



**令和2年度 官民連携事業の推進のための
地方ブロックプラットフォーム PPP/PFI 研修(関東)**
公募資料の作り方

2020年9月3日

目次

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要	3
<hr/>	
2. 公募資料の構成等	13
<hr/>	
3. 公募資料の事例	23
<hr/>	

1 . PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

①PPP/PFI事業の考え方

事業実施にあたっての基本的な考え方

1

「公平性原則」にのっとり競争性を担保しつつ、「透明性原則」に基づき、手続きの透明性を確保した上で実施する。

2

出来る限り、民間事業者の創意工夫が発揮されるよう留意する。

民間事業者の有する技術及び経営資源、その他創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが国民に対して提供されるよう、原則として価格および利用者に提供されるサービスの質その他の条件により評価を行う。

3

所要の提案準備期間や契約の締結に要する時間の確保に配慮する。

4

応募者の負担を軽減するように配慮する。

募集の際に明示する評価項目・評価基準以外のもので評価しないことを明記する。

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

①PPP/PFI事業の考え方

公募資料作成にあたっての留意事項

「性能発注」の考え方を取り入れること

- 民間事業者の創意工夫の発揮のためには、提供される公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本とし、構造物、建築物の具体的な仕様の特定については必要最低限にとどめるという、いわゆる「性能発注」の考え方を採用することが必要です。
- 提供される公共サービス水準を達成するためのサービスの調達方法・手段については、応募者の創意工夫が阻害されるような条件を排除し、民間事業者の創意工夫に委ねることが望ましい。また、発注する性能の具体的な要件については、出来る限り明確に提示し、応募者が共通の理解を得るようにすることが重要です。

評価基準の設定

- 民間事業者からの追加提案事項については、募集の際に予め明示し、明示されていないものについては評価をしない。
- 定性的な評価項目については、出来る限り具体的に評価基準を示し、事業全体を実施する民間事業者の選定が当該評価項目によって左右されることが適当でないと考えられるときには、当該評価項目に係る部分のみを事前に公募等によって決定した上で、事業者募集の際に仕様として提示することも考えられる。

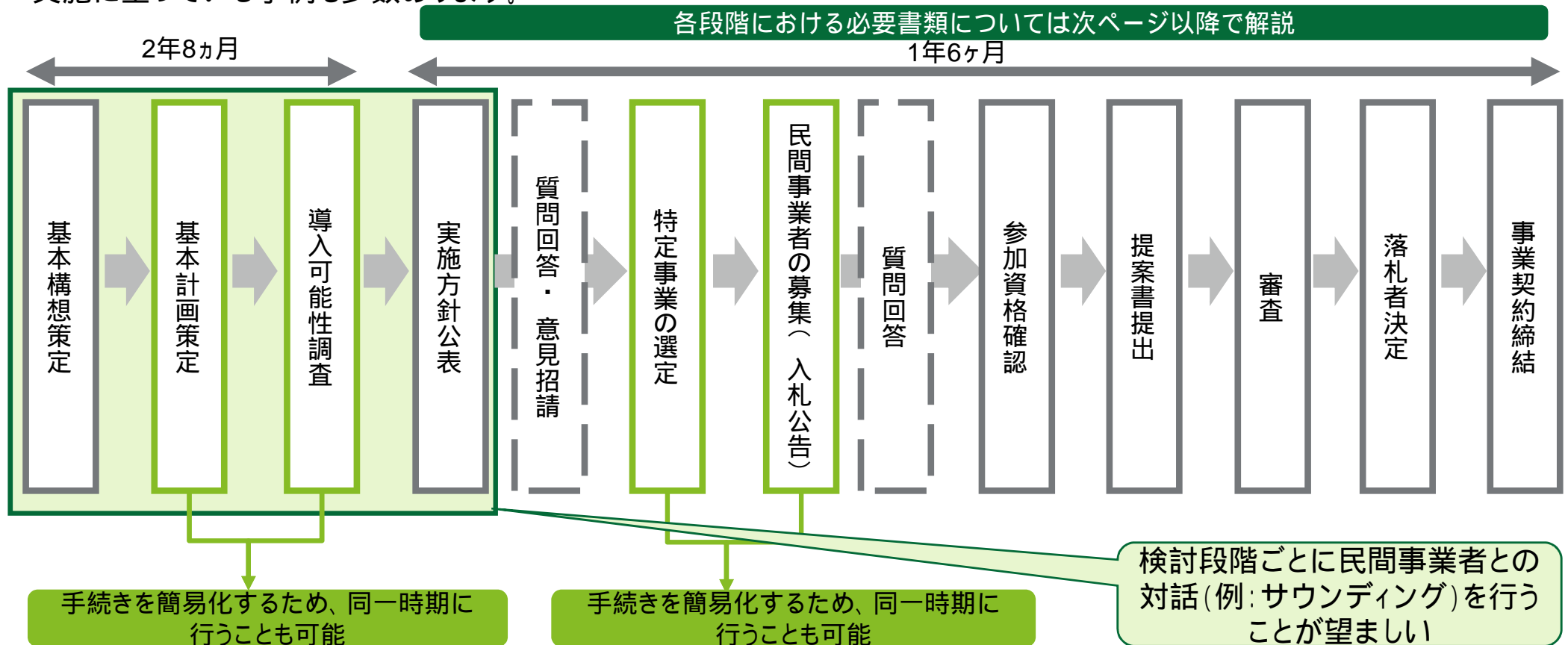
1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

①PPP/PFI事業の考え方

PFI事業実施スケジュール

公募資料を作成するにあたり、実施方針公表前までの検討段階において、民間事業者と対話を実施することで、前提条件やリスク分担など公募条件に関する意見照会を行うことが望ましいと考えられます。

PFI事業では、基本構想策定から事業契約締結まで約4年ほど必要ですが、近年では手続きを簡易化して短期間で事業実施に至っている事例も多数あります。



出所:内閣府HP及び内閣府「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」をもとに作成

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

公募書類一覧

PFI事業実施に必要な書類一覧(1/3)

募集に必要な書類は、PFI法第5~8条とガイドラインで定められており、実施方針、入札説明書(募集要項)、特定事業の選定、要求水準書、落札決定基準、事業契約書案、様式集等があります。

	資料名	概要	主な内容
実施方針等の公表	実施方針	特定事業の選定を行う前に公表する書類。実質上事業のスタート時に出す書類となる	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 募集、選定に関する事項 ➢ 民間事業者の責任の明確化 ➢ 事業概要(規模及び配置等) ➢ 事業継続が困難となった場合の措置 ➢ 法制上及び税制上の措置 ➢ 財政上及び金融上の支援
特定事業の選定	特定事業の選定	実施方針を公表した後、PFI事業として実施することが適切であるか実施可能性を評価した書類。地方公共団体が算定したVFMシミュレーションの結果もここで公表	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 選定基準の基本的な考え方 ➢ 公的財政負担の見込額の算定 ➢ 公共サービスの水準の評価

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

公募書類一覧

PFI事業実施に必要な書類一覧(2/3)

	資料名	概要	主な内容
入札公告時	入札説明書 (募集要項)	入札及び提案書の提出の手続きに関する事項を記載している書類	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 契約締結までのスケジュール ➢ 各書類の提出方法 ➢ 審査委員会の概要 ➢ 入札参加資格 ➢ 契約の概要等
	要求水準書	PFI事業において公共団体等が求める業務内容の要求水準を記載している書類	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 設計・建設業務に関する条件等(必要諸室、規模、業務概要、必要備品、提出画面等) ➢ 維持管理業務・運営業務に関する条件等(業務概要、業務従事者の条件、業務体制等)
	契約書案	地方公共団体と民間事業者の役割と責任の分担を掲載した書類	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 設計変更の際の手続き ➢ 建設における提出図書 ➢ 完成検査の手続き ➢ 損害賠償について ➢ 引き渡しの手続き 等
	落札者決定基準書 (審査基準)	落札者の決定方法、評価項目、配点等を記載した書類	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 落札者決定までの流れ ➢ 落札者の決定方法 ➢ 入札参加資格・提案内容評価項目、配点 ➢ 評価方法
	様式集	提案書の様式を取りまとめた書類	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 提案内容の指定、書式、枚数などについて

出所：内閣府HP及び内閣府「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」をもとに作成

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

公募書類一覧

PFI事業実施に必要な書類一覧(3/3)

