

青森県駐車場維持管理・運営事業
募集要項

令和2年6月15日

青森県

目次

第1 募集要項の位置づけ	1
第2 事業内容	2
1 事業内容	2
(1) 事業名	2
(2) 事業の対象となる公共施設等の種類	2
(3) 公共施設の管理者の名称	2
(4) 事業の目的	2
(5) 事業の概要	2
(6) 事業実施スケジュール	5
2 事業期間終了時の措置	5
3 適用法令及び適用手続き	5
第3 公募に関する条件等	5
1 応募者の備えるべき参加資格要件	5
(1) 応募者の構成等	5
(2) 応募者の参加資格要件	7
(3) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件	8
(4) 参加資格確認基準日等	8
2 留意事項	9
(1) 募集要項等の承諾	9
(2) 費用負担	9
(3) 契約保証金等	10
(4) 提出書類の取扱い	10
(5) 使用言語、単位及び時刻	10
第4 手続き等に関する事項	11
1 事業者の募集及び選定	11
2 公募スケジュール	11
3 公募手続き	11
(1) 募集要項等の公表	11
(2) 募集要項等に関する質問の受付・回答	12
(3) 参加資格確認	13
(4) 提案書の提出	14
(5) 特定事業の選定の取消し	15
(6) プレゼンテーションの実施	15

第 5 事業者の決定	15
1 最優秀提案者の選定.....	15
2 青森県駐車場維持管理・運営事業 PFI 事業者選定審査委員会による審査.....	15
3 審査方法.....	16
4 審査基準.....	16
5 優先交渉権者の決定.....	16
6 審査委員会事務局.....	16
第 6 契約手続き等	17
1 選定事業者との契約.....	17
(1) 基本協定の締結.....	17
(2) 事業契約の締結.....	17
(3) 参加資格を欠くに至った場合の取扱い.....	17
2 指定管理者の指定.....	17
3 選定事業者の権利義務等に関する制限.....	18
(1) 事業契約上の地位の譲渡等.....	18
(2) 株式の譲渡・担保提供等.....	18
(3) 債権の譲渡.....	18
(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供.....	18
(5) 土地及び建物の使用等.....	18
(6) 財務書類の提出.....	18
(7) 保険の付保.....	19
4 県と選定事業者との責任分担.....	19
(1) 基本的な考え方.....	19
(2) 予想されるリスクに対する責任分担.....	19
(3) 金融機関等との直接協定の締結.....	19
(4) 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）.....	19
第 7 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	20
1 施設の現状.....	20
2 大規模修繕の概要.....	20
(1) 県営駐車場.....	20
(2) 柳町駐車場.....	20
3 提案事業について.....	21
第 8 事業の継続が困難となった場合における措置	21
1 事業の継続に関する基本的な考え方.....	21
2 事業の継続が困難となった場合の措置.....	21
(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合.....	21

(2) 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	21
(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	21
第 9 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
1 法制度上及び税制上の措置に関する事項.....	21
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3 その他の支援に関する事項.....	22
第 10 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	22
別紙 1 納付金について.....	23
別紙 2 県営駐車場周辺の再開発等情報.....	24

用語の定義

この募集要項（以下、「本要項」という。）において、次に掲げる用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、それぞれの定めるところによる。

本事業	青森県駐車場維持管理・運営事業
両駐車場	青森県営駐車場及び青森県営柳町駐車場
PFI	Private Finance Initiative の略
応募者	単独の企業（応募企業）又は複数の企業で構成されるグループ（応募グループ）
応募企業	本事業に単独に応募する企業
応募グループ	本事業に応募する複数の企業で構成されるグループ
共同事業体	複数の企業が特定の事業を営むことを目的として結成した集団
SPC	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的とした応募者により設立された特別目的会社
選定事業者	青森県と事業契約を締結する応募企業、共同事業体又は SPC
構成企業	応募者が応募グループであり、かつ、事業者選定後に SPC を設立しない場合、共同事業体を構成する企業をいう。 応募者が応募グループであり、かつ、事業者選定後に SPC を設立する場合、SPC に出資を予定する企業をいう。 なお、応募者が応募企業の場合、構成企業は存在しない。
代表企業	応募グループの構成企業の代表
協力企業	選定事業者が応募企業の場合、選定事業者から業務を受託し又は請け負うことを予定する者をいう。 選定事業者が共同事業体の場合、構成企業以外の者であって、選定事業者又は構成企業から業務を受託し又は請け負うことを予定する者をいう。 選定事業者が SPC の場合、構成企業以外の者であって、選定事業者から業務を受託し又は請け負うことを予定する者をいう。
優先交渉権者	青森県駐車場維持管理・運営事業 PFI 事業者選定審査委員会の審査を踏まえ応募者の順位を決定し、第一位となった者

