

館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業

実施方針

令和2年11月18日

千葉県 館山市

館山市（以下、「市」という）は、『(仮称) 館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業』（以下、「本事業」という）について、民間ノウハウの活用を図るため、DBO方式（Design Build Operate）により本事業を実施することを予定している。

そのため、本事業を実施する民間事業者（以下、「選定事業者」という）の選定を行うにあたって、事業内容の周知や民間事業者からの意見聴取などを目的に、実施方針を公表する。

2020年11月18日 館山市長 金丸 謙一

目次

- 1 事業内容に関する事項…1
 - (1) 事業内容に関する事項…1
- 2 事業者の募集及び選定に関する事項…11
 - (1) 事業者の選定に係る基本的な考え方…11
 - (2) 選定の方法…11
 - (3) 審査の方法…11
 - (4) 事業者の選定スケジュール…11
 - (5) 事業者の選定…11
 - (6) 提出書類の概要…12
 - (7) 応募者の参加資格…13
- 3 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…17
 - (1) 予想されるリスクと責任分担…17
 - (2) 事業の実施状況の監視（モニタリング）…17
- 4 立地並びに規模及び配置に関する事項…19
 - (1) 事業対象地の概要…19
- 5 事業計画又は協定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…24
 - (1) 係争事由に係る基本的な考え方…24
 - (2) 管轄裁判所の指定…24
- 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…24
 - (1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合…24
 - (2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合…24
- 7 法制上及び税制上の措置並びに財務上及び金融上の支援に関する事項…24
 - (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項…24
 - (2) 財務上及び金融上の支援に関する事項…24
 - (3) その他の支援に関する事項…24
- 8 その他事業の実施に関し必要な事項…25
 - (1) 議会の議決…25
 - (2) 情報公開及び情報提供…25
 - (3) 提案書類提出に伴う費用負担…25
 - (4) 問合せ先…25
- 様式 1 実施方針に関する説明会参加申込書…26
- 様式 2 実施方針に関する意見提案書…27
- 別紙 1 予測されるリスク分担…28

1 事業内容に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

①事業名称

(仮称) 館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業

②公共施設等の種類

食のまちづくり拠点施設は、地域の農水産業や観光産業など地域産業の振興等を目的とした拠点となる施設とし、「道の駅」(※)の登録を必須とする。

※国土交通省 「道の駅」登録・案内要綱」を満たすもの。

③設置場所

千葉県館山市稲 274 番地外

④公共施設等の管理者

館山市長 金丸 謙一

⑤事業の目的

館山市は、千葉県南部、房総半島の最南端に位置し、黒潮の恩恵を強く受け、年間平均気温16℃以上の夏涼しく冬暖かい過ごしやすい気候と、豊かな地勢や黒潮がもたらす海の幸、山の幸の様々な豊かな恵みが、有史以前からここに多くの人が住み、まちを作り、様々な歴史を繰り広げ、地産地消による「食の産業」を育んできた。

特に、34.3kmに及ぶ変化に富んだ海岸線を有する本市では、近海からの新鮮な魚介類が日々水揚げされ、また、農産物としては、地域ブランドとして市場評価の高いかんべレタス、房州びわ、食用菜の花などに加え、いちご、なし、いちじくや南国フルーツのマンゴー、パッションフルーツ、ドラゴンフルーツなど、さらに畜産物としては、牛乳、牛肉、鶏肉や卵、に加え、ジビエの提供環境の整備検討を開始するなど、まさに四季折々のバラエティ豊かな食材の宝庫となっている(なお、ストック、キンギョソウ、トルコギキョウ、ひまわりなどの花卉栽培も盛んである)。

一方で、温暖な気候と豊かな自然を背景に、本市は古くから多くの文人墨客が避暑避寒を求めて訪れる観光リゾート地としても発展してきており、近年では東京湾アクアラインや館山自動車道の整備により都心部からのアクセスが飛躍的に向上している。

こうした状況のなか、地域資源である多彩な農水産物と商工観光事業を結びつけることが地域の魅力向上と発展につながるものとして、館山市では「食のまちづくり」を産業振興の中核として位置づけている。

この「食のまちづくり」を実践し、広く内外にPRし集客し、地域内に食の魅力向上

をもたらすために、本市が所有している公有地を有効活用し、物販、飲食、加工、流通、体験などのほか、道の駅の機能を有する「食のまちづくり拠点の形成整備」を本事業の目的としている。

なお、本事業へのアプローチを検討するに当たっては、平成27年2月に策定した「たてやま食のまちづくり計画」(<https://www.city.tateyama.chiba.jp/files/300207654.pdf>)を参照すること。

