

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業

募集要項

令和8年10月26日

福島県南相馬市

目次

第 1	本書の位置付け	1
第 2	事業概要	2
1	事業内容に関する事項	2
第 3	応募に関する条件等	9
1	応募者の備えるべき参加資格要件	9
2	応募に関する留意事項	13
第 4	応募の手続等	15
1	事業者の募集及び選定のスケジュール	15
2	応募の手続	16
第 5	提案に関する条件	22
1	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する条件	22
2	整備施設概要	22
3	各種業務に関する提案の条件	23
4	事業計画に関する提案の条件	23
5	物価変動等による施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定	24
6	提案価格	24
第 6	優先交渉権者の選定方法等	25
1	選定の方法	25
2	南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業審査会	25
3	審査の手順及び方法	25
第 7	優先交渉権者決定後の手続	27
1	基本協定の締結	27
2	S P C の設立	27
3	特定事業契約書の作成	27
4	次点交渉権者との協議	27
5	特定事業契約等の締結	27
6	契約保証金	27
7	保険	28
8	リスク管理方針	28
第 8	法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援に関する事項	29
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	29
2	財政上の支援に関する事項	29
3	その他の支援に関する事項	29
第 9	その他事業の実施に関し必要な事項	30
1	市議会の議決	30
2	応募に伴う費用負担	30
3	情報の提供	30
4	本事業の担当部署	30
別紙 1	事業スキーム図	31
別紙 2	募集要項等に関する質問書	32
別紙 3	施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法	33
1	施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払構成	33
2	施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法	33

3 物価変動による改定	35
-------------------	----

●用語の定義

募集要項で使用する用語は、本文中において特に明示されるものを除き、「用語の定義」において定められた意味を有する。

用語	定義
本事業	「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業」をいう。
市	南相馬市をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、特定事業契約等の総称をいう。
公共施設	本事業で整備する野馬追伝承・体験施設本体及び牧場（野馬追伝承・体験施設本体に付属するものに限る。）並びにそれらの建築設備、附帯設備、植栽・外構等の総称をいう。
既存施設	常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリアの利活用拠点施設として市で整備し平成 27 年に供用開始となった「セデッテかしま」をいう。
民間収益施設	応募者が提案し、ＳＰＣが整備・所有し、運営を行う施設をいう。
本施設	公共施設、既存施設及び民間収益施設の総称をいう。
ＰＦＩ法	平成 11 年 7 月に制定された、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をいう。
ＤＢＯ方式	ＤＢＯ（Design Build Operate の略）方式は、設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して事業者に委ねる方式をいう。
ＳＰＣ	ＳＰＣ（Special Purpose Company）とは、応募者の構成員が本事業の維持管理・運営を実施するために株主として出資し、設立する特別目的会社をいう。
設計・建設ＪＶ	公共施設の設計を行う者と公共施設の建設を行う者による共同企業体をいう。設計を行う者と建設を行う者が同一企業の場合を含む。
応募者	本事業への応募企業又は企業グループをいう。
事業者	市と本事業の基本契約を締結する事業者をいう。選定された応募者のうち、構成企業（優先交渉権者）及びＳＰＣで構成される。
代表企業	応募者を代表する企業又は法人をいう。
構成企業	応募者を構成する企業又は法人をいう。
構成員	構成企業のうち、ＳＰＣへ出資する企業又は法人をいう。
協力企業	構成企業のうち、ＳＰＣへ出資しない企業又は法人をいう。
設計企業	公共施設及び基盤整備の設計を行う企業又は法人をいう。
工事監理企業	公共施設及び基盤整備の工事監理を行う企業又は法人をいう。
建設企業	公共施設及び基盤整備の建設を行う企業又は法人をいう。
維持管理企業	公共施設の維持管理を行う企業又は法人をいう。
運営企業	公共施設の運営を行う企業又は法人をいう。
民間収益施設等担当企業	既存施設の拡張、維持管理及び運営並びに民間収益施設の整備、維持管理及び運営を担当する企業又は法人を総称していう。
基本協定	優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者が締結するものであり、特定事業契約等の締結のために、必要とする権利、義務及び手続について定めるものをいう。
基本契約	事業者が本事業を一括で発注するために、市と事業者が締結する契約をいう。
建設工事請負契約	公共施設の設計及び建設の実施のために、基本契約に基づき、市と設計・建設ＪＶが締結する契約をいう。
維持管理・運営協定	本事業の維持管理・運営の実施のために、基本契約に基づき、市とＳＰＣが締結する協定をいう。
特定事業契約	基本契約、設計委託契約、建設工事請負契約及び維持管理・運営協定の総称をいう。
特定事業契約等	特定事業契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地契約の総称をいう。

第1 本書の位置付け

本募集要項は、南相馬市（以下「市」という。）が、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。以下「PFI 法」という。）に準じ、特定事業として選定した「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業」を実施するに当たり、応募者を対象に公表するものである。

なお、次の文書は、本募集要項と一体のものである。また、優先交渉権者の選定に際して公表又は配布する関連資料も募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、いかなる関連資料（ただし、参考資料に該当する資料を除く。）も基本契約締結時に契約関係当事者を拘束するものとする。

したがって、提案書類の作成に当たっては、募集要項等を熟読の上、漏れの無いように努めること。また、募集要項等と、先に市が公表した実施方針に関する質問・意見への回答、要求水準書に関する質問・意見への回答、その他先に公表した資料及び回答との間に異なる点がある場合には、募集要項等の規定が優先するものとする。

- ・ 要求水準書
- ・ 審査基準
- ・ 参加資格審査様式集
- ・ 提案審査様式集
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 基本契約書（案）
- ・ 設計委託契約書（案）
- ・ 建設工事請負仮契約書（案）
- ・ 維持管理・運営仮協定書（案）
- ・ 定期建物賃貸借契約書（案）
- ・ 事業用定期借地権設定契約書（案）
- ・ モニタリング基本計画書（案）
- ・ 関連資料

第2 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業

(2) 公共施設の管理者の名称

南相馬市長

(3) 事業の目的

市では、常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリアの利活用拠点施設として市で整備し平成27年に供用開始となった「セデッテかしま」の優れた集客力を最大限活かし、市内の地域活動や経済に波及させることによりまちを元気にするため、南相馬鹿島サービスエリア周辺開発について検討を進めてきた。

検討を進める中で、本開発は単なるサービスエリア周辺の開発ではなく“まちとの関係性”が重要であり、加えて地域にある魅力をより多くの方へ伝える効果的な情報発信も求められることと考え、事業コンセプトとして「まちをつくるSA」を掲げた南相馬鹿島サービスエリア周辺開発基本計画（以下「基本計画」という。）を令和7年8月に策定した。

本事業は、セデッテかしまの高い集客力を地域へ波及させ、市内の担い手不足やまちなかの活力再生、地域資源の発信力強化などの課題を解決しながら、地域を元気にする拠点を再構築することを目的とする。特に本市の精神文化の中心である相馬野馬追の伝承と発信を支える場として機能させ、地域の誇りを次世代へ繋ぐ役割を担う。開発後のエリアにおいては、これまでの実績やポテンシャルを踏まえた高い集客力を活かし、経済効果や雇用創出を通じて産業の持続性と多様性を支えるとともに、U・Iターン促進に寄与する。さらに既存施設のスペース不足や機会損失を解消し、地元事業者の参画を得ながら、南相馬市の未来に資する有意義な開発の実現を目指すものである。

したがって、事業提案にあたっては、

- ①国の重要無形民俗文化財である「相馬野馬追」の価値を高め、それが将来にわたって持続可能なものになるような仕組みが組み込まれていること。
 - ②物理的にもサービスエリアから市内への流動が喚起されるような施設構成を採用し、本事業と市内の既存資源においてシナジーを発生させるような構成であること。
 - ③民間事業として健全であり、長期間にわたって地域経済と共存する事業計画であること。
 - ④地域で長らく活動してきた事業者や関係者、新しく地域の魅力に気づいてファンになる外部の人たちとも連携し、市の歴史、文化、自然及び産業の魅力を発信する拠点となること。
- などを期待していることに留意されたい。

