

遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）  
管理運営等事業

実施方針

令和5年2月

遊 佐 町

## － 目 次 －

第1	実施方針の位置付け	1
第2	事業内容に関する事項	3
第3	事業スキームに関する事項	7
第4	応募資格等に関する事項	11
第5	事業者の選定に関する事項	13
第6	事業者の募集に関する事項	14

### 【別紙一覧】

別紙1 「現施設の概要」

別紙2 「準備段階における事業者の業務（案）」

別紙3 「管理運営段階における事業者の業務（案）」

別紙4 「リスク分担表（案）」

### 【様式一覧】

様式1 「参考資料請求書及び誓約書」

様式2 「実施方針等説明会参加申込書」

様式3 「実施方針等に関する質問・意見書」

### 【別冊一覧】

別冊1 「管理運営基準書（素案）」

別冊2 「設計支援業務仕様書（素案）」

別冊3 「開業準備業務仕様書（素案）」

## 第1 実施方針の位置付け

### 1 事業者募集の趣旨

遊佐町（以下、「本町」という。）では、日本海沿岸東北自動車道「酒田みなと～遊佐」及び一般国道7号「遊佐象潟道路」が整備中で、令和8年度中の全線開通が期待されています。本町では、この高速道路を活用して次の世代にどのような形で地域活性化をもたらすことができるのかを考え、無料の高速道路へ休憩施設を整備する必要性を提唱し、現道の駅「鳥海」の移転を柱とする「遊佐パーキングエリアタウン構想」を提案してきました。平成28年3月には基本計画を策定し、これまで儲かる道の駅勉強会を開催するなど、新しい道の駅の在り方について官民一体で議論を重ねてきたところでもあります。

令和3年6月には遊佐パーキングエリアタウン計画推進委員会を設置し、整備の目的やコンセプト、基本的な施設機能、施設規模、事業手法、今後の進め方などについて、調査検討を重ねてきました。そして、令和4年7月には推進委員会としての意見をとりまとめた意見書が本町に提出されました。

本町では、意見書を踏まえ、「遊佐パーキングエリアタウン整備計画」として、エリア整備の方向性を明確にするとともに、事業化に向けた課題事項をとりまとめ、今後の設計施工の指針とするために策定しております。

現在、国道7号沿いにある道の駅鳥海「ふらっと」（以下「現施設」という。）は、年間200万人が訪れる本町として重要な観光拠点であり、東北を代表する道の駅のひとつとして、第三セクター「遊佐町総合交流促進施設株式会社」を事業主体として活動してきました。今般、遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）管理運営等事業（以下「本事業」という。）の実施にあたっては、引き続き指定管理者制度の導入を予定していますが、「ふらっと」が築いてきた賑わいの下地に、民間事業者の創意工夫を最大限活用することとしました。それにより、“道の駅の更なる賑わい”と、“その賑わいが町内に波及することで持続可能な遊佐町の実現”を目指します。

整備を進めるにあたって、民間事業者が有する運営ノウハウを活用することに加えて、開業後の管理運営ビジョンを遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）として整備する施設（以下「本施設」という。）の建築基本設計に反映させるなどの各種調整を行うため、本施設の建築基本設計に先立って本施設の管理運営等を行う事業者を募集・選定することとしました。

本募集により選定された事業者は、本町が進める建築基本設計業務に対して提案を行うなど、本施設整備の準備段階から積極的に参画するとともに、国・生産者団体・観光事業団体・鳥海山飛鳥ジオパーク推進協議会等と連携を図りながら本施設の管理運営準備を行うこととなります。

なお、本事業の公募は、遊佐町公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成19年遊佐町条例第22号。以下「指定手続条例」という。）及び現在の道の駅の条例である遊佐町総合交流促進施設の設置及び管理に関する条例（平成8年遊佐町条例第13号）とは別に改めて新設予定の本施設の設置管理条例に基づき、指定管理者指定のた

めの準備行為として位置づけて行うものであり、本施設の完成までは本施設の「指定管理候補者」並びに設計支援業務及び開業準備業務の「業務受託者」の立場から、本施設の完成後は「指定管理者」の立場から本事業の役割を担っていただく予定です。

## 2 本書の位置付け

本実施方針は、本事業への応募を検討する者を対象に、本事業の考え方・概要等について示すものです。なお、本事業において正式に採用される事業条件、事業者の募集や選定に関する事項、管理運営に関する基準、業務委託に関する仕様、官民役割分担の明確化に関する事項等については、後日、公表を予定している募集要項等により示すこととします。

## 第2 事業内容に関する事項

### 1 目的

#### (1) 事業目的

指定管理候補者による独創的な運営事業計画と、個性ある駅長によるリーダーシップにより、遊佐町・遊佐町民と連携しながら旅の目的地として選ばれる魅力ある道の駅を実現することと、道の駅がゲートウェイやハブとして機能し、賑わいが町内各所に波及することで町全体が活性化し、持続可能な遊佐町の実現を図ることを目的とします。

