

館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業

募集要項

(令和3年3月19日改正版)

令和3年2月1日

千葉県 館山市

館山市（以下、「市」という）は、『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。

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、募集方法等を定めた募集要項を作成し配布するものである。

また、サービス水準を定めた「要求水準書」及び選定事業者を選定するための「審査基準書」も同時に配布しているため、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。

令和3年2月1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	選定事業者の募集及び選定に関する事項	13
(1)	選定事業者の選定に係る基本的な考え方	13
(2)	選定の方法	13
(3)	審査の方法	13
(4)	選定事業者の選定スケジュール	13
(5)	選定事業者の選定	14
(6)	提出書類	14
(7)	応募者の参加資格要件	15
(8)	直接対話の実施	18
(9)	募集要項等に関する質問受付及び回答	19
(10)	資料の閲覧	20
(11)	事業対象地への立ち入り	20
(12)	応募にあたっての留意点	20
3	選定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	22
(1)	予測されるリスクと責任分担	22
(2)	事業の実施状況の監視（モニタリング）	25
4	立地並びに規模及び配置に関する事項	26
(1)	事業対象地の概要	26
5	事業契約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	33
(1)	係争事由に係る基本的な考え方	33
(2)	管轄裁判所の指定	33
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	33
(1)	選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	33
(2)	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	33
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	33
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	33
(2)	財務上及び金融上の支援に関する事項	33
(3)	その他の支援に関する事項	33
8	その他事業の実施に関し必要な事項	34
(1)	情報の公表及び情報提供	34
(2)	提出・問合せ先	34

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

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」(臨場感溢れる食の拠点)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地域といえる。

当市は、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）

※食べ物や飲み物の広告写真で食欲や購買意欲が刺激される感覚。美味しさや新鮮さなどを購買者に訴えかけるセンス。（例：シズル感のあるポスター）

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

- ◇ 館山市の魅力を集集・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、民間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、選定された選定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、本事業における公共の資金については、館山市が令和元年 12 月に実業家で株式会社スタートトゥデイ代表の前澤友作氏から受けたふるさと納税で造成した「前澤友作館山応援基金」の一部を原資として実施するものであり、選定事業者の希望により、施設運営等について、前澤氏への相談を実施できる可能性がある。

(イ) 業務範囲

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

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、市が実施するが、その申請支援をすること。

< 業務範囲 >

(i) 各種申請支援業務

- 本事業実施に伴う各種申請支援
 - ・ 農業振興地域整備計画の変更手続き
 - ・ 農地法に基づく農地転用許可手続き
 - ・ 道の駅登録申請手続き 等

(ii) 設計業務

- 各種調査 (測量調査、地質調査等)
- 基本設計 (基盤整備、設備含む)
- 実施設計 (基盤整備、設備含む)
- 道路予備設計
- 各種申請 (館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議、建築確認申請等)
- 設計に伴う近隣対応 等

(iii) 建設業務

■建設工事（基盤整備、設備含む）

■工事に伴う近隣対応 等

(iv) 工事監理業務

■工事監理

(v) 什器・備品等の調達設置業務

■什器・備品の選定

■什器・備品の設置

※什器・備品の範囲については要求水準書（P33）を参照のこと。

(vi) 維持管理業務

■建築物の保守管理

■建築設備の保守管理

■什器・備品等の保守管理

■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

※修繕・更新における費用負担区分については要求水準書（P42）を参照のこと。

(vii) 運営業務（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）

■施設運営業務（物販・飲食・加工 ※道の駅を含む）

(viii) 運営業務（自主事業）

上記（vii）運営業務（基幹事業）については、選定事業者が担うことは必須であるが、（viii）運営業務（自主事業）については、下記5つの事業について、館山市の食のまちづくりにおいて課題と認識している点である。これらについては、実施が必須ではないが、本企画提案において応募者に提案を求める事業であり、事業期間を通じて課題解決に向けて取り組んでもらいたいと考えている。

なお、事業の実施については、事業計画の公益性やコスト面等の事業性を考慮し、市と選定事業者で協議の上、協力して取り組むこととする。

※企画提案においては以下5つの事業すべてについて必ず提案をすること。

また、⑤の自由提案については内容を自由に提案できるものであり、必ず提案をすること。

- ①地域内流通システムの構築に関する事業
- ②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
- ③地域食材や特産品の地域外への販売に関する事業
- ④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
- ⑤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（自由提案）

