

四季の里テナント施設

貸付事業

募集要項

令和8年3月

福 島 市

—目 次—

第1	募集要項の位置づけ	1
1	事業者募集の趣旨	1
2	本書の位置づけ	1
第2	事業内容に関する事項	2
1	事業名称	2
2	本公園及び本施設の概要	2
3	募集概要	3
第3	事業条件	4
1	貸付にあたっての基本条件	4
2	利活用にあたっての諸条件	5
3	禁止事項	8
第4	事業者の募集に関する事項	9
1	募集スケジュール	9
2	個別開示資料の提供請求	10
3	現地見学会	10
4	施設の随時見学①	11
5	募集要項等への質問・回答	12
6	参加表明書及び参加資格審査書類の受付	12
7	施設の随時見学②	13
8	提案書類に対する質問・回答	14
9	提案書の受付	14
第5	応募資格に関する事項	15
1	応募者の参加資格要件	15
2	応募者の制限	15
3	参加資格の確認	16
4	その他留意事項	17
第6	事業者の選定に関する事項	18
1	事業者の選定	18

2	選考委員会による審査	18
3	優先及び次点交渉権者の決定	18
第7	契約等の締結に関する事項	19
1	契約等に関する基本事項	19
2	基本協定	19
3	建物使用貸借契約	19
第8	その他	24
1	募集要項等の修正等	24
2	本募集の凍結・中止	24
3	応募に関する事項	24
4	疑義を生じた場合の措置	24
5	管轄の合意	24

【別冊資料一覧】

別冊1「審査基準」

別冊2「様式集」

別冊3「基本協定書（案）」

別冊4「建物使用貸借契約書（案）」

【別添資料一覧】

別添1「貸付範囲図」

【個別開示資料一覧】

参考1「本公園 利用状況」

参考2「本施設 完成図」

参考3「本施設 設備・備品リスト」

参考4「本施設 主な修繕・改修履歴」

参考5「空調設備点検結果」

参考6「消防設備点検結果」

参考7「浄化槽点検結果」

参考8「受水槽点検結果」

参考9「石綿分析結果報告書」

参考10「建築基準法第12条点検結果」

参考11「自家用電気工作物点検結果」

参考12「イベント開催実績（過去5年分）」

第1 募集要項の位置づけ

1 事業者募集の趣旨

福島市（以下、「本市」という。）では、福島市農村マニユファクチャー公園条例（平成7年福島市条例第31号）及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項の規定に基づき設置された四季の里（以下、「本公園」という。）のテナント施設2施設（以下「本施設」という。）について、新たに利活用いただく民間事業者を募集します。

本事業は、事業者から事業内容等について広く提案を募集する公募提案型による貸付方式とします。

2 本書の位置づけ

本募集要項（以下、「本要項」という。）は、本事業への応募を検討する者を対象に公表するものであり、本施設の管理運営に関して、本市が要求する事項を示し、事業者の提案に具体的な指針を与えるものです。

応募者は、本要項に示されている条件等を満たす限りにおいては、自由に提案を行うことができることとしますが、事業の目的を理解するとともに、法令、条例等を遵守し、提案してください。

本要項の別冊・別添資料や本要項等に関する質問・回答は、本要項と一体のもの（以下、「要項等」という。）であり、本要項と要項等に関する質問・回答間で相違がある場合は、要項等に関する質問・回答が本要項に優先するものとします。

第2 事業内容に関する事項

1 事業名称

四季の里テナント施設貸付事業

2 本公園及び本施設の概要

(1) 本公園の名称

四季の里（福島市農村マニユファクチャー公園）

(2) 本公園及び本施設の概要

開業：平成7（1995）年7月

場所：福島市荒井字上鷲西1番地の1

都市計画：都市計画区域内、用途地域定め無し

敷地面積：85,383㎡

入園料：無料

開園時間：午前9時～午後9時（12/29～1/3 休園）

駐車台数：418台（第1：196台、第2：29台、第3：23台、第4：170台）

名称	建築面積	延床面積等	貸付対象	貸付面積
【建築施設】				
①A施設（農園レストラン）	844.60㎡	760.36㎡	○	690.7㎡
②B施設（憩の館）	229.80㎡	229.80㎡	○	154.5㎡
③工芸館	796.23㎡	784.15㎡		
④農村いちば	1026.67㎡	432.72㎡		
⑤木もれび広場	674.89㎡	663.20㎡		
⑥農産加工館	347.48㎡	347.48㎡		
⑦水車小屋	69.64㎡	69.51㎡		
⑧庭園喫茶「風」	38.74㎡	38.74㎡		
⑨事務所	335.19㎡	320.19㎡		
⑩案内所	4.50㎡	4.50㎡		
【公園施設】				
①わんぱく広場				
②じゃぶじゃぶ池				
③水と緑の広場				
④ハーブ園・バラ園				
⑤花の丘				