(4) 本施設の確保すべき機能の方向性

本事業では、南相馬鹿島SAを「通過点としての休憩地」ではなく、「目的地」として来訪いただける魅力的な施設とすることを目指している。

国土交通省が公表する「WISNET（ワイズネット）2050・政策集」の中でも、高速道路と直結するSA・PAの希少性を踏まえ、単なる休憩所からの脱却と多様な機能を集約した『地域活性化の拠点』等へと進化させる国の将来像が示されている。

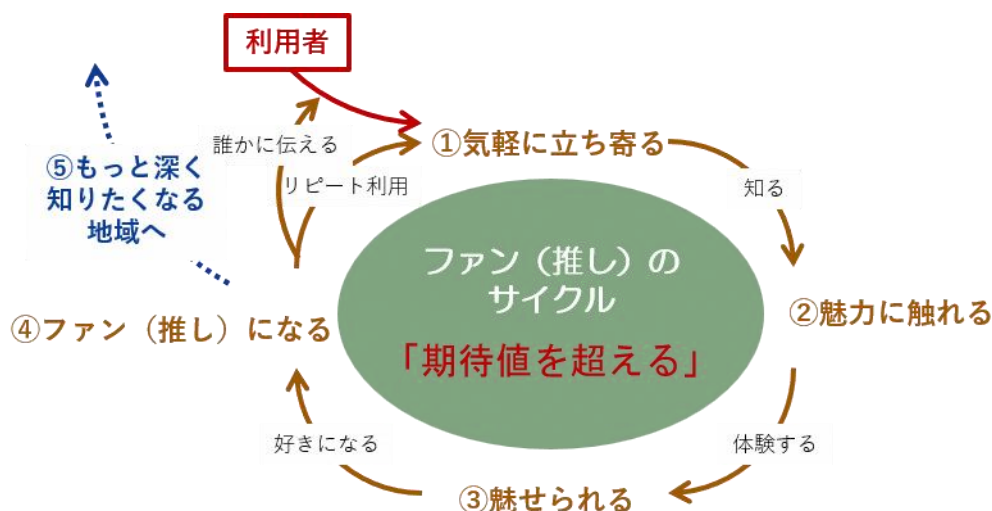
市は、こうした国の動向も背景としながら、目指す姿の実現を図るため、本事業において3つの事業コンセプトを掲げたところである。応募者は、基本計画に掲げる3つの事業コンセプトを実現するため、「何を」「どのように」実施するのかを提案すること。事業コンセプトを通して目指す状態については以下のとおりであり、これらを踏まえて提案すること。また、3つの事業コンセプトのうち、「まちをつくるSA」については、基本計画に掲げた下記①～⑤について漏れなく触れて提案すること。

なお、コミュニティひろばやウッドデッキがあり、トイレが充実している現在のセデッテかしまのように、外部からの評価が高い「しっかりと休憩できる空間づくり」を踏襲することを期待する。

ア 「伝えたくなる」がたくさんあるSA<期待値を超える>

【目指す状態】

- ・ファン（推し）になるサイクルを回すこと
- ＜ファン（推し）になるサイクルのイメージ＞



- ・期待値を超える意味的価値の提供
- ・多様なタッチポイントの設定
- ・滞在時間の延長
- ・地域を代表する拠点

イ 一緒に育てるSA<参加×クリエイティブ>

【目指す状態】

- ・行きたい場所、連れていきたい場所の創出
- ・住民参加による施設づくり
- ・一緒に育てるが広がっていく

ウ まちをつくるSA<価値のリレーと循環>

【目指す状態】

- ①まちに人を送り出す
- ②まちを再生する
- ③まちと人材をシェアする
- ④まちづくりの資金を生み出す
- ⑤まちの伝統を継承する

(5) 事業の内容

本事業は、次のとおりとし、詳しくは要求水準書に示す。

ア 事業方式

本事業は、公共施設整備運営事業、既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業から構成される。既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業を総称して民間収益事業という。

公共施設整備運営事業は、P F I 法に準じて実施する事業であり、第 4. に掲げる手続により選定された事業者（設計・建設を担う設計・建設 J V 及び応募者の構成員が本事業を実施するために株主として出資し設立する S P C）が、市の所有となる公共施設について整備及び維持管理・運営を一括して受託する D B O 方式とする。なお、市は整備された公共施設について S P C に使用許可権限を付与するため、公の施設の指定管理者制度（地方自治法第 2 4 4 条の 2 第 3 項）を併用する。

既存施設改修運営事業は、事業者が、市の所有する既存施設について定期建物賃貸借契約により施設を一括して借り受けるとともに事業者の提案等に応じてこれを改修し、自ら又はテナント等に貸し付ける等して事業を行うものとする。なお、民間収益施設整備運営事業に必要な本事業用地の範囲は民間事業者の提案をもとに市が決定し、必要な権原を取得するものとする。

民間収益施設整備運営事業は、事業者が、市から事業用定期借地権設定契約により本事業用地に借地権の設定を受け、当該用地上に自ら所有する施設を整備し、自ら又は第三者に貸し付ける等して事業を行うものとする。

イ 事業実施スケジュール

事業実施スケジュールは次のとおりである。

なお、本事業が解除又は終了した場合は、特定事業契約等の定めるところにより、損害賠償、原状回復等を行うものとする。詳細は特定事業契約書等を参照のこと。

基本協定の締結	令和 9 年 7 月頃
特定事業仮契約の締結	令和 9 年 8 月頃
特定事業契約に係る議会議決（本契約締結）	令和 9 年 9 月頃
設計及び建設期間	本契約締結後～公共施設引渡提案日まで
維持管理及び運営期間（供用開始）	公共施設引渡提案日の翌日から 2 0 年間
本事業の終了	公共施設引渡提案日から 2 0 年後の応当日

なお、関係機関との連結許可に係る協議及び申請手続は、事業者選定後に提案内容が具体化した段階で実施することを想定しているため、協議状況や許可手続に要する期間によっては事業スケジュールに影響が生じる場合がある。

ウ 業務範囲

事業者が行う本事業の範囲は次のとおりである。

（ア）共通業務

a 統括管理業務

- ・マネジメント業務
- ・総務・経理業務
- ・事業評価業務
- ・その他業務（商品開発業務、イベント企画・運營業務、人材雇用、施設貸出業務（事業者が必要と認めたとき）等）

（イ）基盤整備業務

- a 宅地造成業務
- b 道路整備業務
- c 駐車場整備業務

(ウ) 公共施設等整備運営事業

- a 設計建設工事監理業務
 - ・基本設計並びに実施設計業務
 - ・工事監理業務
 - ・建設工事及びその他業務
- b 開館準備業務
 - ・広報業務
 - ・オープニングイベント業務
- c 維持管理業務
 - ・建築物保守管理業務
 - ・建築設備保守管理業務
 - ・什器備品等保守管理業務
 - ・建築物修繕業務（大規模修繕及び一定金額を超える修繕を除く。）
 - ・緑地及び外構植栽管理業務
 - ・清掃業務
 - ・警備業務
 - ・環境衛生管理業務
 - ・光熱水費の管理業務
- d 伝承・体験館業務
 - ・展示運営業務
 - ・展示物の保管管理修復に関する業務
 - ・利用者対応に関する業務
 - ・その他運営に関する業務
- e 牧場管理・運営業務
 - ・牧場の管理及び馬の飼育業務
 - ・利用者の受入業務
 - ・乗馬等体験業務
 - ・相馬野馬追公演業務
- f 任意事業
 - ・馬の預託事業
 - ・相馬野馬追の伝承に寄与する事業
 - ・馬術競技の誘致事業

(エ) 既存施設改修運営事業

- ① 改修期間中に実施する業務（改修を提案する場合に限る。）
 - a 施設改修業務
 - ・設計・監理業務
 - ・改修業務
 - ・その他施設整備上必要な業務
 - b 維持管理業務
 - ・保守点検業務
 - ・修繕業務
 - ・警備業務
 - ・清掃業務
 - ・光熱水費の管理業務
 - ・その他業務
 - c 縮小運営業務¹
 - ・安全管理業務

