

坂東PAハイウェイ・オアシス

売店設置運営事業者募集

公募型プロポーザル実施要領

令和5年10月

坂東市

目 次

趣旨.....	1
I 募集条件	
1 募集概要.....	1
2 設置運営における基本的条件.....	1
3 参加資格.....	4
4 許可・条件等.....	4
II 参加の手続	
1 スケジュール.....	5
2 質問の受付と回答方法.....	6
3 参加申込み等.....	6
4 提案書の作成及び提出.....	7
5 プレゼンテーション及びヒアリングの実施.....	10
III 事業者の選定	
1 審査基準等.....	10
2 契約に向けた協議.....	10
3 失格事項.....	10
4 その他の留意事項.....	11

※別紙

- ・【別紙1】位置図
- ・【別紙2】平面図
- ・【別紙3】イメージパース
- ・【別紙4】評価基準表

趣旨

現在、坂東市（以下「本市」という。）では、緑あふれる自然環境や計画地における桜の里山をいかした地域住民の憩いの場の提供、台地で安全な地形をいかした周辺市町を含む広域的な防災拠点を目的とした公園整備を行いつつ、公園利用者（地域住民や高速道路利用者を含む。以下同じ。）の利便増進を図るため坂東パーキングエリアと一体的に整備することで、市内外に本市の観光資源や特産品・名産品、地域のイベント情報など市の魅力を発信する観光拠点、公園利用者が快適に利用できる休憩施設や本市の農商業の振興に向けた新たな賑わいを創出させる地域連携拠点として、坂東PAハイウェイ・オアシスの整備を進めているところです。

本事業は、SA・PAを活用した地域拠点整備事業に基づき、都市公園内に、公園利用者の利便増進を目的とした売店を設置運営する事業者を公募型プロポーザル方式により募集するものです。

I 募集条件

1 募集概要

(1) 募集内容

公園施設として、売店を設置し、管理運営する事業者を募集します。

なお、提案は、1事業者につき1つとします。

(2) 募集対象施設

ア 所在地	茨城県坂東市弓田（仮称）桜の里山公園内 ※【別紙1】参照
イ 対象地	【別紙2】参照
ウ 許可面積	500㎡（店舗350㎡以内）
エ 施設の種類	売店
オ 設置主体	公募選定により決定した事業者

(3) 開業時期

令和6年春頃の開業を目指して、店舗等の設計、施設整備及び開店準備を行うものとします。ただし、対象地周辺の整備状況により、開業時期が変更になる可能性があります。

2 設置運営における基本的条件

都市公園法（昭和31年法律第79号）及び坂東市都市公園条例（平成24年坂東市条例第22号）並びに関係法令等を遵守してください。

(1) 設置許可条件

本市は、事業者の売店設置に当たり、都市公園法第5条の規定に基づき、公園施設の設置許可を行います。

ア 運営業態

運営業態は、物品の販売を行う売店（都市公園法第2条第2項第7号の便益施設）を基本とします。

なお、フランチャイズ契約により売店の管理運営を委託することも可能ですが、委託内容について、事前に本市と協議してください。

イ 設置許可区域

【別紙２】参照

ウ 営業時間

６：００～２３：００ までを必ず営業を要する時間とします。ただし、提案により営業時間の延長は可能です。

エ 営業日等

- ① 通年営業とします。
- ② 事業者の運営上の都合（施設工事等）や災害、感染症拡大等により臨時で休業日を設ける場合は、あらかじめ本市に通知してください。
- ③ 本市は、公園内で別途実施される事業や災害、感染症拡大等の事由により、やむを得ない場合、可能な限り最小の期間、事業者に対し休業を求めることができることとします。また、事業者は、可能な限りその要請に協力することとします。