	資料名	概要	主な内容
公募中	質問回答書	公募書類に関する応募者側からの質問と地方公共団体からの回答を示した書類	-
	落札者決定のお知らせ	落札者のグループ名等を公表を行う書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な書類
事業者選定後	審査講評	審査委員会での審議内容や審査の過程及び結果についての公表書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 審査体制 ➤ 審査委員会の開催過程 ➤ 審査方法 ➤ 審査結果 ➤ 審査の講評

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

公募書類一覧

PPP事業(定期借地方式)に必要な書類一覧

定期借地方式では、公募時に「募集要項」や提案に係る様式集に加え、事業契約に係る基本協定書や定期借地に関する各種契約書の案を用意する必要があります。

	資料名	概要	主な内容
定期借地方式	募集要項	公示にあたって、本事業の事業内容やスケジュール、貸付内容、応募手続きについて説明した書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業提案の内容 ➤ スケジュール ➤ 活用条件 ➤ 募集の流れ ➤ 契約方法 等
	基本協定書(案)	落札後、設置者と事業者の間で、事業契約締結に向けた基本的な取り決めを定める書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 基本計画協定の締結 ➤ 土地貸付契約の締結 ➤ 公有財産売買契約の締結 等
	基本計画協定書(案)	落札後、落札事業者にて募集要項と提案書をもとに作成した基本計画書を作成し、基本計画書に基づいて事業を実施することを締結する書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 基本計画の遵守 ➤ 基本計画の変更時 ➤ 事業に関する報告 等
	その他	事業締結に向けて必要なその他契約書類及び事業に関する補足資料	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一般定期借地権設定に関する予約契約書(案) ➤ 公有財産売買予約契約書(案) ➤ その他契約書及び事業に関する補足資料

出所：横浜市「現市庁舎街区活用事業」をもとに作成

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

公募書類一覧

PPP事業(公募設置管理制度(Park-PFI))に必要な書類一覧

公募設置管理制度(Park-PFI)では、ガイドラインをもとに、公募設置等指針を策定の他に、要求水準書や協定書(案)、公園の譲渡に関する契約書(案)などが必要書類となります。

	資料名	概要	主な内容
公募設置管理制度	公募設置等指針	公園管理者は、公示する際に提示すべき書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 公募対象公園施設の種類 ➤ 公募対象公園施設の場所 ➤ 設置又は管理の開始の時期 ➤ 使用料の額の最低額 等
	要求水準書	本事業で設置等予定者に要求する公園施設等の水準を示した書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 基本コンセプト ➤ 前提条件 ➤ 法令遵守 ➤ 各施設の要求水準 等
	基本協定書(案) 実施協定書(案)	選定後、認定計画提出者と設置者の間で取り交わされる契約書	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 総則(目的、定義、事業概要、役割分担、等) ➤ 設計・建設段階の取り決め ➤ 引き渡し時の取り決め ➤ 維持管理・運営段階の取り決め 等
	その他	公園を譲渡する際の契約書や要求水準書の添付資料、提案様式など	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特定公園施設譲渡契約書(案) ➤ 添付資料(平面図、設備位置図など) ➤ 提案様式

出所:国土交通省「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」をもとに作成

1. PPP/PFI事業における公募資料作成の概要

公募書類一覧

PPP事業(公共施設包括管理業務)に必要な書類一覧

公共施設包括管理業務では、通常のプロポーザル事業の公募資料と同様、実施要領及び仕様書に追加して対象施設・業務の一覧表を添付することが特徴となっています。

	資料名	概要	主な内容
公共施設包括管理業務	実施要領	プロポーザル事業の内容を取りまとめた書類	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 業務概要 ➤ 事業費上限額 ➤ 実施形式 ➤ 参加資格 ➤ スケジュール 等
	対象施設・業務一覧	包括管理業務の対象となる公共施設及び業務の一覧表	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 施設名 ➤ 所管課 ➤ 売上 ➤ 面積 等
	仕様書(案)	選定後、優先交渉権者との協議によって変更することを前提に、事業の仕様書案	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 総則(業務内容、スケジュール、緊急時の対応) ➤ 作業一般事項(作業時の取り決め) ➤ その他特記事項 等
	様式集	提案に関する様式集 施設見学を行う際は、「施設見学申し込みフォーム」も追加	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提案様式 ➤ 施設見学申し込みフォーム 等

出所小田原市「小田原市公共施設包括管理業務委託」をもとに作成

2. 公募資料の構成等

2. 公募資料の構成等

①実施方針の公表

実施方針の構成(1/2)

実施方針に記載される内容はPFI法5条にて法定されており、具体的には、①特定事業の選定に関する事項、民間事業者の募集及び選定に関する事項など7つの事項を記載要件として設定されています。

特定事業の選定に関する事項

【記載内容(例)】

(1) 事業内容に関する事項

- 事業名称
- 公共施設等の管理者等の名称
- 事業の目的
- 提供される公共サービスの内容(事業の範囲)
- 想定される事業形態(公共施設等の管理者等の費用負担形態、事業期間、事業終了後における施設の移管に関する方法や条件等)

(2) 特定事業の選定に関する事項

- 選定方法、選定の手順及びスケジュール
- 選定基準(事業のVFMなど)

民間事業者の募集及び選定に関する事項

【記載内容(例)】

- 事業者の選定方法、**選定の手順及びスケジュール**
- 応募者が備えるべき参加資格要件
- 選定基準及び評価の方法
- 選定結果及び評価の公表方法

民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の担保に関する事項

【記載内容(例)】

- 予想される責任及びリスク分類と官民間での分担
- 提供されるべきサービス水準(性能仕様)
- 公共施設等の管理者等による支払いに関する事項
- 民間事業者の事業実施に関する責任の履行に関する事項
- 事業の実施状況のモニタリング内容(主体、頻度、内容・基準、結果の公表方法など)

公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

【記載内容(例)】

- 所在地、面積、地目、現況
- 施設の立地条件(都市計画法等関係法令の規制など)
- 施設整備の要件(規模、配置など)

作成にあたっての留意事項

入札公告から提案書受付まで、小規模な案件でも2~3か月は必要と言われており、**民間事業者が検討する時間に配慮し、無理なスケジュール設定とならない注意が必要。**

2. 公募資料の構成等

①実施方針の公表

実施方針の構成(2/2)

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

【記載内容(例)】

- 協議、調停、仲裁、裁判
- 裁判所轄の指定

事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

【記載内容(例)】

- 事業者が債務不履行の懸念が生じた場合の措置
- その他事由により事業継続が困難になった場合の措置
- 破綻事由に応じて契約または協定において約定すべき事項

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

【記載内容(例)】

- 想定される法制上、税制上の措置、補助金、融資など財政上及び金融上の支援を得るための協力、その方針など

その他

【記載内容(例)】

- 契約にあたって議会の議決を経る必要の有無
- 情報公開の対象及び公開方法
- 環境保全への配慮及び環境アセスメントの実施に関する事項
- 入札に伴う費用負担
- 意見の受付、対話についての考え方
- 実施方針に対する問合せ先

添付資料

【記載内容(例)】

- 基本構想、基本計画など
- 業務分担表、リスク分担表など
- 意見書様式など

作成にあたっての留意事項

既存施設等の事前見学については、実施方針の説明会の前後などできる限り早い段階での実施が望ましい。

2. 公募資料の構成等 特定事業の選定

(特定事業の選定)の構成

実施方針をもとに官民対話などの事前調査を踏まえて、総合的にVFMが認められた場合には、特定事業として選定されることとなります。特定事業として選定された場合には、事業の概要に関する事項と事業の評価に関する事項が公表されます。

第1 事業の概要

【記載内容(例)】

1. 事業名称
2. 公共施設の管理者の名称(首長名)
3. 事業の目的・目標(コンセプト等)
4. 事業概要
 - 事業内容
 - 施設の概要等(敷地条件、規模及び機能、等)
 - 事業方式
 - 特定事業の業務範囲(事業者の業務範囲)
 - 事業期間
 - 事業スケジュール

作成にあたっての留意事項

民間事業者に移転されるリスクや民間事業者から見込まれる税金などを考慮の上、算出を実施する。

第2 本市が事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価

1. 評価方法
「選定基準」「定量的な評価」「定性的な評価」の3項目にて記載することが想定される
2. 定量的評価
算出にあたっての前提条件
例: 事業費の算出方法、割引率などの設定条件など
算出方法及び評価結果
市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算した差額であるVFMの結果を記載
3. 定性的評価
PFI事業により実施した場合、期待される定性的な効果を記載
例: 民間ノウハウの発揮、施設コストの軽減などの財政平準化、良質なサービス提供、安定した事業運営など