#### (2) 本施設の基本コンセプト

鳥海山のふもとまち Town at the foot of Mt.Chokai

～庄内の食と文化を発信し、来る人を鳥海山で魅了する地域の核となる道の駅～

ア 道の駅＝“まち”として、小さな賑わいがたくさん集まることで大きな賑わいを形成するような場の形成を目指します。

⇒整備する施設機能について、直営のほか、テナント入居の枠も設けます。

⇒様々な事業主体が関係しあうことで、ひとつの大きな賑わいを創ることを目指します。

イ 道の駅はひとつの拠点であり、周辺の賑わいスポットも包括してひとつの道の駅というような視点で考え、機能分散も含め、同じようなシステムで使えるものは活用することで、一体感のある地域おこしを目指します。

⇒町内の様々な資源・場所と、役割分担をすることを念頭に道の駅の機能を検討します。

⇒道の駅で完結せず、町内の各スポットに案内・誘導するための効果的な仕組みの構築を図ります。

ウ 地域全体(ALL 遊佐+環鳥海)で、新道の駅への期待に応える場所と仕組みを創っていきます。

⇒生産者、加工事業者、建設事業者、次世代の子(少年議会等)、観光事業者など、町内の様々な方との連携した取り組みの誘発を図ります。

⇒鳥海山・飛鳥ジオパークを活かした取り組みなど、遊佐町だけで完結せず、環鳥海自治体とも連携したコンテンツの充実を図ります。

なお、本町では、特産品の開発支援や、様々なフィールド(公有地・施設等)の民活検討、地域産業従事者後継者不足の解消に向けた取り組みなど、公民が連携した道の駅活性化に資する支援の検討を進めていきます。

## 2 対象施設の概要

### (1) 名称及び位置

名称：(仮称) 遊佐 PAT 道の駅 鳥海

位置：山形県飽海郡遊佐町北目字田屋敷地内

### (2) 施設の設置目的

ア 持続可能な本町の賑わいを実現するための地域振興

イ 本町の様々な魅力を最大限に引き出した観光交流の促進

ウ 道路利用者の休憩施設設置による安全・安心の確保

エ 災害発生時における迅速な復旧復興を可能とする拠点の確保

### (3) 開業予定時期

令和9年度初頭を予定。

ただし、社会情勢等により、開業時期は前後することがあります。

(4) 施設の概要

ア 予定建築物①

施設名		諸元等	規模約
地域振興施設	①農産物直売所・特産品販売所	農産物・特産品を一同で販売可能な一体的な空間、駐車場からのアクセス性を重視	450 m <sup>2</sup>
	②鮮魚販売・厨房加工室	3店舗程度と想定	120 m <sup>2</sup>
	③バックヤード	※直売所の40%程度	180 m <sup>2</sup>
	④菓子加工施設		40 m <sup>2</sup>
	⑤菓子販売施設		40 m <sup>2</sup>
	⑥フードコート	イートインスペースの分散配置も	245 m <sup>2</sup>
	⑦フードコート 厨房	考慮しながら全体で180席程度の確保を目指す	125 m <sup>2</sup>
	⑧地産地消レストラン(ゆっくり食事ができる空間)	鳥海山の景色等を楽しみながら食事が可能なプライベート空間	150 m <sup>2</sup> ※厨房含む
	⑨事務室・休憩室	机6基+休憩・更衣・ロッカー等	100 m <sup>2</sup>
	⑩飲食トイレ		20 m <sup>2</sup>
道路休憩施設	①24時間トイレ・子育て支援スペース	男子トイレ(小8器・大6器) 女子トイレ(大26器) オストメイト・大型ブース・多機能・子供トイレ・洗面所・パウダーコーナー・授乳室等を設置	325 m <sup>2</sup>
	②道路利用者休憩施設/道路情報コーナー	24時間トイレへの動線軸線上に配置、道路情報モニターを設置	75 m <sup>2</sup>
情報発信施設・地方創生加速化拠点施設	①観光案内所×ツアードesk	観光窓口としてカウンターや更衣室・ロッカーも想定	305 m <sup>2</sup>
	②鳥海山・飛島ジオパークというコンテンツを最大限活かした物販	ジオに関する展示と、関連するアイテム販売が可能な空間	
	③オープンスペース(会議室等)	多目的な用途に利用可能	120 m <sup>2</sup>
	④風除室・バルコニー等共用スペース	共用廊下・風除室・バルコニー等	155 m <sup>2</sup>
合計			2,450 m <sup>2</sup>

イ 予定建築物②

施設名		諸元等	規模約
防災拠点施設	①防災倉庫・自家発電設備	災害にそなえた各種防災用品の備蓄に対応、72時間対応の自家発電を設置	120 m <sup>2</sup>