オ 設置許可期間等

設置許可の期間は、１０年以内とし、工事着手から営業終了に伴う原状回復（解体・撤去）までの期間とします。

なお、本市において事業者の運営に問題がないと判断し、かつ、事業者が設置許可の更新を希望する場合は、本市と協議の上、最長２０年まで更新することができます。

カ 設置許可使用料等

- ① 売店店舗等の区域の使用料は、今回提案いただいた使用料とします。
- ② 光熱水費等実費は、別途負担となります。
- ③ 駐車場管理費は、別途協議して定めます。

キ 維持管理

設置許可期間中における設置許可施設の維持管理・修繕及び備品の更新については、事業者が自己の負担により行ってください。

ク 不可抗力

本市又は事業者のいずれの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象による建物・設備等の修繕が必要になった場合は、事業者の負担とします。

ケ 施設の撤去及び原状回復

- ① 事業者は、営業期間を終了した時は、本市が現状のままで寄附を受け入れる場合を除き、許可期間終了時までには事業者の所有する物件等を事業者の負担により撤去し、施設を設置許可する前の状態に回復してください。また、この場合、事業者は一切の補償を本市に請求することはできません。
- ② 事業者は、本事業から生じる全ての債務の担保として、事業者が設置する施設等の撤去・処分費用相当額の保証金を本市に納めてください。保証金の額については、別途本市との協議により決定します。

なお、保証金は、本市が無利息で預かるものとし、事業者による施設の撤去が完了し、原状回復が確認された時点又は施設の寄附を行ったことが確認された時点で返還します。

コ 損害賠償

事業者が、施設の建設、修繕工事又は使用に当たり、事業者の責めに帰すべき事由により本市又は第三者に損害を与えた場合又は、許可条件に違反し、本市に損害を与えた場合は、全て事業者の責任でその損害を賠償していただきます。

サ 許可の取消し等

管理の水準が、設置許可条件に違反し、又は水準を満たしていないと判断した場合、本市は事業者には是正勧告を行うことがあります。是正勧告後に管理水準等の改善が見られない場合、設置許可を取り消します。

(2) 売店の用途、構造、規模等に関する条件

ア 設置事業者に対し義務化する事項

① 建築面積等について

- ・ 350㎡以内とします。
- ・ 来店者が利用可能なトイレ及びゴミ箱は、必ず設置してください。

② 販売不可品目について

- ・ 高速道路利用者の利用が見込まれる施設であり、飲酒運転防止のため、酒類の販売は不可とします。また、営業開始後であっても、公園利用者にとって不適切と市が判断した販売品目については、販売不可品目として追加設定することがあります。

③ 災害時の対応について

- ・ 店舗内にAEDを設置してください。

④ 地域情報等の発信について

- ・ 本市や茨城県、道路交通情報などに関する刊行物等の専用ラックを設置してください。

⑤ 事業報告について

- ・ 事業効果を測定するため、売店利用者数や事業収支について、売店の営業開始の翌年度から毎年4月中に報告してください。また、必要に応じて随時報告を求められることがあるほか、ヒアリングを実施する場合があります。

イ 工事の施工における注意事項

- ① 事業者は、事前に本市に店舗の詳細について協議し、承諾を得てください。

- ② 売店設置に係る、造成、整地及び建設（内装・設備含む）、インフラ整備（上下水道、電気、通信、ガス等）は、事業者が施工し、費用を負担するものとします。ただし、施工に当たっては、事前に本市と協議の上、実施してください。

※配管等の状況

	配管等の状況
上水道	前面道路に配管有
下水道	未整備
電気	前面道路沿いの電柱に配線有
通信	計画地近隣の住宅付近の電柱までは配線有

- ③ 計画地は、下水道の未整備地域となりますので、事業者により合併浄化槽及び敷地内処理装置を設置し、放流水は設置許可区域内で処理をしてください。

- ④ 電力供給事業者等の関係機関との協議及び手続は、事業者が行ってください。また、事業提案前にも、その内容が実現可能であるか確認してください。
- ⑤ 建物建設に係る法的諸手続（建築確認申請等）は、事業者が行ってください。
- ⑥ 敷地の境界、店舗の入口や内装等については、公園利用者が使いやすい形状にするとともに、公園との連続性や調和に配慮してください。（ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応など）

