

伊保石公園再整備事業に伴う  
設置管理許可事業者募集要項（案）

【令和6年10月1日修正】

令和6年9月

塩竈市産業建設部土木課

# 目 次

第1章 概要	- 1 -
1-1 目的	- 1 -
1-2 公園の概要	- 1 -
1-3 募集する公園施設の内容	- 1 -
1-4 施設の運営・維持管理	- 2 -
1-5 市による整備投資予定施設の情報	- 2 -
1-6 再整備スケジュール	- 2 -
1-7 事業期間	- 3 -
第2章 応募に関する事項	- 3 -
2-1 事業者の構成	- 3 -
2-2 事業者の資格要件	- 3 -
2-3 応募の失格事項	- 4 -
2-4 応募上の注意事項	- 4 -
第3章 応募の手続き	- 5 -
3-1 募集及び選定のスケジュール	- 5 -
3-2 現地説明・見学会の開催	- 6 -
3-3 質問受付・回答について	- 6 -
3-4 提出書類の受付	- 7 -
第4章 選定の手続き	- 8 -
4-1 選定方法	- 8 -
4-2 選定委員会	- 8 -
4-3 審査基準	- 8 -
4-4 プレゼンテーション	- 10 -
4-5 結果の公表	- 10 -
第5章 基本協定等に関する事項	- 10 -
5-1 提案企画の内容修正	- 10 -
5-2 基本協定の締結	- 11 -
5-3 次点候補者の地位	- 11 -
第6章 問い合わせ先	- 11 -
6-1 問い合わせ先	- 11 -

# 第1章 概要

## 1-1 目的

伊保石公園(以下「本公園」という。)は、市民の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的な利用に供することを目的とした総合公園として昭和61年に都市計画決定され、平成3年に開園しました。

開園当初は3,000人/日訪れるなど、市民が自然と触れ合う場として幅広く使われていましたが、開園から約30年が経過し、少子高齢化やニーズの多様化、施設の老朽化によって、多くの市民が自然と触れ合う身近な憩いの場としての機能が十分に活かされていないとは言い難い状況となり、再整備の必要性が謳われました。

そこで、子育て世代の移住・定住の促進(第6次塩竈市長期総合計画)や伊保石公園の一部未利用部分の整備方針の再検討(塩竈市マスタープラン)を念頭に置きつつ、令和3年度に伊保石公園再整備基本構想を、令和5年度に伊保石公園再整備基本計画を策定しました。

再整備に際し、本公園の利便性や魅力の更なる向上を図るためには、民間事業者のアイデアや活力を導入した公民連携による持続可能な維持・管理運営が必要となっています。そこで、再整備で駐車場の増設や公園施設のリニューアルを行うとともに、設置管理許可制度を利用した民設民営による「既存森林や斜面を活用したアクティビティ施設」の設置・運営を行い、公民連携による持続可能な公園を目指しています。

このため、設置・管理及び運営事業の主体となる事業者(以下、「事業者」という。)を公募型プロポーザル方式にて募集します。

## 1-2 公園の概要

施設名称	伊保石公園
所在地	宮城県塩竈市字伊保石 95-1
アクセス	<車でのアクセス> 「JR 仙台駅」より車で約40分 「JR 本塩釜駅」より車で約10分 「三陸自動車道 利府中 IC」より車で約5分 <公共交通でのアクセス> 「JR 本塩釜駅」よりミヤコーバスで約15分 「伊保石公園市民の森前」よりすぐ
公園種別	総合公園
公園敷地面積	66.50ha (供用済 38.19ha)
建蔽率	原則 2% (特例については塩竈市都市公園条例に定める建蔽率とする)
区域	市街化調整区域
その他	公園敷地の一部に県有地あり (伊保石沢砂防ダム、伊保石東沢砂防ダム)