⑥事業のコンセプト

食のまちづくりの拠点は、地域の観光と農水産業をつなぎ合せ「食べる」魅力を高めることで、食の安心と健康をもたらし、かつ地場産品の振興と地域経済の発展を図るため、道の駅機能と、物販、飲食、加工、流通、体験、情報発信などの諸機能を併せ持つ食の拠点となることを目指すものであるが、館山市の観光リゾート地という地域特性を踏まえて導く事業の中核的コンセプトを「世界に誇れるリゾート館山を彩る～食のライブファクトリー」として整備と運営を図るものとする。

また、この拠点が稼動することで、食に関するプロフェッショナル人材を育成するだけでなく、生産現場や加工現場での雇用などについても福祉関連事業との連携も検討するものとする。

食のまちづくり拠点施設の目指すコンセプト～世界に誇れるリゾート館山を彩る～ 「食のライブファクトリー」とは

館山市を含む房総半島の南部エリアは、前述のとおり、四季折々の多彩な自然、食材、文化、風習などから様々なコンテンツがめまぐるしく生まれたり模様替え（変化）したりしている地域といえ、そのコンテンツが生まれたり変化したりする場面こそが当地域の魅力であり、まさに臨場感あふれる「ライブ・フィールド」といえる。

この「ライブ・フィールド」は、当市の恵まれた自然環境において、海洋性の観光リゾート地として人の心と体を癒す環境を備えるとともに、季節の遷り変わりに応じて数々の食の魅力が生み出される環境も備えている。

このポテンシャルの二面性に着目し、この二面性を大きな中心軸を持って連動させ、多彩な地域資源をこれまでにない手法で革新的に再編集し地域内外に魅せることで、地域に豊かさをもたらす事が可能である。

この連動を可能にする大きな中心軸の要素を「食」と認識した上で、その魅力が生み出され、変化・成長し伝播する場面（生産、加工、流通販売、体験など）をライブ感あふれるコンテンツとして創り伝え、リゾートに彩を添える「食のライブファクトリー」を本事業コンセプトとする。

「ライブ」は生放送や生きていること、臨場感とされるが、現在IoTが日々進化して

いる中で、SNS 等におけるライブ配信の流行、オンライン会議やリモートワーク、ワーケーションなど様々な情報発信と共有を踏まえた新しいライフスタイルや働き方が注目されている。

「食のライブファクトリー」はこのような社会の変化にも対し、当市のもつ環境や地域資源を優位性として順応させるため、「生産の今」、「生産農場の今」、「農業体験の今」、「販売・配達の今」といった、「新鮮で臨場感溢れる食の現場の今を伝える食のライブファクトリー」となって地域内外に率先して各種コンテンツを創造発信する機能を担うものである。

「食のまちづくり拠点」コンセプト

～世界に誇れるリゾート館山を彩る～
食のライブファクトリー

- 「食べる」ことの価値を創造し、伝える・体験する場所
- 農水産業の振興に貢献し、「食べる」ことの価値を守る場所
- 観光産業の振興に貢献し、「食べる」ことの価値を活かす場所

食のまちづくり拠点は「食べる」ことの魅力を高め、観光と農水産業をつなぐ拠点となり、館山市のリゾート環境を食で彩る。

農水産業の振興

- ◇ 地域生産者の直売拠点
- ◇ 地域農水産物の6次化拠点
- ◇ 地域農水産物のブランド化拠点
- ◇ 地域農水産物の外販拠点

観光産業の振興

- ◇ 魅力溢れる集客拠点
- ◇ 市内観光地への中継拠点
- ◇ 市内観光の情報発信拠点

— 食のライブファクトリーのミッション —

食のまちづくりによる地域活性化には、基本となる人材の育成が必要である。食に関連するプロフェッショナル人材を発掘・育成に貢献し、市内外にプロフェッショナル人材を輩出することがミッションと考える。



— 食のライブファクトリーに求める役割・機能 —

人材の育成

- ◇ 地域の高校等と連携しインターンシップの受入れ
- ◇ 人材を採用し各分野のプロフェッショナル人材を育成
- ◇ 市域や全国にプロフェッショナル人材を輩出

物販機能

- ◇ シズル感のある魅せる商品陳列
- ◇ 地域の多彩な食材・商品の販売
- ◇ 地域商品の全国への販売（EC販売）

加工機能

- ◇ 地域の多彩な食材を活用した加工品開発

飲食機能

- ◇ 地域の多彩な食材が食べられるレストラン

流通機能

- ◇ 地域の飲食店や商店等と生産者をつなぐ地域内流通
- ◇ 地域商品を集める集荷機能
- ◇ 地域商品を全国へ販売する集荷・販売拠点

体験機能

- ◇ 農業・水産業の生産現場を見られる・体験できる機能
- ◇ 地域食材の加工・調理を見られる・体験できる機能
- ◇ 館山市の自然の魅力を感じられる・体験できる機能