ウ 管理運営の在り方

- ① 周辺環境に配慮し、エリア周辺にゴミがないよう毎日清掃を行ってください。
なお、清掃の範囲は、設置許可区域内としますが、必要に応じて、広場等の周辺の清掃にも努めてください。
- ② 施設運営に当たっては、売店の機能を高め、公園利用者の満足度を高めるよう努めてください。

3 参加資格

(1) 事業者の募集及び選定方法

事業者の選定は、公募型プロポーザル方式により行います。

(2) 資格要件

参加者は、事業実施に必要な資力、信用、技術的能力、管理能力及び実績を有する個人、法人若しくはその他の団体等（以下「法人等」という。）又は複数の法人等によって構成される連合体とし、次の要件を全て満たす必要があります。

連合体により参加する場合は、参加及び事業実施に必要な諸手続等を一貫して担当する法人等（以下「代表法人」という。）をあらかじめ定めてください。また、連合体の場合は、個々の構成員を対象として資格を満たすかどうかの判断をします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しない者及び同条第2項の規定に基づく本市の入札参加の制限を受けていない者であること。

イ 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がなされている者、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立がなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立がなされている者でないこと（再生手続開始決定がなされ、競争参加資格の再認定を受けた者を除く。）。

ウ 役員等が、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条第2号に規定する暴力団、暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者でないこと。

エ 納税義務に対する滞納がないこと。

オ 主として飲食料品を中心とした物品の販売を行う売店の営業について、最近の過去3年以上連続して行った実績を有する者であること。

4 許可・条件等

(1) 許可の種類

都市公園法第5条の規定に基づく公園施設の設置許可とします。

(2) 設置許可対象施設及び面積

所在地 : 茨城県坂東市弓田 (仮称) 桜の里山公園内

対象施設 : 売店 (都市公園法第2条第2項第7号の便益施設)

許可面積 : 500㎡

店舗面積 : 350㎡以内

(3) 設置許可使用料

本要領で定める事業概要 (様式4-2) に事業者が記載した使用料とします。

・設置許可使用料の下限

月額260円/㎡ (年額3,120円/㎡) (坂東市都市公園条例第24条)

(4) 設置許可期間

設置許可期間は、10年以内とし、工事着手から営業終了に伴う原状回復 (解体・撤去) までの期間とします。

なお、本市において事業者の運営に問題がないと判断し、かつ、事業者が設置許可の更新を希望する場合は、本市と協議の上、最長20年まで更新することができます。

(5) 必要経費等の負担

売店設置に係る造成、整地、建設 (内装・設備含む。) 及び復旧の費用、維持管理・運営 (光熱水費含む。) 費用、メンテナンス料、設置許可使用料その他の売店の設置及び運営等に関する全ての費用は、事業者の負担とします。

II 参加の手続

1 スケジュール

内容	期日
(1) 実施要領等の配布・公表	令和5年10月30日 (月) ~ 令和5年11月20日 (月) 【来庁により受け取る場合】 坂東市都市建設部都市整備課 PA関連事業推進室 茨城県坂東市岩井4365番地 坂東市役所2階 ※平日の午前9時から午後5時まで (正午から午後1時までを除く。) 【インターネットによる場合】 坂東市公式ホームページからダウンロードできます。 URL : https://www.city.bando.lg.jp
(2) 質問受付及び回答	令和5年10月30日 (月) ~ 令和5年11月13日 (月)
(3) プロポーザル参加意向申出書等の受付	令和5年10月30日 (月) ~ 令和5年11月20日 (月)
(4) 参加資格確認結果及びプロポーザル関係書類提出依頼書の通知	令和5年12月1日 (金)