¹ 既存施設の改修を提案する場合であっても、SA 利用者の利便性の観点から、市は事業者に対して既存施設の営業を一部継続することを求める。

- ・その他の施設に関わる業務
- d 新装開店準備業務²
 - ・維持管理・運営体制の確立業務
 - ・新装開店前の広報業務
 - ・開店式典等実施準備業務
- ② 改修後に実施する業務（改修を提案しない場合も含む。）
 - a 維持管理業務
 - ・保守点検業務
 - ・修繕業務
 - ・警備業務
 - ・清掃業務
 - ・光熱水費の管理業務
 - ・その他業務
 - b 運営業務
 - ・広報業務
 - ・その他の施設に関わる業務

（オ）民間収益施設整備運営事業

- a 施設整備業務
 - ・設計・監理業務
 - ・建設業務
 - ・その他施設整備上必要な業務
- b 運営業務
- c 施設維持管理業務

（カ）任意事業

その他、事業者が任意で実施する事業

エ 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。

（ア）設計及び建設業務に係る対価

市は、設計・建設JVが実施する公共施設及び基盤整備に係る設計及び建設業務に係る対価について、施設整備費として設計・建設JVに支払う。支払いは基本的に出来高に応じて支払う。

市が支払う施設整備費の上限：3,394,473 千円

なお、本事業では、市の財源として合併特例債及び地域未来交付金（地域未来推進型）を、民間事業者が活用できる財源として、基本計画では地域総合整備資金貸付（ふるさと融資）及び自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金（経済産業省）の活用を想定している。

（イ）維持管理及び運営業務に係る対価

市は、SPCが実施する維持管理及び運営業務に係る対価について、公共施設の維持管理及び運営に要する費用及び市に関する情報発信・提供等に要する費用の全部又は一部に該当する額を、指定管理料及び委託料として、維持管理及び運営期間にわたって支払う。

指定管理料及び委託料について、市による支払いが想定される公共施設維持管理及び運営に要する費用及び市に関する情報発信・提供等に要する費用の参考は次のとおりである。

² 実施方法及び内容は事業者の提案に基づき決定する。

り、事業者の提案内容をふまえ協議を行い、基本契約等の締結までに指定管理料及び委託料を決定することを想定している。

公共施設維持管理及び運営に要する費用及び市に関する情報発信・提供等に要する費用（参考）： 年 23,368 千円

（ウ）公共施設の利用に係る対価

公共施設の利用料金は、指定管理者としての S P C の収入として取り扱う。また、S P C は、市と利用料金の額の設定に係る協議を行い、条例の範囲内で利用料金の額を決定する。利用料金の減額及び免除も同様とする。

（エ）民間収益事業に係る対価

既存施設の運営及び貸付等に係る収入及び新規民間収益施設の運営及び貸付等に係る収入は、事業者自らの収入とすることができる。

オ 事業者及び市の費用負担

（ア）事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は、原則ウに掲げる（ア）、（エ）、（オ）及び（カ）のほか、次に掲げるものとする。なお、費用負担の詳細については、特定事業契約書等、要求水準書及び関連資料を参照のこと。

① 公共施設整備運営事業

事業者は、エに掲げる対価及びオ（イ）に掲げる費用を除き、公共施設の整備運営に要する全ての費用を負担するものとする。

② 民間収益事業

事業者は、基本契約、定期建物賃貸借契約又は事業用定期借地権設定契約に特段の定めがある場合を除き、既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業の実施に要する全ての費用（既存施設の改修に要する費用を含む。）を負担するものとする。

③ 貸付料

事業者は、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に基づき、市に対して既存施設及び本事業用地に係る貸付料を支払うものとする。

a 既存施設に係る貸付料

事業者は定期建物賃貸借契約に基づく固定貸付料として、本施設の開業等までの間は市が別途定める基準に従い算出する額³、それ以後は市が別途定める額を支払うものとする。

また、同契約に基づく変動貸付料として既存施設に係る売上に 2 % を乗じた額（固定貸付料に相当する部分を除く）を支払うものとする。詳細は特定事業契約書等において示す。

b 本事業用地に係る貸付料

事業者は事業用定期借地権設定契約に基づく固定貸付料として、本施設の開業等までの間は市が別途定める基準に従い算出する額⁴、それ以後は市が別途定める額を支払うものとする。

また、同契約に基づく変動貸付料として民間収益施設に係る売上に 2 % を乗じた額（固定貸付料に相当する部分を除く）を支払うものとする。詳細は特定事業契約書等において示す。

④ 埋蔵文化財の本調査等に要する費用

事業者は、原則として既存施設の拡張工事及び民間収益施設の整備にあたり、埋蔵文化財調査に要する費用を負担するものとする。

³ 引渡し時の建物残存価格を算出して得た平米当りの単価に貸付面積を乗じて得た額に 100 分の 6 を乗じて得た額。

⁴ 固定資産評価額の平米あたりの単価に貸付面積を乗じて得た額に 100 分の 4 を乗じて得た額。

(イ) 市の費用負担

本事業における市の費用負担は、原則ウに掲げる（イ）及び（ウ）のほか、次に掲げるものとする。なお、費用負担の詳細については、特定事業契約書等、要求水準書及び関連資料を参照のこと。

① 埋蔵文化財の本調査等に要する費用

市は、原則として公共施設の整備にあたり、埋蔵文化財調査に要する費用を負担するものとする。

上記のほか、市は、福島復興再生特別措置法に基づく固定資産税等の減免又は市による固定資産税等の減免若しくは固定資産税相当額の補助等の措置を講じることを検討している。

(6) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たり、事業者は、関係する法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の市が要求する施設整備水準及びサービス水準（以下「要求水準」という。）と照らし合わせて適宜参考とすること。

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

応募者の構成等は、次のとおりとする。

- ア 応募者は、公共施設整備運営事業にかかる設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業並びに既存施設の拡張、維持管理及び運営にかかる企業、民間収益施設の整備、維持管理及び運営にかかる企業（以下、既存施設及び民間収益施設にかかるこれらの企業を総称して「民間収益施設等担当企業」という。）の構成員又は協力企業で構成すること。
- イ 応募者は、資格審査申請時に構成員又は協力企業のいずれかの立場であるかを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が応募手続等を行うこと。なお、代表企業は、公共施設等に係る維持管理・運營業務の開始に伴い、事前に市の承認を得た上で変更することができる。
- ウ 本事業を実施するものとして選定された応募者は、仮契約締結までに本事業を実施する株式会社としてSPCを南相馬市内に設立すること。
- エ 応募者は、構成員のみとすることも可能とする。
- オ 構成員はSPCへ出資することとし、構成員以外の者（市及び下記シに定める者を除く。）がSPCへ出資することは認めない。
- カ 構成員には公共施設整備運営事業にかかる建設企業、維持管理企業及び運営企業を1者以上含めること。
- キ 参加表明書提出以降、構成員又は協力企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行う。
- ク 応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員又は協力企業になることはできない。
- ケ 構成員又は協力企業には、南相馬市内に本店を有する者を1者以上含めること。
- コ 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や「まちをつくるSA」が掲げるSA外事業への展開の観点から、南相馬市内に本店を有する者の積極的な参加を期待する。優先交渉権者の審査に当たっては、地域社会及び経済への貢献の度合いを考慮する。
- サ SPCは、市及び市の指定する特殊会社⁵が求めたときは、出資及び役員派遣を受け入れること。出資はSPCの議決権株式の保有比率10%とし、役員派遣は取締役1名を想定している。
- シ SPCは、本事業開始日までの間に、議決権株式の保有比率20%（複数の企業による合計の比率とすることも認める。）を下限として、南相馬市内を本店所在地とする企業から出資及び出資比率に応じた役員の派遣を受け入れること。ただし、上記ケの充足によりシの内容の全部又は一部を満たしているときはその不足する部分を満たせばよく、上記ケとは別にシの内容を新たに満たすことを求めるものではない。⁶