2. 公募資料の構成等 入札公告時

入札説明書(募集要項)の構成(1/2)

入札説明書(公募型プロポーザル方式の場合は募集要項)は、PFI事業が特定事業に選定された後、公募に向けて実施方針にて記載した事項をさらに詳細化した資料となります。

事業の概要

【記載内容(例)】

- 事業名称
- 公共施設の種類等
- 公共施設の管理者名称
- 事業目的
- 事業方式
- 業務範囲
- 業務スケジュール

入札参加者の条件

【記載内容(例)】

- 入札参加者の構成
- 入札参加者の参加資格要件
- 入札参加者等の業務遂行能力に関する資格要件
- 入札参加者の参加資格確認基準日
- 入札無効に関する事項
- 入札参加者の変更

民間事業者の募集・選定に関する事項

【記載内容(例)】

- 募集及び選定スケジュール案
- 入札説明書等の配布
- 説明会の開催
- 既存施設の視察
- 参考資料の閲覧
- 入札説明書(募集要項)等に関する質問及び回答
- 参加表明書・参加資格審査書類の受付
- 参加資格審査結果の通知
- 入札提案書(募集要項)類の受付
- 入札(提案)を辞退する場合

作成にあたっての留意事項

入札説明書に記載すべき項目は実施方針と重複する項目も多くあるため、実施方針に対する民間事業者からの意見聴取により変更となった内容を時点修正したり、実施方針公表時には検討中であった事項を具体的に記載する。

2. 公募資料の構成等 入札公告時

入札説明書(募集要項)の構成(2/2)

入札に関する事項

【記載内容(例)】

- 入札説明書等の承諾
- 費用負担
- 提出書類の取扱い
- 公共が提示する資料の取扱い
- 入札参加者の複数提案の禁止
- 提案書類の変更禁止
- 使用言語及び単位

(民間事業者による)提案に関する条件

【記載内容(例)】

- 提案書等の取扱い(提案書の返却、著作権・特許権等)
- 提案に関する留意事項(費用負担、禁止事項等)

落札者の決定に関する事項

【記載内容(例)】

- 落札者の決定方法
- 審査方法
- 審査手順
- 落札者の決定及び結果の通知・公表

契約に関する事項

【記載内容(例)】

- 基本協定の締結
- 特別目的会社(SPC)の設立
- 事業契約の締結
- 入札保証金及び契約保証金

2. 公募資料の構成等 入札公告時

要求水準書の構成(1/2)

要求水準書は、PFI事業において地方公共団体等が求める業務内容の要求水準を記載したものです。PFIは性能発注であり仕様書が作成されないため、この要求水準書が地方公共団体等からのオーダー内容を記載したものとなります。

第1 総則

【記載内容(例)】

- 要求水準書の位置づけ
- 遵守すべき法令等
- 著作権・特許権等の使用
- 環境への配慮
- 用語の定義

第2 事業の概要

【記載内容(例)】

- 事業の目的
- 事業の概要
- 施設構成
- 事業用地の概要(計画用地区分など)
- 各施設の管理運営形態
- ゾーニング
- 土地利用
- 事業スケジュール(予定)

第3 事業の機能及び性能に関する要求水準

【記載内容(例)】

- 各業務(設計・建設、維持管理・運営)の性能規定
- 事業の実施手順
- 公共機能に関する要求水準
- 民間収益施設に関する要求水準

2. 公募資料の構成等 入札公告時

要求水準書の構成(2/2)

第4 施設設計・建設業務に関する要求水準

【記載内容(例)】

- 設計業務の対象
- 業務範囲
- 業務期間
- 各種業務に関する要求水準
例: 既存施設解体撤去、建設工事業務、備品等の設置業務、
工事監理業務など

第5 維持管理業務に関する要求水準

【記載内容(例)】

- 維持管理業務の対象
- 業務範囲
- 業務期間
- **各種業務に関する要求水準**
例: 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、
備品等保守管理業務、清掃業務、安全管理業務、
環境衛生管理業務、修繕業務、事業期間終了後、等

第6 運営業務に関する要求水準

【記載内容(例)】

- 運営業務の対象
- 業務範囲
- 業務期間
- 業務計画書
- 各種業務に関する要求水準
例: 施設運営業務、飲食物提供業務、集客促進業務、
事業期間終了後の引継ぎ業務、等

第7 自主事業等の民間収益事業に関する事項

【記載内容(例)】

- 自主事業の事業内容
- 業務範囲
- 業務期間
- 実施条件
- 導入を禁止する用途・施設

作成にあたっての留意事項

PFI事業者自らが公示を行わなかった既存部分の保守点検・
修繕責任を負わせることは、その部分の施設状態を予め十分
把握することが困難なため事業者にとって過大なリスクとなる
ため責任範囲の設定には十分留意することが望ましい。

2. 公募資料の構成等 入札公告時

基本協定書(案)の構成

基本協定書は、落札者決定後に、事業契約締結に向けた基本的な取り決めを定めたものです。
事業契約書は、特定事業の実施にかかる権利と義務について定める文章です。

- 第1条 目的
- 第2条 当事者の義務
- 第3条 事業予定者(SPC)の設立
設立に係る出資割合、議決権割合等を記載
- 第4条 株式の譲渡
株式の譲渡に係る条件等を記載
- 第5条 業務の委託、請負
事業委託に係る覚書締結後の進め方等を記載
- 第6条 特定事業契約の締結関連
仮契約締結の目安及び本契約までの流れ、締結にあたっての条件等を記載
- 第7条 準備行為
業務締結完了前から業務実施に関して必要な準備行為等を行うことを認め、自治体も可能な範囲で協力する旨を記載
- 第8条 事業契約不調の場合の処理
事業が不調になった際の費用負担や違約金に関する考え方を記載

事業契約書(案)の構成

- 第1章 用語の定義
- 第2章 総則
- 第3章 設計
- 第4章 工事
 - 総則(事業者の責任、事前調査)
 - 検査・確認
 - 工期の変更
 - 損害の発生
 - 引渡し
- 第5章 維持管理
 - 総則
 - モニタリング
- 第6章 サービス購入料の支払
- 第7章 契約の終了
- 第8章 雑則

2. 公募資料の構成等 入札公告時

落札者決定基準書(審査基準)の構成

様式集の構成

落札者決定基準書(審査基準)は、事業者決定までの流れや採点方法について取りまとめたものです。様式集は、提案書の作成要領や提案を求める各事項の提出様式を取りまとめたものです。

第1 総則

【記載内容(例)】

- 事業者選定基準の位置づけ
- 民間事業者選定の方法
- 審査の方法
- 審査委員会

第2 優先交渉権等決定の手順

【記載内容(例)】

- 優先交渉者等決定の手順
- 資格審査
- 提案審査
(総合評価点の配点、価格点審査、提案点審査など)
- 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定方法

区分		提出様式
説明会等に関する様式		入札説明会参加申込書
		視察参加申込書
質問書に関する様式		入札説明書等に関する質問書
資格審査に関する様式		参加表明書
		入札参加グループ構成企業一覧表
		委任状(構成員)
		委任状(入札参加企業・代表企業)
		参加資格申請書
		実績確認資料(設計企業)
		実績確認資料(建設企業)
		実績確認資料(維持管理企業)
		辞退届
事業提案書等の様式	事業計画提案書	実施体制説明書
		資金調達計画書
		事業収支計画説明書
		事業の安定性に関する提案書
		リスク管理方針
		その他説明書
	施設整備計画提案書	耐震設計説明書
		施工計画説明書
		工程計画書
		工事費内訳書
	施設整備計画図面	
維持管理計画提案書	維持管理計画説明書	
	維持管理費内訳書	
入札書に関する様式		入札価格書

3. 公募資料の事例

3. 公募資料の事例

① サービス購入型事業

和光市広沢複合施設整備・運営事業(埼玉県和光市)

本事業では、事前の検討段階に実施した官民対話において収集した意見を公募資料に活用しており、「コレクティブインパクトリスト」を公募時に合わせて配布して、事業への地元企業の参画を実現させています。

■ 事業概要

案件名	和光市広沢複合施設整備・運営事業
事業分類・方式	複数方式
業務概要	保健福祉・子育て関連施設を3つのエリアにゾーニングのうえ、民間事業者による整備を行っている。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 対象地を「北エリア(官民複合施設)」「南エリア(保健福祉施設)」「東エリア(教育関連施設)」にゾーニングの上、北エリアのみPPP/PFI事業にて維持管理・運営まで一貫して行うスキームとなっている。 ■ 地元企業の参画を必須とするため、「コレクティブインパクトリスト」を公募時に合わせて配布し、リスト内にある企業を参加させることを条件として設定している。 ■ 基本方針策定時及び基本計画策定時のそれぞれで官民対話(サウンディング)を実施し、民間事業者から収集した意見を公募資料に活用している。