3 募集概要

(1) 募集内容

本募集は、本事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより選定し、決定するものです。

決定された優先交渉権者は、本市と建物使用貸借契約を締結し、提案内容に基づく事業を実施していただきます。

(2) 事業予定者の決定方法

本市が四季の里テナント施設選考委員会（以下「選考委員会」という。）を設置し、選考委員会が最優秀提案を選定します。

この結果に基づき、本市が優先交渉権者を決定します。

(3) プロポーザル主催者及び事務局

本市が主催し、事務局を福島市農政部農業振興課内に設置します。

福島市農政部農業振興課 〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725 E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp
--

(4) 事業スケジュール

本事業実施に伴う施設オープンは令和9年度を予定しています。

なお、下記に示すスケジュールは現段階の想定となります。

令和9年1月	本事業の優先交渉権者の選定
令和9年2月	基本協定の締結
令和9年3月	建物使用貸借契約の締結
令和9年4月～	事業者による内装等工事
令和9年度中	本事業実施に伴う施設オープン

第3 事業条件

1 貸付にあたっての基本条件

本施設は原則現状での引き渡しとなります。現状で老朽化に関する機能回復が必要な場合の工事を含め、事業運営にあたり必要な工事は事業者負担とします。ただし、使用開始後に施設の修繕が必要になった場合には、建物使用貸借契約書の規定により本市又は事業者が負担することとします。

(1) 貸付対象施設

①A施設（農園レストラン）

②B施設（憩の館）

上記2施設を一体的に管理・運営することを原則とします。

(2) 貸付料

無償とします。

(3) 貸付期間

事業開始後10年から15年とし、事業者の提案した期間とします。

(4) 法令等の遵守

関係法令並びに福島県及び本市の条例・規則・要綱等を遵守してください。

2 利活用にあたっての諸条件

(1) 施設コンセプト

本公園のコンセプトは以下のとおりです。コンセプトの達成に資する利活用を行ってください。

実湧満彩な四季の移ろいを感じながら 子どもから大人まで時間を忘れて楽しめる公園

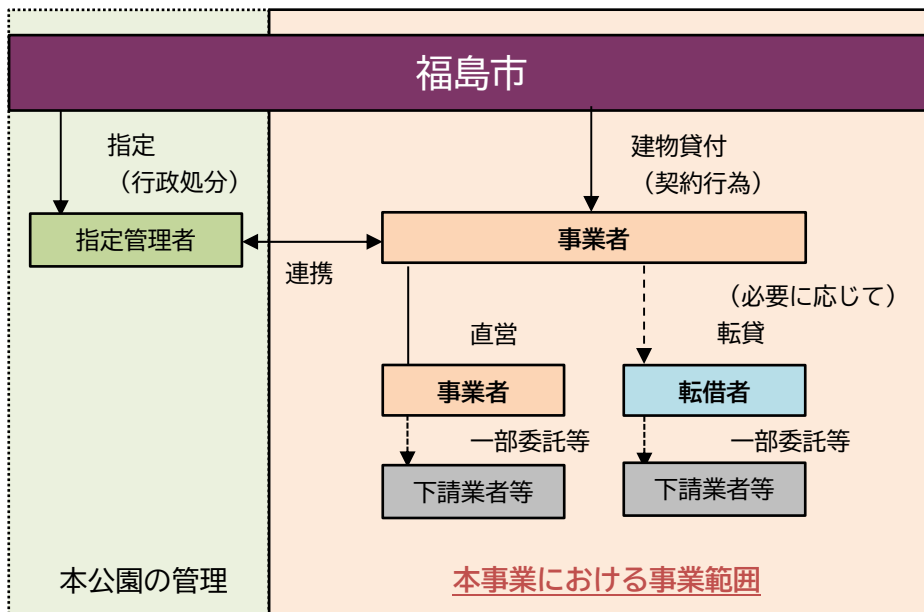
(2) 本公園の管理及び本事業の枠組み

本事業では、本市と事業者で建物使用貸借契約を行い、本施設を使用及び収益することによって運営・維持管理を行っていただきます。

また、事業者自らの運営（直営）に加えて、必要に応じて、本市との事前協議及び承諾に基づき、運営・維持管理を行う第三者（以下「転借者」という。）に本施設を転貸し、使用及び収益させることも可能です。

