南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業

実施方針

令和８年８月２５日

（令和８年１０月１６日修正版）

福島県南相馬市

目　次

第１　特定事業の選定に関する事項 6
１　事業内容に関する事項 6
（１）事業名称 6
（２）公共施設等の管理者の名称 6
（３）事業の目的 6
（４）本施設の確保すべき機能の方向性 6
（６）契約形態 7
（７）事業期間 8
（８）官民連携に関する考え方 8
（９）事業範囲 9
(10) 事業者の収入 11
(11) 事業者の費用負担 12
(12) 事業者の責任の履行確保に関する事項 13
(13) 事業スケジュール（予定） 13
(14) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等 13
第２　特定事業の選定及び公表に関する事項 14
１　選定基準 14
２　選定方法 14
３　選定手順 14
４　選定結果の公表 14
第３　事業者の募集及び選定に関する事項 15
１　事業者選定に関する基本的事項 15
（１）基本的な考え方 15
（２）選定の方法 15
（３）審査の方法 15
（４）審査会の設置 15
２　事業者の募集及び選定の手順に関する事項 15
（１）事業者の募集及び選定のスケジュール 15
（２）実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会について 16
（３）実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見等の受付及び回答公表 17
（４）特定事業の選定及び公表 17
（５）募集要項等の公表 17
３　応募者の備えるべき参加資格要件 18
（１）応募者の構成等 18
（２）応募者の参加資格要件 18

（３）応募者の制限 20
（４）参加資格の確認 22
４　審査及び選定に関する事項 23
５　提案書類の取り扱い 23
（１）著作権 23
（２）特許権等 23
第４　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ誠実な実施の確保に関する事項 24
１　基本的考え方 24
２　リスク分担の基本的な考え方 24
（１）不可抗力 24
（２）特定条例変更 24
（３）物価等の急激な変動 24
（４）埋蔵文化財 25
第５　公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 26
１　基本条件 26
２　整備施設概要 27
第６　特定事業契約等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 28
１　基本的な考え方 28
２　管轄裁判所の指定 28
第７　事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 29
１　事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置 29
２　事業者の事由による特定事業契約等の解除 29
３　市の事由による特定事業契約の解除 29
４　その他の事由により本事業の継続が困難となった場合の措置 29
第８　法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項 30
１　法制上及び税制上の措置に関する事項 30
２　財政上の支援に関する事項 30
３　その他の支援に関する事項 30
第９　その他特定事業の実施に関し必要な事項 31
１　市議会の議決 31
２　指定管理者の指定 31
３　応募に伴う費用負担 31
４　問合せ先 31
別紙１　ファン（推し）になるサイクルのイメージ 32
別紙２　事業スキーム図 33

南相馬市（以下「市」という。）は、南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業（以下「本事業」という。）を、民間の資金、技術的能力の活用により、効率的かつ効果的な事業推進を図るため、「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。）に準ずる事業として実施することを予定している。

本事業に関し、ＰＦＩ法に準じて特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、ＰＦＩ法第５条第１項の規定により実施方針を定めたので、同条第３項の規定に基づき公表する。

●用語の定義

実施方針で使用する用語は、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。
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（SpecialPurposeCompany）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	事業者に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・運営委託契約	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が締結する契約をいう。
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・運営委託契約の総称をいう。
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　特定事業の選定に関する事項

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）公共施設等の管理者の名称

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。

本施設の確保すべき機能の方向性は、基本計画に記載している。

（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　※別紙１参照

・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
・一緒に育てるが拡がっていく

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、ＰＦＩ法に準じて実施する事業であり、第2. 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ＪＶ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ＳＰＣ）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ＤＢＯ方式とする。なお、市は整備された公共施設についてＳＰＣ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244 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。

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。

（６）契約形態

ア　市は、本事業を一括で発注するために、事業者と本事業に係る基本契約を締結する。
イ　市は、基本契約に基づいて、設計・建設ＪＶと本事業に係る設計委託契約を締結する。
ウ　市は、基本契約に基づいて、設計・建設ＪＶと本事業に係る建設工事請負契約を締結する。
エ　市は、基本契約に基づいて、ＳＰＣと公共施設に係る維持管理・運営委託契約を締結する。