■ 事業者選定までのスケジュール



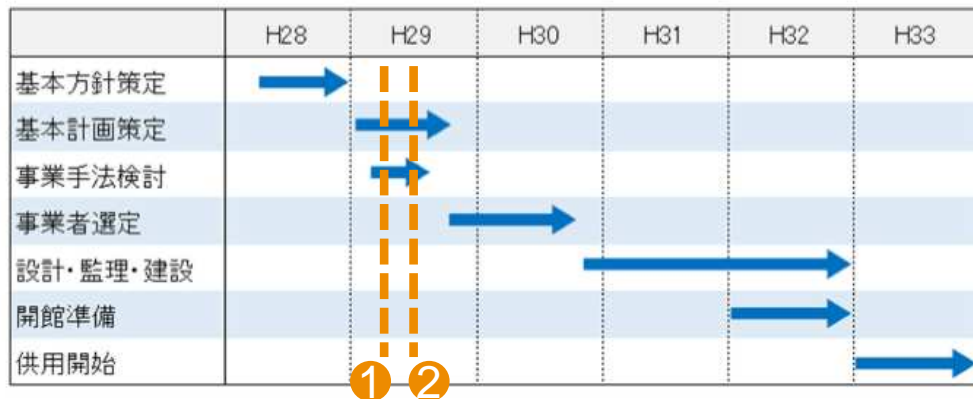
3. 公募資料の事例

① サービス購入型事業

和光市広沢複合施設整備・運営事業(埼玉県和光市)

■ 2回の官民対話を実施

- 本事業では、公募前の検討段階において官民対話(サウンディング型市場調査)を2回実施した。
- 第1回サウンディング(平成29年7月)では、同年4月に策定した「和光市広沢国有地等利活用基本方針」について、事業者と市の意図との間に解釈の相違が生じることをなくすことを目的として実施した。
- 第2回サウンディング(平成29年11月)では、第1回サウンディングをもとに作成した「(仮称)和光市広沢複合施設基本計画(素案)」について、市の意図との間に解釈の相違が生じることをなくすとともに、事業提案の参考としてもらうことを目的として実施した。



出所:和光市HPより抜粋

第2回官民対話で収集した意見

- ・統括マネージャーとファシリテーターの役割で重複する部分があると考えるが、想定する具体的な役割を知りたい。
- ・民間マネジメントチームとSPCの構成員は異なるのか。
- ・民間マネジメントチームの法的位置付けはどのようなものか。
- ・南エリアの認定こども園、児童発達支援センター、広沢保育園にも深く関わってほしいが、民間マネジメントチームに参加する想定か。
- ・SPCの構成員が担うイメージ。構成員ではない人が統括マネージャー等となることは難しい部分もある。
- ・メンバーは最初の段階はゼネコン等が入るが、維持管理・運営段階からプロパティマネジメント等の担当ということも想定される。
- ・統括マネージャーとファシリテーターは常駐となるのか。
- ・サービス購入料対象となるのか。
- ・SPCから別法人への委託は可能か。
- ・統括マネージャーとファシリテーターの専任・常駐の詳細について確認したい。

統括マネージャーとファシリテーターのそれぞれの役割分担の詳細の記載を求める意見を多数受領

要求水準書にて役割を明記

ア 統括マネージャーの職務

- ① 統括マネージャー自身が本事業の趣旨を十分に理解するとともに、設業務の総責任者である建設マネージャーに対して本事業の趣意を伝えること。
- ② SPCが維持管理を行う公共施設の維持管理面で統括を行うこと。
- ③ 公共施設(北エリア)全体の運営事業者間における調整を行うこと。
- ④ 民間収益施設との調整を行うこと。
- ⑤ 市への総合的な連絡、及び市に報告を行うに当たって総合的に責任を負うこと。

イ ファシリテーターの職務

- ① 本事業の趣旨を十分に理解するとともに、統括マネージャーと情報を共有すること。
- ② SPCが維持管理を行う公共施設において、運営面で統括を行うこと。
- ③ 複合施設全体の運営事業者間の相談に応じ、施設運営の質的向上を図ること。
- ④ 民間収益事業者とコミュニケーションをとり、利便性の向上を図りながら、公共性の理解を深めること。
- ⑤ 地域のニーズやシーズを集約するために、施設機能に関するテーマごとに、市民あるいは市民団体、地元企業、SPC、民間収益事業者を対象としたワークショップを開催すること。なお、本施設の運営協議会部会として開催することも可とする。
- ⑥ 地域のニーズやシーズについて、エリアマネジメントを担当するコーディネーターと共有し、広場・オープンスペースの収益化やにぎわいづくりに活かしていくこと。
- ⑦ 民間収益事業者と連携し、広場・オープンスペースの収益化を図ること。

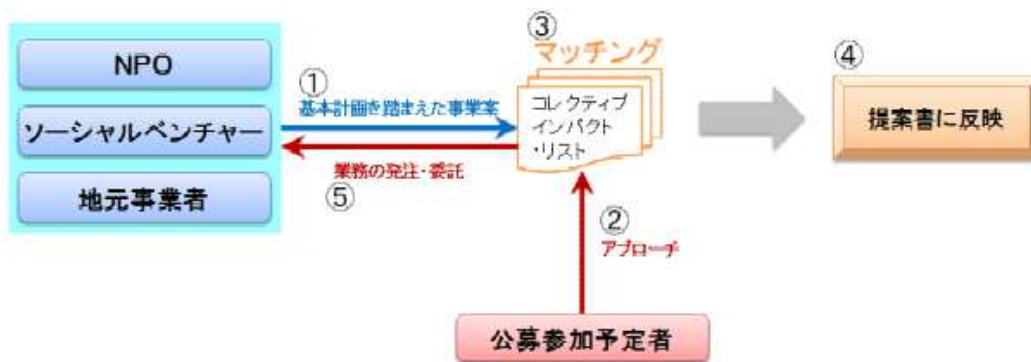
3. 公募資料の事例

① サービス購入型事業

和光市広沢複合施設整備・運営事業(埼玉県和光市)

コレクティブインパクトについて

- 和光市広沢複合施設基本計画の内容に賛同し、本事業への参加を検討している市内の企業・NPO・ソーシャルビジネス事業者等の情報を『コレクティブインパクト・リスト』として公表し、本事業への応募を検討している民間事業者(公募参加予定者)に情報提供するものである。
- 提案内容にも「コレクティブインパクトリストの活用に関する提案」が記載されており、コレクティブインパクトに掲載されている事業者がSPCの協力企業や再委託事業者として参加することも認められ、参加企業一覧の公募書類も用意されている。



応募書類

1-4. コレクティブインパクト・リストの活用に関する提案 (A4版1枚以内、別紙は枚数制限なし)

配点: 25点

(提案書作成にあたり、以下記載要領は消去すること。)

本様式の記入に際しては、以下の点に留意して内容を簡潔にまとめ、記入すること。

- ・コレクティブインパクト・リストが積極的に活用されているか。
- ・コレクティブインパクトの趣旨を通して、地域経済の活性化と、市民・行政・民間事業者等のあらゆるステークホルダー間における対話促進に寄与する提案となっているか。
- ・本事業を通じた地元企業のPPP/PFIへの取組み促進に関する方策が提案されているか。
- ・事業期間中一貫して、コレクティブインパクト・リストを活用し、取組みを充実させていく柔軟な提案となっているか。

審査基準(応募書類該当箇所抜粋)

コレクティブインパクト・リストが積極的に活用されているか
 コレクティブインパクトの趣旨を通して、地域経済の活性化と市民・行政・民間事業者等のあらゆるステークホルダー間における対話促進に寄与する提案となっているか
 本事業を通じた地元企業のPPP/PFIへの取組み促進に関する方針が提案されているか
 事業期間中一貫して、コレクティブインパクト・リストを活用し、取組みを充実させていく柔軟な提案となっているか

3. 公募資料の事例

① サービス購入型事業

和光市広沢複合施設整備・運営事業(埼玉県和光市)

■ 公募時の書類

事業者募集要項
<p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 資料1: 要求水準書 ➤ 資料2: 審査基準 ➤ 資料3: 様式集 ➤ 資料4: 基本協定書(案) ➤ 資料5: 事業契約書(案) ➤ 資料6: 定期借地権設定契約に係る条件規程書(案) ➤ 資料7: サービス購入料の算定及び支払方法 ➤ 資料8: モニタリングの考え方