## 1-3 募集する公園施設の内容

事業者は、「1-1 目的」を踏まえ、都市公園法第2条第2項による公園施設の規定のほ

か、次の項目を満たす事業を提案ください。募集する公園施設の詳細については、別紙に定める「伊保石公園再整備事業に伴う設置管理許可指針（案）」を確認ください。

- (1)公園利用が促進されるとともに、エリアの価値が高められる魅力ある事業
- (2)持続的に公園の管理運営ができる体制をサポートできる事業

#### 1-4 施設の運営・維持管理

事業者は、提案内容等において、都市公園法第5条の設置・管理許可を受け、施設の運営・維持管理を行うものとします。

施設運営にあたっての安全基準や考え方を示した上で、施設利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営を提案してください。

#### 1-5 市による整備投資予定施設の情報

トイレのリニューアルと管理棟の整備、事業範囲の伐採については、提案施設の整備に併せての実施を想定しているため、形状や整備範囲などは今後の協議により決定することとします。なお、市の下記整備投資額は3,000万円を予定しています。

名称	整備	所有	維持管理	規模・備考
駐車場※1	市	市	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型・小型用合わせて100台程度を想定</li> <li>・駐車料金は無料</li> <li>・砂利舗装</li> </ul>
トイレ	市	市	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象は公園西側園路沿いのトイレ1基</li> <li>・事業者と協議してリニューアル方法について決定</li> <li>・既設トイレの整備状況は以下の通り 男性：大1、小2 女性：2 多目的：1</li> </ul>
管理棟 (物置)	市	市	事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者と協議して設置箇所を決定</li> <li>・10㎡程度のコンテナハウスを想定</li> <li>・管理許可の対象施設 620円/1㎡・月 (ただし、工事中は減免の対象となる)</li> </ul>
事業範囲の 伐採	市	市	協議 により 決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者と協議して対象範囲や実施方法について決定</li> </ul>

※1：駐車場の整備可能範囲は【参考資料2】に示します。なお、市の判断にて予告なく整備範囲を変更とする場合があります。

#### 1-6 再整備スケジュール

内容	日程（予定）
再整備基本構想策定	令和3年度
再整備基本計画策定	令和4年度～令和5年度
事業者の公募・選定	令和6年度
市と事業者による基本協定の締結	令和7年1月(予定)
事業の開始	基本協定締結から1年以内

## 1-7 事業期間

事業期間は、協定締結の日から原状回復の完了までとします。申請できる設置・管理許可の期間は、設置管理許可制度で定める10年以内としますが、事業者の運営に課題がなく、かつ事業者が事業の継続を求める場合は、本市と協議の上、設置・管理許可を更新することができます。(その場合も設置・管理許可の期間は10年以内となります。)

また、本市としても、本公園の利便性や魅力の更なる向上を図るためには、民間事業者のアイデアや活力の導入、維持・管理運営を継続的に実施していただくことが望ましいため、提案事業の期間を20年以内(更新含む)と想定した提案を可能とします。

## 第2章 応募に関する事項

### 2-1 事業者の構成

事業者は、施設の設計・建設、運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、技術力、資本力等の経営能力を備えた単独の法人(以下「応募法人」という。)又は複数の法人によって構成されるグループ(以下「応募グループ」という。)とします。

応募グループとして応募した場合は、応募グループを構成する法人(以下「構成員」という。)の中から、グループを代表する代表構成員を定めるものとします。代表構成員が、責任をもって事業提案を行ってください。応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員になることはできません。事業提案書の提出以降、構成員の追加変更は原則として認められません。