オ　市は、基本契約に基づいて、ＳＰＣと既存施設に係る定期建物賃貸借契約を締結する。

カ　市は、基本契約に基づいて、ＳＰＣと本事業用地に係る事業用定期借地権設定契約を締結する。

キ　基本契約、設計委託契約、建設工事請負契約、維持管理・運営委託契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約の各々についての締結主体を「別紙２事業スキーム図」に示す。

（７）事業期間

ア　本事業の事業期間は、基本契約の締結日から公共施設に係る維持管理・運営委託契約の終了日までとする。

イ　公共施設に係る設計委託契約の期間及び建設工事請負契約の期間（完成引渡日を含む。）は事業者の提案により定めるものとするが、公共施設の完成引渡日は令和 12 年度末までとしなければならない。ただし、自然災害、建設資材の高騰等による入手困難その他やむを得ない理由が生じたときは、提案された完成引渡日（以下、「公共施設引渡提案日」という。）の変更を協議する。

ウ　公共施設に係る維持管理・運営委託契約は基本契約の締結日に、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約は事業者の提案を踏まえて決定された締結日にそれぞれ締結することを想定しており、それらの契約の終了日は、事業者の提案した公共施設の完成引渡し日から 20 年後の応当日とする。

（８）官民連携に関する考え方

（３）及び（４）に掲げる目的及び機能を（５）に掲げる事業方式で実現するために、事業者の選定及び事業の実施においては、次の効果が期待できる提案を求める。

ア　事業コンセプトの実現

事業コンセプトの実現可能性を高めるため、民間事業者の資金及びノウハウを最大限活用する官民連携手法により実施する。

イ　住民サービスの向上

市民の地域に対する愛着や誇りの醸成、地域の雇用の創出や人材の循環、交流の促進などを通じて、多様な住民ニーズに効果的・効率的に対応し、地域の課題解決や暮らしを支える拠点としての強化を図るため、民間の能力やノウハウを活用する。

ウ　地域経済への貢献

地元企業や地域資源を積極的に活用するとともに、新たな商品の開発・販売や地域の魅力を伝える情報発信力の強化を図り、地域の魅力向上を通じて人や消費を呼び込む。官民連携のもと、地域全体で収益を生み出す好循環の構造を構築することで、地域経済を活性化させる。

エ　財政負担の軽減

施設完成後の維持管理・運営を見据えた設計や、民間ノウハウの活用による効率的・効果的な維持管理・運営、収益が見込める環境を設定することで、市の財政負担の軽減を図る。

（９）事業範囲

事業者が行う本事業の範囲は次のとおりである。その他の事業範囲の詳細については、募集要項等公表時において示す。

ア　共通業務

（ア）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・運営業務、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

（ア）宅地造成業務

（イ）道路整備業務

（ウ）駐車場整備業務

ウ　公共施設等整備運営事業

（ア）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

（イ）開業準備業務

・広報業務

・オープニングイベント業務

（ウ）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

（エ）伝承・体験館業務

・展示運営業務

・展示品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

（オ）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

（カ）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。）

（ア）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

（イ）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

（ウ）縮小営業業務 [1]

・安全管理業務

・地域情報発信業務

・物産販売及び飲食物の提供に関わる業務

・その他の施設に関わる業務

（エ）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。）

（ア）維持管理業務

・保守点検業務

・修繕業務

---

[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予定である。

[2] 実施方法及び内容は事業者の提案に基づき決定する。

・警備業務
・清掃業務
・光熱水費の管理業務
・その他業務

（イ）運営業務
・地域情報発信業務
・物産販売及び飲食物の提供に関わる業務
・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

（ア）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

（イ）運営業務

（ウ）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

（10）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。

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の全部又は一部に相当する額を、指定管理料として、維持管理及び運営期間にわたって支払う。

指定管理料については、事業者の提案内容を踏まえ協議を行い、基本契約等の締結までに指定管理料を決定することを想定している。

その他指定管理料に関する詳細は募集要項等において示す。

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ＳＰＣの収入として取り扱う。また、ＳＰＣ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。利用料金の詳細等については募集要項等公表時において示す。

