) 参加資格審査

市は、参加表明時に提出する参加表明書等について、参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を応募者に通知する。

(2) 提案審査

選定委員会は、優先交渉権者選定基準に従って、提案書類の審査を総合評価の方法により行い、最優秀提案及び優秀提案を選定する。

審査の方法及び基準については、「募集要項別添資料2 優先交渉権者選定基準」を参照すること。

3 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査により選定された最優秀提案及び優秀提案を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

4 結果の通知及び公表

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、当該決定後、速やかに応募者に対して文書で通知し、市ホームページにおいて公表する。

第5 事業契約等に関する事項

1 基本協定の締結

市は、優先交渉権者と募集要項等及び提案書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、当該優先交渉権者を、本事業を実施するものとして選定された事業者（以下「事業者」という。）とする。

2 事業契約の締結

(1) 基本契約の締結

市は、事業者及び事業者の設立するSPC（以下「事業者等」という。）と基本契約を締結する。

(2) 設計・工事監理業務委託契約

市は、基本協定及び基本契約に従い、設計・工事監理業務に当たる者と、設計・工事監理業務委託契約を締結する。

(3) 建設工事請負契約

市は、基本協定及び基本契約に従い、建設業務に当たる者と、建設工事請負契約を締結する。なお、建設工事請負契約は、香取市議会の議決を得て有効となる。

(4) 維持管理・運營業務委託契約

市は、基本協定及び基本契約に従い、SPCと維持管理・運營業務委託契約を締結する。

3 指定管理者の指定

市は、令和3年12月にSPCを橘ふれあい公園の指定管理者として指定する予定である。

4 SPCの設立に関する事項

SPCの設立に関して以下の要件を満たすものとする。

ア 事業者は、基本契約の締結までに、会社法に定める株式会社として本事業を経営するに当たり適切な資本金を持ったSPCを設立すること。SPCの登記簿謄本上の本社所在地は、香取市内とする。

イ 構成員は、SPCへの議決権株式による出資を行うものとする。構成員からの議決権の合計は、全体の50%を超えるものとする。また、代表企業は出資者中唯一の最大出資者とする。

ウ 全ての出資者は、事業期間中、SPCの議決権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。

5 費用の負担

契約書等の作成にかかる弁護士費用、印紙代等の費用は、事業者が負担すること。

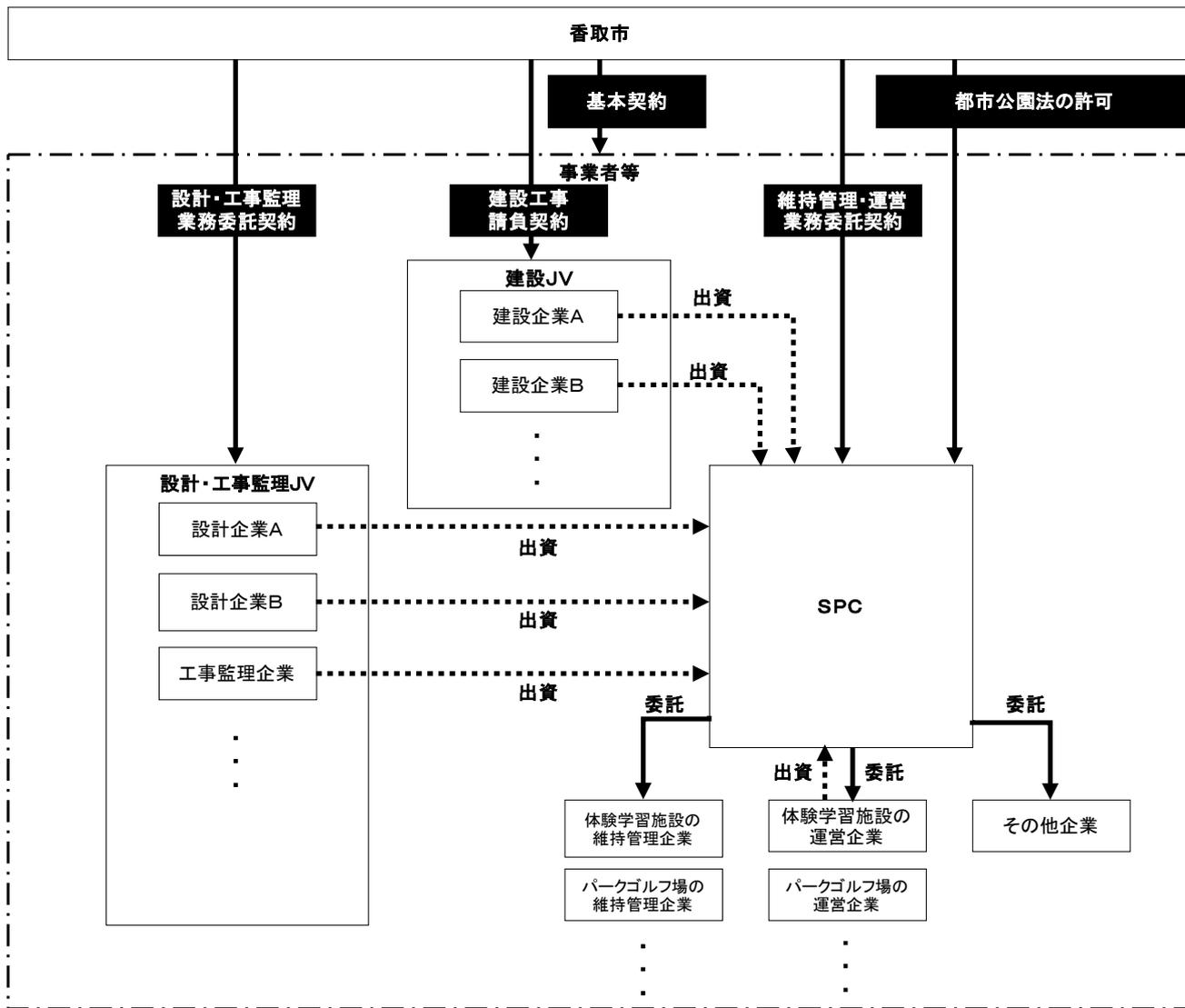
6 契約保証金

事業者等は、各契約の締結と同時に、各契約について、契約保証金を納付しなければならない。ただし、香取市財務規則第 121 条各号に該当するときは、契約保証金を免除することがある。詳細は、各契約書（案）を参照のこと。

7 モニタリング

市は、SPC が提供するサービスの水準について、モニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、「募集要項別添資料 8 維持管理・運營業務委託契約書（案）別紙 6 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

別紙1 契約形態の概要



留意事項：

上記概要は、契約形態について簡略化したイメージ例である。

各施設の設計業務に当たるものが複数おり、市から直接業務を受託することを予定する協力企業が含まれる場合、それらも設計・工事監理業務委託契約の当事者となる。建設工事請負契約及び維持管理・運営業務委託契約についても同様である。

なお、自主事業の提案がある場合のみ、都市公園法の許可をSPCに与える。

別紙2 施設位置図