情報発信機能

- ◇ 館山市の魅力を収集・発掘・発信する機能
- ◇ 館山市の魅力・食のまちづくり拠点の今を発信するライブ配信機能

⑦事業概要

(ア) 事業方式

本事業は、民間のノウハウを十分に生かし、長期的な視点で地域振興に貢献することが望まれることから、事業者が公共の資金で本施設の設計・建設から運営・維持管理までを包括的に行う DBO 方式（Design Build Operate）により実施する。

また、本施設は、地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、選定された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。

(イ) 業務範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次の通りである。業務範囲の詳細については、募集要項、要求水準書等の公表時に示す。

ただし、建設工事に伴い、埋蔵文化財の発掘調査が必要となった場合には、この調査に係る業務は市の業務範囲とする。

また、道の駅への登録事務に関しては、市が実施する。

<業務範囲>

(i) 設計業務

- 事前調査
- 土木・建築設計（工事の設計及び必要な調査、申請、届出等）
- 設計に伴う近隣対応 等

(ii) 建設業務

- 建設工事（工事及び必要な調査、申請、届出等）
- 工事に伴う近隣対応 等

(iii) 工事監理業務

- 工事監理

(iv) 什器・備品等調達設置業務

- 什器・備品の選定
- 什器備品の設置

(v) 維持管理業務

- 建築物保守管理
- 建築設備保守管理
- 什器・備品等保守管理
- 外構・植栽等の保守管理
- 環境衛生管理業務
- 清掃業務（日常及び定期の清掃等）
- 警備業務

■修繕・更新

(vi) 運營業務（基幹事業）

■開業準備

■施設運営における統括（総務、経理、広報等 ※道の駅を含む）

■施設運営（物販・飲食・加工・体験農園等の運営 ※道の駅を含む）

(vii) 運營業務（自主事業）

■地域内流通システムの構築に関する事業

■ジビエの加工や飲食への活用など地場産ジビエの振興に関する事業

■地域食材や特産品の地域外への販売に関する事業

■プロフェッショナル人材（食の担い手）の育成に関する事業

■地域振興につながる一次産業の振興や観光振興等に関する事業

※選定事業者は、上記に掲げる全ての事業について提案を行うこと。なお、その提案事業については、事業計画の公益性及び事業性を考慮し、市と協議のうえ実施するものとする。

(ウ) 選定事業者の収入に関する事項

本事業における選定事業者の収入は以下の通りである。

(i) 設計業務、建設業務及び工事監理業務

市は、選定事業者が実施する設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価について、事業契約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、建設業務及び工事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。

なお、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る市の財政負担は、5億6千万円（※）を上限に想定している。

(ii) 維持管理業務及び運營業務

市は、選定事業者が実施する維持管理業務及び運營業務に係る対価について、事業期間終了までの間、指定管理料として、事業契約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提案する場合、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。

また、指定管理料は、本施設の公共使用（道の駅機能）に係る維持管理運営費用に対して支払うものであり、年額2千万円程度（※）を上限に想定している。

※市の財政負担に係る予算については、市議会の議決をもって決定する。

なお、契約締結に至らなかった場合においても、市は、損害賠償の責を負わない。

(iii) その他

基幹事業及び自主事業に係る収入は、選定事業者の収入とすることができる。

(エ) 納入金等について

本事業では、納入金もしくは施設使用料として、契約期間中、年間売上額又は年間営業利益の一部を毎年度、事業者から徴収することを想定している。

その詳細については、募集要項、要求水準書等の公表時に示す。

(オ) 事業期間

本事業の事業期間は、市と選定事業者との間で締結する事業実施に関する契約締結日から令和 25 年（西暦 2043 年）3 月 31 日までの期間（供用開始後概ね 20 年間を予定）とする。

(カ) 事業スケジュール

事業のスケジュール（予定）は以下の通りである。なお、詳細なスケジュールについては、募集要項、要求水準書等の公表時に示す。

事業内容	スケジュール
募集要項、要求水準書等の公表	令和 3 年 2 月頃
基本協定の締結	令和 3 年 5 月頃
事業契約の締結（設計・建設・工事監理）	令和 3 年 6 月以降
設計・建設期間	令和 3 年度～令和 4 年度 ※概ね 2 か年を想定
事業契約の締結（維持管理・運營業務）、 供用開始	令和 5 年度 開業