⁵ 特殊会社とは現在調整中であり、その調整の結果については2026年12月末までに開示することを予定している。

⁶ 例えば、提案書において南相馬市内を本店所在地とする企業が構成員として参加しており、当該構成員の議決権株式の保有比率が10%であると仮定した場合、本事業開始日までの間に当該SPCは追加で当該構成企業又は他の南相馬市内を本店所在地とする企業から議決権株式の保有比率10%以上の出資を受け入れた場合にはシを満たすこととなる。

(2) 応募者の参加資格要件

ア 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、次の参加資格要件を満たすこと。

- (ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

イ 応募者の参加資格要件（業務別）

公共施設整備運営事業の設計、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

(ア) 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、次の a～c の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は a、b、c の要件を満たし、他の者は a、b を満たすこと。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（測量・コンサルタント）の許可業種：建築に登載されていること。
- c 平成 28 年 4 月 1 日以降に公共施設に係る基本設計又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した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構成員又は協力企業とし、次の a～c 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である場合は、そのうちの 1 者は a、b、c の要件を満たし、他の者は a、b を満たすこと。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（委託（測量・コンサルタント））の許可業種：建築に登載されていること。
- c 平成 28 年 4 月 1 日以降に公共施設に係る工事監理業務を元請として受託し、かつ、履行した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構成員又は協力企業とし、次の a～d の要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は a、b、c、d の要件を満たし、他の者は a、b を満たすこと。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- b 令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（建設工事）に登載されていること。
- c 南相馬市内に建設業法第 3 条第 1 項に規定する本店を有する者。
- d 平成 28 年 4 月 1 日以降に、公共施設の工事に係る施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。なお、その施工実績が共同企業体の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有するものであること。

(エ) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、次の a、b の要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数である場合は、1 者は a、b の要件を満たし、他の者は a を満たすこと。なお、a、b の要件を満たす構成員を 1 者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- a 令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（物品・役務）に登載されていること。
- b 平成 28 年 4 月 1 日以降に、公共施設に係る維持管理業務についての実績を有するものであること。

（オ）運營業務に当たる者（野馬追伝承・体験施設）

野馬追伝承・体験施設の運營業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、次の a、b の要件を満たすこと。ただし、運營業務に当たる者が複数である場合は、1 者は a、b の要件を満たし、他の者は a を満たすこと。なお、a、b の要件を満たす構成員を 1 者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- a 令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（物品・役務）に登載されていること。
- b 平成 28 年 4 月 1 日以降に、公共施設に係る運営管理業務についての実績を有するものであること。

（カ）運營業務に当たる者（牧場）

牧場の運營業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、次の a、b の要件を満たすこと。ただし、運營業務に当たる者が複数である場合は、1 者は a、b の要件を満たし、他の者は a を満たすこと。なお、a、b の要件を満たす構成員を 1 者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- a 令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（物品・役務）の許可業種：その他施設運営・管理に登載されていること。
- b 平成 28 年 4 月 1 日以降に、牧場施設に係る運営管理業務についての実績を有すること。

（キ）その他業務に当たる者

（ア）から（カ）までの業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、a の要件を満たすこと。

- a 令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（調査・コンサルタント）、令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（建設工事）又は令和 7・8 年度南相馬市入札参加資格者名簿（物品・役務）に登載されていること。

（3）応募者の制限

次に該当する者は、構成員及び協力企業になることはできない。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- イ 令和 7・8 年度南相馬市入札参加有資格者名簿（以下「名簿」という。）に登録してある者においては、南相馬市有資格業者に対する指名停止に関する要綱（平成 18 年南相馬市告示第 4 号。以下「指名停止に関する要綱」という。）に定める指名停止要件に該当する者
- ウ 名簿に登録していない者においては、参加申込み期間中に入札参加資格申請の受付を行っていない者
- エ 公募日以後に指名停止に関する要綱に基づく指名停止又は指名回避を受けている期間がある者
- 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又は民事再生法（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。ただし、手続開始決定を受けている者を除く。
- カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者

- キ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者
- ク 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- ケ P F I 法第 9 条に示す欠格事由に該当する者
- コ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関連のある者

なお、本業務のアドバイザー業務に関与した者は次のとおりである。

- ・ E Y 新日本有限責任監査法人
- ・ T M I 総合法律事務所
- ・ 昭和設計株式会社

なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、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。

- サ 本事業の審査会の委員若しくはこれらの者と資本面又は人事面において関連のある者
- シ 次の（ア）から（ケ）までのいずれかの場合に該当するもの。

- （ア） 暴力団の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるもの。
- （イ） 暴力団の威力を背景として、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律施行規則（平成 3 年国家公安委員会規則第 4 号。）第 1 条各号に掲げる行為（以下「暴力的不法行為等」という。）を行つたと認められるもの。
- （ウ） 暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる団体、法人等（以下「暴力団等」という。）に暴力的不法行為等をさせたと認められるもの。
- （エ） 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 8 号に規定する準暴力的不法行為を行い、又は同法第 10 条の規定に違反する行為を行つたと認められるもの。
- （オ） 暴力団対策法第 2 条第 7 号に規定する暴力的要求行為に関与したと認められるもの。
- （カ） 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど暴力団等の維持運営に協力し、若しくは関与したと認められるもの。
- （キ） 自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に債務の履行を強要し、若しくは損害を加える目的をもって暴力団の威力又は暴力団等を利用したと認められるもの。
- （ク） 暴力団等であると知りながら、暴力団等と下請契約や資材等の購入計画を締結するなど暴力団等を不当に利用したと認められるもの。
- （ケ） 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるもの。

（４）参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の提出期限日に行うものとする。ただし、参加資格確認後、応募者の構成員又は協力企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。なお、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。また、本事業に関して不正な行為を行つた場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

ア 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から優先交渉権者決定の前日までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成員が代わり、かつ、構成員の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を応募者から除外しなければならない。

(イ) 代表企業以外の構成員又は協力企業が資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成員又は協力企業が代わる場合は、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員又は協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員又は協力企業の追加を認め、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

イ 優先交渉権者の決定日から特定事業契約締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合

当該応募者を失格とし、市は次点交渉権者と契約交渉を行うこと。

(イ) 代表企業以外の構成員又は協力企業が資格要件を喪失した場合

当該構成員が担当する予定であった業務を、別の構成員又は協力企業が代わる場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成員、協力企業又は担当する予定であった業務を代わる構成員、協力企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員、協力企業の追加を認め、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

ウ 参加資格を喪失した企業又は法人の取り扱い

イの(ア)・(イ)いずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員又は協力企業は応募者から除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成員(新たに追加された構成員を含む。)が拠出しなければならない。

2 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載された内容を承諾の上、応募に参加すること。

(2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 使用言語、単位及び時刻

本事業の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。

(4) 公正な応募の確保

応募に当たって、応募者は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てはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合、市は契約の解除等の措置を取ることがある。

(5) 応募に係る提出書類の取扱い

ア 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は応募者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、選定事業者の提案書類は、特に市が必要と認めるときには、提案書類の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

なお、応募者からの提出書類について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、商標権等に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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合には、当該応募者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

(6) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

ア 参加資格要件を満たさない場合

イ 提案書の提案方法、提出先、提出期限に適合しない場合

ウ 本要領で規定する提案書の作成様式及び記載上の留意事項として示された条件に適合しない場合

エ 提出書類に虚偽の記載をした場合

オ プレゼンテーションに出席しなかった場合（指定された時間に遅れた場合を含む。）

カ 自己のなしたものと他人のなしたものとにかかわらず同一人の名をもって2人以上の応募をしたもの

キ 選定委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触した場合

ク 審査の公平性を害する行為があった場合

ケ 上記に掲げるものの他、応募の条件に違反した場合

(7) 市の提供する資料の取扱い

応募者（応募を辞退した者を含む。）は、市が提供する資料を、本事業の応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