ウ 屋外施設

施設名		諸元等	規模約
①駐車場/ヘリポート	24時間利用可能な駐車場 小型車 201 台、EV 車 3 台 (※今後の拡張性に留意) 二輪車 8 台 障がい者 7 台、思いやり 7 台 大型車 30 台、セミトレ車 2 台 バス乗降場の設置 ヘリポートの設置(航空法 79 条 但し書きに準拠)	駐車場 14,600 m <sup>2</sup> うちヘリポート 1,600 m <sup>2</sup> 通行帯 1,000 m <sup>2</sup> 施設管理者用駐 車場 700 m <sup>2</sup>	
②多目的広場	天然芝を想定 災害活動救援部隊の野営スペースとして 6 人用天幕 175 張、 炊き出し活動等が可能な施設	4,000 m <sup>2</sup> その他緑地法面 6,500 m <sup>2</sup>	
③外構・イベント広場	様々なイベントに対応した外 構施設、洗い出し舗装・透水性 舗装を想定	2,000 m <sup>2</sup>	
④貯水施設		180 m <sup>2</sup>	
⑤環境配慮施設		40 m <sup>2</sup>	



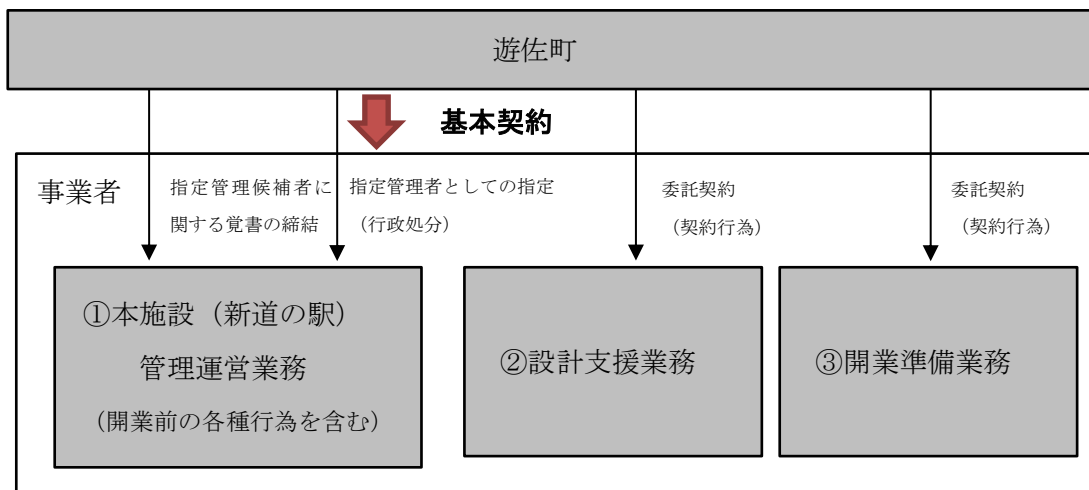
### 第3 事業スキームに関する事項

#### (1) 事業の枠組み

本募集は、指定管理者指定の準備行為として実施するものとなりますが、具体的には、本施設（新道の駅）の管理運営を行う業務（以下「管理運営業務」という。）、本町が別途実施する建築基本設計に対して助言等を行う委託業務（以下「設計支援業務」という。）、本施設の開業に向けた各種準備業務を行う委託業務（以下「開業準備業務」という。）の3種類の業務を事業者を実施していただくことを前提に、一体的に公募を行うものです。

また、現施設の指定管理者である「遊佐町総合交流促進施設株式会社」、現施設における納品団体である「ひまわりの会」及び現施設におけるテナントである「元気な浜店」については事業者の提案及び判断に基づき業務連携等を行うことができます。

<事業の枠組みのイメージ>



(年度)	R5	R6	R7	R8	R9	R10～R18
	基本契約締結			指定管理者の指定	施設開業予定	
基本契約	基本契約期間					
①	指定管理候補者としての期間				指定管理者の指定期間	
②	委託契約期間					
③		委託契約期間				

※ 上記スケジュールはあくまでイメージであり、施設開業時期等により変更となることが見込まれます。

## (2) 契約形態

本事業の契約形態は、事業の枠組みに合わせて以下のとおりとすることを予定していますが、具体的な事項については、募集要項等に示します。

### ① 基本契約

基本契約では、事業期間、本町と事業者の業務分担、リスク分担等に関する事項を規定する予定です。

基本契約の当事者は、本町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、その代表団体及び構成団体の全てと締結します。

また、基本契約が解除された場合、各種契約等は全て解除（又は指定の取消し等）されることを想定します。

### ② 指定管理候補者に関する覚書

選定された事業者のうち、指定管理候補者となる者に対して、「指定管理候補者に関する覚書」を締結します。指定管理候補者は、覚書に基づき、事業者自らの責で実施する行為（事業者自らの負担で実施する各種イベント・プロモーション活動や内装設備整備・什器備品調達の一部など）を実施することができるものとします。

また、本覚書が覚書の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本町は基本契約を解除することを想定します。

### ③ 設計支援業務委託契約

選定された事業者のうち、設計支援業務を実施する者に対して、設計支援業務委託契約を締結します。委託料は、本町が設定する上限価格以下を条件とし、事業者の応募時における提案を前提に、本町・事業者間の協議により決定します。

また、本契約が契約の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本町は基本契約を解除することを想定します。

### ④ 開業準備業務委託契約

選定された事業者のうち、開業準備業務を実施する者に対して、開業準備業務委託契約を締結します。委託料は、本町が設定する上限価格以下を条件とし、事業者の応募時における提案を前提に、本町・事業者間の協議により決定します。