様式集の構成(抜粋)

No	書類名
1	現地説明会(個別対応)参加申込書
2	募集要項等に関する質問書
3	参加表明書等
4	応募辞退に関する提出書類
5	<p>提案書類等</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 提案書類提出書 ➤ 見積書 ➤ 要求水準書に関する誓約書 ➤ 本事業全体に関する提案書 ➤ 事業の安定性に関する提案書 ➤ 設計及び建設業務に関する提案書 ➤ 民間マネジメント業務に関する提案書 ➤ 維持管理・運營業務に関する提案書 ➤ 民間公共的事業に関する提案書 ➤ 民間収益事業に関する提案書 ➤ 設計図書

出所: 和光市「和光市広沢複合施設整備・運営事業 募集要項」より抜粋

3. 公募資料の事例 収益型事業

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業(岡山県津山市)

本事業では、提案内容について審査基準のポイントを参考に様式を提示せず、自由提案として民間事業者のノウハウを最大限に活かせるような公募内容となっていることが特徴です。

事業概要

案件名	旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業
事業分類・方式	公共施設等運営権方式(コンセッション方式)
業務概要	旧苅田家付属町家群を宿泊施設としてリノベーションを行い、民間事業者に運営権を設定する。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業規模が小さい事業にて、コンセッション方式を導入した代表事例となっている。 ■ 民間事業者が支払う運営権対価を2023年3月末までの当分の間、無償とすることにより、民間事業者のリスク負担を下げ、参加しやすいようにしている。 ■ 提案内容については、自由テーマとし、審査基準のポイントを踏まえ企画提案書を作成することとしている。

事業者選定までのスケジュール



3. 公募資料の事例 収益型事業

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業(岡山県津山市)

■ 公募時の書類

事業者募集要項
<p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 様式1-1:参加申込書兼誓約書➤ 様式1-2:エントリーシート➤ 様式2:津山市暴力団排除条例に係る誓約書➤ 様式3:委任状➤ 様式4:営業実績書➤ 様式5:賃料貸与申込書➤ 様式6:質問書
<p>【参考資料】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 旧苅田家付属町家群を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例➤ 旧苅田家付属町家群を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針➤ 公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン(内閣府)➤ 施設イメージ図

提案テーマについて

詳細なテーマや様式等を設定せず、本事業の趣旨等(活用コンセプト等)を網羅し、審査基準を押さえた企画提案書の提出を求めている。(ただし、収支計画は必須とし、運営権対価の見込み額を明記することは記載条件としている。

(参考)活用コンセプトについて

- (1) 城東地区の新たな観光資源
城東地区の新たな集客ポイント(宿泊施設、交通施設等)として活用すること
- (2) 町並み保存への配慮と実践
歴史的建造物を保存・活用するという意義に立ち、まち全体の景観に配慮した活用方策を実践できること
- (3) まちの魅力発信
本事業を通じて、城東地区の魅力を高め、まちの魅力を情報発信すること
- (4) まちの賑わいづくり
本事業を通じて、人々の集まる場を創造し、賑わいを創出すること
- (5) 波及効果の創造
本事業を通じて、地域のコミュニティ形成やまちづくりの核となる人材育成等、波及効果を創造すること

出所:津山市「旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業 募集要項」より抜粋

3. 公募資料の事例 収益型事業

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業(岡山県津山市)

■ 評価基準

選考のポイント

津山市の歴史・文化を踏まえ、本事業の趣旨を十分理解していること
 創意工夫とチャレンジ精神を持ち、経営に意欲的であること
 まちづくりに積極的に関わり、地元団体等との連携にも意欲的であること
 地域との連携の重要性を理解し、地域コミュニティと友好関係を構築できること
 波及効果を創造するための具体的な展開モデルを有していること
 公共施設等運営権設定の意義について十分理解していること

評価方法

審査項目	審査内容	配点 (満点)
提案者の能力	施設運営能力、類似施設経験、経営状況、組織体制 4項目	20
参入姿勢	熱意、趣旨・制度の理解度、独自性・チャレンジ性 4項目	20
事業計画全般	計画の具体性、将来性、収支計画との整合性 3項目	15
運営権対価	運営権対価の見込み金額 1項目	15
運営体制	人員体制、維持管理、危機管理、モニタリング等 4項目	20
企画提案	内部デザイン、城東地区との融合、営業内容の具体性(ターゲット顧客層、営業活動、サービスの内容、プロモーション)等 6項目	30
地域貢献等	地元団体との連携、地域行事の企画、地域活性化(雇用創出、物資調達等)、波及効果の創造、市への施策貢献等 6項目	30

左表をもとに企画提案書、企画提案プレゼンテーションの内容により評価を行います。なお各項目の採点にあたっては1点から5点の5段階による評価を行い、評価点を評価者数にて割る計算方法により配点を算出します。審査項目のうち「運営権対価」については、下表の計算方法に評価を行い、評価点を算出します。

$$\text{各提案者の配点} = \frac{\text{各提案者の提案額}}{\text{最高提案額}} \times \text{配点}$$

ただし、小数第2位以下は四捨五入する。

3. 公募資料の事例 公的不動産利活用事業

現市庁舎街区活用事業(神奈川県横浜市)

本事業では、長期間の貸付事業となるため、人材育成やエリアマネジメントへの貢献内容についても提案を求めており、継続的な運営が可能な体制構築ができているなどを審査基準に取り入れています。

事業概要

案件名	現市庁舎街区活用事業
事業分類・方式	定期借地方式
業務概要	新庁舎への移転を機に、現庁舎街区を庁舎移転後の賑わい創出を図るため、定期借地方式にて事業者公募を行った。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 関内駅周辺地区が目指す新たなまちづくりの方向性を取りまとめた「エリアコンセプトブック」にて、本事業用地では「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核となる施設設計を要求水準として設定している。 ■ 現庁舎建物の保全活用もしくは解体のいずれかについては自由提案としているが、横浜スタジアムへの直通デッキ整備などアクセス面での条件を詳細に設定している。 ■ 長期間の事業となる、エリアマネジメントへの貢献や人材の確保・育成に関する取組についても提案内容として設定している。

事業者選定までのスケジュール



3. 公募資料の事例 公的不動産利活用事業

現市庁舎街区活用事業(神奈川県横浜市)

■ 公募時の書類

事業者募集要項
<p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 様式1: 公募土地に関する資料➤ 様式2: 現市庁舎街区活用事業様式集➤ 様式3: 現市庁舎街区活用事業に関する基本協定書(案)➤ 様式4: 現市庁舎街区活用事業に関する基本計画協定書(案)➤ 様式6: 公有財産売買予約契約書(案)➤ 様式7: 一般定期借地権設定合意書(案)➤ 様式8: 公有財産売買契約書(案)➤ 関内駅周辺地区エリアコンセプトブック

提案テーマについて

提案に関する条件(必須条件)

「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案



提案事項

事業コンセプト

✓ 関内・関外地区の活性化に貢献する内容

建物用途

✓ 必須条件を踏まえ、周辺との回遊を生み出すような提案

施設計画

マネジメント

✓ 産官学と連携し、エリアの持続的なにぎわいを生み出すための体制や活動内容

事業計画

✓ 50年以上という長期間の事業となることから、人材確保や育成に関する具体的な取組内容
✓ 市内事業者の積極的な活用

出所: 横浜市「現市庁舎街区活用事業 募集要項」より抜粋

3. 公募資料の事例 公的不動産利活用事業

現市庁舎街区活用事業(神奈川県横浜市)