第 1 募集要項の位置づけ

本要項は、青森県（以下、「県」という。）が、青森県駐車場維持管理・運営事業（以下、「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、本事業を効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下、「PFI 法」という。）に基づく事業として実施するに当たり、本事業及び本事業の応募にかかる条件を提示するものである。応募者は、本要項の内容・本事業の目的を踏まえたうえで、応募に必要な書類を提出すること。

なお、附属資料の 1「要求水準書」、2「モニタリング基本計画」、3「事業者選定基準」、4「様式集」、5「基本協定書（案）」、6「事業契約書（案）」は、本説明書と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。

募集要項等と募集要項に先行して県が公表した書類に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先するものとし、募集要項等に記載がない事項については、募集要項に先行して県が公表した書類によるものとする。

第2 事業内容

1 事業内容

(1) 事業名

青森県駐車場維持管理・運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の種類

① 名称：青森県営駐車場

種類：都市計画駐車場、立体駐車場

② 名称：青森県営柳町駐車場

種類：都市計画駐車場、地下駐車場

(3) 公共施設の管理者の名称

青森県知事 三村 申吾

(4) 事業の目的

青森県営駐車場（以下、「県営駐車場」という。）（昭和59年10月供用開始）は、青森市中心地区における交通の輻輳化、道路混雑の激化及び駐車需要の増大に対処することを目的として、青森県営柳町駐車場（以下、「柳町駐車場」という。また、あわせて「両駐車場」という。）（平成9年4月供用開始）は、都市計画道路中央大通り荒川線における駐車需要の増大に対処することを目的として整備され、周辺商店街への買い物客や通勤など多くの県民に利用されている。

しかし、施設は、設備などの老朽化が進み大規模修繕が必要な時期にあるなか、両駐車場の利用者及び駐車料金収入は年々減少してきており、駐車場の機能及び運営について改善する必要がある。

本事業は、PFI法に基づく事業として、駐車場の大規模修繕を行うほか、施設の維持管理及び運営を一体的に行うことで、民間資金、経営能力及び技術能力の活用によって効果的かつ効率的に維持管理・運営を行い、併せて駐車場利用者の利便性向上、地域活性化の事業を実施するものである。

(5) 事業の概要

ア 事業の対象

選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）が行う主な業務は、以下の両駐車場の大規模修繕及び維持管理・運営とする。また、付帯事業として、施設の周辺地域の活性化に資するための提案事業を求める。

なお、本事業は、県が整備した公共駐車場の維持管理・運営を行うものであることから、一部の駐車場であっても、事業者の都合により駐車場利用者へのサービス提供を中断した

り、必要以上に縮小することは認めない。また、事業期間終了後においても継続して両駐車場_の運営が可能な維持管理・運営に努めることとする。

イ 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、選定事業者が県と事業契約を締結し、選定事業者が対象施設を改修しながら、事業期間中における施設の維持管理・運營業務を遂行する方式（RO 方式）にて実施する。

なお、施設の維持管理運営は、地方自治法第 244 条の 2 に基づき指定管理者制度及び利用料金制度を導入し、選定事業者を指定管理者として指定する予定である。

ウ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 13 年 3 月末までの期間とする。

エ 事業範囲

事業範囲は、以下のとおりである。

(7) 大規模修繕業務

- ・修繕内容の事前協議
- ・大規模修繕に伴う各種申請等の業務
- ・大規模修繕業務
- ・工事監理業務
- ・完成書類作成業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

(4) 維持管理業務

- ・清掃業務（県営駐車場の青森県車両保管庫部分を除く。ただし、照明器具、排水設備及び側溝は、作業範囲に含む。）
- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・修繕業務
- ・災害復旧業務（事業者が所有する設備に限る）
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

(5) 運營業務

- ・本事業開始時の開業準備
- ・自動車整理業務（県営駐車場の青森県車両保管庫を除く。）

- ・安全管理業務（県営駐車場の青森県車両保管庫を除く。）
- ・駐車料金徴収業務
- ・本事業終了時の引継業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

(I) 提案事業

駐車場利用者の利便性向上の取組、周辺商店街との連携などによるまちづくりに資する取組などの提案を求める。

なお、事業の実施のために施設の設置を必要とする場合には、県営駐車場では地方自治法第 238 条の 4 第 7 項及び青森県財務規則第 228 条第 1 項に基づく行政財産使用許可等が、柳町駐車場では道路法第 32 条に基づく道路の占用の許可等が必要になる。

オ 費用負担及び収入

選定事業者は、本事業の実施に要する費用及び提案書にて県に納付するとした費用の全てを負担するものとする。県は、事業契約等に特段の定めがある場合を除き、本事業に係る費用の一切を負担しない。選定事業者は、駐車場利用者から駐車料金を徴収し、自らの収入にすることができるほか、提案事業による収入を得ることができるものとする。