第4 応募の手続等

1 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

募集要項等の公表	令和8年10月26日(月)
募集要項等に関する質問(第1回)の受付	令和8年10月26日(月)～11月16日(月)
設計図書の閲覧	令和8年11月9日(月)～11月13日(金)
守秘義務対象資料の配布 ※埋蔵文化財の試掘調査結果を含む	令和8年11月10日(火) (11月6日(金)17時までの受付分。以降は順次発送)
募集要項等に関する質問(第1回)の回答・公表	令和8年11月27日(金)
募集要項等に関する質問(第2回)の受付	令和8年11月27日(金)～12月7日(月)
募集要項等に関する質問(第2回)の回答・公表	令和8年12月25日(金)
参加表明書等の受付	令和8年10月26日(月)～令和9年1月12日(火)
参加資格審査結果の通知	令和9年1月22日(金)
現地確認会※の実施 ※埋蔵文化財保存協議対象箇所の確認を含む	令和9年1月下旬～2月上旬
参加資格審査通過者との対話(第1回)に関する質問の受付	令和9年2月中旬
参加資格審査通過者との対話(第1回)の実施	令和9年3月上旬
埋蔵文化財の試掘調査結果に関する協議	令和9年3月中旬
参加資格審査通過者との対話(第2回)に関する質問の受付	令和9年3月中旬
参加資格審査通過者との対話(第2回)の実施	令和9年3月下旬
提案書の受付	令和9年5月10日(月)
1次審査(プレゼンテーション①)	令和9年5月中旬
地区住民への意見聴取	令和9年5月下旬頃
意見の候補者へのフィードバック	令和9年6月頃
2次審査(プレゼンテーション②)	令和9年6月頃
優先交渉権者の決定及び公表	令和9年6月頃
基本協定の締結	令和9年7月頃
基本契約、設計委託契約の本契約、維持管理・運営協定の仮協定締結及び建設工事請負契約の仮契約締結	令和9年8月頃
建設工事請負契約の本契約締結	令和9年9月頃

2 応募の手続

(1) 募集要項等に関する質問の受付（第1回）

参加表明書及び参加資格審査申請書類の作成に関する募集要項等に対する質問（実施方針等に記載があつて募集要項に記載がない事項に関する質問を含む。）を、次のとおり受け付ける。

ア 様式「別紙2_募集要項等に関する質問書」を使用すること。

イ 質問先

「第9 4. 本事業の担当部署」に同じ。

ウ 質問方法

- ・電子メールのみとする。
- ・件名を「【第1回募集要項質問書】南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業業務委託/社名」とすること。
- ・電子メール送信後は、必ず担当部署に電話連絡を行うこと。

エ 質問受付期間

令和8年10月26日(月)～11月16日(月)17時

オ 質問への回答方法

令和8年11月27日(金)までに、市公式ウェブサイトの本件プロポーザルのページで回答する予定である。

(2) 守秘義務対象資料の配布

守秘義務対象資料は、令和8年11月10日(火)以降に順次メール等にて発送する。

令和8年11月10日(火)に発送を求める者は、市に対し、令和8年11月6日(金)17時までに様式「様式12-1 守秘義務の遵守に関する誓約書」及び「様式12-2 守秘義務対象資料提供申込書」を提出すること。

また、それ以降に配布を求める者は、市に対し、令和8年12月25日(金)17時までに様式「様式12-1 守秘義務の遵守に関する誓約書」及び「様式12-2 守秘義務対象資料提供申込書」を提出すること。

守秘義務資料の配布については、下記の要領にて行う。

ア 様式「様式12-1 守秘義務の遵守に関する誓約書」及び「様式12-2 守秘義務対象資料提供申込書」を使用すること。

イ 提出先

「第9 4. 本事業の担当部署」に同じ。

ウ 提出方法

- ・電子メールのみとする。
- ・件名を「【守秘義務の遵守に関する誓約書】南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業業務委託/社名」とすること。
- ・電子メール送信後は、必ず担当部署に電話連絡を行うこと。

エ 受付期間

①令和8年10月26日(月)～11月6日(金)17時

②令和8年11月9日(月)9時～12月25日(金)17時

オ 配布開始時期

①令和8年11月10日(火)の統一発送

②令和8年11月11日(水)以降に順次発送

(3) 設計図書の閲覧申込

本施設の設計図書（紙の設計図書）の閲覧申込について、下記の要領にて行う。
詳細な実施内容は、申込者に別途連絡する。

ア 様式「様式 13-1 設計図書閲覧申込書」を使用すること。

イ 提出先

「第9 4. 本事業の担当部署」に同じ。

ウ 提出方法

- ・電子メールのみとする。
- ・件名を「【設計図書の閲覧】南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業業務委託/社名」とすること。
- ・電子メール送信後は、必ず担当部署に電話連絡を行うこと。

エ 受付期間

令和8年10月26日(月)～11月6日(金)17時

オ 閲覧日時

令和8年11月9日(月)～11月13日(金)のうち9時から17時まで

カ 閲覧場所

南相馬市役所 観光移住課

(4) 募集要項等に関する質問の受付（第2回）

参加表明書及び参加資格審査申請書類の作成以外に関する募集要項等に対する質問（実施方針等に記載があって募集要項に記載がない事項に関する質問を含む。）を、次のとおり受け付ける。

ア 様式「別紙2_募集要項等に関する質問書」を使用すること。

イ 質問先

「第9 4. 本事業の担当部署」に同じ。

ウ 質問方法

- ・電子メールのみとする。
- ・件名を「【第2回募集要項質問書】南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業業務委託/社名」とすること。
- ・電子メール送信後は、必ず担当部署に電話連絡を行うこと。

エ 質問受付期間

令和8年11月27日(金)9時～12月7日(月)17時

オ 質問への回答方法

令和8年12月25日(金)までに、市公式ウェブサイトの本件プロポーザルのページで回答する予定である。

(5) 参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付

本事業への参加を希望する応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書類を提出し、参加資格の審査を受けること。

ア 提出書類

「参加資格審査様式集」に示すとおり。

イ 提出先

南相馬市観光移住課 SA周辺開発推進室

ウ 提出方法

持参による。

なお、書類を持参する際は市に事前に連絡すること。

※期限経過後の受付等の提出期限の延長は一切行わない。

エ 受付期間

令和8年10月26日(月)～令和9年1月12日(火)

9時～12時、13時～17時

(6) 参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、令和9年1月22日(金)までに応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。

(7) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格がないと認められた者は、市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る。

ア 受付期間

令和9年1月22日(金)～令和9年1月29日(金)

9時～12時、13時～17時(閉庁日を除く。)

イ 提出方法

持参による。

ウ 提出先

南相馬市観光移住課 SA周辺開発推進室

エ 提出書類

様式は自由とする。(ただし、代表企業の代表者印を要する。)

オ 理由説明への回答

市は説明を求められた場合、令和9年2月5日(金)までに説明を求めた参加希望者の代表企業に対して書面により回答する。

(8) 現地確認会の実施

参加資格審査を通過した者を対象に、現地確認会を行う。詳細は、「資料7 南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業 参加資格審査通過者対象 現地確認会(申込制)実施要領」において確認すること。

(9) 参加資格審査通過者との対話（第1回）の実施

ア 対話の目的

市は、資格審査通過者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び参加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、市の要求水準書等の意図を理解することを目的として実施する。

なお、対話内容は提案内容に関わる内容を中心とし、様式集への記載方法等の単純な質疑については可能な限り募集要項等に関する質問で行うこと。

イ 対話参加者

参加資格審査通過者で対話を希望する応募者。

ウ 申込方法

市は、参加資格審査の申請者に対し、「対話実施要領」を配布する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

エ 対話実施日

令和9年3月上旬

オ 対話における議題・質問等

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。対象範囲は、募集要項等、要求水準書、事業条件その他提案全般に関する事項を対象とする。詳細は、「対話実施要領」において確認すること。

カ 対話における共通認識事項等の公表

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、対話による共通認識事項・質問回答等として、令和9年3月中旬頃までに対話を行った応募者への通知及び市ホームページへの公表を行う。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、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通知及び公表しない。