（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とおりである。

（i）本事業実施に伴う各種申請支援業務、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本事業実施に伴う各種申請支援業務、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。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、本事業実施に伴う各種申請支援業務、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（消費税及び地方消費税含む）（※）を上限とし、事業費は選定事業者の提案によるものとする。

ただし、この上限額を超える分については選定事業者の負担となる。この場合は、選定事業者の追加資金により整備した物件等に係る所有権、管理区分などの明確化が必要になるため、選定事業者からの提案を踏まえ、追加資金により整備した物件等の規模等を考慮し、市と選定事業者で協議の上、適切な取り扱いを決定するものとする。

また、本事業の実施に伴う什器・備品等調達設置業務については、選定事業者の負担により行うものとする。什器・備品の範囲については要求水準書（P33）を参照のこと。

（ii）維持管理業務及び運営業務

市は、選定事業者が実施する維持管理業務及び運営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（消費税及び地方消費税含む）（※）を上限とし、指定管理料は選定事業者の提案によるものとする。

※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。

※ 指定管理料については、事業期間が長期間に及ぶため、消費税及び地方消費税の税率改正がなされた場合、上限額を変動するものとする。

（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。

（エ）納入金について

本事業では、納入金として、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、選定事業者から徴収する。

納入金の決定方法は、各年度の事業実績（売上又は利益のいずれか）に「納入率」を乗じたものとし、選定事業者からの提案によるものとする。

なお、公正な審査のため、事業実績が収支計画を下回った場合においても、提案した見込額を、市へ納入するものとする。

また、提案された事業内容を、市との協議により変更する場合は、変更内容に基づき再計算した事業実績に納入率を乗じて算出した見込額を、納入金の下限額とする。

選定事業者は、各年度の事業実績について、収支決算書を作成し、その内容に基づき納入金を計算するものとする。その際、市の負担となる修繕・更新費用については、経費に算入せず、納入金から差し引くものとする。

（オ）区分経理

選定事業者は、施設の維持管理及び運営業務に係る収入・支出について専用口座を設け管理するなど、会計帳簿を明確化するものとする。

（カ）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。

(キ) 事業スケジュール

事業のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

事業内容	スケジュール
優先交渉権者の選定	令和3年6月
基本協定の締結	令和3年7月
基本契約・施設整備契約の締結	令和3年8月以降
各種申請支援・設計業務	令和3年8月以降
建設・工事監理業務	令和4年度4月以降
指定管理協定の締結	令和4年度中
供用開始	令和5年度中
維持管理・運営業務	令和5年度～令和24年度

(ク) 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・運営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契約の形態

市は、本事業について選定事業者に食のまちづくり拠点施設の設計・建設及び維持管理・運営を包括的に発注するため、事業者選定の後、優先交渉権者（選定事業者）と「基本協定」を締結する。