なお、本公園全体の管理は引き続き指定管理者が実施することとなります。

<本公園の管理及び本事業の枠組みのイメージ>



(3) 利活用にあたっての義務及び要望事項

利活用にあたっての義務及び要望事項は以下のとおりです。

施設名	利活用にあたっての義務及び要望事項
共通	<p>【営業条件】</p> <ul style="list-style-type: none">・公園の開園時間（9時～21時）、開園日（年末年始及び施設点検日を除き無休）を踏まえ、営業時間等を提案すること（公園の閉園時間及び休園日の営業は原則不可とする）。・各種営業等に加えて、日常清掃等を行うこと（共用部分の定期清掃や建築物・建築設備保守管理等（事業者が設置したものを除く）は指定管理者が実施する）。・本施設の備品について、備品台帳を整備し、本市所有・貸与備品と事業者所有備品の区分を明確にし、適切に管理すること。 <p>【指定管理者関連】</p> <ul style="list-style-type: none">・光熱水費・電話使用料は、使用量に応じた経費を指定管理者に納入すること。・共益費を指定管理者に納入すること（共益費の計算は指定管理者による）。・本施設の来店者数及び売上報告を毎月初めの指定管理者が指示する日までに指定管理者に提出すること。・毎月1回開催するテナント会議に出席し、施設の利用状況等を共有すること。・指定管理者と連携し、公園活性化に向けた取り組み等を実施すること（イベント等の主催・共催等）。 <p>【要望等事項】</p> <ul style="list-style-type: none">・「四季の里リニューアルに係る基本構想」にある施設コンセプト及び利活用方針等を十分理解の上、提案すること。・四季の里全体の魅力向上と集客力向上に資するアイデアを提案すること。・コンセプトに則り一体的な賑わいを創出できるよう管理・運営すること。・来園者満足度向上のため、少なくとも1施設は飲食店を提案すること。市産農畜産物の使用を推奨する。・冬場の集客を見込める事業を提案すること。

(4) 什器・備品など

貸付にあたり、既存の什器・備品を更新する予定はありません。新たな什器・備品の調達は事業者負担とします。

事業者が新規で調達した什器・備品等についてはリストに備え、既存の什器・備品と区別がつくように管理してください。

(5) 施設引き渡し後の本施設の修繕・更新

本市が所有する建築物、建築設備、備品等に修繕・更新が必要となった場合、事業者の瑕疵により修繕・更新が必要となった場合を除き、原則本市が修繕対応します。

また、入居にあたり事業者が施工した工事、導入した什器・備品等に修繕・更新が必要となった場合は、本市の事由によるものを除き、事業者が修繕・更新するものとします。

3 禁止事項

以下に示す事項は禁止とします。

- (1) 本施設を本事業の目的以外の用途に供すること。
- (2) 本市との事前協議及び承諾なく、本事業を中止または廃止すること。
- (3) 破損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (4) 本施設にごみ、その他汚物等を廃棄すること。
- (5) 政治的または宗教的な用途（ただし、社会通念上、一般的な行催事等とみなされるものは除く）に供すること。
- (6) 公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業（以下、「風俗営業等」という。）の用途に供すること又は本施設において第三者に風俗営業等をさせること。
- (8) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (9) 騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑が及ぶおそれのある行為を行うこと。
- (10) 本施設付近の交通に支障をきたし又は通行人等に危害が及ぶおそれのある行為を行うこと。
- (11) 本件使用貸借権を第三者に譲渡し又はこれに他の権利を設定すること。