(10) 埋蔵文化財の試掘調査結果に関する協議の実施

ア 協議の目的

市は、埋蔵文化財の試掘調査結果を踏まえ、参加資格審査通過者と市文化財課との個別協議を実施する。本協議は、応募者が検討している提案内容と埋蔵文化財の保存に係る条件との整合性を確認し、提案内容の具体化に資することを目的とする。

イ 協議参加者

参加資格審査通過者で協議を希望する応募者。

ウ 申込方法

市は、参加資格審査通過者に対し、協議の日程等を個別に通知する。

エ 協議実施日

令和9年3月中旬

オ 協議における議題・質問等

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可能とする予定である。

カ 協議における共通認識事項等の公表

協議を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、協議結果等として、令和9年3月下旬頃までに協議を行った応募者への通知及び市ホームページへの公表を行う。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、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、通知及び公表を行わない。

(1 1) 参加資格審査通過者との対話（第2回）の実施

ア 対話の目的

市は、資格審査通過者との個別対話の場を設ける。この対話は、第1回対話及び埋蔵文化財の試掘調査結果に関する協議の結果を踏まえ、応募者が検討している提案内容について、募集要項等、要求水準書及び埋蔵文化財の保存に係る条件との整合性を確認することを目的として実施する。

イ 対話参加者

参加資格審査通過者で対話を希望する応募者。

ウ 申込方法

市は、参加資格審査の申請者に対し、「対話実施要領」を配布する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

エ 対話実施日

令和9年3月下旬

オ 対話における議題・質問等

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。対象範囲は、応募者が検討している施設配置、事業計画、運営方針その他提案内容に関する事項を対象とする。また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可能とする予定である。詳細は、「対話実施要領」において確認すること。

カ 対話における共通認識事項等の公表

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、対話による共通認識事項・質問回答等として、令和9年4月上旬頃までに対話を行った応募者への通知及び市ホームページへの公表を行う。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、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通知及び公表しない。

(1 2) 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、応募辞退届（参加資格審査様式集）を市へ持参により提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

(1 3) 提案書類の受付（1次審査）

参加資格の確認を受けた応募者は、提案書類を作成し、市へ提出すること。

ア 受付期間

令和9年4月30日（金）～令和9年5月10日（月）

9時～12時、13時～17時

イ 提出方法

持参による。

なお、書類を持参する際は市に事前に連絡すること。※期限経過後の受付等の提出期限の延長は一切行わない。

ウ 提出先

南相馬市観光移住課 S A 周辺開発推進室

エ 提出書類

「資料 3-2 及び 3-3 提案審査様式集」に示すとおり。

(14) 提案に関するプレゼンテーション（1次審査）

提案に関するプレゼンテーションを令和9年5月中旬に実施する。詳細については、追って応募者の代表企業に通知する。

(15) 地区住民への意見聴取

市は、地域と事業者の協調が図られ、より良い提案を作り上げるため、1次審査において選定された者の提案内容について、令和9年5月下旬頃に地区住民への情報提供及び意見聴取を行う。市は、令和9年6月頃に、1次審査における審査会の意見及び地区住民から聴取した意見を、審査会及び2次審査の対象者にフィードバックする。

なお、意見聴取の具体的な実施方法、実施時期、提出様式その他の詳細については、参加資格審査を通過した応募者に対し別途通知する。

(16) 最終提案書類の受付（2次審査）

2次審査の対象者は、1次審査における審査会の意見及び地区住民から聴取した意見を踏まえ、提案内容を再検討し、令和9年6月頃に最終提案書を市に提出することができる。詳細については、追って対象者の代表企業に通知する。

(17) 提案に関するプレゼンテーション（2次審査）

提案に関するプレゼンテーションを令和9年6月頃に実施する。詳細については、追って対象者の代表企業に通知する。

第5 提案に関する条件

1 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する条件

(1) 基本条件

地名地番	福島県南相馬市鹿島区浮田字榎木沢地内ほか
敷地面積	約 20ha
用途地域	なし
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域	なし
高度地区	なし
埋蔵文化財	包蔵地域
前面道路	下表のとおり
洪水ハザードマップ	なし

(前面道路)

前面道路	路線名	幅員 (m)	一方通行	インフラ			
				上水	下水 (農業集落排水)	ガス	電力
東側道路	県道相馬浪江線	11.00 片側歩道 (東側)	規制なし	本管φ250mm	本管φ200mm	-	高圧電線有り
	市道西139号線	4.00	規制なし	給水管φ20mm (起点側の一部)	-	-	-
南側道路	市道西69号線	4.00	規制なし	給水管φ40mm	-	-	高圧電線有り
西側道路	市道西74号線	3.00	規制なし	-	-	-	-
北側道路	市道西67号線	3.00	規制なし	-	-	-	高圧電線有り
	市道西68号線	2.00	規制なし	-	-	-	-
	市道西110号線	2.30	規制なし	給水管φ20mm (道路起点側の一部)	排水設備φ100 (道路起点側の一部)	-	-
	市道西111号線	4.00	規制なし	給水管φ20mm (道路起点側の一部)	本管φ200mm (道路起点側の一部)	-	-
中側道路	市道西138号線	10.75 片側歩道 (北側)	規制なし	本管φ150mm	本管φ200mm	-	高圧電線有り (既存施設に引込済)

2 整備施設概要

対象施設			対象機能	延床面積
野馬追伝承・体験施設				約 500 m ²
	エントランスホール	インフォメーションセンサー	多言語タッチパネルによる 館内案内 市内馬事関連施設の PR	約 60 m ²
		野馬追相談窓口	武具、馬具等の修理等に関する相談 修理先の案内 (修繕風景は提案による) 野馬追出場希望者の案内	

管理諸室	事務室、倉庫	倉庫は馬具・武具も保存する。	約 90 m ²
共用室	多目的スペース	運営者の会議室、来館者のワークショップに使用 ワークショップ使用時は展示室側へ空間的に一体化する運用を可能とする	約 70 m ²
展示室	歴史・文化展示コーナー 馬事文化伝承コーナー	甲冑 2 領の武具馬具 1 式以上を展示 (1 領は等身大、1 領はパーツ展示) 年表やパネル展示	約 250 m ²
	デジタル展示コーナー	相馬野馬追の魅力を最新のデジタル技術で展示 (複数のビジョンやパノラマビジョン等)	
	体験コーナー	甲冑着付け体験 写真撮影	
設備機械室	電気室、空調設備機器室	屋内/屋外設置は敷地の気候条件やメンテナンスを考慮し、事業者の提案による。	適宜
共用部・その他	廊下、トイレ、PS・EPS		約 30 m ²
牧場	馬場、厩舎、事務室等、乗馬乗降場、馬つなぎ場、催事エリア、放牧風景創出エリア	馬の飼育、放牧、体験事業、催事を行う。	20,000 m ² 上限

3 各種業務に関する提案の条件

本事業の各業務については、「要求水準書」及び「提案審査様式集」に従い、提案書類を作成すること。

4 事業計画に関する提案の条件

事業計画については、「提案審査様式集」及び次の事項に従い、提案書類を作成すること。

(1) 設計業務に係る対価

市は、設計業務に係る対価を設計委託契約に基づき支払う。支払方法の詳細については、「別紙 3 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法」を参照すること。

(2) 建設業務に係る対価

市は、建設業務に係る対価を建設工事請負契約に基づき支払う。支払方法の詳細については、「別紙 3 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法」を参照すること。

(3) 開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価

市は、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価を維持管理・運営委託料（情報提供施設の運営業務を含む。以下同様。）として支払う。支払方法の詳細については、「別紙3 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法」を参照すること。

5 物価変動等による施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定

施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定の詳細については、「別紙3 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法」を参照すること。

6 提案価格

(1) 提案価格の算定方法

市が支払う施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務の合計金額を提案価格とすること。

(2) 提案上限価格

提案価格のうち、設計委託料及び建設工事請負代金の提案上限価格は、以下のとおりとする。

3,394,473 千円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含む。）

なお、維持管理・運営委託料の参考は次のとおりである。維持管理・運営委託料は、その費用の全部又は一部に該当する額を、指定管理料及び委託料として、市からSPCへ支払う。事業者の提案内容をふまえ協議を行い、基本契約等の締結までに指定管理料及び委託料を決定することを想定している。