(5)提案書受付	令和5年12月15日(金)～令和5年12月28日(木)
(6)プレゼンテーション及びヒアリングの実施	令和6年1月12日(金)、15日(月)、16日(火)
(7)審査結果の通知及び公表	令和6年1月(予定)
(8)契約締結	令和6年1月(予定)

2 質問の受付と回答方法

受付期間	令和5年10月30日(月)～令和5年11月13日(月)
受付方法	<p>「質問書(様式5)」に必要事項を記入の上、上記期間内に、電子メールにより提出してください。</p> <p>坂東市都市建設部都市整備課 PA関連事業推進室 メールアドレス: bandopa@city.bandou.ibaraki.jp</p> <p>※メールの件名は、「【質問】坂東PAハイウェイ・オアシス売店設置運営事業者募集」としてください。</p> <p>※メール送信後、必ず電話で本市にメールの受信確認をしてください。</p>
回答方法	<p>「質問書(様式5)」を受付後、適宜、坂東市公式ホームページで公表する予定です。</p> <p>その際、質問者には、掲載した旨を連絡します。</p>

3 参加申込み等

(1) 参加申込み

受付期間	令和5年10月30日(月)～令和5年11月20日(月)
提出場所	坂東市都市建設部都市整備課 PA関連事業推進室 茨城県坂東市岩井4365番地 坂東市役所2階
提出書類	<p>提出部数: 正本1部、副本10部(副本はコピー可)</p> <p>ア プロポーザル参加意向申出書(様式1)</p> <p>イ 提案者概要書(様式2)</p> <p>ウ 誓約書(様式3)</p> <p>エ 定款又はこれに準ずるもの</p> <p>オ 法人登記事項証明書(現在事項証明書)</p> <p>カ 決算書類(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書)過去3事業年度分</p> <p>キ 国税、茨城県税及び本市の市税に滞納がない旨の証明書</p> <p>① 本市に本店を有する事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全ての市税[未納税額のない納税証明書] =本市収納課 発行 <p>② 本市に支店、営業所、出張所等を有する事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全ての市税[未納税額のない納税証明書] =本市収納課 発行 ・消費税及び地方消費税[未納税額のない納税証明書(その3)] =所管税務署発行

	<p>③ 茨城県内に本店、支店、営業所、出張所等を有する事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全ての県税 [未納税額のない納税証明書] = 所管県税事務所発行 ・消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書(その3)] = 所管税務署発行 <p>④ その他の事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人税、消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書(その3)] = 所管税務署発行
提出方法	<p>持参又は郵送（締切当日の消印有効）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・持参の場合は、平日の午前9時から午後5時までとします（正午から午後1時までを除く。）。 ・提出期限を経過した場合、書類は受け付けません。また、提出期限を経過した後の書類の変更及び追加は認めません。

(2) 結果通知等

本市が資格要件を確認後、参加申込者に参加資格確認結果通知書を送付します。また、参加資格を有すると認められた参加申込者に対しては、併せてプロポーザル関係書類提出依頼書を送付します。

[送付予定日：令和5年12月1日（金）]

(3) 留意事項

- ・提出されたプロポーザル参加意向申出書（様式1）等は、本市が提示した資格要件を満たしているかを確認するものであり、法令等に基づく承認を行うものではありません。

4 提案書の作成及び提出

(1) 提出書類

坂東PAハイウェイ・オアシス公園売店設置運営事業者募集に係るプロポーザル関係書類提出依頼書により、提案書の提出を求められた参加申込者は、以下のとおり提案書等を作成及び提出してください。

受付期間	令和5年12月15日（金）～ 令和5年12月28日（木）
提出場所	坂東市都市建設部都市整備課 PA関連事業推進室 茨城県坂東市岩井4365番地 坂東市役所2階
提出書類	<p>提出部数：正本1部、副本10部（副本はコピー可）</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 提案書（鑑）（様式4） イ 提案書（任意様式） <p>記載内容については、P. 8(2)提案書の作成を参照してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ウ 事業概要（様式4-2）