カ 利用料金に関する事項

本事業における施設の利用料金については、県営駐車場においては青森県営駐車場条例（昭和五十九年三月青森県条例第五号）第 4 条、柳町駐車場においては青森県営柳町駐車場条例（平成九年三月青森県条例第五号）第 4 条に規定する駐車料金の額の範囲内において、あらかじめ知事の承認を受けて選定事業者が定めるものとする。

キ 営業時間に関する事項

本事業における施設の営業時間については、県営駐車場においては青森県営駐車場条例（昭和五十九年三月青森県条例第五号）第 3 条、柳町駐車場においては青森県営柳町駐車場条例（平成九年三月青森県条例第五号）第 3 条に規定するとおり、選定事業者の提案を受けて知事が定めることができるものとしている。

(6) 事業実施スケジュール

本事業の事業実施スケジュールは以下のとおりである。

時 期	内 容
令和 2 年 12 月	青森県議会にて本事業における指定管理者の指定議案議決
令和 3 年 1 月	事業契約締結
令和 3 年 4 月	両駐車場の運営開始
令和 13 年 3 月	事業期間終了

2 事業期間終了時の措置

選定事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

3 適用法令及び適用手続き

本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例及び規則等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

なお、本事業を実施するにあたり、留意すべき関係法令、条例及び規則等については、附属資料 1 「要求水準書」の該当箇所を参照すること。

第 3 公募に関する条件等

1 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする。

ア 応募者の定義

応募者は、単独で応募する企業（以下、「応募企業」という。）又は企業等により構成されたグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募グループを構成する場合は、構成企業より代表企業を定める（以下、応募グループの代表企業及び代表企業以外の構成企業を、「応募グループの構成員」という。）。なお、「企業等」とは法人一般（非営利法人を含む）を意味するものとする。

応募グループが事業者選定後に特別目的会社（SPC）を設立する場合、SPC が選定事業者となる。SPC に出資を予定する企業を構成企業という。構成企業以外の者であって、選定事業者から業務を受託し又は請け負うことを予定する者を協力企業という。応募グループが事業者選定後に SPC を設立しない場合、共同事業体が選定事業者となる。応募グループの構成企業が共同事業体を構成し、構成企業以外の者であって、選定事業者又は構成企業から業務を受託し又は請け負うことを予定する者を協力企業という。

イ 重複参加の禁止

応募企業及び応募グループ並びに協力企業は、他の応募者に関する応募グループの構成員となることは禁止する。

ウ 応募者の構成

応募者は、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

応募者には、下記の(7)及び(4)に掲げる企業を含むものとし、参加表明書において、各企業の企業名を明記するものとする。

(7) 駐車場施設の維持管理・運營業務を行う企業（以下「駐車場施設管理運営企業」という。）

(4) 施設の大規模修繕業務を行う企業（以下「大規模修繕企業」という。）

エ 応募者の構成の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募グループの構成企業及び協力企業の変更は原則として認めない。ただし、代表企業以外の構成企業及び協力企業については、事業契約締結前であれば、資格・能力上支障がないと県が判断する場合には、変更を認めることがある。なお、事業契約締結後の応募グループの構成企業及び協力企業の変更については、事業契約書に定めるものとする。

オ 特別目的会社（SPC）を設立する場合

応募者は、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立し、県と事業契約を締結することができる。ただし、SPCを設立する場合は、次の要件をすべて満たすこと。

- ・SPCは青森県内に設立すること。
- ・代表企業は、SPCの出資者のうち最大の出資を行い、すべての構成企業がSPCの出資者となり、その出資合計は100%とする。
- ・構成企業以外の者によるSPCへの出資は認めない。
- ・出資者である構成企業は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

(2) 応募者の参加資格要件

応募企業及び応募グループの構成員並びに協力企業は、以下の参加資格要件を満たす法人であること。

- 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 項の規定に該当していないこと。
- イ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する事実があった後 3 年を経過しない者又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者に該当していないこと。
- ウ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業契約の締結までの期間に、県から指名停止を受けていないこと。
- エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- オ 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てをなし又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者でないこと。
- キ 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てをなし又は申立てがなされている者でないこと。
- ク 清算中の株式会社である事業者について、商法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- ケ 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- コ 最近 1 年間の法人税、消費税（地方消費税を含む。）、事業税、法人県民税、固定資産税を滞納していないこと。
- サ 以下に示す者でないこと。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でないこと。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。
 - (ア) 審査委員会の委員、又は当該委員が属する営利企業
 - (イ) 株式会社日本経済研究所
 - (ウ) 株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ
 - (エ) アンダーソン・毛利・友常法律事務所
- シ 青森県暴力団排除条例（平成 23 年青森県条例第 9 号）の規定に該当しない者であること。