■ 審査基準

大項目	中項目	審査の視点	配点
1 事業主体	(1) 事業実績等	① 提案した事業を確実に実施することができる実績・技術を有しているか ② 財務状況が健全であり、安定的な資金調達能力があるか	5
2 事業内容	(1) 事業コンセプト	本市が目指すまちづくりの方向性(エリアコンセプトブックを参照)を踏まえた優れた事業コンセプトが提案されているか	10
	(2) 建物用途	① 「国際的な産学連携機能」「観光・集客機能」に寄与する具体的かつ優れた提案がなされているか ② 関内駅周辺地区のみならず、関内・関外地区や都心臨海部全体へと波及を与えるような規模・内容の開発計画となっているか	25
	(3) 施設計画	以下の内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか ・横浜らしい街並み景観を形成し、これからの関内・関外地区の再生の象徴となる、魅力的な景観デザイン ・周辺地域への回遊性を高めるための歩行者動線 ・関内地区の玄関口として新たなまちを印象付ける広場空間 ・緑豊かな空間の形成など、環境への配慮 ・「観光・集客」に資する交通機能の導入	30
	(4) マネジメント	以下の内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか ① 関内駅周辺地区のマネジメントに対する貢献(持続的に取り組む体制や財源の確保を含む) ② 敷地内の魅力を維持・向上させる取組(豊かな賑わい空間の運営や、防災・減災への取組等)	15
	(5) 事業計画	① 財務の健全性・事業実施体制について、長期的に具体性及び実現性が高い計画となっているか ② 人材の確保・育成に関する取組が提案されているか ③ 設計・施工・管理運営等において、市内事業者が活用されているか	10
3 その他		他の項目では評価の対象とならなかった部分について、具体的かつ優れた提案がなされているか	5
合 計			100



プレゼンテーションの実施
(応募書類をもとに)

出所:横浜市「現庁舎街区活用事業 募集要項」より抜粋

3. 公募資料の事例 公的不動産利活用事業

現市庁舎街区活用事業(神奈川県横浜市)

■ 参考資料(選定事業者の提案内容)

2 事業コンセプト

「MINATO-MACHI LIVE」

- ・ 新産業創造拠点とイノベーションオフィスにより、国際的な産学連携を展開
- ・ 地元とともに地域資源を発掘し、体験型観光サービスにより集客力と回遊性を強化
- ・ 行政棟の原風景と人のアクティビティが関内の顔となる、周囲に開かれたシンボル空間
- ・ 地域団体との連携や事業者協働による、関内・関外地区の活性化とブランド向上



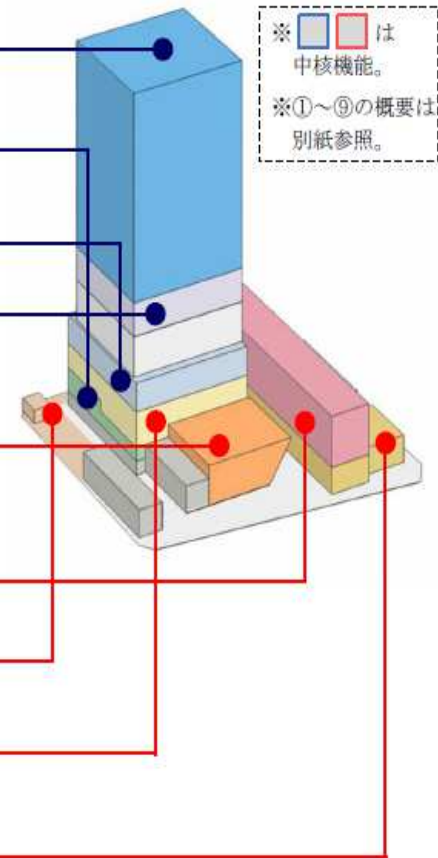
3 施設概要等

国際的な産学連携

- | | |
|--|-----------------------|
| ① イノベーションオフィス
グローバル企業のイノベーションセンターを中心とした業務機能 | 51,900 m ² |
| ② 新産業創造拠点
横浜最大級のイノベーション拠点 | 3,600 m ² |
| ③ ウェルネスセンター
市民の健康増進やスポーツ振興に寄与 | 4,700 m ² |
| ④ 大学
大学誘致による産学連携の促進 | 12,800 m ² |

観光・集客

- | | |
|---|-----------------------|
| ⑤ ライブビューイングアリーナ
(株)DeNAが運営する、国内最大ビジョンを設けたライブ発信施設 | 3,000 m ² |
| ⑥ レガシーホテル
行政棟を保存活用した、(株)星野リゾートによる観光回遊拠点 | 17,000 m ² |
| ⑦ 交通結節拠点
広域集客と周遊の利便性を向上 | 1,400 m ² |
| ⑧ エデュテインメント施設
テクノロジー×教育×スポーツ体験 | 6,800 m ² |
| ⑨ ライブ書店
(株)有隣堂が運営する、「横浜の発展史」を伝承する文化交流拠点 | 2,300 m ² |



<施設概要>

延床面積：117,017 m² 高さ：160.7m (地上30階 地下1階)

出所：横浜市「現庁舎街区活用事業 報道発表資料」より抜粋

3. 公募資料の事例 包括管理業務委託事業

小田原市公共施設包括管理業務委託(神奈川県小田原市)

本事業では、一般的な公募型プロポーザル方式の募集手順と同様となっており、対象となる施設や業務を一覧化し、事前見学を開催のうえ企画提案書の提出を求めています。

■ 事業概要

案件名	小田原市公共施設包括管理業務委託
事業分類・方式	包括管理委託業務
業務概要	市内にある公共施設に係る保守点検等を取りまとめ、点検結果を集約分析を行い計画的保全に活かしていく公共施設包括管理業務委託を導入した。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 一般的な公募型プロポーザル方式を採用しており、実施要領と仕様書(案)、様式集を公募資料としている。また、合わせて提案対象となる市内の公共施設及び事業を一覧化した資料も用意している。 ■ 対象事業一覧では、各施設の保守点検を行っている設備などを一覧化している。 ■ 仕様書については、事業者の提案内容によって、保守点検を包括委託する公共施設が決定されるため、案として提示し、事業者決定後、改めて協議することとしている。

事業者選定までのスケジュール



3. 公募資料の事例 包括管理業務委託事業

小田原市公共施設包括管理業務委託(神奈川県小田原市)

参考資料(対象施設一覧)

◆対象施設一覧 【別紙1】

No.	施設名称	管理番号 (白書)	所在地	所管種	竣工年	構造/階数			面積(m ²)		備註施設
						構造	地上	地下	延床面積	敷地面積	
1	市役所本庁舎	20001	茨窪300番地	管理棟	1976年	鉄骨コンクリート造	7	-	23,463.0	23,768.4	保健出張所併設
2	下府中市民集会所施設	100002	橋雲555番地	地域政策棟	1960年	木造/鉄骨造	2	-	544.7	809.3	
3	下曽我市民集会所施設	100003	曾我原147番地	地域政策棟	1955年	木造	2	-	631.0	809.3	
4	豊川市民集会所施設	100004	成田477番地の1	地域政策棟	1954年	木造	1	-	371.0	1,641.7	
5	上府中市民集会所施設	100005	千代813番地	地域政策棟	1954年	木造	1	-	206.9	1,051.2	
6	前羽福祉館	180001	前川391番地	福祉政策棟	1970年	鉄筋コンクリート造	3	-	467.5	2,413.0	
7	下中老人憩の家	190001	小橋672番地	福祉政策棟	1996年	鉄骨鉄骨造	2	-	257.0	332.9	
8	生きがいふれあいセンターいそぎ	200001	遊句二丁目32番15号	福祉政策棟	1992年	鉄骨コンクリート造	3	1	5,312.0	6,835.8	
9	下曽我保育園	210001	曾我原347番地	保育園	1984年	鉄筋コンクリート造	2	-	676.0	2,861.6	
10	曾我保育園	210003	下大井104番地	保育園	1997年	鉄骨鉄骨造	1	-	320.0	1,053.1	
11	早川保育園	210004	早川二丁目3番地の13	保育園	1978年	鉄筋コンクリート造	2	-	753.0	1,353.2	
12	豊川保育園	210006	成田6.5.4番地の5	保育園	1987年	鉄筋コンクリート造	2	-	589.0	1,872.7	
13	桜井保育園	210008	櫻井2,153番地の2	保育園	1982年	鉄筋コンクリート造	2	1	823.0	1,463.2	
14	保健センター	270001	遊句二丁目32番16号	健康づくり棟	1988年	鉄筋コンクリート造	4	1	5,914.0	6,835.8	
15	久野公園	430001	久野4,859番地の7	みどり公園棟	1990年	鉄筋コンクリート造	2	-	220.9	133,544.0	
16	蓮正寺住宅	440001	蓮正寺621番地	賃貸棟	1978年	スチール造	5	-	7,971.2	16,568.1	
17	橘住宅	440003	中村8708番地	賃貸棟	1972年	鉄筋コンクリート造	4	-	1,447.6	1,719.1	
18	嵐田住宅	440004	蓮正寺528番地	賃貸棟	1971年	スチール造	5	-	17,503.0	19,787.8	
19	かすみのみせ住宅	440005	蓮正寺647番地	賃貸棟	1981年	スチール造	5	-	7,557.0	10,825.8	
20	霞田住宅	440006	蓮正寺602番地	賃貸棟	1976年	スチール造	5	-	5,374.3	6,523.2	
21	浜住宅	440007	遊句三丁目16番21号	賃貸棟	1981年	スチール造	5	-	5,156.9	10,112.3	
22	谷津住宅	440008	地山二丁目9番1号、2号及び3号	賃貸棟	1959年	鉄筋コンクリート造	4	-	1,180.4	3,305.8	
23	柳町住宅	440011	柳山1,046番地	賃貸棟	1986年	スチール造	4	-	9,004.1	11,729.6	
24	久野住宅	440013	久野677番地	賃貸棟	1964年	鉄筋コンクリート造	4	-	2,473.6	2,755.3	
25	浅原住宅	440014	櫻井3,200番地	賃貸棟	1990年	スチール造	5	-	5,439.4	6,719.6	
26	早川住宅	440020	早川三丁目17番2号	賃貸棟	1969年	鉄筋コンクリート造	4	-	723.6	1,179.0	
27	東町住宅	440021	東町一丁目16番16号	賃貸棟	1981年	スチール造	3	-	933.2	1,518.0	
28	湖向本町庁舎(小田原消防署内)	490001	湖川183番地の18	消防総務棟	1994年	鉄筋コンクリート造	3	-	4,289.5	3,779.1	
29	高町分署	490002	高町一丁目9番36号	消防総務棟	2006年	鉄筋コンクリート造	4	-	1,411.0	886.3	消防総務機庫庫(60m)併設
30	嵐山出張所	490005	嵐山3,017番地の2	消防総務棟	1988年	鉄筋コンクリート造	2	-	814.3	1,365.2	
31	足柄消防署	490007	高足柄町郡田40番地1	消防総務棟	1972年	鉄筋コンクリート造	3	1	1,448.1	3,719.3	