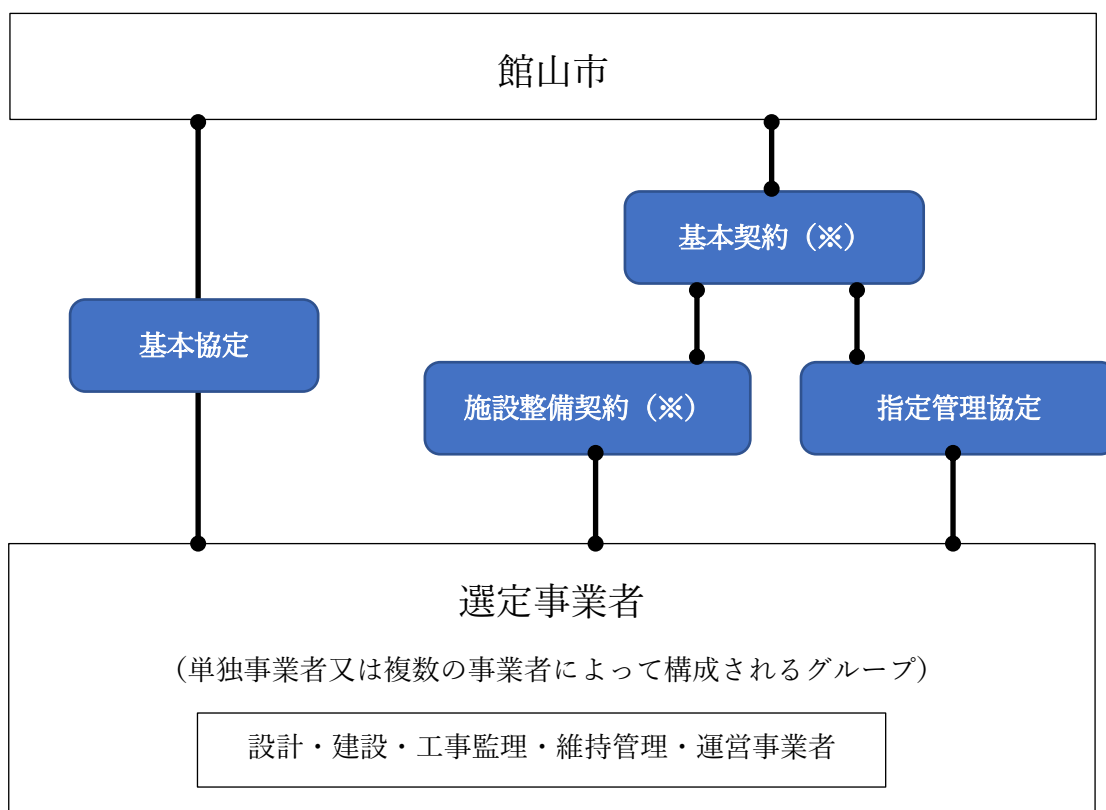
その後、選定事業者と本事業に係る基本契約（以下「基本契約」という。）を締結し、この基本契約に基づき、本事業に係る施設整備契約（以下「施設整備契約」という。）を締結する。

その後、維持管理・運營業務について、選定事業者を館山市議会の議決を経て指定管理者に指定した後、指定管理に関する協定（以下「指定管理協定」という。）を締結する。

なお、国県等の補助金等の活用により契約の形態が変更となる場合がある。

また、基本契約、施設整備契約、指定管理者の指定は、館山市議会の議決を経ての締結となる。

※契約の形態のイメージ



※館山市議会における議決が必要となる

⑨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の各種法令（施行令、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、遵守すること。

2 選定事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 選定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）、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。

(3) 審査の方法

審査は、別添「審査基準書」に基づき、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

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、選定事業者を選定する。

(4) 選定事業者の選定スケジュール

選定事業者の選定スケジュールは以下のとおりである。

実施事項	日程
募集要項等の公表	令和3年2月1日
直接対話の申込期限	令和3年2月17日
直接対話の実施	令和3年2月24日～2月26日
質問書の提出期間	令和3年2月15日～2月26日
質問書の回答	令和3年3月中旬（予定）
参加表明書・資格審査書類の提出期限	令和3年3月15日
資格審査結果の通知	令和3年3月下旬（予定）
企画提案書の提出期限	令和3年5月14日
企画提案審査会（プレゼンテーション）	令和3年5月下旬（予定）
選定結果の通知	令和3年6月上旬（予定）

(5) 選定事業者の選定

①選定委員会の設置

選定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「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優先交渉権者(選定事業者)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選定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を担えないこと、多大な財政負担を生ずる等の理由により、本事業を実施することが妥当でないと判断した場合は、選定事業者を選定しないこととする。

(6) 提出書類

応募者は下記期日までに必要書類を持参し提出するものとする。なお、提出は開庁時間内(土日祝日を除く8時30分～17時00分まで)とし、提出する書類、部数等については別添「様式及び記載要領」のとおりとする。

①資格審査に係る提出書類

<提出期限>

令和3年3月15日(月)17時00分まで

<提出先>

8(2)に同じ

②提案審査に係る提出書類

<提出期限>

令和3年5月14日(金)17時00分まで

<提出先>

8(2)に同じ

③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) 情報公開

本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合には、館山市情報公開条例に基づき、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）を開示する場合がある。