- ス 青森県財務規則（昭和 39 年 3 月青森県規則第 10 号）第 128 条の規定による一般競争入札に参加できない者でないこと。
- セ 応募企業は、県内に本社を有する法人等であること。応募グループを構成して応募する場合は、代表企業が県内に本社を有する法人等であること。
- ソ PFI 法第 9 条の規定に該当しない者であること。
- タ 本事業の審査委員及び審査委員が所属する団体等から、本事業に係る助言等を受けている者でないこと。
- チ 募集要項等の公表後、優先交渉権者の決定までの間に、本事業に関して、担当部局への事務的な連絡（書類提出に係る事前連絡、法令の確認等）を除き、県の事前の承諾なく、県の担当部局、本件に係るアドバイザー及び本事業の審査委員と接触した者でないこと。

(3) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件

応募企業及び応募グループの構成員のうち、少なくとも 1 社が以下のア、イのいずれかの要件及びウの要件を満たすこと。

a 維持管理・運營業務に当たる者

ア 過去 10 年以内に駐車場施設の維持管理・運営の実績があること。

イ 過去 10 年以内に立体駐車場やビルなどの中・高層建築物の維持管理・運営の実績があること。

b 大規模修繕業務に当たる者

ウ 令和 2・3 年度青森県有資格建設業者名簿において、建築一式工事で特 A 級に決定されている者であること。

(4) 参加資格確認基準日等

参加資格確認基準日等については、以下のとおりとする。

ア 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、参加資格確認審査申請書締切日とする。

イ 参加資格の喪失

応募者が参加資格を喪失した場合については、以下のとおりとする。

(7) 参加資格確認基準日の翌日から提案書提出までの間

参加資格確認基準日の翌日から提案書提出までの間、応募企業、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は本公募に

参加できない。ただし、応募グループの代表企業以外の構成企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、参加できるものとする。

- a 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、必要書類を提出したうえで、県が参加資格等を確認し、これを認めたとき。
- b 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が担当する業務に当たる者が複数であり、当該構成企業又は協力企業を除く、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が、全ての参加資格等を満たすことを、県がこれを認めたとき。

(4) 提案書提出の翌日から優先交渉権者の決定までの間

提案書提出の翌日から優先交渉権者の決定日までの間、応募企業、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合、県は、当該応募者を優先交渉権者の決定のための審査対象から除外する。ただし、応募グループの代表企業以外の構成企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

- a 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、必要書類を提出したうえで、県が参加資格の確認及び選定事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき（補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする）。
- b 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が担当する業務に当たる者が複数であり、当該構成企業又は協力企業を除く構成企業又は協力企業で、全ての参加資格等を満たすことを県が確認し、かつ選定事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと県が判断したとき。

2 留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者、参加資格確認審査申請書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 費用負担

応募に関して必要な費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 契約保証金等

不要である。

(4) 提出書類の取扱い

参加資格確認審査申請書、提案書の取扱いについては、次のとおりとする。

ア 提案書の変更等の禁止

提案書の変更、差し替え又は再提出は認めない。

イ 複数提案の禁止

応募者は、複数の提案を行うことはできない。

ウ 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、県は、応募者から提出された提案書を、優先交渉権者の選定に関わる公表を行うために使用することができる。なお、提出された提案書は返却しない。

エ 知的財産権

提案内容に含まれる特許権、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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負う。

オ 県が提供する資料の取扱

県が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することはできない。

(5) 使用言語、単位及び時刻

公募手続に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とする。

第4 手続き等に関する事項

1 事業者の募集及び選定

県は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、本事業の実施を希望する事業者を広く募集する。事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

2 公募スケジュール

事業者の選定等は、次の日程で行う予定である。

スケジュール	日程
募集要項の公表	令和2年6月15日(月)
募集要項等に関する質問の受付締切	令和2年7月1日(水)
募集要項等に関する質問の回答	令和2年7月20日(月)
参加資格確認書類の受付締切	令和2年8月20日(木)
参加資格確認書類の通知	令和2年8月27日(木)
提案書提出期限	令和2年9月15日(火)
優先交渉権者の決定・公表	令和2年10月中旬
基本協定締結	令和2年11月下旬
指定管理者の指定議会議決	令和2年12月中旬
事業契約締結	令和3年1月
事業者による供用開始	令和3年4月

3 公募手続き

公募手続等は次のとおりである。

(1) 募集要項等の公表

募集要項等を、以下のとおり公表する。

公表日時	令和2年6月15日(月)
公表方法	以下のホームページで公表する。 URL : http://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/toshikei/chusyajo_ijikanriunnei.html