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 書類は、A4サイズで作成してください。図面等でA3となる場合は、A4サイズに折り畳んでください。 提案書（鑑を除く。）は、20ページ以内とし、参加者名が安易に推測できるものとならないようにしてください。 複数の法人等によって構成される連合体による参加の場合は、代表法人が提出してください。
提出方法	<p>持参又は郵送（締切当日の消印有効）</p> <ul style="list-style-type: none"> 持参の場合は、平日の午前9時から午後5時までとします（正午から午後1時までを除く。）。 提出期限を超過した場合、書類は受け付けません。また、提出期限を超過した後の書類の変更及び追加は認めません。

（2）提案書の作成

提案書には、下記の項目について記載してください。

ア 提案項目

審査項目	項目	内容
公園の 魅力向上	1 公園の魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> 公園内に立地していること及び高速道路側からの利用が可能という特性をいかした機能を付加することで他にはない特別感のあるサービスを提供し、公園の魅力向上につながる提案をしてください。
	2 建築物（標識・看板含む。）の意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周囲の環境と調和した魅力的な提案をしてください。 建物周辺の緑化やプランターの設置など、公園の修景・美化向上に資する提案をしてください。 建物の外観や内装について、公園内に立地していることを考慮したデザインや素材、色彩を提案してください。 <p>※公園の修景、周辺環境については、 【別紙3】イメージパースを参照してください。</p>
	3 ユニバーサルデザイン計画	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や障がい者、子どもへの配慮など、ユニバーサルデザインを考慮した提案をしてください。
	4 公園利用者等の 利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> 公園側及び高速道路側の両側からの利用を考慮した利用しやすい出入口の設置や、公園内の他施設との連携方策など、公園利用者等の利便性に配慮した提案をしてください。
地域活性化 の取組み	5 災害時の対応	<ul style="list-style-type: none"> 災害発生時における店舗内の非常電源の確保や帰宅困難者への物資の提供など、災害時の対応に配慮した提案をしてください。

地域活性化 の取組み	6 防犯対策	・防犯カメラの設置やこども110番への協力など、防犯対策に配慮した提案をしてください。
	7 地域社会への 貢献	・地域の美化活動や子育てを応援するサービスなど、地域社会に貢献する提案をしてください。
	8 坂東市の施策への 協力	・坂東市が実施する事業への支援・協力に関する提案をしてください。 (例)・坂東市が実施するイベントへの協力 ・ゼロカーボンシティ・SDGsへの取組み ・自然エネルギー、省エネルギー設備(LED電灯やソーラーパネル等の設備)の積極的な導入
	9 販売品目	・地域活性化の取組みとして、坂東市及び茨城県の名産品・特産品などの販売について提案してください。 ・公園利用者の利便向上につながるもので、適切な販売品目(主な販売内容と価格帯)を提案してください。
計画の 実現性	10 事業計画	・事業計画を提示してください。 ※完成までの事業スケジュールや概算工事費、施設撤去費を提示してください。 ※算出根拠も記載してください。 ・日常の運営体制、夜間対応を記載してください。 ・衛生管理方針、クレームや要望への対応マニュアル等を記載し、又は添付してください。 ・運営形態(フランチャイズ契約等)を記載してください。
	11 収支計画	・資金調達計画を記載してください。 ・想定来客数、収益予測及び収支計画について記載してください。 ※算出根拠も記載してください。
その他	12 他のアピール ポイント	・上記以外にアピールしたい内容があれば記載してください。
	※計画図面等	・上記を考慮した平面図、立面図等を添付してください。 ① 施設配置図 ② 建物平面図 ③ 建物立面図