なお、開示に関しては、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、開示されることにより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する。

(7) 応募者の参加資格要件

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（館山市に納税義務がある場合）
- (ウ) 応募者（グループ事業者の場合は代表事業者又は維持管理運營業務を行う事業者）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、遅くとも開業時まで、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）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法人でないこと。
- (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、その業務分担において上記（ア）を満たしていること。

※飲食店や食品加工など、主に維持管理・運営業務に必要となる許可等を想定している。

なお、維持管理業務における各種設備類の保守点検などについて、再委託や下請けなど、指定管理者以外のものが行うことも可能とし、その場合は、あらかじめ書面により市の承諾を得ること。

また、運営業務については、原則、選定事業者が運営を行うものと想定しているが、再委託や下請け、テナントなどにより、業務の一部を選定事業者以外の者が行う場合は、あらかじめ書面により市の承諾を得ること。

なお、これらの場合は、可能な限り市内に事業所を有する事業者と契約するよう努めること。

⑦参加資格基準日

本事業に係る参加資格基準日は、資格審査書類受付の日とする。

⑧参加資格要件の喪失

単独事業者又はグループ構成事業者が、参加資格要件について、参加資格基準日の翌日から、市と基本協定を締結するまでの間において、当該要件を満たさなくなった場合、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

（８）直接対話の実施

本事業の募集の趣旨について、応募者の理解促進を図るため、応募者の希望により市と応募者で直接対話を実施する。なお、直接対話の時間は 1 応募者概ね 1 時間とし、対話の内容は非公表とする。

①日時等

（i）日時

・令和 3 年 2 月 24 日（水）13 時 30 分～17 時 00 分

- ・令和3年2月25日（木）13時30分～17時00分
- ・令和3年2月26日（金）13時30分～17時00分

(ii) 場所

館山市役所会議室

(iii) 資料

参加にあたっては、館山市のホームページから募集要項等をダウンロードの上、持参すること。

②申込方法

直接対話参加申込書（別記様式1）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。

③申込期限

令和3年2月17日（水）17時00分まで

④提出先

8（2）に同じ

（9）募集要項等に関する質問受付及び回答

募集要項等に関する質問及び回答は以下のとおりとする。

①質問の方法

募集要項等に関する質問書（別記様式2）に質問の内容を簡潔にまとめて記載し、市に提出する。

②質問受付期間

令和3年2月15日（月）から令和3年2月26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（土日祝日を除く8時30分～17時00分まで）とする。

③提出方法

募集要項等に関する質問書（別記様式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で作成した別記様式2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。

また、提出又は送付した場合は、電話により着信を確認すること。

④質問の回答

市公式ホームページを通じて公表する。ただし、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問に関しては、当該質問者のみに回答する。

⑤提出先

8 (2) に同じ

(10) 資料の閲覧

①閲覧場所

館山市役所経済観光部農水産課食のまちづくり推進室
千葉県館山市北条 1145-1

②閲覧資料

- (i) 食のまちづくり拠点施設 基本設計 (平成 28 年 3 月)
- (ii) 公設卸売市場地質調査業務委託 (平成 13 年 3 月)
- (iii) 公設卸売市場測量業務委託測量成果報告書 (平成 13 年 3 月) 等の用地の測量に関する資料一式

③閲覧の手続き

上記資料については冊数に限りがあるため、閲覧を希望する場合は、事前に閲覧が可能な日時を市に確認し、閲覧する日時を調整すること。なお、閲覧が可能な期間は、令和 3 年 4 月 30 日までとし、開庁時間内 (土日祝日を除く 8 時 30 分～17 時 00 分まで) とする。

④連絡先

8 (2) に同じ

(11) 事業対象地への立ち入り

応募に際し、事業対象地 (用地①～用地③) について、土地の形状や地盤の状況等の確認のため、立ち入り調査を可能とする。立ち入りを希望する場合は、希望する日時を市に連絡すること。なお、立ち入りが可能な期間は、令和 3 年 4 月 30 日までとする。市の連絡先は募集要項「8 (2)」に同じ。応募に関し必要となる費用は、応募者の負担とする。

