

22 世紀の丘公園たまりーな屋内遊び場等整備事業

募集要項

目次

1	本要項の趣旨	1
2	事業に関する事項	2
1)	事業概要	2
(1)	事業名	2
(2)	事業目的	2
(3)	22世紀の丘公園の概要	3
(4)	業務範囲	7
(5)	業務対象区域	7
2)	事業スキーム	8
(1)	事業手法	8
(2)	事業期間	8
(3)	事業スケジュール	8
(4)	提案価格の上限	9
(5)	選定事業者の収入	9
(6)	リスク管理方針	10
3	応募に関する事項	11
1)	募集及び選定スケジュール	11
(1)	募集及び選定スケジュールの概要	11
(2)	事業参加の具体的な手続き	11
2)	応募者の参加資格要件	14
(1)	応募者の構成等	14
(2)	参加資格要件	14
3)	応募に関する留意事項	17
(1)	応募の無効又は失格となる事由等	17
(2)	書類の扱いについて	17
(3)	提出書類の著作権について	17
(4)	その他留意事項	18
4	事業者選定に関する事項	19
1)	事業者選定の概要	19
(1)	選定方式	19
(2)	選定体制	19
(3)	選定方法	19
2)	選定の流れ	19
(1)	一次審査【参加資格要件の確認】	19
(2)	二次審査【企画提案書の評価】	19
3)	一次審査の方法	21
4)	二次審査の方法	21
(1)	基礎審査	21
(2)	選定委員会による評価	21
(3)	評価項目及び配点	23
(4)	選定基準	24
5	契約に関する事項	30
1)	契約手続きの流れ	30
(1)	基本協定の締結	30

(2) 特定事業契約の締結.....	30
(3) 契約保証金の納付.....	30
6 その他	30
1) 基本協定及び特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置.....	30
(1) 基本協定及び特定事業契約の解釈に疑義が生じた場合の措置.....	30
(2) 管轄裁判所の指定.....	30
2) 事業の継続が困難となった場合における措置	31
(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となった場合.....	31
(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	31
3) 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等	31
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	31
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	31
(3) その他の支援に関する事項.....	31
4) 議会の議決	31
7 問い合わせ先	32
別添 1 リスク分担表	33
1 共通.....	33
2 リニューアル整備業務に関する事項.....	34
3 管理運営業務に関する事項.....	35
別添 2 利用料金収入の変動に伴うプロフィットシェア・ロスシェアの考え方	37

1 本要項の趣旨

本「22 世紀の丘公園たまり一な屋内遊び場等整備事業 募集要項」（以下、「本要項」といいます。）は、22 世紀の丘公園たまり一な屋内遊び場等整備事業（以下、「本事業」といいます。）において、掛川市（以下、「本市」といいます。）が公募型プロポーザル方式による事業者公募を実施するにあたり、応募の方法等の必要な事項の方針を定めたものです。

<資料一覧>

- ・資料 1 募集要項（本資料）
- ・資料 2 要求水準書
- ・資料 3 様式集
- ・資料 4 図面集
- ・資料 5 基本協定書（案）
- ・資料 6 建設工事請負契約書（案）
- ・別添 1 リスク分担表
- ・別添 2 利用料金収入の変動に伴うプロフィットシェア・ロスシェアの考え方
- ・参考 1 たまり一な再整備基本計画

2 事業に関する事項

1) 事業概要

(1) 事業名

22 世紀の丘公園たまり一な屋内遊び場等整備事業

(2) 事業目的

22 世紀の丘公園は、未就学児から子育て世代、高齢者まで多様な世代の多くの方が利用しており、その屋内施設「たまり一な」は、老人クラブ活動や市民活動、健康増進等に利用されています。一方で、公園を利用する子育て世代からは屋内での休憩・遊び場を希望する声があるとともに、多世代が利用するものの世代間交流する機会が少ない等の課題があります。