(キ) 事業期間終了時の処置

選定事業者は、事業期間中の維持管理・運營業務を適切に行うことにより、本事業が終了する時点においても、要求水準書に示す良好な状態に保持していなければならない。

⑧その他

(ア) 事業実施に関する協定等

(i) 基本協定

市は、選定事業者との間で、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。

(ii) 事業契約

市は、基本協定の定めるところにより、選定事業者との間で事業契約（①設計、②建設、③工事監理、④維持管理、⑤運営）を締結する。選定事業者は、当該事業契約に基づいて本事業を実施する。

(イ) 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するにあたり、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、準備すること。

(ウ) 実施方針に関する意見等受付

事業者を対象に、以下のとおり、実施方針に関する意見等を受け付ける。必要と判断したものについては、募集要項等に反映させるものとし、意見等及び意見等に対する回答は、市のホームページにて公表する。

(i) 受付期間

公表日から令和2年12月4日（金）17時00分まで、随時受付とする。ただし、持参の場合は、開庁時間内（8時30分～17時00分まで）とする。

(ii) 提出先

8－（4）に同じ

(iii) 提出方法

実施方針に関する意見等を簡潔にまとめ、実施方針に関する意見提案書（様式2）に記入し、持参、郵送、宅配便又は電子メールのいずれかによる提出とする。

持参、郵送又は宅配便の場合は、Microsoft Wordで作成した実施方針に関する意見提案書が記録された電子ファイルをCD-R等に保存して提出することとし、電子メールの場合は、当該電子ファイル（Microsoft Word）を添付して送付すること。

なお、意見提案書を提出した場合は、電話により着信を確認すること。

(エ) 実施方針の変更

募集要項等の公表までに、実施方針に変更のあった場合は、市ホームページにおいて改訂版を公表するものとする。

(オ) 実施方針に関する説明会

本事業に関する事業者の参加促進に向け、事業者を対象に説明会を開催し、実施方針の説明及び整備予定地の現地視察を行う。

(i) 開催日等

日時：令和2年12月18日（金）13時30分～15時30分

場所：館山市コミュニティセンター会議室及び整備予定地

資料：参加にあたっては、館山市のホームページから実施方針をダウンロード
のうえ持参すること。

(ii) 申込方法

説明会参加申込書（様式1）に必要事項を記入のうえ、電子メールにて提出すること。

(iii) 参加申込期間

令和2年12月16日（水）17時00分まで

(iv) 提出先

8－(4)に同じ

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の選定に係る基本的な考え方

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、民間事業者のノウハウを活かし、食のまちづくりの中核となる拠点施設としての役割を効率的、効果的に果たすことを求める。よって、提案される食のまちづくり拠点としての機能（選定事業者の自主事業含む）、市の財政負担額、民間事業者の設計・建設・工事監理・維持管理・運営能力等を総合的に評価することとする。

(2) 選定の方法

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り行うことを予定する。

(3) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施することを予定する。

①資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

②提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。提案書類に基づいたプレゼンテーション審査を実施し、提案内容を総合的に評価した上で、事業者を選定する。

(4) 事業者の選定スケジュール

事業者の選定スケジュール（予定）は以下の通りである。なお、詳細なスケジュールについては、募集要項、要求水準書等の公表時に示す。

実施事項	日程
募集要項等の公表	令和3年2月頃
企画提案審査会	令和3年4月頃 プレゼンテーション
事業者の選定	令和3年4月頃

(5) 事業者の選定

①選定委員会の設置

事業者の選定に際しては、有識者等の外部委員と市の職員により構成される（仮称）「館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業に係る事業者選定委員会」（以下「選定委員会」

という。)を設置する。

選定委員会は、提案審査において、提案内容、提案価格等を総合的に審査し、審査結果を館山市長に報告する。

館山市長は、選定委員会からの報告をもとに事業者を選定する。

なお、審査の過程において、必要に応じて選定委員会によるヒアリング、実地調査等を実施することがある。

②事業者を選定しない場合

募集において、応募者がいない、又は、いずれの応募者も食のまちづくり拠点としての役割や公的財政負担の縮減が見込めない等の理由により、本事業を実施することが妥当でないと判断された場合に、事業者を選定しないこととする。