第4 事業者の募集に関する事項

1 募集スケジュール

令和8年	3月26日(木)	: 募集要項の公表
(2026年)	3月26日(木)	: 個別開示資料請求の受付開始
	4月13日(月)~16日(木)	: 現地見学会
	4月13日(月)	: 募集要項等に対する質問の受付開始
	4月30日(木)	: 募集要項等に対する質問の提出期限
	5月22日(金)	: 募集要項等に対する質問への回答
	7月17日(金)	: 個別開示資料請求の受付終了
	7月21日(火)	: 参加資格審査書類の受付開始
	7月24日(金)	: 参加資格審査書類の提出期限
	8月6日(木)	: 参加資格審査結果の通知
	8月7日(金)	: 提案書類に対する質問の受付開始
	9月15日(火)	: 提案書類に対する質問の提出期限
	10月2日(金)	: 提案書類に対する質問への回答
	12月2日(水)	: 提案書類の受付開始
	12月4日(金)	: 提案書類の提出期限
	1月中旬	: 書類・プレゼン等による審査
	1月下旬	: 優先交渉権者の選定及び通知
	2月	: 優先交渉権者との協議
	2月下旬(予定)	: 優先交渉権者との基本協定締結

2 個別開示資料の提供請求

本事業への応募を検討する者を対象に、個別開示資料を別途配布します。なお、資料を外部に公表することを禁止することに同意する旨の誓約書を提出してください。

受付期間	令和8年3月26日（木）から 令和8年7月17日（金）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・「個別開示資料請求書及び誓約書」（様式 1-1）を下記提出先に電子メールで提出してください。
注意事項	・様式は、本市ホームページからダウンロードしてください。 ・電子メールの件名は、【(事業者名) 参考資料請求】としてください。 ・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	福島市農政部農業振興課 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725 E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp
配布方式	様式 1-1 の内容を確認後、電子メールにて随時提供します。

3 現地見学会

施設への理解を深めるとともに、施設の状態を確認いただくことを目的として、応募検討者を対象に現地見学会を開催します。

(1) 申込受付

参加申込受付は、次のとおり実施します。

受付期間	令和8年3月26日（木）から 令和8年4月8日（水）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・「現地見学会申込書」（様式 1-2）を用いて、下記提出先に電子メールにて提出してください。
注意事項	・様式は、本市ホームページからダウンロードしてください。 ・電子メールの件名は、【(事業者名) 現地見学会申込書】としてください。 ・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	福島市農政部農業振興課 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725 E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

(2) 実施概要

現地見学会は、次のとおり実施します。

日時	令和8年4月13日(月)～16日(木)のうち事務局が指定した日
実施場所	四季の里大会議室 (福島市荒井字上鷲西1番地の1)
注意事項	<ul style="list-style-type: none">・当日は、資料配付は予定していないため、必要に応じて本市ホームページからダウンロードもしくは提供した参考資料を持参ください。・参加人数は1団体あたり4名までとします。・当日、受付にて名刺を頂戴しますので、ご持参願います。

4 施設の随時見学①

現地見学会後、下記の内容により本施設を見学することができます。

見学可能日時	令和8年4月20日(月)～30日(木) 土日祝日を除く
申込方法	電子メールにより受け付けます。
申込受付	令和8年4月17日(金)より受付
対象	参加を希望する団体
注意事項	<ul style="list-style-type: none">・1事業者1回限り見学可能です。(事務局で日時を指定します)・電子メールの件名は、【(事業者名)随時見学①申込】とし、本文に希望日時(午前・午後)を入力して送信ください。受付順に処理します。・申し込み重複の場合は他日時への変更を依頼したり、申し込みをお断りする場合があります。・参加人数は1団体あたり4名までとします。・当日、受付にて名刺を頂戴しますので、ご持参願います。・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、メールの到達を確認してください。
送信先	福島市農政部農業振興課 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725 E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

5 募集要項等への質問・回答

(1) 質問の受付

募集要項などに対し質問がある場合、次のとおり質問を受け付けます。

受付期間	令和8年4月13日(月)から 令和8年4月30日(木)午後4時まで(必着)
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・「募集要項等に関する質問書」(様式1-3)を用いて、質問を添付ファイルとし、下記提出先に電子メールにて提出してください。
注意事項	・様式は、本市ホームページからダウンロードしてください。 ・電子メールの件名は、【(事業者名) 募集要項等への質問書】としてください。 ・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	福島市農政部農業振興課 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725 E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