イ 事業概要

提案する事業の概要に関して、下記の項目について記載してください。

- ① 売店の店舗面積について
- ② 希望する設置許可期間について
- ③ 営業時間について
- ④ 設置許可使用料（提案使用料）について

5 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

本市が設置するプロポーザル審査会において、提案内容について提案事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施します。

- (1) 実施日は、令和6年1月12日（金）、15日（月）、16日（火）のいずれかを予定しています。※詳細は、別途通知します。
- (2) 実施時間は、各提案者30分（提案20分、質疑10分）以内を目安とし、出席者は説明者を含めて3人以内とします。
- (3) スクリーン及びプロジェクターは本市で準備しますが、パソコンその他の必要な機器は提案者で準備してください。（スクリーン及びプロジェクターの持込みも可とします。）

Ⅲ 事業者の選定

1 審査基準等

(1) 審査基準

【別紙4】評価基準表の評価視点に基づき総合的に審査・評価を行います。

(2) 審査結果

審査により、総評価点1位の事業者を第1優先交渉権者、総評価点2位の事業者を第2優先交渉権者として選定します。審査結果については、審査対象者全員に結果通知書にて通知します。

(3) 留意事項

- ・選考結果は、第1優先交渉権者及び第2優先交渉権者の名称について、坂東市公式ホームページで公表します。
- ・参加申込者は、自身の評価結果についてのみ提示を求めることができます。
- ・審査は、非公開とします。
- ・審査結果に対する異議申立ては受け付けません。
- ・総評価点が1位であっても、本要領に沿わない事実が判明した場合、又は得点が著しく低い審査項目がある場合は、第1優先交渉権者に選定しない場合があります。

2 契約に向けた協議

総評価点1位の事業者を第1優先交渉権者として、本市と契約に向けて、業務仕様、実施スケジュール等について協議を行います。ただし、第1優先交渉権者と協議が整わない場合は、総評価点2位の事業者（第2優先交渉権者）と協議を行うものとします。また、参加申込者が1者の場合でも、審査評価は実施し、その提案内容が評価基準を満たすと認められる場合は、当該事業者と契約に向けた協議を行うものとします。

3 失格事項

以下に該当する参加者又は提案者は、失格となることがあります。

- (1) 提出した書類に不備又は不足があった場合
- (2) 資格要件を満たさなくなった場合又は満たさないことが発覚した場合
- (3) 提出方法、提出先又は提出期限に適合しない場合
- (4) 提出書類に虚偽の内容が認められた場合
- (5) 本要領に定める手続以外の手法により、直接、間接を問わず故意に審査委員又は関係者に接触し、本プロポーザルに対する援助又は何らかの便宜若しくは情報の提供を求めた場合
- (6) 審査の公平性を害する行為や一連の公募手続を通じて、著しく審議に反する行為又は審査結果に影響を及ぼすおそれがあると認められる行為を行った場合
- (7) 直接、間接を問わず、故意に他の参加者又は参加者と関係があると認められる者に接触した場合
- (8) ヒアリング時に審査会の許可なく追加資料等を提出した場合
- (9) その他審査会が不適格と認めた場合

4 その他の留意事項

- (1) 軽微な修正を除き、提出された書類の内容を変更することはできません。
- (2) 提出された書類は、返却いたしません。
- (3) 必要に応じて、提案内容について個別に聞き取りを行う場合があります。
- (4) 参加申込書等の作成及び提出に要する費用は、申込者の負担とします。
- (5) 参加申込後に辞退する場合は、参加に関わる必要書類の提出期限までに参加辞退の申出を社判押印の書面（様式は自由）にて提出してください。

<担当部署（提出先・問合せ先）>

坂東市役所都市建設部都市整備課 PA関連事業推進室

〒306-0692 茨城県坂東市岩井4365番地 （坂東市役所2階）

電話：0297-21-2197（直通）

メールアドレス：bandopa@city.bandou.ibaraki.jp