(12) 応募にあたっての留意点

①費用の負担

応募に関し必要となる費用は、応募者の負担とする。

②提出書類の変更の禁止

応募にあたって提出した書類の内容については、提出締切日以降の変更は認めない。

③虚偽の記載をした場合

応募者が提出書類に虚偽の記載をした場合は、その応募は無効とする。

④使用言語及び単位

提出書類は日本語で記載し、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。通貨単位は円に限る。

なお、提案価格の算出にあたっての消費税及び地方消費税率は10%とし、事業期間中の物価変動率は見込まないものとする。

⑤応募の辞退

応募を辞退する場合、応募者（グループの場合は代表事業者）は、「応募辞退届」（様式4）を市に提出すること。

なお、辞退した場合であっても、その後、辞退したことによる不利益は生じない。

3 選定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、原則として以下のとおりとする。

なお、これについては、事業契約の締結において、市と選定事業者で協議して決定するものとする。

<リスク分担表>

区分	リスク項目	リスク内容	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	○	
		選定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	○	
		選定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	選定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	選定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	○		

区分	リスク項目	リスク内容	市	事業者
		選定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（※1）	○	△
	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	○	
		選定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	選定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（※2）	○	△	
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	○	
		選定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	○	
		選定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		○

区分	リスク項目	リスク内容	市	事業者
維持 管理 運営	利用者変動リスク	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	○	
	維持管理・運営コスト リスク	選定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	○	
	運営開始遅延リスク	選定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		○
	設備等の更新リスク	選定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
		当初整備時において、市の費用負担により整備した設備又は備品類のうち1品目につき50万円を超えるもの	○	
		上記以外のもの(※3)		○
	施設修繕リスク	選定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	1件100万円以下	
1件100万円超(※4)			○	
大規模修繕リスク	大規模修繕にかかる費用負担(※5)	○		
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 市との協議の上、一定の範囲の物価変動は選定事業者が負担する。

※2 市との協議の上、不可抗力の場合、選定事業者は一定の割合もしくは一定の額を負担する。

※3 所有権の明確化をはかるため、選定事業者が負担する1品目につき50万円以下の設備類更新において当初整備時に市の費用負担にて整備したものについての所有権は、市に帰属するものとする。