両駐車場の図面等、資料の提供を希望する者(本事業への応募を検討する者に限る。)は、以下の手続きにより申し込みを行うものとする。

① DVD郵送を希望する場合

申込期限	令和2年6月26日（金）午後5時まで
申込方法	青森県駐車場維持管理・運営事業資料提供願（様式1-1）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。（DVDの送料は青森県が負担）
申込先	青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループ 電話：017-734-9679 E-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp

②縦覧を希望する場合

縦覧申込	令和2年6月15日（月）～26日（金）午後5時まで
申込方法	青森県駐車場維持管理・運営事業資料提供願（様式1-1）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。
申込先	青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループ 電話：017-734-9679 E-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp
縦覧期間	令和2年6月30日（火）まで ※必ず事前に申込み、事務局から指定された日時に来課すること。
縦覧場所	青森県 県土整備部 都市計画課内
注意事項	図書等の貸出は行わない。 写真を撮る場合は、カメラを持参すること。

(2) 募集要項等に関する質問の受付・回答

ア 質問の受付・回答

(7) 受付

募集要項等に対する質問がある場合は、募集要項等に関する質問書（様式1-2から様式1-8）に所要の事項を記入し、令和2年6月15日（月）から同年7月1日（水）午後5時までの間に、問い合わせ先に電子メールにより送付すること。

なお、使用ソフトは、Microsoft社製Word若しくはMicrosoft社製Excelとする。様式は、県ホームページに掲載されたものを、ダウンロードして使用すること。

送付先：青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループ

E-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp

(4) 回答

質問に対する回答については、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、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を除き、下記要領にて公表する（電話や窓口等での直接回答は行わない）。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に係わるため公表を望まない質問は、意見としての取り扱いとし、個別の回答は行わない（電話や窓口等での直接回答は行わない）。

また、企業名等は公表しないものとする。

公表日（予定） 令和2年7月20日（月）

ホームページアドレス

(URL) http://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/toshikei/chusyajo_ijikanriunnei.html

(3) 参加資格確認

ア 参加資格確認審査申請書の提出

応募者は、「第3 公募に関する条件等」に提示した条件を満たしていることを証明するため、参加資格審査に関する提出書類（様式2-1～様式2-7）を用意し、県から参加資格の有無について確認を受けなければならない。

提出期間	令和2年8月17日（月）から 令和2年8月20日（木）午後5時まで（必着）
提出先	青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループ 電話：017-734-9679 E-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp
様式	様式2-1～様式2-7 記載要領については、附属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。
提出要領	① 様式2-1～様式2-7に加えて、応募企業又は代表企業に関する有価証券報告書又は会社法等に基づく財務諸表類（直近3カ年分）、企業概要（パンフレット）を提出すること。但し、応募企業においては、様式2-2の作成を必要としない。 ② 提出書類を作成・提出する際には、有価証券報告書又は会社法等に基づく財務諸表類を除く書類をまとめて紙ファイルに綴じ、表紙及び背表紙には応募企業名又は代表企業名を明記の上、1部提出すること。また、有価証券報告書又は会社法等に基づく財務諸表類については、まとめてファイルに綴じ、2部提出すること。企業概要（パンフレット）は1部提出すること。
提出方法	郵送により提出することとし、提出期間内に、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送、又は送付先に持参すること。

イ 参加資格確認結果の通知

令和2年8月27日（木）付けで、参加資格確認結果を応募者に電子メールにて通知し、参加有資格者に対して、提案受付番号を通知するとともに提案書の提出を要請する。

ウ 参加資格確認結果の理由説明の申立て

参加資格確認審査の結果については、「審査結果等に関する理由説明の要求書（様式3-2）」を提出し、説明を求めることができる。

提出期間	令和2年8月28日（金）から 令和2年9月4日（金）午後5時まで（必着）
送付先	青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループ 電話：017-734-9679 E-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp
様式	様式3-2 記載要領については、附属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。
提出方法	郵送により提出することとし、提出期間内に、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送、又は送付先に持参すること。

県は、説明を求められた時は、説明を求めた者に対し、書面により、令和2年9月11日（金）までに回答する。

(4) 提案書の提出

参加有資格者は、提案書を提出すること。

提出期限	【郵送】令和2年9月15日（火）午後5時まで（必着） 【持参】令和2年9月14日（月）から9月15日（火） 午前9時から午後5時まで ※持参の場合は、事前に電話連絡のうえ、持参時間を調整してください。
提出先	青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループ 電話：017-734-9679 E-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp
様式	① 提案書添付書類 【提出部数 正1部】：様式4-1～様式4-2 ② 提案書 【提出部数 正1部 副14部】：様式4-3～様式4-17 ③ 提案図書 【提出部数 正1部 副14部】：様式4-18～様式4-27
提出要領	① 提案書添付書類 ・「提案書類の提出書（様式4-1）」及び「要求水準書に関する誓約書（様式4-2）」を各1部提出すること。 ② 提案書及び提案図書 ・提案書（様式4-3から様式4-27）はまとめて1冊の紙ファイルに綴じ、表紙及び背表紙には提案受付番号を明記の上、正本1部、副本14部を提出すること。なお、提案書（正本及び副本）の電子データを CD-R に保存