ただし、開業準備業務委託の中で、事業者による什器・備品調達を実施する場合、什器備品の調達の詳細については、設計支援等業務内による調整が見込まれていることから、什器・備品調達相当額の委託料については改めて別途決定するものとします。

また、本契約が契約の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本町は基本契約を解除します。なお、指定管理者の指定に至らなかった場合は、本契約を解除の上、既に履行された部分について協議の上清算を行うことを想定します。

### ⑤ 指定管理者の指定

優先交渉権者のうち指定管理者の当事者となる者について、指定管理者の指定手続を行います。

本施設の管理運営業務の実施にあたっては、本施設の設置管理条例制定後、令和8年度中に議会の議決を経ての指定を予定しています。

議決後に、本町と指定管理者の間で指定管理者基本協定を締結し、会計年度ごとに年度協定を締結します。

複数の者が指定管理者となる場合は、共同事業体を組成していただきます。詳細は、基本契約の締結時に協議にて定めます。

また、指定管理者の責めに帰すべき事由により、本町が指定の取消しの処分を行った場合、本町は基本契約を解除することを想定します。

なお、指定管理者の指定について、遊佐町議会の議決が得られなかったときは、本町は、指定管理者の指定を行いません。なお、この場合において、本町及び優先交渉権者は、互いの相手方に損害賠償の請求等を行わないものとします。

#### ⑥ 現施設の関係団体との合意書等

覚書締結後、指定管理候補者は、現施設の関係団体である「遊佐町総合交流促進施設株式会社」、「ひまわりの会」及び「元気な浜店」との間で業務連携等を行う場合、本施設の管理運営に向けた基本事項等を規定した合意書を締結していただくことを想定しています。

なお、具体的な考え方等の詳細は、募集要項等に示します。

名称	締結の要否	合意書の当事者
新道の駅における業務連携等に係る三者合意書（仮称）	事業者提案による（※1）	本町、指定管理候補者、遊佐町総合交流促進施設株式会社
道の駅移転に伴う農作物納品等に係る三者合意書（仮称）	事業者提案による（※2）	本町、指定管理候補者、ひまわりの会
道の駅移転に伴う鮮魚販売等に係る三者合意書（仮称）	事業者提案による（※3）	本町、指定管理候補者、元気な浜店

- ※1 本施設の管理運営に直接的かつ継続的に影響がある事業者提案がある場合（例：業務再委託やテナント入居等）には、他団体と同様、締結必須とすることを想定します。一方、本施設の管理運営に直接的または継続的な影響がない事業者提案がある場合（例：アルバイトスタッフの再雇用）には、締結は任意とすることを想定します。なお、「遊佐町総合交流促進施設株式会社」との関わりを必要とする事業者提案がない場合、締結の必要はありません。
- ※2 本施設の農産物納品等に関する事業者提案がある場合、締結必須とすることを想定します。なお、事業者提案がない場合には、締結の必要はありません。
- ※3 本施設の鮮魚販売等に関する事業者提案がある場合、締結必須とすることを想定します。なお、事業者提案がない場合には、締結の必要はありません。

(3) 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す。

- ア 地域振興施設及び情報発信施設・地方創生加速化拠点施設における売上又は販売手数料等
- イ 外構・イベント広場等における使用料等（地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者の収入として収受できる「利用料金制度」を導入する予定であり、事業者自らが提案する使用料を認めた場合、本施設の設置管理条例で定めます。）
- ウ 本町が指定管理者に支払う指定管理料
- エ 本町が設計支援業務受託者に支払う業務委託料
- オ 本町が開業準備業務受託者に支払う業務委託料

(4) 本施設の管理運営期間

約 10 年を予定

(施設開業時（令和 9 年度）～令和 18 年度を予定する)

## 第4 応募資格等に関する事項

### 1 応募者の参加資格要件

(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、経験等を有した単独の法人又は法人の共同事業体とします。

なお、企業は一法人とし、個人での応募は受け付けません。

(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、次のアからイまでの要件を満たすことが必要です。

ア 本町の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に登録されていること。

イ 同種施設（道の駅又は農産物等の販売や飲食の提供を施設の主たる機能とする収益性のある施設）の運営実績を有すること。

(4) 複数の団体（以下「グループ」という。）による応募も認めます。その場合、(3)のイの要件は、指定管理者として本施設の管理運営を行う者のうち1者が満たせばよいものとしますが、(3)のイの要件を満たす団体の中から代表団体を定めてください（それ以外の団体は構成団体とします）。

(5) 応募に際し、複数のグループにまたがる同一企業の参加は認めません。

(6) 指定管理者及び指定管理候補者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本町が別途行う基本設計、実施設計、工事請負、工事監理を実施することはできません。なお、「資本面において関連がある者」とは、総株主の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者とします。

(7) 基本設計支援業務を実施する者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本町が別途行う基本設計業務を実施することはできません。

(8) 開業準備業務を実施する者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本町が別途行う実施設計、工事請負、工事監理を実施することはできません。