### 2-2 事業者の資格要件

応募法人又は応募グループの構成員は、次に掲げる要件をすべて満たすものとします。また、本事業期間中に継続して優良なサービスを提供できる能力と実績を有し、安定的かつ健全な財務能力を有するものとします。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと
- (2) 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定に基づく更生手続き開始の申し立て(更生開始の決定を受けている者を除く)又は民事再生法(平成11年法律第225号)の規定に基づく再生手続き開始の申し立て(再生手続き開始の決定を受けている者を除く)がなされていないこと
- (3) 応募書類提出時点において、塩竈市競争入札参加資格登録業者指名停止要項(平成22年9月30日庁訓第24号)に基づく、指名停止の措置を受けていないこと
- (4) 塩竈市暴力団排除条例(平成24年12月19日条例第36号)に規定する暴力団員等でなく排除等の措置を受けていないこと
- (5) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのないこと
- (6) 募集要項等の公表の日の直前2年において、塩竈市建設工事の競争入札参加者の資格を定める基準(平成8年5月1日告示第30号)に記載されている、次に掲げる税を滞納していないこと

ア 法人 法人税(国税)、消費税及び地方消費税(国税)、法人事業税(県税)、法人市民税・固定資産税・軽自動車税・都市計画税(市税)

(7)市が本事業のアドバイザー業務を委託している者及び当該アドバイザー業務において提携関係にない、またこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がないこと。

ア 中央コンサルタンツ株式会社

(8)本事業に係る選定委員会の委員長及び委員と資本面若しくは人事面において関係がないこと。

### 2-3 応募の失格事項

次の要件に該当した場合は、応募を無効とします。

- (1)募集要項に示した応募資格を満たしていないことが判明した場合
- (2)提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3)募集要項に示した条件に違反又は著しく逸脱した場合
- (4)審査の公平性を損なう行為があったと市が認めた場合
- (5)事業者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- (6)その他不正行為があった場合

### 2-4 応募上の注意事項

#### (1)複数提案の禁止

事業者が提出できる企画提案書数は、応募法人、又は応募グループにつき1点のみとします。

#### (2)提案内容の変更の禁止

事業者が提出した提案内容の変更は認められません。

#### (3)応募書類の取扱い

応募書類は理由の如何にかかわらず返却しません。市は、最優秀提案者の選定の公表等必要な場合は、応募書類の内容を無償で使用できるものとします。

#### (4)応募の辞退

応募書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式6)を提出してください。

#### (5)応募に係る費用の負担

応募に関し必要な費用は、事業者の負担とします。

#### (6)提出書類の著作権

ア 最優秀提案者選定までの著作権

応募書類に著作権の対象となるものがある場合の著作権は申請者に帰属します。

ただし、市は最優秀提案者の選定に必要な場合は、申請書類の内容を無償で使用できるものとします。

イ 最優秀提案者の選定後の著作権

最優秀提案者に選定された事業者の応募書類に著作権がある場合の著作権は、最優秀提案者が市と基本協定を締結した時から市に帰属し、選定されなかった応募書類の著作権は事業者に帰属します。

#### (7)特許権

応募書類に含まれる特許権、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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として事業者の負担とします。

#### (8) 情報公開

提出された応募書類は、塩竈市情報公開条例(平成 10 年 9 月 29 日条例第 21 号)に規定する「公文書」として、同条例に基づく開示請求の対象となります。

#### (9) 応募グループの構成法人の変更

応募グループの代表法人及び構成法人の変更は認めません。ただし、構成法人の倒産、解散等の特殊な事情が認められ、審査の公平性及び業務遂行上の支障がないと市が判断した場合には、変更を可能とする場合があります。その際には、変更の旨を塩竈市産業建設部土木課までご相談下さい。

#### (10) 提供資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、検討の目的の範囲内であっても、市の了承を得ることなく第三者に対して、これを使用させたり又は内容を提示することを禁じます。ただし、以下の情報についてはその対象ではありません。