	<p>し1部提出すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 提案書の作成ソフトは、Microsoft Word (Windows 版、Microsoft Word 2000 以上で対応可能なバージョン) を基本とする。様式4-5 (別添1から別添4)、様式4-7 (別添1)、様式4-9 (別添1)、様式4-16及び様式4-17については Microsoft Excel (Windows 版、Microsoft Excel 2000 以上で対応可能なバージョン) を使用し、セル内には数式を残すこと。なお、図等を文書に貼り付ける場合は、上記ソフト以外のものを使用してもよいものとする。 <p>その他の記載要領については、附属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。</p>
提出方法	<p>① 持参又は郵送により提出すること。</p> <p>② 郵送により提出する場合は、提出期限までに、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。</p>

(5) 特定事業の選定の取消し

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者の提案においても独立採算型事業が成立しないと判断される等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(6) プレゼンテーションの実施

県は、応募者に対し、提案書の内容に関するプレゼンテーションを求める。実施日時、開催場所及び内容等の詳細は、後日連絡する。

なお、プレゼンテーションは、提案書に基づき実施することとし、模型等の持込みは禁止する。

第5 事業者の決定

1 最優秀提案者の選定

参加資格を満たし、提案書を提出した者が、最優秀提案者の選定の対象となる。

各応募者の提案書及びプレゼンテーションに基づき審査を行い、性能点により最優秀提案者を選定する。

2 青森県駐車場維持管理・運営事業 PFI 事業者選定審査委員会による審査

最優秀提案者の選定にかかる審査は、学識経験者等で構成する「青森県駐車場維持管理・運営事業PFI事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)が担当する。

審査委員会は、次の6名で構成される。

なお、本事業に応募しようとする者が、募集要項等公表後、優先交渉権者の決定日までの間、本事業について委員に対して直接、間接を問わず接触を試みた場合は、参加資格を失うことがある。

	氏名	所属・役職
委員長	山口 直也	青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授
委員	工藤 雅世	青森大学社会学部 教授
委員	若山 恵佐雄	株式会社若山経営 代表取締役社長
委員	坂牛 裕	青森市都市整備部 都市政策課長
委員	駒井 裕民	青森県 県土整備部 建築住宅課長
委員	古川 幸博	青森県 県土整備部 都市計画課長

(敬称略)

3 審査方法

審査委員会は、附属資料3「事業者選定基準」に従って、審査を行う。本事業を実施する事業者の選定は、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

4 審査基準

審査基準は、附属資料3「事業者選定基準」を参照すること。

5 優先交渉権者の決定

県は、審査委員会の選定結果をもとに、優先交渉権者等を決定する。

なお、提案書審査の結果については、「審査結果等に関する理由説明の要求書（様式 3-2）」を提出し、説明を求めることができる。

提出時期	審査結果等の公表後
送付先	青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループ 電話：017-734-9679 E-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp
様式	様式3-2 記載要領については、附属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。
提出方法	郵送により提出することとし、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送、又は送付先に持参すること。

6 審査委員会事務局

青森県 県土整備部 都市計画課 都市政策グループとする。

第6 契約手続き等

1 選定事業者との契約

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、速やかに、県を相手方として、附属資料5「基本協定書（案）」を使用し、基本協定を締結しなければならない。

(2) 事業契約の締結

基本協定を締結した後、優先交渉権者は、事業予定者として指定管理者の指定議案議決を経て、県と本事業に関する事業契約を締結する。

(3) 参加資格を欠くに至った場合の取扱い

優先交渉権者の決定日の翌日から事業契約が成立するまでの間、優先交渉権者である応募企業、応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合その他所定の条件に該当した場合は、県は優先交渉権者とPFI事業に関する基本協定又は事業契約を締結しない場合がある。

ただし、応募グループの代表企業以外の構成企業又は応募者の協力企業が参加資格を欠くに至った場合は、以下のときに限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

- a 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、必要書類を提出したうえで、県が参加資格の確認及び選定事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき（補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする）。
- b 参加資格を欠いた応募グループの構成企業又は応募者の協力企業が担当する業務に当たる者が複数であり、当該構成企業又は協力企業を除く構成企業又は協力企業で、全ての参加資格等を満たすことを県が確認し、かつ選定事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと県が判断したとき。