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。

(11) 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（９）に掲げるア、エ、オ及びカのほか、次に掲げるものとする。詳細は募集要項等公表時に示す。

①　公共施設整備運営事業

事業者は、(10) に掲げる対価及び(11)-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。詳細は募集要項等公表時において示す。

（ア）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貸付料として、固定貸付料[3]及び変動貸付料（既存施設に係る売上に一定の割合[4]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。

（イ）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貸付料として、固定貸付料[5]及び変動貸付料（民間収益施設に係る売上に一定の割合（前記（ア）に定める割合と同一の割合とする）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。

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。詳細は募集要項等において示す。

---

[3] 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を乗じて得た額を想定している。詳細は募集要項等公表時において示す。

[4] 一定の割合として現時点では 5%未満を想定している。詳細は募集要項等公表時において示す。

[5] 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を乗じて得た額を想定している。詳細は募集要項等公表時において示す。

イ　市の費用負担

本事業における市の費用負担は、原則（９）に掲げるイ及びウのほか、次に掲げるものとする。負担の詳細は募集要項等において示す。

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。詳細は募集要項等において示す。

②　情報提供施設の運営に要する費用

市は、事業者が実施する市に関する情報発信・提供等に要する費用として一定の額を負担する。なお、市に関する情報発信・提供等と併せて民間収益施設等の情報発信・提供等を行うことは妨げないが、それに要する費用について市は負担しない。

(12) 事業者の責任の履行確保に関する事項

市は、（３）に掲げる本事業の目的を達成するため、事業者が基本契約等に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、ＳＰＣの財務状況を把握するために、事業者又はＳＰＣによるセルフモニタリングに加え、市によるモニタリングを行う予定である。

要求水準が達成されていないことが判明した場合、市は事業者又はＳＰＣに対して改善措置等を求めることができる。

また、市は一定の期間ごとに、ＳＰＣの事業実施の内容等を評価し公表するものとする。

なお、これらのモニタリングの具体的な方法等については、基本契約書（案）に示す。

(13) 事業スケジュール（予定）

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 20 年間
本事業の終了	公共施設引渡提案日から 20 年後の応当日

(14) 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２　特定事業の選定及び公表に関する事項

１　選定基準

本事業を従来型事業として市が実施した場合と、第 1-1（５）に掲げる事業方式として実施した場合を比較し、公共サービスの水準の向上及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減が期待できると判断される場合に、ＰＦＩ法第７条の規定に準じて特定事業に選定する。

２　選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

３　選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

① 市の財政負担見込み額による定量的評価

② 本事業をＤＢＯ事業として実施することの定性的評価

③ 上記の結果を踏まえた総合的評価

４　選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページ等で公表する。事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

第３　事業者の募集及び選定に関する事項

１　事業者選定に関する基本的事項

（１）基本的な考え方

本事業は、設計及び建設段階から維持管理及び運営段階までの各業務を通じて、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の優れた能力やノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営内容等を総合的に評価することとする。

（２）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。

（３）審査の方法

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で実施する。審査手続の詳細は募集要項等において示す。

なお、提案書類の提出方法等については、募集要項等に提示する。

ア　参加資格審査

応募者から提出される、参加表明書及び資格審査に必要な書類により審査を行う。

イ　提案審査

資格審査通過者から提出される、提案内容を記載した提案書類により審査を行う。

（４）審査会の設置

市は、学識経験者、有識者及び地元経済に精通している者を中心に構成される「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業審査会」（以下「審査会」という。）を設置する。

審査会は、官民連携事業に関する専門家、博物館等に関する専門家、建築デザイン等に関する専門家、馬の生育環境等に関する専門家、財務・会計及び法律に関する専門家並びに地元経済団体等に属する者等により構成される。なお、審査会の委員及び構成等の詳細については、募集要項等公表時において示す。

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

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。

実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和８年８月２５日（火）
実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会、現地見学会	令和８年９月１６日(水)、１７日(木)
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	令和８年８月２５日（火） ～９月２５日（金）