そのため、温水プール・温浴施設等の設備更新時期の到来を機として、より市民に愛される公園となるよう、本事業を実施します。

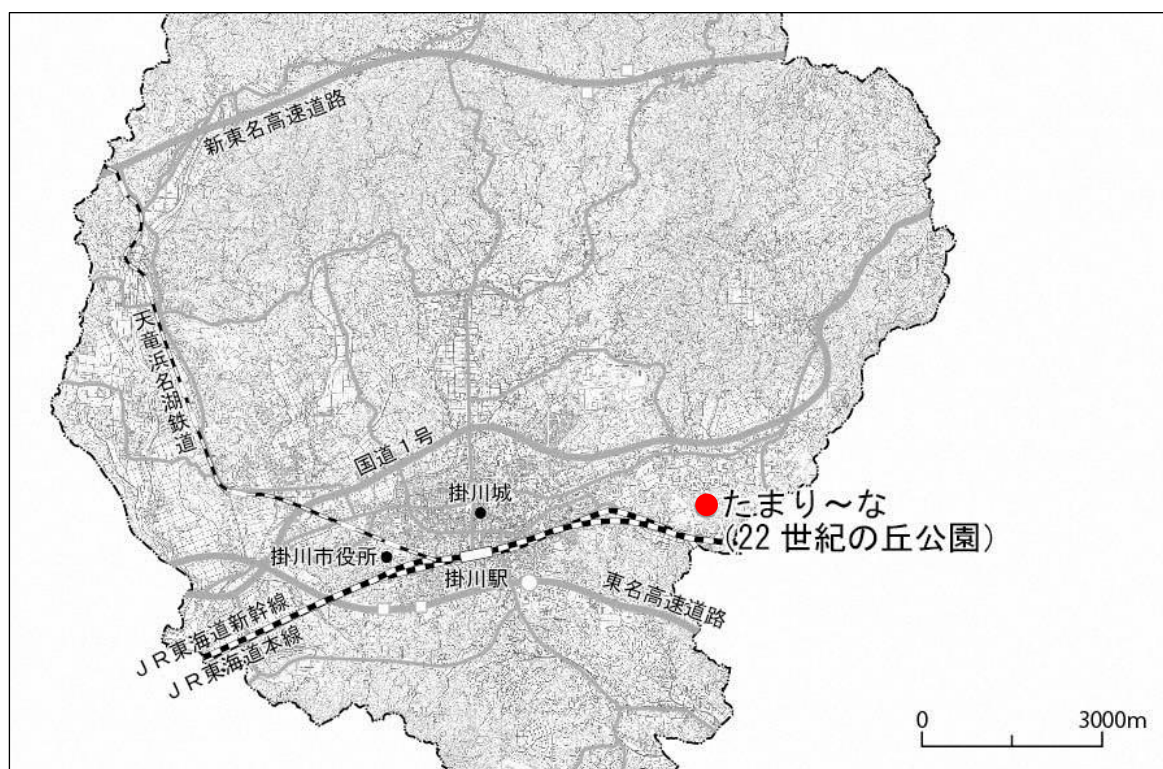
なお、事業実施においては、民間ノウハウの活用により、財政負担の軽減を図るとともに、安定的かつ持続可能な経営と、質の高いサービスの提供を実現するものとします。