2 指定管理者の指定

県は県議会の議決を経た上で、選定事業者を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づく「指定管理者」に指定する予定である。

3 選定事業者の権利義務等に関する制限

(1) 事業契約上の地位の譲渡等

県の事前の書面による承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

(2) 株式の譲渡・担保提供等

SPC を設立する場合、構成企業は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。

(3) 債権の譲渡

選定事業者が、県に対して有する両駐車場の大規模修繕業務、維持管理業務及び運営業務に係る債権は、県の事前の書面による承諾がなければ第三者に譲渡することができない。

(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が、県に対して有する両駐車場の大規模修繕業務、維持管理業務及び運営業務に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、県の事前の書面による承諾がなければ行うことができない。

(5) 土地及び建物の使用等

選定事業者は、本事業において、駐車場の用に供するために、両駐車場の土地及び建物のうち、必要な範囲を無償で使用できるものとする。

(6) 財務書類の提出

選定事業者が応募企業又は共同事業体の場合は、毎会計年度、当該会計年度の本事業に関する収支報告書（本事業における損益計算書及びキャッシュフロー計算書に相当する計算書類）を作成し、毎会計年度経過 3 か月以内に県に提出する。選定事業者が SPC の場合、財務書類（会社法第 435 条第 2 項に規定する計算書類及びこれらの付属明細書。自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けるものとし、監査報告書を添付する。以下本項において同じ）及びキャッシュフロー計算書を作成し、毎会計年度経過 3 か月以内に県に提出する。また、県は、当該収支報告書又は財務書類を公開できるものとする。

選定事業者が応募企業又は共同事業体の場合、応募企業又は代表企業は、それぞれの財務書類を、毎会計年度経過 3 か月以内に県に提出する。

(7) 保険の付保

選定事業者は、県が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクはできる限り保険を付保するものとする。県が付保を義務付ける保険については、事業契約書により提示する。

4 県と選定事業者との責任分担

(1) 基本的な考え方

この事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、原則として、そのリスクについて帰責性のあるものが、そのリスクを負担することとし、不可抗力及び法令変更等、県又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によるものについては、県と選定事業者との役割分担及びリスクへの対応能力、管理能力等の観点から、リスクを負担するものとする。

(2) 予想されるリスクに対する責任分担

PFI 事業に関し予想されるリスクに対する県と選定事業者との責任分担は、事業契約によることとし、応募者は分担すべき責任を想定した上で提案を行うものとする。

責任分担の程度や具体的内容について事業契約に示されていない場合は、優先交渉権者と県の協議により定めるものとする。

(3) 金融機関等との直接協定の締結

選定事業者がプロジェクトファイナンスを活用する場合、県は、PFI 事業の安定的な継続を図るため必要と認められるとき、選定事業者に対し資金提供を行う金融機関等との間で協議を行い、直接協定を締結する場合がある。

(4) 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）

ア 基本的な考え方

県は、本事業が継続的かつ安定的に行われることを目的として、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及び選定事業者が提案した水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況に応じて定期的に、又は必要に応じて随時、モニタリングを実施する。モニタリングの実施方法等はモニタリング基本計画において提示する。

イ 選定事業者に対する勧告等

モニタリングの結果、選定事業者が修繕する駐車場及び提供するサービスが要求水準書に定める要求水準が満たされていない場合、県は選定事業者に対し改善勧告を行う等、必要な措置を取ることがある。

ウ モニタリングの費用

県が行うモニタリングに係る費用は、県が負担する。

第7 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の現状

	項目	概要	
敷地条件	所在地	青森市新町二丁目地内	青森市長島一丁目地内外
	用途地域	商業地域	商業地域
	防火地域	防火地域	防火地域・準防火地域
	敷地面積	3,058.82㎡	7,986.95㎡
	指定容積率	600%	600%・400%
	指定建ぺい率	80%	80%
	地域地区	市街化区域	市街化区域
建物の諸元	建物名称	青森県営駐車場	青森県営柳町駐車場
	構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
	階数	地上6階地下1階	地下1階
	形式	自走式立体駐車場	自走式地下駐車場
	建築年月	昭和59年10月	平成9年3月
	建築面積	2,265.86㎡	—
	延床面積	14,695.29㎡	7,505.96㎡
	駐車台数	510台（うち県公用車分 115台）	191台

2 大規模修繕の概要

整備する施設の概要は、以下に示すとおりである。詳細は、別途公表する両駐車場の長期保全計画書を参照とすること。

(1) 県営駐車場

外部鋼製建具の更新工事や外壁成形板（ALC 板）更新工事、動力設備機器更新工事等の大規模修繕を行う。

なお、県営駐車場の外壁の一部にはアスベストが含有されている可能性があり、県において調査中である。詳細については、「第4 3（1）募集要項等の公表」に記すホームページ等において公表を行う。

