

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業事業者選定支援等アドバイザー業務委託 公募型プロポーザル 募集要項

1 業務目的

本市では、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。

本業務は、基本計画で設定した事業コンセプトを実現するため、開発における設計・施工・維持管理・運営を進める民間事業者を選定するための公募型プロポーザルの実施及び選定された事業者との事業契約締結までの支援を目的としたアドバイザー業務である。

公募による事業者選定にあたっては、公募準備から選定された事業者との事業契約締結の間、財務・経営、技術等専門的知識の提供及び事業者選定に係る一連の支援業務を行うことにより、民間事業者が主体的かつ積極的に資金、経営的能力及び技術的能力を活用し、基本計画の趣旨を反映した事業発案・計画段階から実施・運営までを本市へ提案できる環境を整えるものとする。

2 業務概要

(1) 件名

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業事業者選定支援等
アドバイザー業務委託

(2) 業務の内容（詳細は仕様書を参照）

- ①整備・運営手法の検討及び主要な論点の整理
- ②事業者の公募に向けて必要となる利害関係者等との調整の支援
- ③実施方針（案）の作成及び公表に係る支援
- ④概算事業費及びVFMの精査
- ⑤募集要項（案）等の作成及び公表に係る支援
- ⑥民間事業者提案の審査支援
- ⑦民間事業者選定の審査委員会における運営支援
- ⑧事業契約締結に係る支援
- ⑨その他参加事業者が提案する業務（受注候補者決定後の市との協議の上で実施を決定）

(3) 予定契約期間

契約締結日から令和9年6月30日まで

(4) 委託契約上限額

59,400,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

(5) 担当課

〒979-2392 南相馬市鹿島区西町一丁目 1 番地

南相馬市役所鹿島区地域振興課

電話：0244-67-1021 FAX：0244-46-5684

電子メールアドレス k-chiikishinko@city.minamisoma.lg.jp

3 スケジュール (予定)

年月日	事務手順
令和7年10月10日(金)	プロポーザル募集要項の公告
令和7年10月10日(金)	質問書・参加申込書・企画提案書受付開始
令和7年10月10日(金)	入札参加資格の申請受付開始 ※名簿未登録業者のみ
令和7年10月17日(金) 午後5時まで	質問書提出期限
令和7年10月22日(水)	質問に対する回答期限
令和7年10月23日(木) 午後5時必着	入札参加資格の申請期限 ※名簿未登録業者のみ
令和7年10月24日(金) 午後5時必着	参加申込書提出期限
令和7年10月27日(月)	企画提案書受付開始
令和7年10月29日(水)	参加資格の有無の回答期限
令和7年10月31日(金) 午後5時まで	参加資格の説明請求期限 ※参加資格が無いと判断された者のみ ※令和7年11月5日(水) 午後5時までに書面で回答(文書発出)
令和7年11月19日(水) 午後5時必着	企画提案書提出期限
令和7年11月28日(金)	プレゼンテーション審査及びヒアリング
令和7年12月上旬	入札契約審査委員会への報告(審査結果報告及び審議)
令和7年12月上旬	最終審査結果通知
令和7年12月上旬	契約締結

※プレゼンテーションの開催時間は決定次第、応募業者へ通知する。

4 受注候補者の選定方法

本業務は、公募型プロポーザル方式によって受注候補者を選定する。

5 公募条件 (プロポーザル参加資格要件)

参加しようとする事業者は、次に掲げる要件を全て満たしていること。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 令和7・8年度南相馬市入札参加資格者名簿に登録されている者とし、公告の日から入札執行の日までの間に、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)による指名の停止を受けていない者であること。
- (3) (2)の名簿に登録されていない者については、入札参加資格審査申請をし、参加申込書の受付期限までに受理を受けた者であること。
- (4) 公告日以後に南相馬市有資格者に対する指名停止に関する要綱(平成18年告示第4号)に基づく指名停止又は指名回避を受けている期間がないこと。
- (5) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き又は民事再生法(平