（参考）： 年 23,368 千円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含む。）

第6 優先交渉権者の選定方法等

1 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性及び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とする。

2 南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業審査会

審査会は次の11名（審査票は10名相当）で構成される。

応募者が優先交渉権者決定までに各委員に対し、事業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。

役職	氏名	職名	備考
会長	矢部 智仁	合同会社RRP代表社員 東洋大学大学院公民連携専攻客員教授	
委員	二上 文彦	南相馬市博物館館長	
委員	小野田 泰明	東北大学大学院工学研究科 教授	
委員	玉川 雅文	ベーカー&マッケンジー法律事務所 弁護士	
委員	宮本 香	宮本香公認会計士事務所 公認会計士	
委員	川嶋 舟	東京農業大学准教授 公益社団法人日本馬術連盟 獣医委員	
委員	草野 繁春	鹿島商工会会長	審査票は4名で 3名相当
委員	遠藤 充洋	原町商工会議所会頭	
委員	門馬 弘	小高商工会会長	
委員	佐藤 晃大	原町青年会議所 理事長	
委員	寺島 政博	南相馬市 商工観光部長	

3 審査の手順及び方法

(1) 参加資格審査

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

(2) 提案審査

参加資格審査を通過した応募者を対象として、次の手順により提案審査を実施する。提案審査は、1次審査、地区住民への意見聴取及び2次審査の三段階で行う。

ア 1次審査

審査会は、基礎審査を通過した応募者の提案書類及びプレゼンテーションの内容について、「審査基準」に定める評価項目及び配点に基づき評価を行う。

市は、審査会の評価結果に基づき、一定の水準を満たした2, 3社程度を2次審査の対象者として選定する。

イ 地区住民への意見聴取

市は、1次審査において選定された者の提案内容について、地区住民への情報提供及び意見聴取を行う。

意見聴取に当たっては、事業者が提出した地区住民向けの説明資料その他市が必要と認める資料を地区住民に提示し、提案内容に対する意見を聴取する。

市は、聴取した地区住民の意見を整理し、審査会及び2次審査の対象者に提示する。

ウ 最終提案書の提出

2次審査の対象者は、1次審査における審査会の意見及び地区住民から聴取した意見を踏まえ、提案内容を再検討し、最終提案書を市に提出することができる。

最終提案書の作成方法、提出書類、提出方法及び提出期限その他必要な事項は、2次審査の対象者に別途通知する。

エ 2次審査

審査会は、最終提案書及び2次審査におけるプレゼンテーションの内容について、「審査基準」に定める評価項目及び配点に基づき評価を行う。

2次審査においては、1次審査における審査会の意見及び地区住民から聴取した意見への対応状況を含め、最終提案の内容を総合的に評価する。

市は、審査会の評価結果に基づき、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として、次に優れた提案を行った応募者を次点交渉権者として決定する。

(3) 評価事項

評価事項は「審査基準」に示す。

(4) 審査結果

市は、審査結果に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、審査結果は市ホームページにおいて公表する。

第7 優先交渉権者決定後の手続

1 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき、基本協定を市と締結しなければならない。

2 S P Cの設立

本事業を実施する者として選定された応募者は、基本契約、維持管理・運営協定の仮協定、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約の締結までに本事業を実施する会社法に定める株式会社としてS P Cを設立すること。S P Cの設立に際しては前記第3の1（1）「応募者の構成等」の要件を満たすこと。

なお、設計委託契約の本契約及び建設工事請負契約の仮契約は、設計・建設J Vと締結することを想定している。

3 特定事業契約書の作成

市と優先交渉権者は、特定事業契約書（案）に基づき、特定事業契約書を作成するものとする。

4 次点交渉権者との協議

（1）特定事業契約の内容に関する協議が成立しない場合

市は、優先交渉権者と特定事業契約等の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

（2）特定事業契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

市は、特定事業契約等締結までに優先交渉権者が前記第3の1「応募者の備えるべき参加資格要件」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

5 特定事業契約等の締結

（1）特定事業契約等の締結

基本契約、設計委託契約の本契約、維持管理・運営協定の仮協定を、令和9年8月に締結する予定である。また、市は、建設工事請負契約に関する議案を令和9年9月市議会定例会に提出する予定である。

また、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約の締結時期は、優先交渉権者の提案内容を踏まえ別途協議の上で決定する。

（2）契約内容

特定事業契約書等において、特定事業契約等を締結する設計・建設J V及びS P Cが遂行すべき業務内容、請負代金、委託料及び貸付料の算出方法、支払方法及び損害賠償等を定める。

（3）特定事業契約等に係る契約書作成費用

特定事業契約等の検討に係る優先交渉権者側の弁護士費用及び印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。

6 契約保証金

設計・建設J V及びS P Cは、特定事業契約等に従い、契約保証金を納付するものとする。

7 保険

設計・建設JV及びSPCは、特定事業契約等に従い、所定の保険に加入するものとする。

8 リスク管理方針

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、公共施設については、より低廉で質の高いサービスの提供を目指し、既存施設及び民間収益施設については魅力的な施設運営を目指すものであり、施設整備、開館準備、維持管理・運営の責任は、原則として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) 予想されるリスク分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、特定事業契約等に定めるものとする。

第8 法制上及び税制上の措置並びに財政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

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上及び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 財政上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政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事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

市は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。

第9 その他事業の実施に関し必要な事項

1 市議会の議決

市は債務負担行為の設定に関する予算議案について、令和9年3月市議会定例会に提出する予定である。また、市議会議決を要する特定事業契約等に関する議案については、令和9年9月市議会定例会に提出する予定である。

加えて、公共施設の供用開始に先立ち、適切な時期に当該施設の設置条例の制定及び指定管理者の指定に関する議案を市議会に提出する予定である。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

3 情報の提供

本事業に関する追加の情報に関しては、適宜、市ホームページで公表する。

市ホームページ：

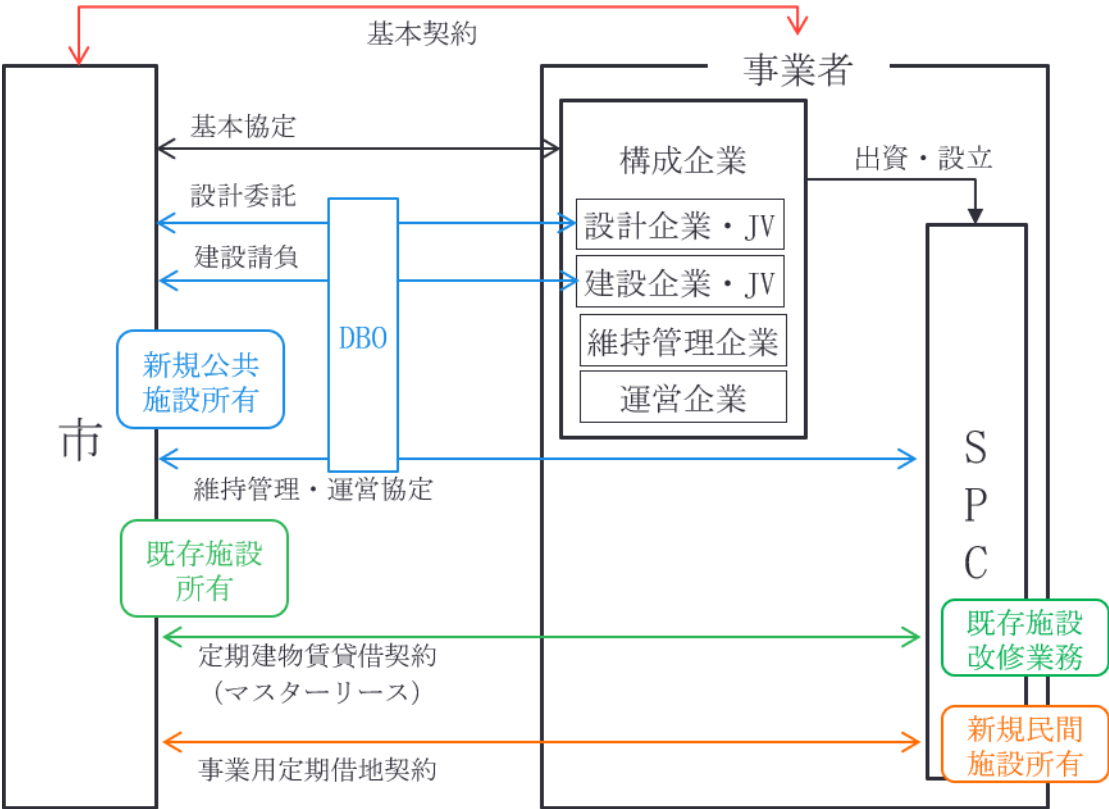
<https://www.city.minamisoma.lg.jp/portal/sections/16/1630/16303/6/index.html>