ア 公知となっている情報

イ 第三者により合法的に入手できる情報

## 第 3 章 応募の手続き

### 3-1 募集及び選定のスケジュール

項目	予定時期
募集要項等の公表	令和 6 年 9 月 30 日(月)ホームページに掲載
現地説明・見学会の開催	令和 6 年 10 月 8 日(火) (予定)
質問の受付	令和 6 年 10 月 7 日(月) ～令和 6 年 10 月 11 日(金)17:00 必着
質問の回答	令和 6 年 10 月 17 日(木)※1
提案書類の受付	令和 6 年 10 月 25 日(金) ～令和 6 年 10 月 31 日(木)17:00 必着
第一次審査(書面)	令和 6 年 11 月 8 日(金)
第二次審査(プレゼン)	令和 6 年 11 月 15 日(金)
最優秀提案者選定結果通知	令和 6 年 11 月下旬
基本協定の締結	令和 7 年 1 月頃
公園施設の設置・管理許可	提案内容により、協定の締結時に協議
施設(設計・工事)、 事業開始に必要な各種申請	提案内容により、協定の締結時に協議
事業の開始	基本協定の締結から 1 年以内

※1：質問内容や数によっては日付を変更する可能性があります。

### 3-2 現地説明・見学会の開催

本件に関して、応募意向がある者のうち希望者に対し、現地説明・見学会を開催します。現地説明・見学会に参加される場合は、事前に参加申込が必要です。以下の通り申込みをしてください。なお、現地説明・見学会への参加者は「2-2 事業者の資格要件」を満たす必要があります。現地説明・見学会に参加いただかなくても、事業者募集に応募いただくことはできます。また、不参加であったことにより選考において不利になることはありません。

なお、事業地内は、現地説明・見学会以外の日においても自由に確認いただくことが可能です。

#### (1) 開催概要

- 開催日：令和6年10月8日(火)（予定）
- 時 間：10：00 開始（9：45 受付開始）
- 場 所：伊保石公園管理事務所(宮城県塩竈市字伊保石 95-1)
- 駐車場：公園内の駐車場を利用してください
- 持ち物：本要項をご持参ください

#### (2) 参加申込方法

##### ア 提出書類

現地説明・見学会参加申込書(様式1)

##### イ 提出方法

開催日の前々日17：00までに、電子メールにて送付してください。件名は、「伊保石公園設置管理事業見学会参加申込」としてください。

##### 【メールアドレス】

[kensetuka@city.shiogama.miyagi.jp](mailto:kensetuka@city.shiogama.miyagi.jp)

### 3-3 質問受付・回答について

#### (1) 質問方法

事業者は、募集要項及び設置管理許可指針、現地見学により質問事項がある場合は、次の通り質問書を提出してください。

##### ア 提出書類

質問書(様式2)

##### イ 提出方法

令和6年10月7日(月)～令和6年10月11日(金)17:00までに電子メールにて送付してください。件名は「伊保石公園設置管理事業質問書」としてください。

なお、本市が電子メールを受信した日の開庁日から3日以内に、受信確認メールを返送します。プロポーザル実施手順等についての質問は随時電話等で受け付けます。

##### 【メールアドレス】

[kensetuka@city.shiogama.miyagi.jp](mailto:kensetuka@city.shiogama.miyagi.jp)

#### (2) 回答方法

業務の内容等に関する質問については、質問者匿名にて塩竈市ホームページ上で回答

を掲載します。

なお、新技術等に係る事項のため、非公開を望む場合はその旨を記載ください。ただし、市が他の事業者にも公開した方が良いと判断した場合、公開をします。

### 3-4 提出書類の受付

#### (1) 応募書類

ア 応募申込関連書類：1部

A4縦ファイル(左側に2穴)に下記書類を綴ってください。

提出書類	様式
①応募申込書	様式3-1 様式3-2
②事業者の概要及びパンフレット※	様式4-1
③添付書類提出確認書	様式4-2
③法人登記簿謄本(履行事項全部証明書)※ (有効期限は公告時から提出書類受付時まで)	所定
④印鑑証明書※	所定
⑤法人税、消費税及び地方消費税、法人住民税及び法人事業税納税証明書※ (未納がない証明でも可)	所定
⑥企業単体もしくは連結決算の決算書(財務諸表のみ)※ (各構成員の直近3期分)	任意
⑦誓約書	様式5-1 様式5-2