(9) その他の事項については、募集要項等に示します。

### 2 応募者の制限

次に該当する者は、応募者となることはできません。

(1) 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者。

(2) 募集要項等の公表日から基本契約及び指定管理候補者に関する覚書締結の日までの間に、遊佐町競争入札参加資格者指名停止要綱に基づき、本町から指名停止措置を受けた者。

(3) 会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始の決定がなされ、競争入札参加

資格の再認定を受けた者を除く。) その他経営状態が著しく不健全であると認められる者。

(4) 遊佐町暴力団排除条例及び遊佐町暴力団排除条例施行規則に基づき、暴力団排除のための措置の対象とするものに該当する者。

(5) 国税、市町村税を滞納している者。

(6) 本事業に係る事業者選定支援に携わった者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。

本事業に係る事業者選定支援に携わった者は次のとおりです。

- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社（東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番）
- ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業（東京都千代田区大手町 1-1-1）

(7) 本事業に係る審査（遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者選定委員会及び遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者プロポーザル審査会）に携わった者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。

(8) (6) 及び (7) の規定を含め、評価の公平性に影響を与える行為があったとき。

(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。

(10) その他の事項については、募集要項等に示します。

### 3 本町の資格者名簿に登録されていない者の参加

令和5年2月6日（月）から令和5年2月24日（金）まで、令和5・6年度競争入札参加資格審査申請を受け付けておりますので、現時点で本事業への応募を希望する場合は申請してください。具体的な方法等については、本町ホームページをご確認ください。

なお、上記期間中に申請が間に合わなかった場合は、臨時で受け付ける予定です。具体的な方法等については、募集要項等に示します。

## 第5 事業者の選定に関する事項

### 1 選定方法

応募者から提出された提案書に対して、事業コンセプト、駅長の設定、本施設のマーケティング戦略、地域統括プロデュース活動提案、ジオ拠点施設としての活動提案、事業収支・資金繰り計画、施設の管理運営指定管理料に関する提案を含む、基本設計支援や開業準備業務の考え方（業務委託費に関する提案を含む）等の提案内容を総合的に評価します。

なお、現施設の指定管理者である「遊佐町総合交流促進施設株式会社」との業務連携等については事業者提案事項となりますが、本町が出資する第三セクターであることを踏まえ、評価の公平性の観点から、業務連携等の有無及びその内容については、審査の対象としないことを想定しています。

選定方法の詳細は、募集要項と同時に公表予定の「審査基準」にて提示します。

### 2 選定委員会及びプロポーザル審査会の設置

本町は、指定管理候補者の選定のため、本町職員で構成する「遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）」を設置し、提案書の審査を行います。

また、本町職員以外の学識有識者に意見を聴取することを目的に、選定委員会とは別途の形で、本町職員及び有識者で構成する「遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者プロポーザル審査会（以下、「プロポーザル審査会」という。）」を別途開催します。選定委員会は、プロポーザル審査会にてまとめられた意見書を審議の参考とし、審査評価が最も高かった提案（以下、「最優秀提案」という。）及び次点に選定された提案（以下、「次点提案」という。）を選定します。

本町は、選定委員会による最優秀提案及び次点提案の選定結果を踏まえ、指定管理候補者の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

### 3 選定結果の公表

選定結果は、応募者に個別に通知するほか、本町ホームページにて公表します。

## 第6 事業者の募集に関する事項

### 1 事業者の募集及び選定スケジュール

現時点で予定している事業者の募集及び選定スケジュールは以下のとおりです。

- ・ 令和5年 2月 : 実施方針等の公表
- 2月 : 実施方針等の説明会
- 2～3月 : 実施方針等に対する質問・意見及び回答
- 5月 : 募集要項等の公表、現地見学会
- 6～7月 : 募集要項等に対する質問及び回答（1回目）
- 7月 : 参加表明の受付及び確認結果通知
- 7～8月 : 募集要項等に対する質問及び回答（2回目）
- 9月 : 提案書 提出期限
- 9月 : 参加事業者によるプレゼン
- 10月 : 選定委員会による事業者の選定
- 12月 : 基本契約、覚書締結
- 12月～（予定） : 基本設計支援業務委託
- ・ 令和6年 （予定） : 開業準備業務委託

### 2 参考資料の提供請求

本事業への応募を検討する者を対象に、実施方針別紙1に関する参考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5年2月7日（火）から 令和5年2月24日（金）午後4時まで（必着）
受付方法	郵送または持参により受け付けます。 なお、参考資料の受領を急がれる場合、押印済みの様式1を電子化した資料について、電子メールにて提出することを認めます。ただし、後日、押印済みの様式1の原本を郵送又は持参にて提出してください。
提出様式	・「参考資料請求書及び誓約書」（様式1）を下記提出先に提出してください。
注意事項	・様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。 ・参考資料は本事業への応募を検討する者に限って配布するものであるため、様式を提出された場合でも、本事業への応募が想定されない者に対しては本町の判断にて配布しないことがあります。 ・電子メールを送付する場合、電子メールの件名は、【（事業者名）遊佐 PAT 参考資料請求】としてください。 ・電子メールを送付した場合、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	〒999-8301 山形県飽海郡遊佐町遊佐字舞鶴202 遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 あて 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）
配布方式	様式1の内容を確認後、電子メールにて随時提供します。