4 本事業の担当部署

本事業の担当部署は、次のとおりである。

南相馬市商工観光部観光移住課 SA周辺開発推進室 〒975-8686 福島県南相馬市原町区本町二丁目27（北庁舎1階） TEL：0244-24-5290 FAX：0244-23-7420 E-Mail： kankoiyu[アットマーク]city.minamisoma.lg.jp
--

別紙1 事業スキーム図



※ 構成員のうち、代表企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は構成員として、SPCへの出資が必要。また、設計企業、工事監理企業、民間収益施設等担当企業については、SPCへ出資の上、構成員としての参加を認める。なお、これら以外の企業又は法人については協力企業としての参加を認める。

別紙2 募集要項等に関する質問書

別紙2 募集要項等に関する質問書

南相馬市長 様

令和 年 月 日

募集要項等に関する質問書

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業 募集要項等に関する質問書を提出します。

質問者	担当者	商号又は名称										
		所在地										
		氏名										
		部署・役職名										
		電話										
		F A X										
		メールアドレス										

No.		別添のエクセルファイルにて ご記入いただきご提出ください。										
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												

※1 質問の数に制限はありません。必要に応じて、適宜、行を増やしてください。

※2 行の追加及び行の高さの変更以外に、表の書式を変更しないでください。

※3 該当箇所の数字、記号は半角で記入してください。

※4 提出に当たっては、この記入要領（※）は削除して提出してください。

別紙 3 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法

1 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払構成

施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払構成は次のとおりである。

費用項目			明細
設計委託料	設計業務に係る対価	-	本施設の「設計業務」に係る費用
建設工事請負代金	建設業務に係る対価	-	本施設の「建設業務」に係る費用
維持管理・運営委託料	開館準備業務に係る対価	委託料 A	本施設の「開館準備業務」に係る費用
	維持管理業務及び運営業務に係る対価（修繕・更新業務に係る対価を除く）	委託料 B	本施設の「維持管理業務」及び「運営業務」に係る費用
	修繕・更新業務に係る対価（デジタル展示及びデジタルコンテンツの更新業務に係る対価を除く）	委託料 C	本施設の「修繕・更新業務」に係る費用

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

2 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法

施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法は次のとおりである。

費用項目			明細
設計委託料	設計業務に係る対価	-	・市は、設計 J V が実施する設計業務に係る対価を設計委託契約に基づき支払う。 ・令和 9 年度から令和 10 年度までの各年度において、基本的に出来高に応じて支払う。
建設工事請負代金	建設業務に係る対価	-	・市は、建設 J V が実施する建設業務に係る対価を建設工事請負契約に基づき支払う。 ・令和 10 年度から令和 11 年度までの各年度において、基本的に出来高に応じて支払う。詳細については建設工事請負契約書にて定める。
維持管理・運営委託料	開館準備業務に係る対価	委託料 A	・事業者は、業務終了後 30 日以内に市に維持管理・運営委託料 A の請求書を提出する。※ ・市は、請求書受理日から 30 日以内に維持管理・運営委託料 A を一括で支払う。

維持管理業務及び運営業務に係る対価（修繕・更新業務に係る対価を除く）	委託料 B	・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市に維持管理・運営委託料Bの請求書を提出する。※ ・市は、請求書受理日から 30 日以内に維持管理・運営委託料Bを支払う。 ・第 1 回支払時期は、令和 12 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、計 80 回に分け各回均等で支払う。
修繕・更新業務に係る対価（デジタル展示及びデジタルコンテンツの更新業務に係る対価を除く）	委託料 C	・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市に維持管理・運営委託料Cの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内に維持管理・運営委託料Cを支払う。※ ・第 1 回支払時期は、令和 12 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、計 80 回に分けて支払う。 ・5 年毎に区分し、それぞれの区分における各回の支払を同額にするものとする。

※維持管理・運営委託料に係る請求書は施設の所管課毎に提出するものとし、各施設で共通する費用の按分方法については、支払時点において市が事業者に指示するものとする。

【建設工事請負代金及び維持管理・運営委託料の支払時期】

項目	支払対象期間	支払日
第 1 四半期	4 月 1 日～6 月 30 日	・設計委託料：設計委託契約書に定める。 ・建設工事請負代金：建設工事請負契約に定める。 ・維持管理・運営委託料A：請求書受理日から 30 日以内。 ・維持管理・運営委託料B：請求書受理日から 30 日以内。 ・維持管理・運営委託料C：請求書受理日から 30 日以内。
第 2 四半期	7 月 1 日～9 月 30 日	
第 3 四半期	10 月 1 日～12 月 31 日	
第 4 四半期	1 月 1 日～3 月 31 日	

3 物価変動による改定

(1) 施設整備業務に係る対価の改定

設計委託契約、建設工事請負契約に定める。

(2) 維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定

ア 改定の条件

維持管理・運営委託料A、維持管理・運営委託料B及び維持管理・運営委託料Cは、物価変動に基づき年1回改定することができるものとし、応募者が提案する金額に物価変動を勘案して定まる額とする。ただし、前回改定時（初回は契約締結年度）からの物価変動が±1.5%以内の場合には改定しない。なお、変動の大小にかかわらず、SPCは指数について、市へ書面により毎年報告を行う。

毎年、5月末時点で公表されている最新の指標（直近12か月分の平均値）に基づき見直しを行い、翌年度の維持管理・運営委託料を確定する。

改定された維持管理・運営委託料は、翌年度の第1四半期（6月末）以降の支払に反映させる。

イ 改定の計算方法

維持管理・運営委託料のうち、本事業での運営業務及び維持管理業務に要する費用をいう。

維持管理・運営委託料の物価変動による改定の計算式は次のとおりである。初回の改定の計算は令和11年度に行い、令和12年度の第1四半期の維持管理・運営委託料から適用する。

$$Y = X \times \alpha$$

Y：改定後の各支払額（税抜）

X：改定前の各支払額（税抜、第1回目の改定が行われるまでは維持管理・運営協定書に示された支払額）

$$\alpha : \text{改定率} \left(\frac{\text{改定時の指数}}{\text{前回改定時の指数}} \right)$$

※当該指数については下記ウに示すとおりである。

※改定が行われるまでは契約締結年度における当該指数を前回改定時の指数とする。

※当該指標（直近12か月分の平均値）に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

※当該改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

※改定後の当該費用に小数点以下の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

ウ 物価変動の判断に用いる指数

物価変動の判断に用いる指数は次のとおりとする。

【物価変動に採用する指標】

区分	内容
維持管理・運営委託料A	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省）
維持管理・運営委託料B	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省）

維持管理・運営委託料C	「建設物価指数月報」：建築費指数/標準指数/事務所（建設物価調査会）/工事原価
-------------	---

※消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※指標は、契約締結時に事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

※用いている指標がなくなる、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなるなどの場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

エ 消費税及び地方消費税の改正による改定

維持管理・運営期間中に消費税及び地方消費税が改正された場合、市のSPCへの支払に係る消費税及び地方消費税については、市が改定内容に合わせて負担する。