※グループで申し込む場合、すべての構成員について提出してください。

イ 事業計画書類：10部

A3横で印刷し、用紙の左横をファイル(左側に2穴)に下記書類を綴ってください。  
様式7～様式9は合わせて、片面刷り10ページ以内で作成してください。

提出書類	様式
⑧事業の実施方針	様式7
⑨施設の整備計画	様式8
⑩施設の管理運営計画	様式9
⑪収支計画(Excel)	様式10
⑫資金計画(Excel)	様式11
⑬価格提案書 使用予定面積及び1年間の総額。 利益に応じた割合による収益還元のプロポーザルがある場合は、合わせて提案してください。	様式12

#### (2) 提出方法

令和6年10月25日(金)9:00～令和6年10月31日(木)17:00までに第6章に記載の問い合わせ先へ持参又は郵送で提出ください。

なお、期間内であれば応募申込関連書類を事前提出することを可能とします。仮に書類の不備等があった場合において、市から事業者へその旨を連絡し、修正した書類を期間内であれば再度提出することが可能です。提出の期間は、日程を原則変更しませんが、市が認める場合のみ変更を可能とします。

## 第4章 選定の手続き

### 4-1 選定方法

提出された提案書類の内容について、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。採点は100点満点で行い、選定は「4-3 審査基準」に示す基準に基づき、総合的に審査し、本公園で最も適切に事業を実施することができると認められる者を最優秀提案者とし、次点候補者も併せて選定します。

選定委員会の開催は、令和6年11月15日(金)に予定しており、具体的な時間や場所は、事業者宛てに別途お知らせします。

### 4-2 選定委員会

市は、事業者の審査・選定を行うため、学識経験者及び市職員等で構成する「伊保石公園再整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、当該選定委員会において最優秀提案者の決定を行います。選定委員会のメンバーは以下のとおりです。

区分	氏名	所属・役職
委員長	町田 誠	一般財団法人公園財団 常務理事
副委員長	草野 弘一	塩竈市 産業建設部長
委員	太田 美奈	子ども未来課推薦
委員	津田 勇健	保育課推薦
委員	藤崎 雅久	教育委員会推薦
委員	鈴木 昌寿	塩竈市 技監

なお、募集要項等の公表の日以降、応募者の代表法人、構成法人が最優秀提案者の選定前までに、選定委員会の委員に対し事業者の選定に関して自己に有利になる目的のため、あるいは、他の応募者を不利にする目的のために接触の働きかけを行った場合は失格とすることを厳命とします。

### 4-3 審査基準

#### (1) 審査項目内容及び配点

提案内容の審査基準及び点数配分は以下のとおりです。

評価項目	視点	配点
事業の 実施方針	事業の実施方針 ・事業コンセプトが市の基本的な政策や計画、伊保石公園のコンセプト、本事業の目的に合致しているか。 ・利用者層のターゲットが適切に設定されているか。	20
	事業の実施体制 ・事業の実施に向けて適切な実施体制が掲げられているか。	10
	事業スケジュール ・事業全体のスケジュールが適切なものとなっているか。	10

施設の 整備計画	施設配置計画 ・提案施設と市による整備施設の配置計画が事業コンセプトとの整合が図られ、来園者にとって魅力的な提案となっているか。	10
	外観 ・既存森林を活用したアクティビティな施設であり、周囲の樹林地等の良好な自然景観との調和がとれたデザイン、配色、仕様となっているか。	10
	安全性 ・安全基準等を遵守し、利用者の安全性に配慮した提案となっているか。	10
施設の 管理運営計画	管理運営計画 ・多様なサービスの提供等、事業の採算性、継続性を確保するための具体的かつ実効的な運営計画が提案されているか。 ・提案施設の運営において、地元の雇用創出につながる提案となっているか。	10
	収支計画 ・持続可能かつ業務遂行に必要な経営基盤を有する事業年度ごとの収支計画が提案されているか。	5
	資金計画 ・資金計画に対し、適切かつ確実な資金調達計画が提案されているか。	5
価格審査	価格提案書 ・設置管理に基づく土地使用料を定量的に評価します。	10
	収益還元 ・市への収益還元がある場合には、付加点として評価します。	(5)
合 計		100