- 成 11 年法律第 225 号) に基づく再生手続き中の者でないこと。
- (6) 法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を完納している者であること。
 - (7) 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）第 2 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体ではないこと。
 - (8) 国又は地方公共団体との契約に関して、参加申込書の提出の時点で、履行期限までの間に、指名停止を受けている期間がないこと。
 - (9) 過去に本業務に類似する業務実績として、公共施設を含む複合商業施設に関する PPP/PFI アドバイザリーに関する業務（民間事業者の募集及び選定段階における業務に限る。）の受託実績があり、本公告に示した業務を確実に履行できる者であること。
 - (10) 本業務の担当者（主要担当者または補助担当者）として、官民連携事業のアドバイザー業務に従事した経験を有する下記の資格を有する者をそれぞれ 1 名以上配置すること（プロポーザル参加表明日において 3 か月以上継続して直接的な雇用関係にある者が望ましいが、外部人材の登用も可とする）。
 - ・公認会計士の資格を有する者
 - ・弁護士の資格を有する者
 - (11)本公告に示した業務を確実に履行できる者であること。

6 質疑応答

- (1) 様式
 - （様式 5）質問書を使用のこと。
- (2) 照会方法
 - 本要項 19 に記載の提出先まで、件名を「プロポーザル質問（アドバイザー業務委託）」とし、電子メールにより提出後、電話で連絡の上、電子メールの到達を確認すること。
- (3) 照会期限
 - 令和 7 年 10 月 17 日（金）午後 5 時まで
- (4) 回答方法
 - 質問書を受け取った後、参加申込書を提出した全員に対し、令和 7 年 10 月 22 日（水）までに随時、電子メールで回答。
- (5) その他審査委員の役職・氏名に関する質問については、一切応じない。
 - 他の参加事業者に関する質問については、一切応じない。
 - 審査の経過及びその内容に関しての問い合わせ、審査結果に対する異議申し立てには、一切応じない。

7 参加受付

- 本プロポーザルに参加を希望する者は（3）の書類（①～⑨）書類を提出すること。
- ただし提出の受付時間は、平日の午前 9 時から午後 5 時までとする。
- (1) 提出期限
 - 令和 7 年 10 月 24 日（金）午後 5 時必着
 - (2) 提出方法
 - 本要項 19 に記載の提出先まで持参、又は郵送により提出すること。
 - ※郵送の場合は書留もしくはレターパックなど送付状況が確認できるものを利用

し、提出期限までに到着するように発送すること。なお、郵便事故等による提出期限内の未到着については、市は責任を負わないものとする。

※提出する際は、外封筒の表に「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業事業者選定支援等アドバイザー業務委託公募型プロポーザル参加申込書在中」と朱書きすること。

(3) 提出書類

①参加申込書（様式1）

②会社概要書（様式2）及びパンフレット等

※パンフレット等が無い場合は不要

③商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）及び定款の写し

④業務実績一覧（様式3）

※直近10年以内における、公共施設を含む複合商業施設に関するPPP/PFIアドバイザー業務、地元の民間事業者が関係するPPP/PFIアドバイザー業務、既存施設増改築等に関するPPP/PFIアドバイザー業務については、審査対象であることから、実績がある場合は各事項についてもれなく記載すること

⑤業務実施体制（様式4）

⑥過去2期分の決算書または事業報告書

※収支状況が分かるもの

⑦地方税（法人事業税）の完納証明書

※写し可

※証明書発行日が提出日前3ヵ月以内発行のもの

⑧国税（法人税、消費税及び地方消費税）の納税証明書（その3の3）

※写し可

※証明書発行日が提出日前3ヵ月以内発行のもの

⑨南相馬市入札参加資格審査申請書受理票の写し

(4) 提出部数

各1部

8 参加資格の確認

(1) 参加資格の有無

本プロポーザルに参加申し込みをした者には、「公募型プロポーザル方式参加資格確認通知書」を令和7年10月29日（水）までに通知する。

(2) 説明請求

参加資格を満たさないと判断された者は、市に対して参加資格が無いと判断した理由について、令和7年10月31日（金）の午後5時までに書面（様式自由、A4判）により説明を求めることができる。