(2) 質問に対する回答

質問に対する回答については、質問者名を伏せた上で次のとおり公表します。

公表日	令和8年5月22日(金)
公表方法	本市ホームページで公表します。

6 参加表明書及び参加資格審査書類の受付

本事業へ応募する意思のある者は、次のとおり、参加表明書及び参加資格審査書類を提出してください。

(1) 参加資格審査書類の受付

受付期間	令和8年7月21日(火)から 令和8年7月24日(金)午後4時まで(必着)
受付方法	持参又は郵送により受け付けます。
提出様式	「参加表明書及び参加資格確認申請書等」(様式2-1から様式2-6)に必要な事項を記載の上、添付する書類とともに、正本(バインダー綴じ1部)を持参又は郵送により提出してください。
注意事項	様式は、本市ホームページからダウンロードしてください。
提出先	福島市農政部農業振興課 〒960-8601 福島市五老内町3番1号 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

(2) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果については、次のとおり通知します。

通知日	令和8年8月6日(木)まで
通知方法	書面にて通知します。

(3) 参加資格結果への理由説明の受付

参加資格がないと認められた者は、本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ます。

受付期間	令和8年8月20日(木)午後4時まで(必着)
受付方法	持参又は郵送により受け付けます。
提出様式	様式は自由とする。(ただし、代表団体の代表者印を必須とする。)
理由説明への回答	令和8年9月2日(水)までに書面により回答します。
提出先	福島市農政部農業振興課 〒960-8601 福島市五老内町3番1号 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

7 施設の随時見学②

参加資格審査後、下記の内容により本施設を見学することができます。

見学可能日時	令和8年8月17日(月)～9月15日(火) 土日祝日を除く
申込方法	電子メールにより受け付けます。
申込受付	令和8年8月7日(金)より受付
対象	参加資格認定を受けた事業者
注意事項	<ul style="list-style-type: none">・1事業者3回まで見学可能です。(事務局で日時を指定します)・電子メールの件名は、【(事業者名)随時見学②申込】とし、本文に希望日時(午前・午後)を入力して送信ください。受付順に処理します。・申し込み重複の場合は他日時への変更を依頼したり、申し込みをお断りする場合があります。・参加人数は1団体あたり4名までとします。・当日、受付にて名刺を頂戴しますので、ご持参願います。・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、メールの到達を確認してください。
送信先	福島市農政部農業振興課 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725 E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

8 提案書類に対する質問・回答

(1) 質問の受付

提案書類作成に関し質問がある場合、次のとおり質問を受け付けます。

受付期間	令和8年8月7日(金) から 令和8年9月15日(火) 午後4時まで(必着)
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・「提案書類に関する質問書」(様式 3-1) を用いて、質問を添付ファイルとし、下記提出先に電子メールにて提出してください。
注意事項	・様式は、本市ホームページからダウンロードしてください。 ・電子メールの件名は、【(事業者名) 提案書類に関する質問書】としてください。 ・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	福島市農政部農業振興課 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725 E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

(2) 質問に対する回答

質問に対する回答については、質問者名を伏せた上で次のとおり公表します。

公表日	令和8年10月2日(金)
公表方法	本市ホームページで公表します。

9 提案書の受付

提案書の受付については、次のとおり実施します。

受付期間	令和8年12月2日(水) から 令和8年12月4日(金) 午後4時まで(必着)
提出方法	持参又は郵送により受け付けます。
提出様式	各提案様式を用いて提出してください。
注意事項	・様式は、本市ホームページからダウンロードしてください。 ・提案書については10部(正本を1部、副本9部)提出してください。 ・なお、提案書の内容を記録した電子データを記録した電子媒体(CD-R又はDVD-R)を2枚提出してください。 ・データのファイル形式は原則としてMicrosoft Word又はExcel(図面がある場合にはMicrosoft Word又はPDF形式)を使用してください。
提出先	福島市農政部農業振興課 〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号 TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

第5 応募資格に関する事項

1 応募者の参加資格要件

応募者の参加資格要件は、以下のとおりです。

- (1) 本施設の目的に沿った管理運営を行うことを目的として、本事業に応募した者で、事業の運営、維持管理等を行うにふさわしい、資力、信用、経験等を有した法人その他の団体（以下「法人等」という。）とします。
- (2) 法人とは、日本国の法律に基づく法人格を有するものとします。
- (3) 応募者は、飲食施設、物販施設、その他商業施設等の運営実績を有するものとします。
- (4) 複数の法人等（以下「グループ」という。）による応募も認めます。その場合、(3)の要件は1者が満たせばよいものとします。
- (5) 応募に際し、複数のグループにまたがる同一法人等の参加は認めません。