### 3 実施方針等説明会

実施方針等説明会を次のとおり開催します。

#### (1) 実施方針等説明会の開催日時等

日 時	令和5年2月17日（金）午後2時から
場 所	鳥海温泉遊楽里（遊佐町吹浦字西浜2-76）
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当日は、資料配付は予定していないため、必要に応じて本町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してください。</li> <li>・調査に必要な用具等は、参加者自ら持参してください。</li> <li>・参加人数は、1企業4名までとします。</li> <li>・当日、受付にて名刺を頂戴しますので、持参願います。</li> </ul>

#### (2) 実施方針等説明会の参加申込方法

実施方針等説明会の参加申込方法については、次のとおりとします。

受付期間	令和5年2月7日（火）から 令和5年2月15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	・「実施方針等説明会参加申込書」（様式2）を、添付ファイルとして電子メールにて、下記提出先に提出してください。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様式は、本町ホームページからダウンロードしてください。</li> <li>・電子メールの件名は、【（事業者名）遊佐 PAT 説明会参加申込】としてください。</li> <li>・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。</li> </ul>
提出先	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

### 4 実施方針に関する質問・意見の受付及び回答

#### (1) 質問の受付

実施方針に関する質問・意見の受付については、以下の通り実施します。

受付期間	令和5年2月20日（月）から 令和5年2月24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	・「実施方針等に関する質問・意見書」（様式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	・電子メールの件名は、【(事業者名) 遊佐 PAT 実施方針等質問申込】としてください。 ・電子メール送信後、質問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	遊佐町企画課 パーキングエリアタウン整備推進室 電子メールアドレス：yuzapat@town.yuza.lg.jp 電話番号：0234-25-5125（開庁時間：午前8時30分～午後5時15分）

## （2）実施方針の質問・意見に対する回答

質問・意見に対する回答は、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと本町が認めたものを除き、以下の通り公表します。

公表日	令和5年3月13日（月）（予定）
公表方法	本町ホームページで公表する。

## （3）その他

実施方針をはじめとして、本事業における募集要項等、事業者の募集等に関する情報は、本町のホームページに掲載します。

## 「現施設の概要」

現施設の概要は以下のとおりです。なお、施設の利用状況及び第三セクター概要は、本事業への応募を検討する者を対象に、別紙 1 の参考資料として別途配布します。

施設名称		遊佐町総合交流促進施設（道の駅「鳥海」ふらっと）
目的		本町で生産される農林水産物等を展示、販売することにより、産業の振興と雇用の拡大を図り、農林漁業者等の生活の安定と福祉の向上に資することを目的に設置。
設置場所		遊佐町菅里字菅野 308 番地の 1（国道 7 号沿）
設置年		1996 年 4 月
道の駅登録年		1997 年 4 月 11 日（H9 第 12 回、単独型）
運営者		遊佐町総合交流促進施設株式会社（第三セクター）
施設面積		1,338.90 m <sup>2</sup>
建築面積		1,340.37 m <sup>2</sup>
非 収 益 施 設	駐車場規模	・小型車 197 台 ・大型車 12 台 ・身障者用 4 台 ・急速充電設備 1 台
	トイレ基数	・男性用 小 11 台 大 4 台 ・女性用 16 台 ・多目的トイレ 1 台（オストメイト対応）
収 益 施 設	①農産物直売所 ※「ひまわりの会」による運営であり、第三セクターは運営に直接関与していません。	
	②鮮魚直売所 ※「元気な浜店」として山形県漁業協同組合女性部吹浦支部による運営であり、第三セクターは運営に直接関与していません。	