参考資料(対象事業一覧)

消防用設備や空調設備などの設備名を列挙

◆対象事業一覧 【別紙2】

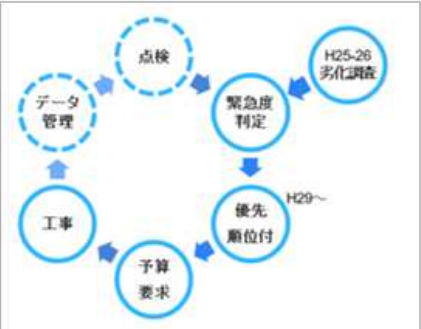
NO	管理番号 (施設ID)	電気工	消防用	空調設備	冷暖房	エレベーター	EV	自動火	農業水	浄化槽	排水処理	ガス	道路点	機械備	防犯・	その他
		作	設備	設備	設備	設備	DW	警	灌漑	設備	設備	検	警	警		
1	市役所本庁舎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					防災管理設備併設、消防設備併設、汚水処理設備、エレベーター、点検設備、点検
2	下府中市民集会所施設		○													
3	下曽我市民集会所施設		○													
4	豊川市民集会所施設		○													
5	上府中市民集会所施設		○													
6	前羽福祉館		○													
7	下中老人憩の家		○													
8	生きがいふれあいセンターいそぎ		○	○	○	○	○	○								防災設備併設、消防
9	下曽我保育園		○													
10	曾我保育園		○													
11	早川保育園		○													
12	豊川保育園		○													
13	桜井保育園		○													
14	保健センター	○	○	○	○	○	○	○								消防設備併設、消防設備併設、消防
15	久野公園									○						
16	蓮正寺住宅		○													給水ポンプ併設
17	橘住宅		○													給水ポンプ併設
18	嵐田住宅		○													給水ポンプ併設
19	かすみのみせ住宅		○													給水ポンプ併設
20	霞田住宅		○													給水ポンプ併設
21	浜住宅		○													給水ポンプ併設
22	谷津住宅		○													給水ポンプ併設
23	柳町住宅		○													給水ポンプ併設
24	久野住宅		○													給水ポンプ併設
25	浅原住宅		○													給水ポンプ併設
26	早川住宅		○													給水ポンプ併設
27	東町住宅		○													給水ポンプ併設
28	湖向本庁舎(小田原消防署内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					消防設備併設併設

出所: 小田原市「小田原市公共施設包括管理業務委託 公募資料」より抜粋

3. 公募資料の事例 包括管理業務委託事業

小田原市公共施設包括管理業務委託(神奈川県小田原市)

■ 企画提案書内容

No	提案内容
1	包括管理の基本的な考え方
2	実施体制、配置予定総括責任者について
3	緊急時の対応、事故防止の取組について
4	業務工程表について
5	管理水準の向上について
6	施設管理情報の集約による施設マネジメントについて <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>右図のように市で想定している施設保全のサイクルづくりについて提案できることを記載</p> </div> 
7	市内業者の活用の見込みについて
8	その他の提案について

■ 審査基準

区分	審査項目	審査の視点	配点
企業の規模・業務実績等	経営規模 業務遂行能力	経営規模の妥当性、同種業務受託実績の有無	10
業務体制・実施方針・提案内容等	業務の理解度	包括管理業務導入による効果、基本的な考え方	10
	実施体制	適切な業務を提供できる実施体制、緊急時の対応、事故防止の取組等	30
	提案内容の的確性	業務工程表の的確性	10
		管理水準の向上の取組	20
		施設管理情報の集約による施設マネジメントの的確性	30
その他の提案	付加サービス等の提案内容の独創性、実現性	30	
地域貢献	地域貢献	市内業者の活用の見込み、地域経済の循環についての考え方	40
ヒアリング・プレゼンテーション	提案資料の表現力 取組意欲	資料等のわかりやすさ、正確さ、ヒアリング・プレゼンテーションにおける積極的な取組意欲の有無	10
見積金額	見積金額	総額及び内訳	10
合計			200

出所:小田原市「小田原市公共施設包括管理業務委託 公募資料」より抜粋

3. 公募資料の事例 その他PPP事例

稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業(千葉県千葉市)

公園全体を対象に一部または全エリアを対象とするなど事業の範囲や、指定管理者制度、設置管理許可制度など事業手法、事業期間などについても幅広く民間事業者から提案を受け付け事業化した事例です。

■ 事業概要

案件名	稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業
事業分類・方式	プロポーザル方式
業務概要	稲毛海浜公園(都市公園)の各ゾーンにおいて、民間の事業者が自己の資金で公園施設の新規整備または改修を行い、周辺を含めた一帯の区域において魅力的な運営と適正な維持管理を行う事業の提案を募集した。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市の外郭団体の廃止により公園施設の管理運営主体が不在となったことで、新たな管理運営事業者を募集した事業である。約8.3haの公園全体を対象に、一部又は全エリアを対象に提案を受け付けた。 ■ 提案に際して事業手法、市による費用の負担、20年～30年の範囲での事業期間など幅広く条件にて公募を実施した。 ■ 市は民間収益施設の使用料を収益とし、民間事業者は市からの指定管理料、施設改築費用、利用者による利用料を収益として事業を行う。

■ 事業者選定までのスケジュール



出所:千葉市「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業の事業者の募集」より抜粋

3. 公募資料の事例 その他PPP事例

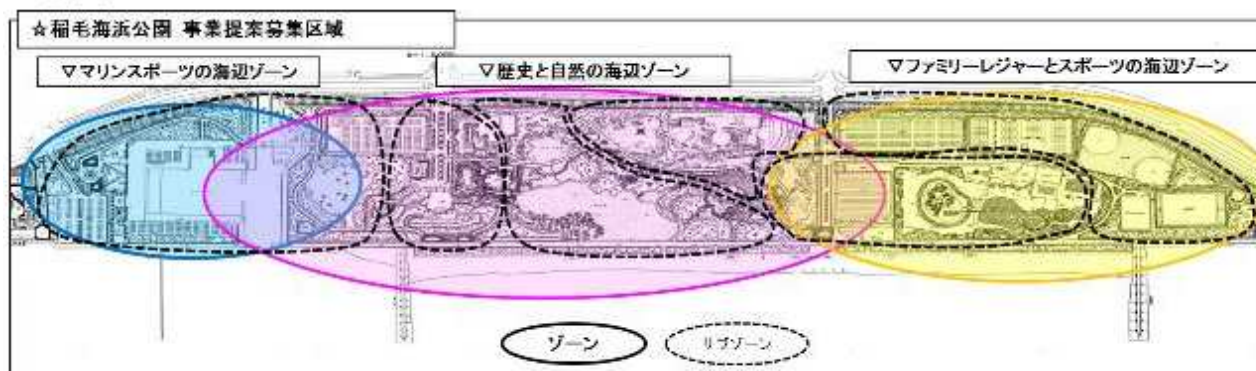
稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業(千葉県千葉市)