2 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、単独の法人若しくはグループによる応募者にはなれません。応募者は、参加表明時に提出する「参加表明書及び資格確認申請書等」の中で、応募者の制限に抵触しない旨を単独の法人による応募の場合は当該法人、グループによる応募の場合は構成団体すべてについて誓約するものとします。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4に該当する者。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項に基づき更生手続き開始の申し立てをしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項若しくは第2項に基づき再生手続き開始の申し立てをしている者（ただし、手続き開始の決定を受けた者で、所定の手続きに基づく再認定等を受けている場合を除く。）。
- (3) 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手続き開始の申し立て、又は同法附則第3条の規定により、なお従前の例によることとされる旧破産法（大正11年法律第71号）の規定による破産申し立てがなされている者。
- (4) 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成17年法律第86号）第511条に基づく特別清算開始の申し立てがなされている者。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員、若しくは同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）、又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者。
- (6) 私的独占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）等に抵触する行為を行っている者。
- (7) 福島市において市税を滞納している者。
- (8) 消費税及び地方消費税を滞納している者。
- (9) 他の応募者の提案を妨害する等手続きの遂行に支障をきたす行為があったとき。

3 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を基準に行うものとします。

参加資格確認後、参加資格要件を満たさなくなった場合の取扱いは以下のとおりとし、参加資格の喪失に対して、本市は一切の費用負担を負わないものとします。

(1) 優先交渉権者決定までに参加資格を喪失した場合

優先交渉権者決定前日までに、参加資格を喪失した場合の取扱いは以下のとおりとします。

代表団体が喪失した場合	参加資格の確認結果を失格に変更し、提案審査の対象外とします。
代表団体以外の構成団体が喪失した場合	参加資格を喪失した構成団体が担当する予定であった業務について、代表団体を含む別の構成団体が担う場合には、問題がないものとして取り扱います。また、本市がやむを得ないと認めた場合、参加資格の確認を受けた上で、新たな構成団体を追加することができ、その場合には、問題がないものとして取り扱います。上記以外の場合、参加資格の確認結果を失格に変更し、提案審査の対象外とします。

(2) 基本協定締結までに参加資格を喪失した場合

基本協定締結までに、参加資格を喪失した場合の取扱いは以下のとおりとします。

代表団体が喪失した場合	当該優先交渉権者との契約交渉を取りやめ、本市は次点交渉権者と契約交渉を行うことができるものとします。
代表団体以外の構成団体が喪失した場合	参加資格を喪失した構成団体が担当する予定であった業務について、代表団体を含む別の構成団体が担う場合には、問題がないものとして取り扱います。また、本市がやむを得ないと認めた場合、参加資格の確認を受けた上で、新たな構成団体を追加することができ、その場合には、問題がないものとして取り扱います。上記以外の場合、当該優先交渉権者との契約交渉を取りやめ、本市は次点交渉権者と契約交渉を行うことができるものとします。

(3) 基本協定締結後に参加資格を喪失した場合等

基本協定締結後、参加資格を喪失した場合を含む各種取扱いは、第7に示します。

4 その他留意事項

(1) 本事業を実施するための特別目的会社の設立について

応募者は、本プロポーザルの提案において、応募者の構成団体が出資する特別目的会社（SPC）を設立し、当該特別目的会社が本事業を実施する者となる提案を行うことは可能です。ただし、設立する特別目的会社の条件は、以下のとおりとします。

- ア 特別目的会社は、設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等をいう。
- イ 代表団体は必ず特別目的会社に出資するものとし、応募者の構成団体全体で、50%以上の議決権割合を有していること。
- ウ 建物使用貸借契約の締結までに設立すること。

第6 事業者の選定に関する事項

1 事業者の選定

(1) 選定方法

提案については、審査基準（別冊1）に基づき選考委員会が審査を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定し、本市に答申します。その答申に基づき、本市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

2 選考委員会による審査

(1) 選考委員会の設置

応募者の事業提案を審査し、最優秀提案及び優秀提案を選定するため、選考委員会を設置します。

(2) 審査の手順等

参加資格の確認、基礎的事項の確認、提案内容審査に従って、審査を進めます。具体的内容については、審査基準（別冊1）を参照してください。

(3) 提案内容に関するプレゼンテーション

応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。時期、開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