市は、説明を求められた際には、令和7年11月5日（水）午後5時までに、説明を求めたものに対し、書面により回答（文書発出）する。

なお、参加受付後に「5 公募条件（プロポーザル参加資格要件）」の要件を欠く事案が発覚した際には、当該事業者のプロポーザルへの参加を取り消す。

9 企画提案書等の提出

参加の申込みを行った事業者は、次にあげる書類を提出すること。

(1) 提出期間

令和7年10月27日（月）～令和7年11月19日（水）午後5時必着

(2) 提出方法

本要項19に記載の提出先まで持参、又は郵送により提出すること。

※郵送の場合は書留もしくはレターパックなど送付状況が確認できるものを利用し、提出期限までに到着するように発送すること。なお、郵便事故等による提出期限内の未到着については、市は責任を負わないものとする。

※提出する際は、外封筒の表に「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業事業者選定支援等アドバイザー業務委託公募型プロポーザル企画提案書在中」と朱書きすること。

(3) 提出部数

10部（正本1部、副本9部）

※正本・副本ともにフラットファイルA4判タテ型、クリップ、クリアファイル等を用いて、各部一式がまとまった状態にて提出すること。

※副本については、表紙を含め企画提案書内に社名が記載されないように作成すること。なお、企画提案書（社名有）の該当箇所を白塗りする等の対応にて問題ない。

(4) 提出書類

①企画提案書【表紙】（様式6）

②企画提案書（任意様式）

- ・企画内容・事業の取組内容を別紙「仕様書」に基づき提案すること
- ・業務委託期間終了までの実施工程について明確にすること
- ・10（6）の審査基準を意識して作成すること
- ・次の必須とする提案事項については、提案ごとに簡潔に記載すること

【必須とする提案事項1】

基本計画の内容を踏まえ、本市及び既存の南相馬鹿島サービスエリア（セデッテかしまを含む）が抱える課題をどのように認識しているか、記載のこと

【必須とする提案事項2】

事業者の参画意欲を高め、本市とより良い事業者との契約締結を可能とするための具体的な方策について提案すること

【必須とする提案事項3】

基本計画の実現性を高める上で不足していると思われる視点や問題点について示し、これらを補完・解消するために本業務でどのような取り組みができるか提案すること

- ・独自提案がある場合は、別途その旨がわかるように、内容を記載すること

③見積書（任意様式）

- ・税込総額にて作成すること
- ・人件費や諸経費の別がわかる見積金額の内訳を添付すること
- ・人件費についてはランク別単価や工数がわかるように記載すること
- ・見積書の宛名は「南相馬市長」とすること
- ・見積書には事業者名を記載し、押印すること

(5) 留意事項

- ①提案書には表紙（様式6）をつけ、A4判用紙を用い、目次および頁番号をつけて20ページ以内で提出する。
※表紙（様式6）以外、タテ型・ヨコ型での作成は任意とする。
※カラー印刷は任意とする。
※見積書は企画提案書のページ数に含まない。
- ②提案書は1者につき1案とする。
- ③提出された書類は返却しない。
- ④提出書類受理後における、企画提案書等の差し替えおよび再提出は認めない。
- ⑤企画提案書等に虚偽の記載をした場合は、参加申込および企画提案等を無効とする。
- ⑥提出された書類以外に、審査に必要な書類の提出を求める場合がある。
- ⑦提出された提案書類等は、南相馬市情報公開条例（平成18年南相馬市条例第22号）の対象行政情報となるため、公開される可能性がある。

10 審査方法等

プロポーザルに係る審査は、別に定める「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業事業者選定支援等アドバイザー業務委託プロポーザル審査委員会設置要綱」に基づく「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業事業者選定支援等アドバイザー業務委託プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」）が行う。なお、プレゼンテーションによる審査は以下のとおりとする。

- (1) 実施日：令和7年11月28日（金）
- (2) 会場：南相馬市 鹿島区役所（南相馬市鹿島区西町一丁目1番地）
- (3) 内容：提案書に基づく説明及び審査員による質疑
- (4) 時間配分：1提案者につき50分以内を予定する。（プレゼンテーション30分、質疑20分）
- (5) 審査内容