※価格審査を除いた評価点(90点)に対して、採点した委員人数を乗じた点数の6割を最低基準点とし、それ以上の点数を得た提案の中から候補となる提案を選定します。

## (2) 得点化方法

選定委員会は、提案書類に記載された事項に関する提案内容について、「評価項目及び配点」に示す項目ごとに、評価に応じて得点を付与します。なお、提案内容の審査項目について、評価の視点ごとに、次に示す5段階評価に基づき各委員が個別の評価を行い、その合計点を得点とし付与します。

評価	評価基準	得点化方法
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.0
B	提案内容が優れている	配点×0.8
C	提案内容が普通である	配点×0.6
D	提案内容が劣っている	配点×0.4
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.2

## (3) 土地使用料の評価

### ① 土地使用料の単価

土地使用料の単価：年額1㎡あたり1,200円を下限として提案してください。

※建物の使用料については、審査の対象外とし、設置管理許可指針のとおりです。

### ② 提案土地使用料の得点化

土地使用料を以下の算定式により得点化します。事業者の提案する中で、最も高い土地使用料を提示した応募者に対して、価格点の満点が付与されます。なお、得点は小数点以下を切下げた値とします。

《算定式》

$$\text{土地使用料の得点} = \frac{\text{事業者の提案する土地使用料単価}}{\text{最高提案土地使用料単価}} \times 10$$

#### (4) 収益還元の評価

市では、土地使用料及び建物使用料の他、事業者の利益の一部について、市への還元を希望します。

審査基準に提示する総合的な評価点に加えて、付加点とし、提案がない場合には、対象としません。なお、得点は小数点以下を切下げた値とします。

《算定式》

$$\text{収益還元の付加点} = \frac{\text{事業者の提案する収益還元率}}{\text{最高提案収益還元率}} \times 5$$

#### 4-4 プレゼンテーション

事業者がプレゼンテーションを行うとき、プロジェクターを使用することができます。使用するうえでの留意事項は次の通りです。

プロジェクター及びスクリーンは市にて準備しますので、事業者所有のパソコン(HDMI 端子が接続できる状態)をご準備ください。

市は、不具合に備え、念のため PowerPoint2019 及び Adobe Acrobat がインストールされたパソコン(Windows)を準備しますので、PowerPoint2019 及び Adobe Acrobat で使用できるデータを保存した DVD も併せてご用意ください。

#### 4-5 結果の公表

最優秀提案者の決定は、令和6年11月下旬を予定しており、審査結果はすべての事業者に書面にて通知(グループで応募した場合は、申し込み代表者に通知)し、最優秀提案者と次点候補者のみ、市のホームページで事業者名とともに公表します。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については受け付けません。

## 第5章 基本協定等に関する事項

### 5-1 提案企画の内容修正

最優秀提案者が企画提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等をしていただくことがあります。

## 5-2 基本協定の締結

最優秀提案者は、市からの選定通知後、速やかに事業内容について市と協議を実施していただきます。事業の基本的事項について協議が成立した後、最優秀提案者と市との間で協定を締結していただきます。

## 5-3 次点候補者の地位

次点候補者は、その地位を、最優秀提案者の設置・管理許可が行われるまでの間、保持するものとし、最優秀提案者と合意に至らなかったとき、または最優秀提案者が辞退したときは、次点候補者が最優秀提案者に繰り上がるものとします。

# 第 6 章 問い合わせ先

## 6-1 問い合わせ先

塩竈市 産業建設部 土木課 土木企画係 太田・菅野  
〒985-0052 宮城県塩竈市本町1番1号（壺番館2階）  
電子メールアドレス [kensetuka@city.shiogama.miyagi.jp](mailto:kensetuka@city.shiogama.miyagi.jp)