(4) 失格事項

資格審査における応募者の資格要件を有さない場合のほか、提出された提案書類について、次のいずれかの事項に該当する場合は失格とします。

ア 提出期限までに提案書類が提出されなかった場合

イ 提案書類に虚偽の記載等があった場合

ウ 提案書類に重大な不備・不足があった場合

エ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合

オ 本要項に違反すると認められる場合

カ 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合

キ 提案書類の内容に重大な問題点があるなど、審査委員会が失格と判断した場合

ク その他不正行為があった場合

3 優先及び次点交渉権者の決定

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定の結果は提案書類の提出者全員に書面で通知するとともに、選定された者は本市ホームページにて公表します。

第7 契約等の締結に関する事項

1 契約等に関する基本事項

(1) 本市と事業者が締結する契約・協定等

本市は、本事業の実施にあたり、以下の契約、協定等を締結します。

- ・基本協定
- ・建物使用貸借契約

2 基本協定

(1) 協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知到達後、速やかに本市と建物使用貸借契約の締結に向け、双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定（基本協定書（案）（別冊3））を締結します。

(2) 協定の当事者

協定の当事者は、本市及び優先交渉権者となり、優先交渉権者が単独の法人等となる場合は当該法人等と締結し、優先交渉権者がグループとなる場合は、その構成団体（代表団体を含む）の全てと締結します。

(3) 協定の存続期間

協定の存続期間は、基本協定の締結の日から建物使用貸借契約を締結する日までとします。

(4) 協定の解除事由等

下記アからウの事由が生じた場合、本市は基本協定を解除できるものとします。

- ア 本プロポーザルの優先交渉権者決定手続に関して、談合等不正行為に係る事由が生じたとき
- イ 募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、又は優先交渉権者として決定後に喪失したとき
- ウ 募集要項及び基本協定に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき

なお、上記アからウの事由により基本協定が解除された場合においては、本市は事業者に解除までに要した費用と損害について請求するものとします。ただし、やむを得ない事情があると本市において判断する場合はこの限りではありません。

3 建物使用貸借契約

(1) 契約の締結

本市と優先交渉権者は、基本協定締結後に本事業に関わる必要な協議を行い、

建物使用貸借契約（建物使用貸借契約書（案）（別冊4））を締結します。また、本契約は、公正証書による契約とし、公証役場における作成手続を行うものとしします。

（2）契約の当事者

契約の当事者は、本市及び優先交渉権者となる者となり、優先交渉権者が単独の法人等となる場合は当該法人等と締結し、優先交渉権者がグループとなる場合は、その構成団体（代表団体を含む）の全てと締結します。

ただし、本事業を実施するための特別目的会社を設立する場合には、当該特定目的会社と締結することとします。

（3）本施設の引渡し

建物使用貸借契約に伴う本施設の引渡しは、本市との各種協議が完了した後に行います。事業者は、本施設の引渡し後、速やかに内装等工事に着手し、本市に対して着手届を提出しなければなりません。

（4）建物使用貸借権の譲渡等の禁止

事業期間中において、第三者への使用貸借権の譲渡は認めません（本市がやむを得ないと認める場合を除く）。

また、事業期間中において、事前に本市の承諾を得ることなく事業者から第三者へ本施設を転貸することはできません。

（5）設計確認及び承諾

事業者は、内装等工事に係る設計の完了後、速やかに本市の指示する設計図書等を提出の上、本市の確認及び承諾を受けなければなりません。

本市は、事業者の行う設計について、提案内容等との整合性等を確認します。事業者が、設計について本市の承諾を受けない限り、本施設の引渡しを受けることはできません。

なお、本市は、随時、事業者の行う設計内容及び進捗を確認することができます。また、設計の実施中に疑義が生じた場合は、事業者は本市と速やかに協議を行わなければなりません。

（6）供用開始期限

事業者は、建物使用貸借契約締結までに本市と協議により定めた開業期限までに、本施設を開業しなければなりません。

（7）業務の一部委託等

事業者は、本施設の管理運営にあたって必要となる業務の全てを第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。

一方、業務の一部に限り、第三者に委託し、又は請け負わせることはできますが、委託先及び委託内容等について、事前に本市の承諾を得てください。

なお、福島市競争入札参加停止等取扱要綱の規定に基づく入札参加停止期間中の者に対する委託は、原則として認められません（ただし、本市がやむを得ないと認めた場合を除く）。

また、暴力団員等又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体については、本施設の一切の使用は認められず、加えて、本事業に関連する一切の契約等の相手方とすることはできない点に留意してください。