審査内容については、審査委員会において、企画提案内容を総合的に判断して選定する。

(6) 審査基準

審査項目については、下表に掲げる審査基準を設け、評価点を設定する。

評価項目	審査項目	評価基準	点数
提案内容	理解力（提案事項1）	基本計画の内容を十分に理解し、本市の現状及び課題とサービスエリア周辺開発の目的との関係性を適切に認識しているか。	10点
	企画力 企画力-I （提案事項2）	本市に対して可能性のある様々な種類の事業形態について、メリットやデメリットを理解し、言語化した上で提案することができているか。また、事業者に対して実現可能性のある事業内容の提案をするなど、参画意欲を高める取り組みができるか。	20点

		企画力-II (提案事項3)	ア：基本計画の実現性を高める上で不足している視点や問題点について、的確かつ具体的に捉えることができているか、これらを補完・解消するために本業務でどのような取り組みができるか示されているか。 イ：事業を行う上での様々なリスクについて十分に認識しており、その対応方法について明確に示されているか。	10点
		作業工程	ア：作業工程・内容等が、適切なものとなっているか。 イ：確実に本業務を遂行できるスケジュールとなっているか。 ウ：不測の事態が発生した場合に備え、会社としてのバックアップ体制が十分に整っており、円滑に業務を軌道に戻すためのリスクマネジメントが適切に検討されているか。	15点
		その他の提案	本業務について、参加事業者独自の提案事項があればそれを審査し、評価をする。	5点
実施体制		業務実績	本業務と類似した業務（事業者選定支援）に関する下記のア～ウについて受託実績があり、本業務の委託内容を確実に遂行できるか。 ア：公共施設を含む複合商業施設に関する PPP/PFI アドバイザリー業務 イ：地元の民間事業者が関係する PPP/PFI アドバイザリー業務 ウ：既存施設の増改築等に関する PPP/PFI アドバイザリー業務	10点
	業務実施体制	業務実施体制-I	ア：業務の遂行にあたり、適切な実施体制（人員配置及び人員体制）であるか。 イ：業務全体を適切に統括することのできる責任者がいるか。	10点
		業務実施体制-II	メンバーは十分な経験や知識、資格等を有しているか。	5点
		業務実施体制-III	業務の遂行にあたり必要となる専門家及び有識者が適切に配置されており、有識者とのネットワークが構築されているか。	10点
経済性		費用	見積額により、以下のとおり採点する。 ①最低価額提示者は満点 ②最低価額提示者以外は以下の計算式による最低価額÷当業者見積額×満点（小数点以下切り捨て）	5点

合計数 100点

(7) 候補者の選定

- ①事務局は集計結果を審査委員会に報告し、平均得点が最も高い事業者を委員会の承認を得て候補者に選定する。
- ②平均得点が最も高い事業者が複数ある場合は、見積金額が最も低い提案者を候補者として選定する。なお、見積金額も同額であった場合には、委員の表決（過半数の賛成）により候補者を選定する。さらに、委員の表決が同数の場合は、委員長が候補者を選定する。
- ③選定にあたっては、評価項目「提案内容」における平均得点が60点満点中6割（36点）以上かつ評価項目「実施体制」における平均得点が35点満点中6割（21点）以上かつ合計得点が100点満点中6割（60点）以上の者とする。なお、提案が1事業者のみの場合においても同様の方法を適用する。

(8) その他

- ①プレゼンテーションは、1事業者あたり3名までの参加人数とする。
- ②プレゼンテーションは、本業務の主担当として配置予定の者が説明を行う。
- ③プレゼンテーションは、提出書類をもとに行い、追加の提案及び資料配布は禁止とする。
- ④プレゼンテーションは、非公開とする。
- ⑤プレゼンテーション等に必要なプロジェクター及びスクリーンは市が準備するが、パソコン及びその他必要とする機材は提案者が準備する。
- ⑥当日のタイムスケジュールについては、対象事業者に対し、別途通知する。