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答・公表	令和８年１０月１６日（金）
特定事業の選定・公表	令和８年１０月２３日(金)
募集要項等の公表	令和８年１０月２６日(月)
埋蔵文化財の試掘調査結果※の共有 ※保存協議が必要となる範囲を示すもの	令和８年１０月下旬
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)
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)
提案に関するプレゼンテーションの実施	令和９年５月中旬～６月頃
優先交渉者の決定及び公表	令和９年６月頃
基本協定の締結	令和９年７月頃
特定事業契約（建設工事請負契約を除く。）の本契約の締結 建設工事請負契約の仮契約の締結	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）実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会について

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会（申込制）を実施する。

詳細については資料１「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会、現地見学会（申込制）実施要領」による。

（３）実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見等の受付及び回答公表

ア　様式 「質問等提出届（様式１）」、「質問書（様式２）」「意見・提案書（様式３）」を使用してください。

イ　質問先

南相馬市観光移住課　SA 周辺開発推進室（第 9.-4 問合せ先参照）

ウ　質問方法

・電子メールのみとします。

・件名を「【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」としてください。

・電子メール送信後は、必ず担当部署に電話連絡を行ってください。

エ　質問受付期間

令和８年８月２５日(火)から令和８年９月２５日(金)１７時必着

オ　質問への回答方法

令和８年１０月１６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します。

カ　その他 審査委員の役職・氏名、他の参加事業者に関する質問には、一切応じません。

（４）特定事業の選定及び公表

市は、本事業がＰＦＩ法に準じて行う事業として実施すべき事業か否かを評価し、適当であると認められる場合は、本事業を特定事業として選定し、その結果を公表する。

（５）募集要項等の公表

特定事業の選定を踏まえ、募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案)、建設工事請負契約書（案)、維持管理・運営委託契約書（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）を公表する。

以降のスケジュールは、募集要項公表時に明らかにする。

３　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・運営業務の開始に伴い、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、市等[6]が求めたときは、市等の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。

（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）

[6] 市等とは、市のほか、地方公共団体及び特殊会社を含み、その詳細は募集要項等公表時において示す。

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、当該公共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）運営業務に当たる者（野馬追伝承・体験施設）

野馬追伝承・体験施設の運営業務に当たる者は、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、運営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）運営業務に当たる者（牧場）

牧場の運営業務に当たる者は、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、運営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　公告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　ＰＦＩ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、アドバイザリ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リー業務に関与した者は次のとおりである。

・ＥＹ新日本有限責任監査法人

・ＴＭＩ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。）を行っ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っ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、次の取り扱いとする。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った場合の取り扱いについては、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。

４　審査及び選定に関する事項

（１）参加資格審査

市は、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、参加資格審査結果を応募者に通知する。

（２）提案審査

審査会は公募型プロポーザル方式により、評価基準に従い提案書類の審査を行う。

（３）評価事項

評価事項は、募集要項等の公表時に評価基準として提示する。

（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。

５　提案書類の取り扱い

（１）著作権

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、本事業の実施に当たって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を無償で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。

（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、運営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。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又は損害を補償又は賠償しなければならない。

第４　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ誠実な実施の確保に関する事項

１　基本的考え方

本事業における業務遂行上の責任は、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　リスク分担の基本的な考え方

市と事業者において適切な役割分担及びリスク分担を定める。事業者は、既存施設改修運営事業及び民間収益施設整備運営事業においてその自主性と創意工夫が発揮されるように、これらの事業の内容について原則として自由に提案できることに鑑み、本事業に係るリスクは、特定事業契約等に特段の定めのない限り、事業者が負うものとする。

以下、例外的に市がリスクを負担することがある場合を列挙する。なお、個別のリスクにおける具体的な分担内容については以下に記載する内容を基本とし、詳細については特定事業契約等に定める。