※3・4 市の負担となる修繕・更新費については、選定事業者側による発注とし、それら実績額を、納入金から控除することで市の負担とする。

また、設計・建設時の瑕疵に起因する修繕及び改修工事については、その全てが選

定事業者の負担とし、必要経費としても見なさないこととする。

※5 市が負担する大規模修繕の時期及び規模については、要求水準書（P43）に記載のとおりであり、市側による発注工事とする。

（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ともに、支払いの延期や支払いの減額等を行う。

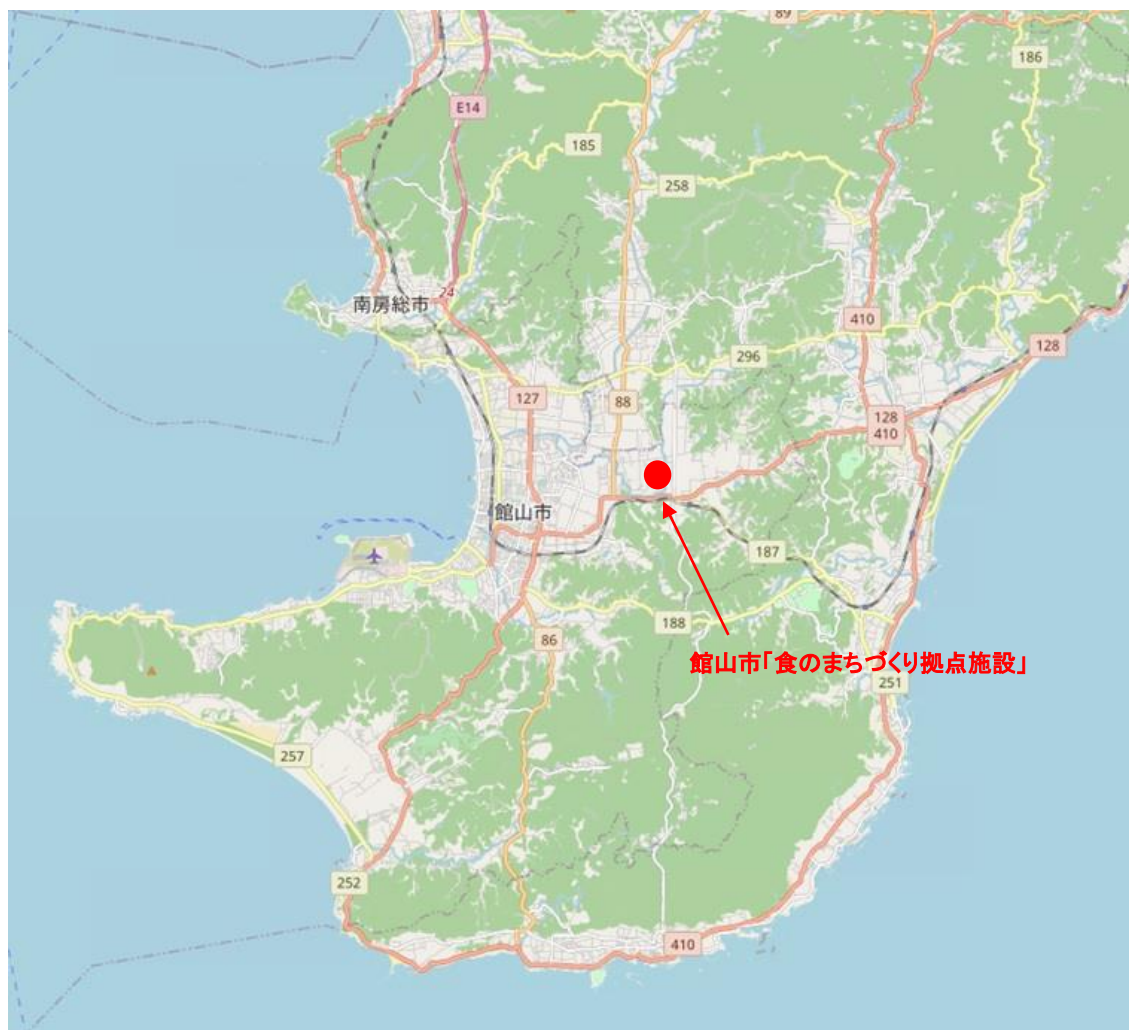
また、選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善処置を講ずるものとする。

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

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

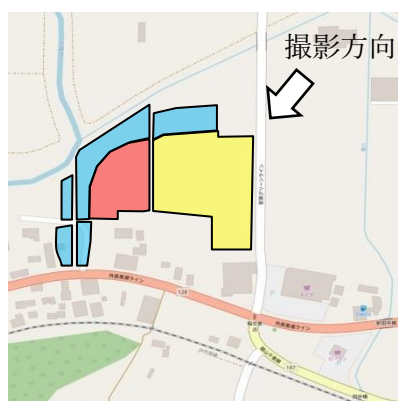


©Open Street Map contributors

上空からドローンにより撮影した画像



令和3年1月14日撮影



位置図

千葉県館山市稲274番地ほか



©Open Street Map contributors

用地①～③共通				
住所	千葉県館山市稲 274 番地ほか			
用途地域	非線引都市計画区域内の白地地域 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交通量等