1.1 参加者の失格または無効

次の各号のいずれかに該当した場合は、失格となる場合がある。

- (1) 参加資格要件を満たさない場合
- (2) 提案書の提案方法、提出先、提出期限に適合しない場合
- (3) 本要項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
- (4) 提出書類に虚偽の記載をした場合
- (5) 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。）
- (6) 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
- (7) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (8) 前各号に掲げるもののほか本要領に違反すると認められる場合

1.2 結果の公表

- (1) 市長は、審査委員会の報告に基づき、受注候補者を特定し、南相馬市ホームページにおいて公表する。この場合において参加事業者の名称は、最優秀提案事業者のみ公表する。
- (2) 結果は、提案者全員に対し、令和7年12月上旬に「公募型プロポーザル結果通知書」にて通知する。
- (3) 結果等に対し、提案者の異議申立ては一切認めない。

1 3 次順位者の繰り上げ

受注候補者に契約を締結することができない何らかの事由が発生した場合は、プロポーザルにおいて次順位以下となった参加者のうち、評価等が上位であった者から順に当該業務についての交渉を行うことができるものとする。

1 4 事前協議

受注候補者に決定した事業者は、南相馬市と提案書をもとに契約締結のための仕様確認等の協議を行った上で、改めて見積書を提出する。なお、見積額は、原則として提案書の提案価額の範囲内とする。

1 5 契約

上記1 4による協議に基づき、契約書を作成し契約の締結を行う。

1 6 提案書の取扱い

受注候補者の提案された書類等は全て、南相馬市に帰属することとし、提案に含まれる特許権、意匠権、商標権等は無償で使用できることとする。

1 7 その他特記事項

- (1) 手続において使用する言語は日本語、通貨は日本国通貨とする。
- (2) 提案書の作成のために南相馬市が配布した資料は、南相馬市の了解なく公表、使用することはできない。
- (3) 業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。
- (4) 参加申込書の提出後に参加を辞退する場合は、「参加辞退届」（様式7）を提出すること。
- (5) 提案書に虚偽の記載をした場合は、提案を無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して、入札参加資格者名簿に登録されていても指名を見合わせることもあるため留意すること。
- (6) 参加申込書の提出以降に指名停止となった場合は、以後のプロポーザルに関する手続きの参加資格を失うものとする。
- (7) 提案者が本プロポーザルに要したすべての費用は当該提案者の負担とする。
- (8) 令和7・8年度南相馬市入札参加有資格者名簿に登録していない者の入札参加資格審査申請の受付方法については、「1 8 入札参加資格申請受付に関する事項」を参考とすること。

1 8 入札参加資格申請受付に関する事項

(1) 申請に必要な書類及び申請方法

申請においては、「入札参加資格審査申請の手引（物品・役務の提供）」を確認のうえ、申請書類を以下の（5）の担当課まで郵送する。

「申請書」及び「入札参加資格審査申請の手引（物品・役務の提供）」については、南相馬市ホームページからダウンロードすること。

(2) 申請受付期間

令和7年10月10日（金）から令和7年10月23日（木）午後5時必着
（土曜日、日曜日及び祝日を除く）

(3) 申請受付時間

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）

(4) 申請に関する留意点

- ①申請の際には、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業事業者選定支援等アドバイザー業務委託公募型プロポーザル」に関する申請書提出である旨を明記すること。
- ②本プロポーザル参加に係る入札参加資格申請については、市外事業者も(2)の申請受付期間に限り受け付ける。
- ③実績については、申請書提出日を基準日として作成すること。

(5) 申請の担当課及び問合せ先

〒975-8686 福島県南相馬市原町区本町二丁目27番地
南相馬市総務部財政課契約係（南相馬市役所本庁舎3階）
電話：0244-24-5225 FAX：0244-24-5214

19 問い合わせ先及び各種書類の提出先

〒979-2392 南相馬市鹿島区西町一丁目1番地
南相馬市役所鹿島区地域振興課
電話：0244-67-1021 FAX：0244-46-5684
電子メールアドレス k-chiikishinko@city.minamisoma.lg.jp