（１）不可抗力

市及び事業者のいずれの責めにも帰すべからざる地震、津波、疫病等の事象であって、本事業の実施に直接的に不利な影響を与える等特定事業契約等に定める一定の要件を満たした事象（以下、「不可抗力」という。）が生じた場合であって、事業者が付保した保険によっても本事業に係る損害を補填するに足りないときは、市が公共施設の復旧等の措置（以下、「事業継続措置」という。）をとる。

市が復旧を行ったときは、事業者は、事業者が付保した公共施設に対する保険契約に係る保険金等を市が受領することができるよう必要な措置をとらなければならない。

事業者は、事業期間中、特定事業契約において市が定める基準以上の保険に加入しなければならない。

また、不可抗力によって本事業の一部又は全部を実施することができなかった場合、市は特定事業契約等にかかる義務の一時的免責等の措置をとることがある。

（２）特定条例変更

法令等の変更（税制変更を含む。）によって事業者に追加費用及び損失が生じた場合は、事業者がそれを負担するものとする。

但し、事業期間中に、本事業にのみ適用され、事業者に不当な影響を及ぼす市による条例変更等特定事業契約に定める一定の事由（以下、「特定条例変更」という。）が生じ、事業者に損失が生じた場合、市は、当該特定条例変更によって事業者に生じた損失を補填する。

（３）物価等の急激な変動

建設資材、労務費等の物価等の変動により、事業者に増加費用が生じた場合であっても、原則として市はこれを負担しない。

但し、公共施設整備運営事業について急激な変動として特定事業契約に定める一定の事由が生じた場合、市は、増加費用の全部又は一部を負担する。

（４）埋蔵文化財

本事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地に登録されており、事業予定地の一部（北側）について市は試掘調査を実施予定である。

あらかじめ開示する試掘調査[7]の結果を踏まえ、事業者は提案書類を提出するものとする。

提案書類の提出時点において予測することができない事象が生じたことにより事業計画の変更等が余儀なくされ、事業者に増加費用等が生じたときは、市と事業者は当該費用分担等について協議する。

埋蔵文化財に関するリスクの詳細については特定事業契約等に定める。

[7] 埋蔵文化財の調査等に関する現時点でのスケジュールとして、試掘調査の結果を募集要項等公表時に開示し、併せて試掘調査結果に関する現地確認会（令和９年１月下旬～２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）を実施する予定である。これを踏まえて応募者から開発エリアの提案を受け、優先交渉権者選定後（令和９年６月頃以降）に保存協議を行い、必要に応じて本調査（令和１０年４月以降）を実施することを想定している。

第５　公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

１　基本条件

地名地番	福島県南相馬市鹿島区浮田字椴木沢地内ほか
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

<table>
<tr><th colspan="3">対象施設</th><th>対象機能</th><th>延床面積</th></tr>
<tr><td colspan="3">野馬追伝承・体験施設</td><td></td><td>約 500 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8"></td><td rowspan="2">エントランスホール</td><td>インフォメーションセンター</td><td>多言語タッチパネルによる館内案内
市内馬事関連施設等の PR</td><td rowspan="2">約 60 ㎡</td></tr>
<tr><td>野馬追相談窓口</td><td>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</td></tr>
<tr><td>管理諸室</td><td>事務室、倉庫</td><td>倉庫は馬具・武具も保存する。</td><td>約 90 ㎡</td></tr>
<tr><td>共用室</td><td>多目的スペース</td><td>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</td><td>約 70 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">展示室</td><td>歴史・文化展示コーナー
馬事文化伝承コーナー</td><td>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）
年表やパネル展示等</td><td rowspan="3">約 250 ㎡</td></tr>
<tr><td>デジタル展示コーナー</td><td>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）</td></tr>
<tr><td>体験コーナー</td><td>甲冑着付け体験
写真撮影</td></tr>
<tr><td>設備機械室</td><td>電気室、空調設備機器室</td><td>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。</td><td>適宜</td></tr>
<tr><td></td><td>共用部・その他</td><td>廊下、トイレ、PS・ EPS</td><td></td><td>約 30 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">牧場</td><td>馬場、厩舎、事務室等、乗馬乗降馬、馬つなぎ場、放牧エリア</td><td>馬の飼育、放牧、体験事業、催事を行う。</td><td>20,000 ㎡
上限</td></tr>
</table>