③選定の視点

- (ア) 本施設を核とした地域振興・地域の将来を見据えた貢献
- (イ) 本事業の目的・コンセプトの効果的な実現性
- (ウ) 事業者により長期の事業運営責任を全うする能力
- (エ) 事業運営計画の実現性、健全性
- (オ) 要求水準と事業運営計画との整合性、技術的内容
- (カ) ライフサイクルコストを踏まえた提案内容
- (キ) 本事業の運営に必要な資金計画

(6) 提出書類の概要

①提出書類の内容

参加資格の確認として、参加表明書及び参加資格の確認資料等の提出を応募者に求める。

提案審査においては、次の(ア)から(エ)までに掲げる事項を主な内容として含む提案書の提出を求めることを予定している。

- (ア) 事業計画に関する提案
- (イ) 施設整備に関する提案
- (ウ) 維持管理・運営に関する提案
- (エ) 当該施設を核とした地域振興に関する提案

詳細は、募集要項、要求水準書等の公表時に示す。

②提出書類の扱い

- (ア) 著作権等

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業の実施に

あたって、公表等が必要と認められる範囲において、市は提案書を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(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、商標権その他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事業手法、工事材料、施工方法、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

(ウ) 資料の公開

市は、事業者の選定後、審査結果の公表の一環として、必要に応じて、応募者から提出された提出書類（選定されなかった応募者からの提出書類を含む）の一部を公開する場合がある。

なお、公開に関しては、提案した応募者のノウハウや手法を特定することができる内容等、公開されることにより著しく提案した応募者の権利が阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については市と各応募者との間で協議する。

(7) 応募者の参加資格

① 応募者の構成

(ア) 応募者は、1-(1)-⑦-(イ)に記載する業務を実施することを予定する単独事業者又は複数の事業者によって構成されるグループ（以下「グループ事業者」という。）であること。

(イ) 応募者（グループ事業者の場合には、構成する事業者）が、館山市入札参加適格者名簿に登録されていること。

なお、当該名簿に未登録の者にあつては、参加資格の確認資料等の提出に併せ、以下の書類を提出し、本市担当者の確認を受けることによって、当該名簿への登録に代えることができる。（審査の結果、選定事業者として本事業の実施予定者となった場合には、当該名簿への登録手続きを行うこと。）

(i) 登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

(ii) 印鑑証明書

(iii) 納税証明書（国税）

・法人税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書（その3の3）

(iv) 納税証明書（千葉県税）

・千葉県内に事業所を有する場合、千葉県税の完納証明書（納税証明書その2）

(v) 市税完納証明

(vi) 財務諸表

(ウ) 応募者（グループ事業者の場合は代表事業者）は、館山市内に事業所を有していること。ただし、現に事業所を有していない事業者は、本事業を遂行するために、市内に本店、支店、営業所等を設置すること。

(エ) グループ事業者の場合は以下の要件を満たすこと。

(i) グループ事業者の場合は、構成する事業者の中から代表事業者を定め、当該代表事業者が応募手続きを行うこと。

(ii) 応募にあたり、構成する事業者それぞれが、1-(1)-⑦-(イ)に記載する業務のうち、いずれかを実施するかを明らかにすること。なお、1者が複数の業務を兼ねて実施することは差し支えない。

(iii) 応募者を構成する事業者の変更は認めない。ただし、提案書の提出期限までに限り、応募者を構成する事業者を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、市と協議するものとし、その事情を検討の上、市が認めた場合はこの限りではない。

(iv) 応募者を構成する事業者のいずれもが、他の応募者を構成する事業者でないこと。

②応募者を構成する事業者に通の参加資格

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4及びPFI法第9条の規定に該当しない者であること。

(イ) 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者、又は民事再生法に基づく再生手続の開始の申立てがなされていない者であること。

(ウ) 提案書の提出期限までの間に、館山市入札参加資格者指名停止措置要領に基づく指名停止措置を受けていないこと。

(エ) 選定委員会の委員が属する企業でないこと。

(オ) 法人であること。

③設計事業者の参加資格要件

応募者を構成する事業者のうち、設計業務を実施する者は、次の（ア）から（イ）までの要件を満たしていること。

（ア）建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

（イ）平成 22 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日までの間に設計が完了した類似施設（※）の実施設計（新築、又は増築）の実績を有していること。

④建設事業者の参加資格要件

応募者を構成する事業者のうち、建設業務を実施する者は、次の（ア）から（ウ）までの要件を満たしていること。

（ア）建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項に基づく特定建設業の許可を受けていること。

（イ）建設事業者は、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式の総合評定値が 850 点以上であること。