(3) 22 世紀の丘公園の概要

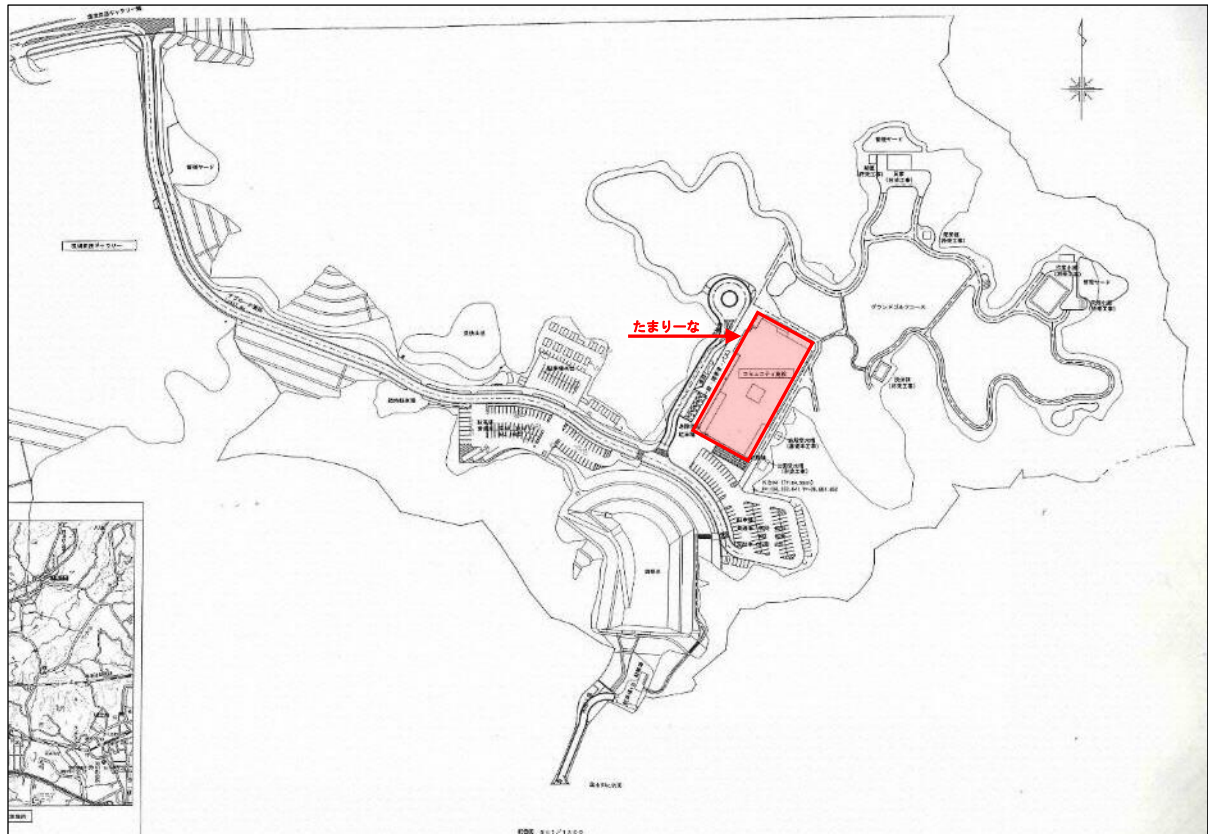
①施設概要

所 在 地	掛川市満水 1652 番地
施設建設年月	平成 19（2007）年 5 月
敷 地 面 積	20.8ha（開園面積：8.7ha）
用 途	都市計画公園（総合公園）
ア ク セ ス	東山線「山鼻西」（JR 掛川駅北口バスターミナルより 12 分）より徒歩 30 分
主 要 施 設	芝生広場、多目的広場、研修棟、炭焼き施設、遊具、たまり～な（延床面積 3,182 m ² ）等