第６　特定事業契約等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　基本的な考え方

特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と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、特定事業契約等に規定する具体的措置に従うものとする。

２　管轄裁判所の指定

特定事業契約等に関する紛争については、福島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第７　事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

１　事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

市又は事業者は、本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、特定事業契約等を解除又は終了できるものとする。この場合、事業者は、特定事業契約等の定めるところにより、市又は市の指定する第三者に対する業務の引継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、公共施設及び既存施設並びに民間収益施設の処分については、特定事業契約等の定めに従うものとする。なお、個別の契約終了事由における具体的な損害等の分担内容については以下に記載する内容を基本とし、詳細については特定事業契約等に定める。

２　事業者の事由による特定事業契約等の解除

（１）解除事由

市は、事業者の責めに帰すべき事由により特定事業契約等の履行が不能になったとき等特定事業契約等に定める一定の事由が生じたときは、催告を経ることなく特定事業契約等を解除することができる。

市は、事業者がその責めに帰すべき事由により特定事業契約等にかかる義務を履行しないとき等特定事業契約等に定める一定の事由が生じたときは、事業者に対して是正の指示を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めた上で、事業者が当該期間内に是正することができなかったときは、解除事由を記載した書面を送付した上で、直ちに特定事業契約等を解除できるものとする。

（２）解除の効果

事業者は、市に対し、特定事業契約に定める違約金等を支払う。

３　市の事由による特定事業契約の解除

（１）解除又は終了の事由

市は、特定事業契約等を継続する必要がなくなったとき又は特定事業契約等を解除することが必要と認めるときには、事業者に対し６か月以上前に通知することにより特定事業契約等を解除することができる。

事業者は、市の責めに帰すべき事由により、一定期間市が特定事業契約等にかかる義務を履行しない場合又は事業者による特定事業契約等の履行が不能となった場合は、特定事業契約等を解除することができる。

（２）解除の効果

市は、事業者に対し、特定事業契約の解除又は終了の原因になった事由により事業者に生じた損害を補償する。但し、事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、市の支払額からこれを控除する。

４　その他の事由により本事業の継続が困難となった場合の措置

不可抗力、特定条例変更その他の事由により本事業の継続が困難となった場合の措置は、特定事業契約等において定める。

第８　法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項

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　その他特定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８年９月市議会定例会及び令和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。

２　指定管理者の指定

市は、公共施設を地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、ＳＰＣを同法第 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。