(2) 柳町駐車場

外壁シーリング更新工事等の大規模修繕を行う。

3 提案事業について

駐車場利用者の利便性向上の取組、周辺商店街との連携などによるまちづくりに資する取組などの提案を求める。

なお、事業の実施のために施設の設置を必要とする場合には、県営駐車場では地方自治法第 238 条の 4 第 7 項及び青森県財務規則第 228 条第 1 項に基づく行政財産使用許可等が、柳町駐車場では道路法第 32 条に基づく道路の占用の許可等が必要になる。

第 8 事業の継続が困難となった場合における措置

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業においては事業期間中の整備及び運營業務が効果的・効率的かつ安定的・継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由を予め具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。基本的な方針は以下のとおりであるが、詳細は、事業契約書に定める。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

県は、事業契約書に定めるところにより、選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合やその懸念が生じた場合は、県は選定事業者に対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合は、事業契約を解約又は解約せずに選定事業者の契約上の地位を県が選定した第三者に移転させることができるものとする。この場合、選定事業者は県に生じた損害を賠償するものとする。

(2) 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

選定事業者は、事業契約書に定めるところにより、県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業契約を解約することができるものとする。この場合、県は選定事業者に生じた損害を賠償するものとする。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、県及び選定事業者の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、県と選定事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

第 9 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制度上及び税制上の措置に関する事項

選定事業者が PFI 事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が PFI 事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

現時点においては、法制上及び税制上の措置並びに財政上、金融上の支援は特に予定していない。ただし、選定事業者が公的な融資制度の利用を予定する場合の申請に必要な支援は行う。

第 10 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約について疑義が生じた場合、県と選定事業者は誠意を持って協議をするものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、事業契約に定める具体的措置によることとする。また、事業契約に関する紛争については、青森地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

別紙1 納付金について

県への納付金については、各年度の収支状況に関わらず納付すべき固定納付金と、各年度の収支状況が一定の基準を満たした場合に納付すべき変動納付金を想定しており、いずれの納付金についても提案を求める。

提案に際しては、固定納付金と変動納付金の両方を提案することも、いずれか一方のみを提案することもできる。なお、納付金の提案は必須ではなく、いずれの納付金についても提案しないこともできるが、その場合は納付金についての評価点は得られない。

なお、いずれの納付金においても、大規模修繕を適切に実施し、まちづくりへの対応も十分に行われたうえで、納付が可能な金額を提案すること。

【固定納付金】

各年度の収支状況に関わらず選定事業者が納付すべき固定納付金については、納付金の金額及び納付時期の提案を求め、審査については、事業者選定基準の審査項目「7 納付金」の項目で評価する。

固定納付金の金額については、本事業の事業期間（10年）における合計の納付額を様式4-15「固定納付金」に記載する。固定納付金の納付時期については、収支計画にて納付が想定される年度の支出項目の欄に記載する。納付方法については、一括納付又は分割納付でも可とし、いずれの納付方法でも、納付が想定される年度の支出項目の欄に納付金額を記載する。

【変動納付金】

各年度の収支状況が一定の基準を満たした場合に納付すべき変動納付金について納付金の金額及び納付時期の提案を求め、審査については、事業者選定基準の審査項目「2 PFI事業の資金計画等に関する事項」にて総合的に評価する。

変動納付金の金額については、収支計画にて納付が想定される年度の支出項目の欄に記載する。なお、様式4-5「資金計画及び収支計画」に変動納付金の支払条件について記載する（例：駐車料金収入が収支計画以上に推移した場合、当該年度の黒字が確保できる場合等）。また、納付金額について、駐車料金収入等に連動させたい場合はその条件についても記載する（黒字確保した場合は駐車料金収入の●%を翌期に納付する等）。実際の変動納付金の納付の可否については、納付が想定される年度の決算月の3カ月前までに県と協議する。

【納付手続】

県は固定納付金及び確定した変動納付金がある場合には、納付金の支払いに係る納入通知書を発行し、選定事業者に交付する。

選定事業者は、県より納入通知書を受領した場合、当該納入通知書に従い、県が定める期日までに納付金を納付する。具体的な納入時期については、県と選定事業者にて協議する。

別紙 2 県営駐車場周辺の再開発等情報

中新町山手地区第一種市街地再開発事業
工事場所：青森市新町二丁目
工事期間：令和2年度～令和5年度
計画内容：商業、業務、ホテル、住宅、駐車場



青森県警本部庁舎耐震・長寿命化改修工事
工事場所：青森市新町2
工事期間：令和2年度～令和6年度

周辺商店街の情報は、青森商店街連盟ホームページを参照してください。

<https://www.aoshotengai.jp>