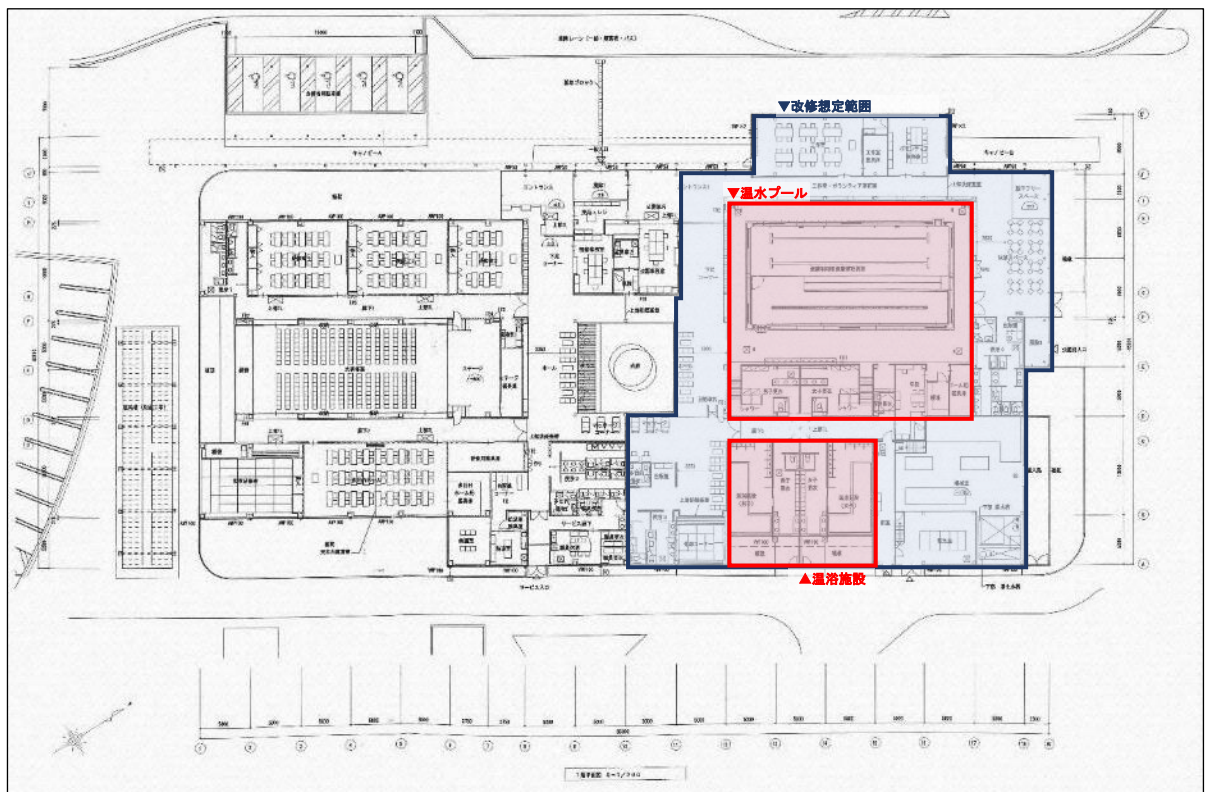
②位置図



③園内図



④たまりーな館内図



⑤施設利用状況

- ・未就学児から子育て世代、高齢者まで多様な世代が利用しています。
- ・令和元年度の公園利用者のうち、屋外利用が 46.2%、屋内利用が 53.8%です。

(人)

		H28	H29	H30	R1	R2	R3
屋内利用	研 修 室	66,565	65,511	58,502	52,611	23,252	28,383
	プ ー ル ・ 浴 室	24,514	24,300	26,007	24,390	17,115	18,721
	人数	91,079	89,811	84,509	77,001	40,367	47,104
	割合	51.5%	58.9%	56.6%	53.8%	42.9%	45.2%
屋外利用	グラウンドゴルフ	5,287	2,020	1,337	1,087	1,082	1,097
	遠 足 等 そ の 他	6,032	6,965	4,989	4,393	980	1,309
	遊びの里・芝生広場	74,468	53,623	58,357	60,735	51,663	54,745
	人数	85,787	62,608	64,683	66,215	53,725	57,151
	割合	48.5%	41.1%	43.4%	46.2%	57.1%	54.8%
公園利用者 総数		176,866	152,419	149,192	143,216	94,092	104,255

<利用目的別の年代・利用頻度の傾向>

「22 世紀の丘公園たまり～な」利用実態等アンケート調査によると、利用目的別の利用年代および利用頻度の傾向は下記のとおりです。

利用目的	回答割合の高い年代	回答割合の高い利用頻度
子どもや孫を遊ばせる	30 代 (58.3%)	月に 1～2 回 (41.5%)
温水プールを利用する	40 代、60 代 (23.8%)	週に 1～2 回 (48.5%)

⑥管理運営状況

- ・公園全体を指定管理者制度（使用料制度）により運営しています。
- ・施設運営に対する市費負担額は、約 7,200 万円/年（H28～R2 平均）です。

指定管理者収支

（千円）

		H28	H29	H30	R1	R2	平均	備考
収入	指 定 管 理 料	74,397	74,483	70,000	70,447	70,208	71,907	
	自主事業収入	6,453	7,378	9,406	13,822	10,250	9,462	各種教室開催、 H30～カフェ
	計	80,850	81,861	79,406	84,269	80,458	81,369	
支出	運 営 コ ス ト	43,708	48,115	41,888	40,878	40,853	43,088	
	（うち人件費）	37,737	40,916	35,779	34,404	34,575	36,682	
	施 設 コ ス ト	27,791	30,519	32,150	31,505	31,353	30,664	
	（うち光熱水費）	13,658	15,644	17,376	16,998	16,463	16,028	
	（うち植栽管理）	7,452	7,452	8,007	6,976	7,040	7,385	
	自主事業支出	5,824	5,807	10,193	8,403	6,464	7,338	
	計	77,323	84,441	84,231	80,786	78,670	81,090	

市収支

（千円）

		H28	H29	H30	R1	R2	平均
収入	使 用 料 収 入	11,340	11,452	11,814	11,209	8,098	10,783
支出	指 定 管 理 料	74,397	74,483	70,000	70,447	70,208	71,907
	改修・修理費	5,950	11,483	4,999	14,514	3,058	8,001
	そ の 他	1,510	1,888	2,182	2,182	5,152	2,583
	計	81,857	87,854	77,181	87,143	78,418	82,491
差引市負担額		70,517	76,402	65,367	75,934	70,320	71,708