３　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。

４　問合せ先

南相馬市観光移住課　SA 周辺開発推進室

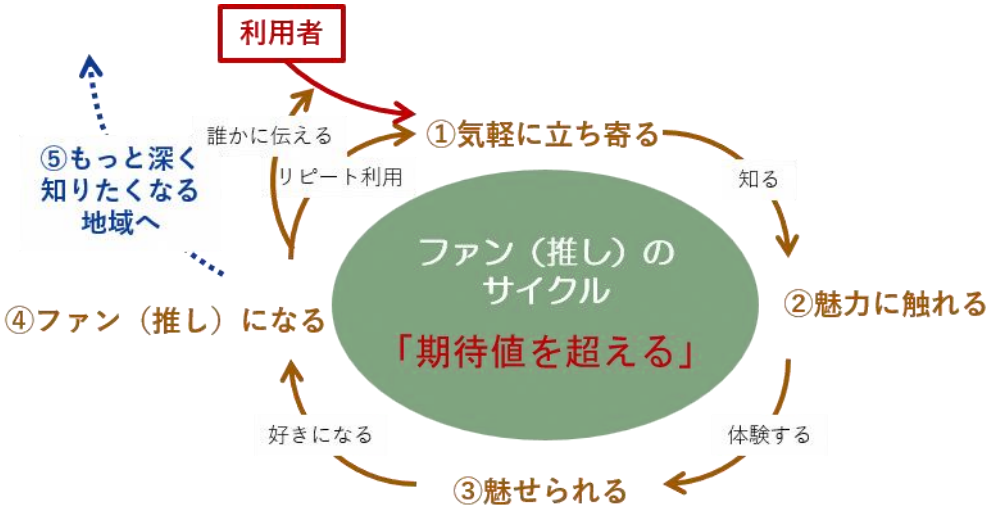
〒975-8686　福島県南相馬市原町区本町二丁目 27（北庁舎１階）

TEL：0244-24-5290

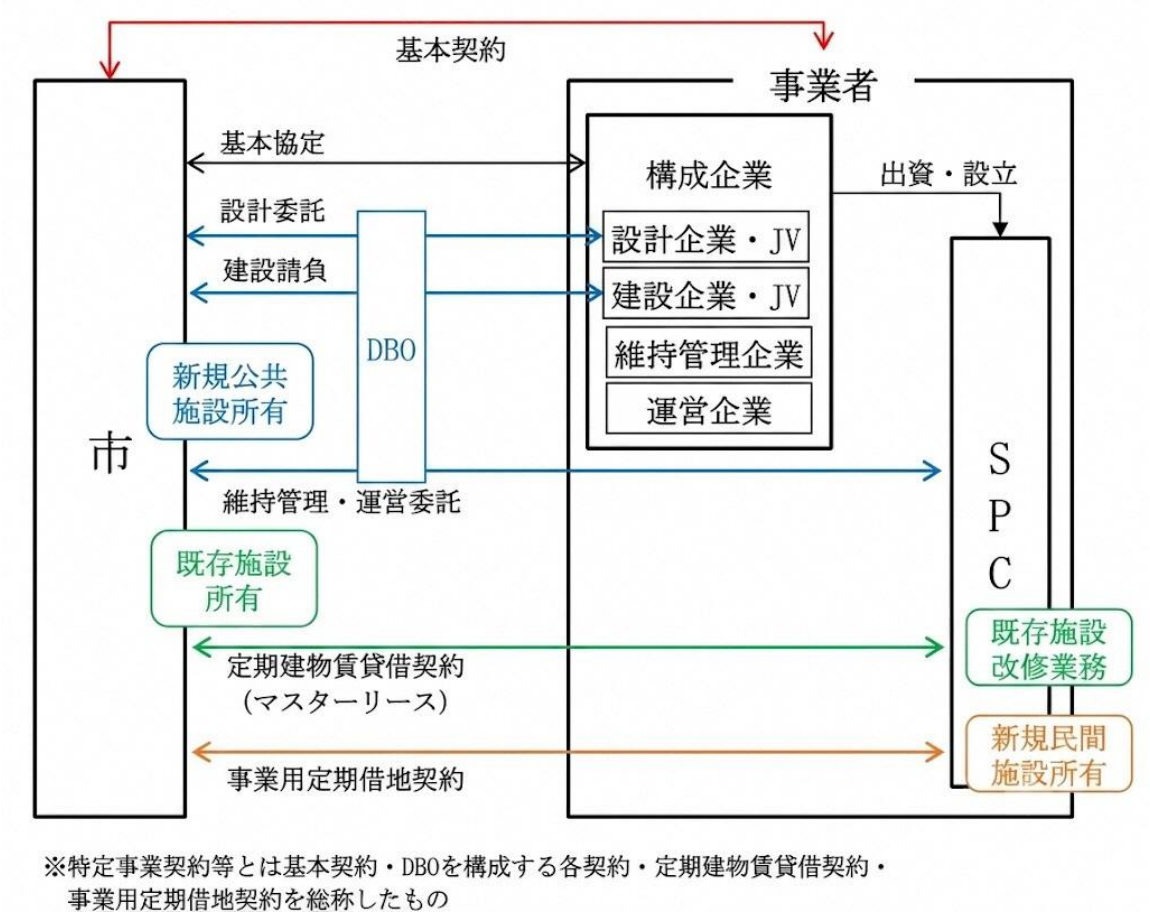
FAX：0244-23-7420

Ｅ-Mail：kankoiju@city.minamisoma.lg.jp

別紙１　ファン（推し）になるサイクルのイメージ



別紙２　事業スキーム図



※構成企業のうち、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。これら以外の企業又は法人については協力企業として参加する。