（ウ）平成 22 年 4 月 1 日以降に完成した類似施設（※）の施工実績があること。

⑤工事監理事業者の参加資格要件

応募者を構成する事業者のうち、工事監理業務を実施する者は、次の（ア）から（イ）までの要件を満たしていること。

（ア）建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

（イ）平成 22 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日までの間に完成した類似施設（※）の建築一式について工事監理（新築、又は増築）を行った実績を有していること。

※ 物販や飲食、加工等の機能を有する複合施設、量販店や飲食店等の商業施設、卸売市場等の流通施設 等。

⑥維持管理・運営事業者の参加資格要件

応募者を構成する事業者のうち、維持管理・運営業務を実施する者は、次の（ア）から（イ）までの要件を満たしていること。

（ア）維持管理・運営業務を実施するにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

（イ）維持管理・運営業務を複数の事業者が分担して行う場合は、いずれの維持管理・運営事業者においても上記（ア）を満たしていること。

3 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

(1) 予測されるリスクと責任分担

①責任分担の考え方

本事業における本施設の設計、建設、維持管理、運営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予測されるリスクと責任分担

予測されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表」(別紙1)に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項の公表時にあわせて公表する。

(2) 事業の実施状況の監視 (モニタリング)

市は、選定事業者が定めら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達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

①確認の時期

(ア) 設計時

市は、選定事業者によって行われた設計が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う。

(イ) 建設時

選定事業者は建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うとともに、定期的に市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。選定事業者は市の要請に対して、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

(ウ) 工事施工完了時

市は、建設工事の完成時に、選定事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

(エ) 維持管理・運営時

市は、選定事業者の実施する維持管理・運営業務について、定期的に業務の実施状況を確認する。

②モニタリングの結果に対する対応

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書を満たしていないと判明した場合、市は選定事業者に業務内容の改善を求めると共に、支払いの延期や支払いの減額等を行う。また、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、改善処置を講ずるものとする。