③特産品販売所  
※第三セクター  
による直営



④レストラン  
「食堂ふらっと」  
※第三セクター  
による直営



⑤ファストフード  
※第三セクター  
による直営



⑥ラーメン  
「味の駅」  
ベーカリー工房  
「ほっほ」  
※第三セクター  
による直営



事業者が指定管理候補者として実施する行為と業務受託者として遂行する業務の概要は以下のとおりです。

なお、詳細は、管理運営基準書（素案）、設計支援業務仕様書（素案）及び開業準備業務仕様書（素案）を参照してください。

区分	指定管理候補者として実施する行為 (事業者の費用負担にて実施)	業務受託者として遂行する業務 (業務委託料にて実施)
基本設計期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 事業計画案の検討及び関係団体との協議調整</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 設計支援業務委託 一式                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 計画準備</li> <li>② 施設機能の配置計画に関する意見</li> <li>③ 施設平面計画図に関する意見</li> <li>④ 機械設備・什器備品・家具類の選定に関する意見</li> <li>⑤ 内装・サイン計画に関する意見</li> <li>⑥ 打合せ協議</li> <li>⑦ 報告書の作成、提出</li> </ul> </li> </ul>
実施設計・工事請負期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 事前マネジメント                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業計画の精査</li> <li>② マスタースケジュールの作成、工程管理</li> <li>③ 駅長の確保</li> <li>④ テナントの誘致、選定</li> </ul> </li> <li>➢ 施設供用前の各種準備（独立採算業務分）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 独立採算業務の実施にあたって必要となる各種準備（業務計画書・マニュアル作成、研修・トレーニングの実施）</li> </ul> </li> <li>➢ 事前広報・誘客（事業者対応分）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 道の駅の集客増加のために必要となる広報・誘客活動計画の立案、広報・誘客活動の実施 例) イベントスケジュールの作成、旅行代理店等への営業活動、オープニングに向けた取り組み・イベントの開催等</li> </ul> </li> <li>➢ 地域振興施設等における商品検討等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 農産物・海産物等委託販売者との調整等 例) 生産者の確保、生産カレンダーの整理、手数料率の設定等</li> <li>② その他必要と判断するもの 例) 仕入販売内容の検討、キラーコンテンツ商品開発、フードメニュー開発、VMD 計画の立案</li> </ul> </li> <li>➢ 内装設備・什器備品関係（事業者対応分）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 内装設備、什器備品の各種協議等</li> <li>② 内装設備の施工（事業者実施・事業者費用負担分）※本町による建築完了後施工</li> <li>③ 什器備品の調達（事業者実施・事業者費用負担分）※本町による建築完了後納入</li> </ul> </li> <li>➢ その他、指定管理候補者として必要と判断するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 施設供用前の各種準備（施設管理運営業務分）（必須）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 道の駅の統括及び施設管理運営業務の実施にあたって必要となる各種準備（業務計画書・マニュアル作成、研修・トレーニングの実施）</li> </ul> </li> <li>➢ 事前広報・誘客（業務委託分）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 道の駅の開業にあたって最低限必要となる広報の実施 例) 道の駅としてのウェブサイト作成、町内等におけるパンフレット配布等</li> </ul> </li> <li>➢ 開館式典の実施                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 開館式典（オープニングセレモニー）の計画及び開催</li> </ul> </li> <li>➢ 内装設備・什器備品関係（業務委託分）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 什器備品の調達（事業者実施・本町費用負担分）※本町による建築完了後納入</li> </ul> </li> <li>➢ BCP 計画策定支援業務 一式                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 現状把握</li> <li>② 基本方針の策定</li> <li>③ 運用体制の検討</li> <li>④ 危機事象・被害想定</li> <li>⑤ 重要業務の抽出</li> <li>⑥ 必要資源の現状把握</li> <li>⑦ 重要業務の開始目標時間の設定</li> <li>⑧ 重要業務の行動計画の立案</li> <li>⑨ PDCA サイクルの策定</li> </ul> </li> </ul>

## 「管理運営段階における事業者の業務（案）」

事業者が指定管理者として遂行する業務の概要は以下のとおりです。

なお、詳細は、管理運営基準書（素案）を参照してください。

区分	独立採算業務 (事業者の費用負担にて実施)	施設管理運営業務 (指定管理料にて実施)
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域振興施設の運営業務</li> <li>・ 情報発信施設及び地方創生加速化拠点施設の運営業務(ジオ物販施設・観光案内ツアーデスク)</li> <li>・ その他、上記業務を実施するうえで必要な関連業務 (テナント管理統括業務、外構・イベント広場における賑わい創出業務)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道の駅としての統括業務 (総務・経理・広報、地域統括プロデュース、BCP 計画運用)</li> <li>・ 道路休憩施設の日常管理業務</li> <li>・ 情報発信施設及び地方創生加速化拠点施設の管理運営業務 (観光案内スペースの利活用検討・運営業務、ジオコンテンツの企画・情報発信業務、オープンスペースの日常管理業務、多目的広場の利活用検討・運営業務)</li> </ul>
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域振興施設全般及びジオ物販施設における維持管理業務 (建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、環境衛生・清掃業務、警備業務、什器備品保守管理業務、修繕業務)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域振興施設全般及びジオ物販施設以外の維持管理業務 (建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、環境衛生・清掃業務、警備業務、什器備品保守管理業務、修繕業務)</li> <li>・ 外構等保守管理業務</li> </ul>