募集する事業

- 稲毛海浜公園(都市公園)の各ゾーンにおいて、民間の事業者が自己の資金で公園施設の新規整備または改修を行い、周辺を含めた一帯の区域において魅力的な運営と適正な維持管理を行う事業の提案を募集する。
- 主な提案施設は、東京オリンピック開催年である平成32年度までに供用開始するように努める。

募集条件

1. 海辺のランドデザインを踏まえているもの。
2. 稲毛海浜公園全体の活性化に資する事業であること。
公園の活性化につながるものであれば、施設整備や管理運営を一定のゾーン(下図)に対して自由に提案することが可能。



3. 事業期間は、20年～30年とし、協議により決定する。
4. 提案事業に係る費用は基本的に事業者の負担、収益は許可使用料を除いて事業者の収入となる。
(市の費用負担については、提案内容に応じて協議・決定)

出所:千葉市「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業の事業者の募集」より抜粋

3. 公募資料の事例 その他PPP事例

稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業(千葉県千葉市)

■ 公募時の書類

事業者募集要項
様式集(ワード)
【資料】
➤ 資料1:位置図
➤ 資料2:稲毛海浜公園平面図
➤ 資料3:地下埋設物図
➤ 資料4:主要建築物一覧
➤ 資料5:主要建築物図面類(平面図・立面図・断面図)
➤ 資料6:設計・整備に関する要求水準書
➤ 資料7:基本協定書(案)
➤ 資料8:駐車場利用状況
➤ 資料9:指定管理者施設利用数等の状況
➤ 資料10:稲毛海浜公園維持管理費の状況
➤ 資料11:管理許可使用料の状況
➤ 資料12:公園管理標準仕様書
➤ 資料13:稲毛海浜公園におけるイベント開催状況

■ 事業提案書の構成(抜粋)

事業コンセプト

- 今回の提案いただく事業区域全体にかかるコンセプトとして、提案にあたっての基本的な考え方を端的に表現した説明資料を作成して下さい。
- 「海辺のランドデザイン」をどの様に踏まえているかわかりやすく示すとともに、稲毛海浜公園の活性化及び海辺の魅力向上に関する考え方・方向性を示して下さい。

事業者提案施設及び事業者改修・活用施設

- 事業提案書では、これら両方が、いずれかの形式の施設について、どのような機能・サービスを提供するのか具体的に示して提案して下さい。
- なお、建築物だけでなく、園路や植栽等に関する改修、活用の提案も可能です。なお、一般園地のように一般利用に供する部分にかかる改修にあたり、費用の一部を市が負担するという提案も可能です。

.....

事業区域にかかる維持管理・運営方法

基本計画図

事業期間

適用する制度手法

事業収支計画

事業実施スケジュール

出所:千葉市「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業の事業者の募集」より抜粋

3. 公募資料の事例 その他PPP事例

稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業(千葉県千葉市)

■ 公募資料の特徴

2) 事業提案書作成にあたっての条件

(ア) 事業主体の考え方に関すること

- ・ 提案する事業の内容によって、整備、維持管理・運営の事業主体や費用負担の考え方、適用する制度手法は次のとおりとします。

提案施設名	提案種別	事業主体(費用負担者)			適用可能な制度手法	備考	
		施設整備	施設所有	管理運営			
新たな機能・施設	事業者提案施設	収益事業	事業者	事業者	事業者	設置許可	使用料を納付し施設を整備、収益を伴う運営を行う。
	事業者改修・活用施設	収益事業	事業者	市	事業者	管理許可	使用料を納付し施設を改修、収益を伴う運営を行う。
既存施設の維持管理	建物	収益事業	市	市	事業者	管理許可 指定管理	現状のまま施設を維持管理し、収益事業を行う。
		非収益事業			事業者	指定管理 業務委託	事業者提案施設等と一体的に現状のまま施設を管理する。
	一般園地	非収益事業	事業者	市	事業者	指定管理 業務委託	事業者提案施設等との一体性を演出するため植栽やアプローチ等部分的な改変を行い、一般園地として管理する。

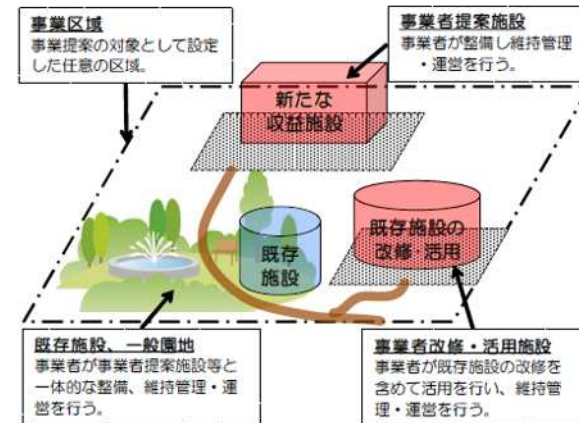
※既存施設の一般園地について、事業者が自らの負担で再整備を行う際、一般利用に供する部分や非収益事業に供する部分、インフラ整備といった部分について市に負担を求める提案も可能です。

※既存施設を現状のまま維持管理・運営する場合、指定管理者制度・業務委託を適用する提案も可能です。ただし、指定管理にあたっては、別途事業計画書の作成を求め指定管理料を含む事業内容の協議調整が必要となること、議会の手続きを含めて実施までに相当期間を要することにご留意ください。

事業実施における前提条件や費用負担などを募集要項に記載

2) 事業者提案施設及び事業者改修・活用施設

- ・ 事業者提案施設は、事業者が自ら整備し維持管理・運営を行う形式の施設です。なお、整備後に施設を市に寄付して事業者の財産管理等による負担を軽減するという提案も可能です。
- ・ また、事業者改修・活用施設は、事業者が既存の公園施設の改修等を行い、新たな利活用を行う形式の施設です。なお、改修等を行わず、既存のまま使用して新たに活用する提案も可能です。
- ・ 事業提案書では、これら両方が、いずれかの形式の施設について、どのような機能・サービスを提供するのか具体的に示して提案して下さい。
- ・ なお、建築物だけでなく、園路や植栽等に関する改修、活用の提案も可能です。なお、一般園地のように一般利用に供する部分にかかる改修にあたり、費用の一部を市が負担するという提案も可能です。



民間事業者には既存施設の改修・活用や新たな施設の利活用の提案を求めるなど事業手法や事業期間を含め幅広い提案が可能のほか、費用の一部を市が負担する提案も可能としている

3. 公募資料の事例 その他PPP事例

稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業(千葉県千葉市)

■ 評価基準

基礎審査

審査項目	財産指標	基準
信用力	経常利益	事業年度3期連続でマイナスになっていないこと
	自己資本金額	事業年度最近期の値が債務超過になっていないこと
資力	—	本社又は支社、事業所、営業所等が市内にあること
	営業キャッシュフロー規模	事業年度3期連続でマイナスになっていないこと
	総キャッシュフロー規模	事業年度3期連続でマイナスになっていないこと
債務返済能力	利払能力 ※1	事業年度最近期の値が100%未満となっていないこと
	有利子負債比率 ※2	事業年度最近期の値が100%以上となっていないこと

※1 (営業利益+受取利息+配当金+減価償却費) / 支払利息・割引料

※2 有利子負債 / 総資産

提案審査

項目	配点(100点)	審査の視点(項目)
1 事業コンセプト	30点	・事業コンセプト(事業概要)
2 基本計画	30点	・基本計画(基本計画図等)、施設計画(施設計画図等)
3 維持管理・運営	20点	・維持管理・運営計画、業務実施体制、業務実施上の工夫
4 事業計画	20点	・事業性、事業遂行の能力(資金計画書、収支計画書等)

プレゼンテーション、ヒアリングの実施(必要に応じて実施)

出所: 千葉市「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業の事業者の募集」より抜粋

3. 公募資料の事例 その他PPP事例

稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業(千葉県千葉市)

■参考資料(選定事業者の提案内容)

コンセプト:「INAGE SUNSET BEACH PARK」
人間の五感を通して、社会に必要な知識や体験を「気づき」として提案できる公園



主な提案内容

砂浜改修、海へ延びるウッドデッキ、グランピング、宿泊施設(稲毛記念館のリノベーション)、温浴施設
大人も楽しめるプール(部分的にリゾート感が感じられるものへ改修)

出所:千葉市「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業」HP