4 立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 事業対象地の概要

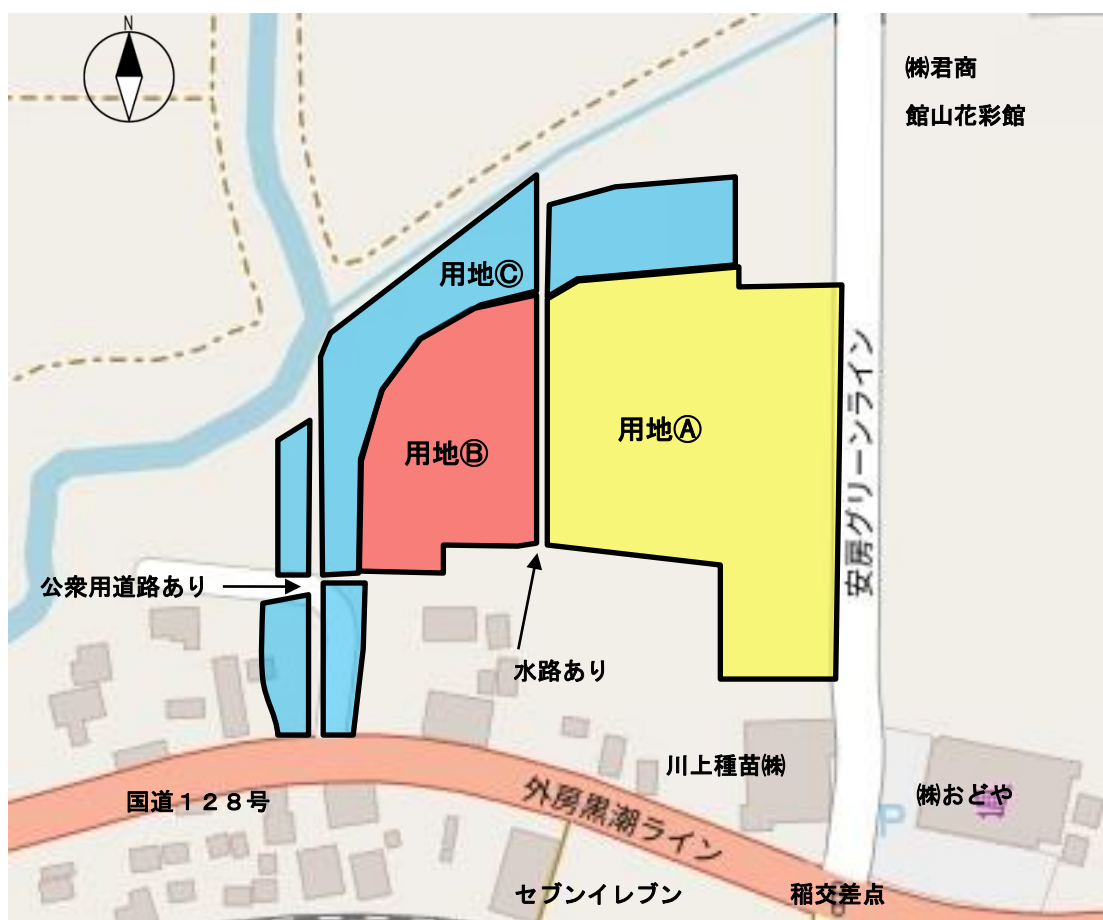
①立地に関する事項

(仮称) 館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業 事業用地位置図



©OpenStreetMap contributors

位置図



©OpenStreetMap contributors

ローソン

用地①～③共通				
住所	千葉県館山市稲 274 番地、ほか			
用途地域	都市計画地域内の白地地域 用途指定なし ※店舗面積が 10,000 m ² を超えるものは不可			
容積率	200%			
建ぺい率	70%			
	用地①	用地②	用地③	合計
敷地面積	11,877 m ²	4,429 m ²	6,599 m ²	22,905 m ²
所有者	市	民間	市	
地目	雑種地	田	田、ほか	
現況	イベント等の 用地、駐車場	水田、休耕田	草地、道路、 ※用地内に公 衆用道路あり、 近隣住民の生 活用道路とし て利用されて いる。	
農業振興地域 内農用地区域 該当	該当なし	該当	一部該当	
その他	既に造成済であるが未舗装である。	市において農振除外及び転用許可等の手続きを行い、用地を取得する予定。 食のまちづくり拠点施設として一体的に使用する予定。 現況は農地であるため、駐車場や建物を建設する場合は造成工事が必要。	市において転用手続きを行い、食のまちづくり拠点施設として一体的に使用する予定。 現況は草地であるため、駐車場や建物を建設する場合は造成工事が必要な場所もある。	

②交通量

(ア) 国道 128 号

	小型	大型	合計
昼 12 時間	12,867 台	891 台	13,758 台
24 時間	16,849 台	1,724 台	18,573 台

※平成 27 年度全国道路・街路交通情勢調査（国土交通省）より

(イ) 安房グリーンライン

農業用道路である「安房グリーンライン」は、旧三芳村から、旧白浜町の国道 410 号線まで、半島中央部を南北に縦貫し、南房総で生産される農産物等の流通改善に大きく貢献するものと期待されている。

また、観光バスのルートになっているほか、オートバイライダーのツーリングルートや、サイクリストのコースとしても人気があるなど、風光明媚な南房総国定公園の白浜や千倉への観光ルートとしても利用されている。

③整備施設の概要

「館山市食のまちづくり拠点施設」の計画概要は以下の通りである。

なお、以下の内容については、平成 27 年度に実施した基本設計に基づき、「食のまちづくり拠点施設」の整備を実施するために、基本的に必要とされる機能や内容を掲げたものである。

市としては、民間のアイデアや柔軟な考えにより、地域振興に寄与することができる施設整備や事業運営に期待することから、企画提案に際しては、以下にこだわらず、アイデアや工夫を生かした提案をしてもらいたい。

ただし、以下の★印の施設整備は必須である。

また、道の駅への登録事務に関しては、館山市が実施するが、施設整備にあたり、駐車場、トイレ、情報、地域連携などの要件が必須となることに留意すること。

なお、災害時の避難場所的な機能など、防災に関する提案も期待する。

※詳細は、募集要項等の公表時に示す。

機能	内容
休憩機能	・★トイレ（男子・女子・多目的） ・★休憩スペース
情報発信	・★情報発信スペース（観光・道路・安全情報）
駐車場	・★普通車・身障者用・大型バス・バイク・自転車
地域振興施設	・★物販施設（売場、バックヤード、保管用冷蔵庫・倉庫 等） ・★飲食施設（飲食スペース、厨房、食品保管庫 等） ・★加工場（店舗併用の加工場 等 ※連携できる加工場等でも可） ・イベント広場 ・管理事務所（従業員の休憩やトイレ等） ・その他、本施設に必要な施設
体験機能	・休憩スペースや農具庫など体験農園に必要な施設
その他	・防災機能に関する施設 ・バス停上屋など公共交通に関する施設

5 事業計画又は協定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

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定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は、事業契約書に規定する具体的処置に従うものとする。

(2) 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、千葉地方裁判所木更津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

(1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

選定事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。

(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善策の対応方法に従う。

7 法制上及び税制上の措置並びに財務上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定事業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、それによるものとする。

(2) 財務上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本事業を実施するにあたり、財務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選定事業者が受けることができるように努めるものとする。