※上記で述べた業務以外に、自由提案業務として、事業者提案に基づき、自動販売機運営業務やその他自主提案による業務を実施することができます。

※道路管理者区域における除雪作業等（駐車場出入り口・駐車場の一部）については、別途道路管理者が実施することを想定しています。

## 「リスク分担表（案）（1/4）」

No	リスク項目	リスク内容	負担者		摘要
			本町	事業者	
01	募集要項等 リスク	募集要項等の誤り、内容の変更等に関するもの	○		
02	応募費用 リスク	応募に係る費用負担		○	
03	計画変更 リスク	本町が提示した条件の変更等の事由によるもの	○		
04		上記以外の事由によるもの		○	
05	制度関連 リスク	事業者に直接影響を及ぼす、法制度・許認可の新設・変更に伴うもの	○		
06		上記以外の法制度・許認可の新設・変更に伴うもの		○	
07	税制リスク	法人の運営や利益に係る税制度の新設・変更に伴うもの		○	法人税など
08		上記以外の税制変更に伴うもので、事業者による独立採算で実施する業務に関するもの		○	消費税など
09		上記以外の税制変更に伴うもので、本町が支払う指定管理料または委託料で実施する業務に関するもの	○		消費税など
10	社会リスク	施設の設置や運営そのものに関する反対運動等によるもの	○		
11		事業者が実施する業務に関する反対運動等によるもの		○	
12		上記以外の事由によるもの		○	
13	第三者賠償 リスク	本町の責めに帰すべき事由による賠償	○		
14		事業者の責めに帰すべき事由による賠償		○	
15		上記以外の事由（利用者及び不特定の者等）に帰すべき事由による賠償	○	△	
16	事業中止・ 延期リスク	事業者の事業放棄・破綻等によるもの		○	
17		事業者が提供するサービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等に関するもの		○	
18		本町の指示、債務不履行、当該サービスが不要となった場合等に関するもの	○		町工事遅延による開業時期の遅れなど
19	不可抗力 リスク	自然災害、戦争、暴動、疫病等によるもので、事業者による独立採算で実施する業務に関するもの		○	
20		自然災害、戦争、暴動、疫病等によるもので、本町が支払う指定管理料または委託料で実施する業務に関するもの	○	△	
21	物価変動 リスク	事業者による独立採算で実施する業務に関する物価変動		○	急激な変動時、別途協議
22		本町が支払う指定管理料または委託料で実施する業務に関する物価変動	○	△	
23	金利変動 リスク	事業者が必要とする資金調達にあたっての金利変動		○	
24	支払遅延・ 不能リスク	本町が支払う指定管理料・業務委託料の支払遅延・不能によるもの	○		
25		事業者が支払う利益還元額の支払遅延・不能によるもの		○	

「リスク分担表（案）（2/4）」

No	リスク項目		リスク内容	負担者		概要
				本町	事業者	
26	指定管理候補者段階	指定管理者 指定リスク	議会の否決等により、指定管理者として指定されないことによるもの	○	○	双方が互いに賠償等を請求しない。
27		指定管理候補者 費用リスク	指定管理候補者として必要となる費用の増減に関するリスク		○	
28		指定管理候補者 準備リスク	指定管理候補者として実施する各種行為に関するもの (事業者が別途実施する内装設備工事や調達する什器備品調達を含む)		○	
29	業務受託者段階	設計支援 業務リスク	本町の責めに帰すべき事由によるもの	○		
30			上記以外の事由によるもの		○	
31		開業準備 業務リスク	本町の責めに帰すべき事由によるもの	○		
32			上記以外の事由によるもの		○	



「リスク分担表（案）（3/4）」

No	リスク項目	リスク内容	負担者		摘要	
			本町	事業者		
33	指定管理者段階	整備の契約不適合に伴うリスク	○			
34		業務内容変更リスク	本町の指示または責めに帰すべき事由による変更	○		
35			上記以外の事由による変更		○	
36		管理運営水準未達リスク	本町の指示または責めに帰すべき事由による変更	○		
37			上記以外の事由によるもの		○	
38		維持管理・運営費変動リスク	本町の指示または責めに帰すべき事由による変動	○		
39			上記以外の事由による変動		○	
40		施設・設備損害リスク	【本町所有：施設・設備】事業者の責めに帰すべき事由による損傷等		○	
41			【本町所有：施設・設備】上記以外の事由による損傷又は滅失等	○		
42			【事業者所有：内装・設備】本町の責めに帰すべき事由による損傷等	○		
43			【事業者所有：内装・設備】上記以外の事由による損傷等		○	
44		施設・設備修繕リスク	【本町所有：施設・設備】事業者の責めに帰すべき事由による修繕・更新		○	
45			【本町所有：施設・設備】管理運営基準書により、事業者が実施する修繕・更新		○	
46			【本町所有：施設・設備】上記以外の修繕・更新	○		
47			【事業者所有：内装・設備】本町の指示又は責めに帰すべき事由による修繕・更新	○		
48			【事業者所有：内装・設備】上記以外の事由による修繕・更新		○	
49		什器・備品リスク	【本町所有：什器・備品】事業者の責めに帰すべき事由による対応		○	
50			【本町所有：什器・備品】管理運営基準書により事業者が実施する対応		○	
51			【本町所有：什器・備品】上記以外の事由による対応	○		
52			【事業者所有：什器・備品】本町の責めに帰すべき事由による対応	○		
53			【事業者所有：什器・備品】上記以外の事由による対応		○	
54		需要変動リスク	施設利用者の変動に伴う収入・支出増減		○	
55		情報管理リスク	情報漏洩等情報の管理に関するもの		○	
56		災害発生時対応リスク	定期訓練実施に伴う支出増減		○	
57			災害発生時におけるBCP活動（重要業務等）実施に伴う支出増減	○	△	
58			BCP活動終了後の原状復旧に要する対応	○		

「リスク分担表（案）（4/4）」

No	リスク項目		リスク内容	負担者		摘要
				本町	事業者	
59	事業終了段階	原状回復リスク	本施設の原状回復に関するもの (事業者所有資産の撤去等)		○	
60		業務引継リスク	業務の引継に関するもの		○	