(8) 維持管理等

貸付期間中の本件建物の維持管理（点検、清掃、保守、修繕、防災等）は下表のとおりとします。

項 目	負担者	
	本市	事業者
事業者の専有部分の清掃		○
事業者が設置した造作、設備等の維持管理		○
共用部分の維持管理	○	
主要構造部（屋根・外壁等）の維持管理	○	
基本設備（事業者が設置したものを除く）の維持管理	○	
事業者の過失による修繕		○
損害賠償（本市の責めに帰すべき事由を除く）		○

(9) 事業者の契約解除権（途中解約）

事業者の都合による建物使用貸借契約の解除は認められていません。

ただし、やむを得ない事由により、建物使用貸借契約を途中解約する場合は、解約しようとする日から1年前までに本市に対し書面にて予告しなければなりません。

(10) 本市の契約解除権等

下記①から⑮の事由が生じた場合、本市は建物使用貸借契約を解除できるものとします。また、下記①から⑭により契約が解除された場合には、当事者に生じた損害については、事業者がその責めを負うこととし、⑮により解除となった場合には、事業者はこれによって生じた損害について、その補償を求めることができます。

- ① 事業者の責めに帰すべき事由によりこの契約の履行が不能になったとき。
- ② 事業者に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。
- ③ 事業者が正当な理由なく本事業を放棄したと本市が認めたとき。

- ④ 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「法律」という。）第2条第2号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行う団体又はその他これに類する団体が経営若しくは運営に実質的に関与している団体であると認められるとき。
- ⑤ 役員（業務を執行する社員、取締役又は執行役をいう。）又はこれに準ずる者が、暴力団員等、又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者であると認められるとき。
- ⑥ 法律第2条第2号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行う団体又はその他これに類する団体に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものであると認められるとき。
- ⑦ 暴力団員等またはその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者であることを知りながら、その者を雇用し又は使用していると認められるとき。
- ⑧ 役員又は従業員が、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団員等又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者を利用又はその者に資金援助若しくは便宜供与をしていると認められるとき。
- ⑨ 役員又は従業員が、暴力団員等又はその利益となる活動を行う団体若しくはその他これに類する団体に関与する者と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- ⑩ 事業者が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第4条に規定する団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
- ⑪ 事業者又はその役員若しくは使用人に、この契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
- ⑫ 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
- ⑬ 上記①から⑫のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、本市の承諾を得た場合を除く。）。
- ⑭ 上記①から⑬のほか、事業者が本契約に規定する義務に違反したとき。
- ⑮ 本市が貸付物件を本市若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は本市の企業若しくは公益事業の用に供するため必要が生じたとき。

(11) 契約満了時等における措置

事業者は、建物使用貸借契約の契約が満了したとき、契約が解除されたとき、契約が解約されたときは、貸付期間の満了日又は契約の解除日若しくは解約日までに、事業者の負担と責任において、貸付物件に附属させた建物、工作物、設備並びに設置し

た物品を収去して市に返還するものとします。ただし、市と事業者との協議により、収去の程度を定めることができます。

なお、事業者は、事業者が工事した内装等の買取りを請求することはできません（有益費償還請求権及び造作買取請求権は認められません）。

上記に加えて、事業者は本市が本施設において行う業務その他それに付随する業務のために本施設を継続して使用できるよう、本施設の管理に関して必要な事項を説明し、かつ、マニュアルや申し送り事項等の資料を提供してください。

第8 その他

1 募集要項等の修正等

募集要項等に修正等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

2 本募集の凍結・中止

天変地異、政策変更等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

3 応募に関する事項

本事業への応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。

提出書類は、返却いたしません。また、提出物の著作権は、全て応募者の保有としますが、本市は、これを審査、福島市議会、報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

ただし、応募者には、応募者が最優秀提案に選定された場合、応募者固有のノウハウなど外部への報告に適さない情報を除いた資料を改めて提出いただき、本資料を使用して議会等への報告を行うことで、著作権の取扱いに留意いたします。

なお、応募者から提出された資料等については、福島市情報公開条例の対象となり、同条例第9条各号に規定する事項（開示しないことができる公文書）を除き、公開される場合があります。

4 疑義を生じた場合の措置

基本協定、建物使用貸借契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本市と事業者とが協議の上、定めるものとします。

5 管轄の合意

本事業に関する訴訟については、全て福島地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。