(3) その他の支援に関する事項

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

8 その他事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議決案件については、令和2年12月定例会に、事業実施に関する予算案、建設など事業契約、施設の設置及び管理に関する条例の制定、指定管理者の指定などの議決案件については、事業の進捗に伴い、適宜市議会に提出する予定である。

(2) 情報公開及び情報提供

適宜、市ホームページを通じて行う。

<館山市公式ホームページ>

<https://www.city.tateyama.chiba.jp/>

(3) 提案書類提出に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(4) 問合せ先

館山市経済観光部農水産課 食のまちづくり推進室
〒294-8601 千葉県館山市北条 1145-1
TEL：0470-29-5385
FAX：0470-23-3115
E-mail：shokumachi@city.tateyama.chiba.jp

様式 1 実施方針に関する説明会参加申込書

令和 年 月 日

(仮称) 館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業
実施方針に関する説明会参加申込書

<提出者情報>

項目	記入事項
事業者名	
所在地	〒
部署名	
担当者名	
電話番号	
FAX	
Eメール	
説明会参加者 名(最大3名)	

※新型コロナウイルス感染症対策のため、マスクの着用や咳エチケットにご協力をお願いします。

※実施方針は各自持参してください。当日の配布はありません。

様式2 実施方針に関する意見提案書

令和 年 月 日

(仮称) 館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業
 実施方針に関する意見提案書

<提出者情報>

項目	記入事項
事業者名	
住所	〒
提出者名	
連絡先	TEL)

<意見内容>

No.	該当箇所	タイトル	意見等
例	ページ数 3P 行数 10行目	○○○○○○	○○○・・・・・・・・・・・・・・・・
1			
2			
3			
4			
5			
6			

※実施方針の概要箇所がわかるように記載してください。

※行が不足する場合は、適宜増やしてください。

※実施方針の該当箇所の順番に並べてください。

別紙1 予測されるリスク分担

市と選定事業者とのリスク分担（※1）を以下に示す。

<リスク分担表>

区分	リスク項目	リスク内	市	事業者
共通	公募資料リスク	公募資料の誤り又は変更によるもの	○	
	応募コストリスク	応募費用に関するもの		○
	契約締結リスク	市の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない	○	
		事業者の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない		○
	計画変更リスク	市の指示による事業範囲の縮小・拡大等	○	
	近隣対応リスク	本施設の整備に関する住民反対運動等	○	
		事業者が行う業務に起因するリスク		○
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更等	○	
		上記以外の法令等の変更等		○
	税制変更リスク	事業者の利益に課される税制度の変更等		○
		上記以外の税制度の変更等	○	
	許認可遅延リスク	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	債務不履行リスク	市の責めに帰すべき事由による債務不履行リスク	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行リスク		○
	物価変動リスク	工事費等に係る場合		○
		維持管理・運営に係る場合（※2）	○	△
	本事業の中止・遅延に関するリスク	市の指示、市の債務不履行によるもの	○	
		事業者の債務不履行、事業放棄、破綻によるもの		○
第三者賠償リスク	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○	
	上記以外の要因によるもの	○		

	不可抗力リスク	天災、暴動の不可抗力による費用の増大、計画遅延、中止等（※3）	○	△
設計	設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	
		事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		○
	測量・調査リスク	市が実施した測量、地質調査部分に関するもの	○	
		事業者が実施した測量、地質調査部分に関するもの		○
	建設着工遅延リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	
		上記以外の要因によるもの		○
建設	工事費増大リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	
		上記以外の要因によるもの		○
	工事遅延リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	
		上記以外の要因によるもの		○
	一般的損害リスク	工事の目的物、材料、他関連工事に関して生じた損害		○
	性能リスク	要求水準の不適合		○
維持 管理 運営	利用者変更リスク	物販施設、飲食施設、自主事業の利用者数の変動による収入の増減に関するもの		○
	計画変更リスク	市による事業計画の変更に関するもの	○	
	施設劣化リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設の劣化に関するもの		○
	維持管理・運営コスト リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
上記以外の要因によるもの		○		

	施設損傷リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
		上記以外の要因によるもの	○	
	運営開始遅延リスク	事業者の責めに帰すべき事由による開設時期の遅れ		○
	性能リスク	要求水準の不適合		○
	施設性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用負担	○	
契約終了	移管手続きリスク	移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの		○

※1 事業契約の締結において市と事業者で協議して決定する。

※2 一定の範囲の物価変動は事業者が負担する。

※3 不可抗力の場合、事業者は一定の割合もしくは一定の額を負担する。