(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。

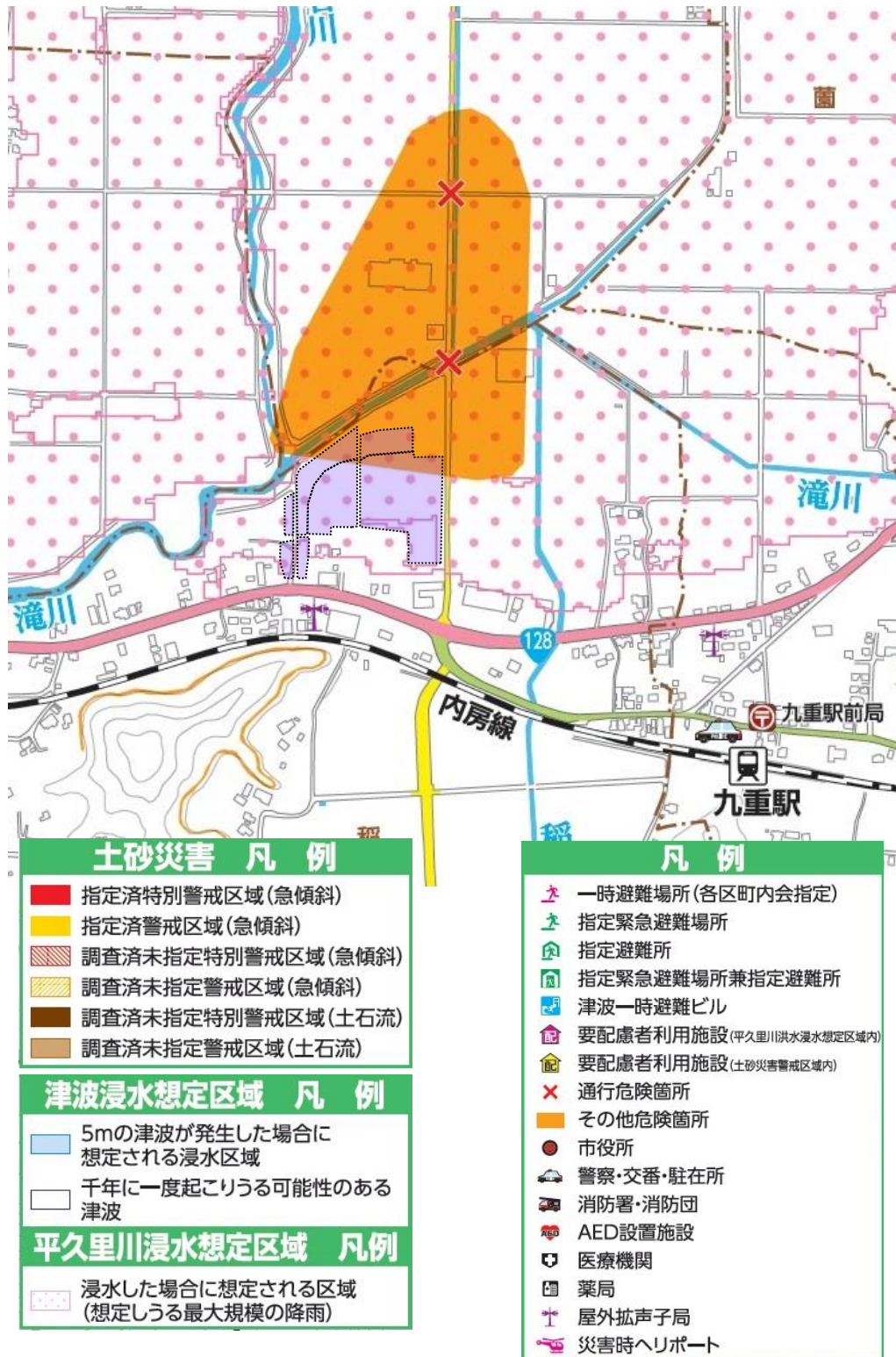
③インフラ整備状況

- ・上水道 : 三芳水道企業団 メーター口径 25mm
- ・下水道 : なし
- ・都市ガス : なし
- ・電気・通信 : なし

④館山市防災マップ

対象地は過去に内水被害が発生した箇所である。令和2年4月1日に市が作成した対象地周辺の防災マップは以下のとおり。

※館山市防災マップに関する対象地以外の情報は館山市のホームページにて確認すること。



⑤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とおりである。

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、アイデアや工夫を生かした提案を行うこと。

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、休憩機能（駐車場、トイレ等）、情報発信機能、地域連携機能などの要件が必須となることに留意すること。

機能	内容
休憩機能	<ul style="list-style-type: none">・★トイレ（男子・女子・多目的）・★休憩スペース・★駐車場（普通車・身障者用・大型バス・バイク・自転車）
情報発信機能	<ul style="list-style-type: none">・★情報発信スペース（観光・道路・安全情報）
地域連携機能 （地域振興施設）	<ul style="list-style-type: none">・★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）・イベント広場・管理事務所（従業員の休憩やトイレ等）・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、本施設に必要な施設

5 事業契約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) 情報の公表及び情報提供

適宜、市公式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/>

(2) 提出・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