(4) 業務範囲

本事業の業務範囲については、統括管理業務、リニューアル整備に関する設計及び工事監理業務、施工業務並びに管理運営業務とします。

①統括管理業務

事業期間にわたる全体の統括管理、および各業務に対する管理

②リニューアル整備業務

コミュニティ施設（たまり一な）の改修

ア 設計業務

改修に係る実施設計一式（必要な予備設計等含む）

イ 工事監理業務

設計に基づく工事監理業務

ウ 施工業務

改修に係る工事一式

③管理運営業務

22 世紀の丘公園全体の管理運営（指定管理）

事業期間内の公園及び施設の保守点検、清掃、機械警備等

事業期間内の運営業務、自主事業の実施等

(5) 業務対象区域

①リニューアル整備業務

たまり一な全体を業務対象区域とします。

ただし、たまり一な内の温水プール・温浴施設エリア（機械室等の温水プール・温浴施設に係る設備撤去を含む）の改修を必須とし、その他の改修については、市の財政負担の上限内で、本公園の付加価値を向上させ利用者満足度を高める提案を期待するものとします。

②管理運営業務

22 世紀の丘公園全体を業務対象区域とします。

2) 事業スキーム

(1) 事業手法

本事業は、施設再整備の資金調達は市が行い、事業者が設計・建設・維持管理・運営業務等を一体的に行う、DBO (Design Build Operate) 方式により実施します。

本公募において選定された事業者と締結する基本協定に基づき、リニューアル整備業務にあたっては設計・施工一括の建設工事請負契約を締結し、管理運営業務にあたっては事業者を指定管理者として指定し、管理運営に関する包括協定を締結します。

(2) 事業期間

リニューアル整備業務、開設準備の期間及び供用開始時期は、提案内容に基づき、事業者と協議の上決定することとします。ただし、遅くとも令和8年1月までには供用開始してください。

管理運営業務の期間は、令和7年4月1日から令和18年3月31日までの11年間とします。

(3) 事業スケジュール

事業スケジュール及び事業期間は次のとおりとします。

内容	日程
優先交渉権者の決定	令和6年2月
基本協定の締結	令和6年2月
建設工事請負契約(仮契約)の締結	令和6年2月
建設工事請負契約(本契約)の締結(議決)	令和6年3月
指定管理者の指定(議決)	令和6年3月
設計・施工期間	令和6年3月～令和7年9月
掛川市都市公園条例の改正(議決)	令和6年9月 ※設計完了後
管理運営に関する包括協定の締結	令和6年10月～令和7年2月
管理運営業務(指定管理)期間 ※リニューアル部分以外は引き続き供用	令和7年4月～令和18年3月
リニューアル部分開設準備の開始	※時期については事業者と協議の上決定
リニューアル部分の供用開始	令和8年1月までに供用開始

（４）提案価格の上限

本事業において、提案価格の上限は債務負担行為に関する議案を令和５年９月議会に提出し、議決された後、決定します。

なお、現時点における積算額は下記のとおりです。なお、参考内訳額としてリニューアル整備業務と管理運営業務の積算額を示していますが、提案においてどちらか一方の積算額を超えていた場合でも事業全体の提案上限額を超えていなければ問題ありません。

提案上限額（積算額）	832,342,000 円（消費税及び地方消費税額込み）
------------	------------------------------

参考内訳額

$$\text{提案上限額（積算額）} = A + B$$

A	リニューアル整備業務	247,659,000 円（消費税及び地方消費税額込み）
B	管理運営業務（11 年）	584,683,000 円（消費税及び地方消費税額込み）

（５）選定事業者の収入

①リニューアル整備業務の対価

本市は、リニューアル整備業務に係る対価について、建設工事請負契約を締結した事業者に対して、当該契約において定める額を支払います。

前払金及び部分払については以下に記載する内容を基本として、建設工事請負契約書において定めるものとします。

ア 設計業務

- ・ 前払金なし
- ・ 部分払あり（１回。設計業務終了後に設計に要する費用を支払います。）

イ 工事監理業務

- ・ 前払金なし
- ・ 部分払あり（令和６年度１回。なお、工事監理に要する費用の残額は業務完了後精算払いとします。）

ウ 施工業務

- ・ 前払金あり（施工業務に要する費用の４割以内。ただし、費用の請求は設計業務終了後とします。）
- ・ 部分払あり（４回以内。支払限度額は出来高金額の１０分の９以内の額とします。）

②管理運営業務の対価

本市は維持管理業務に係わる対価について、指定管理者に対して、管理運営に関する包括協定において定める指定管理料を、毎年度締結する年度協定に定める支払方法により支払います。

③施設の利用料金

掛川市都市公園条例を改正し、令和7年4月より利用料金制度を導入する予定であり、施設の利用料金収入は指定管理者の収入とします。

なお、利用料金の上限額は、既存部分については現在の使用料を参考に、改修部分については選定事業者が提案した金額を参考に、市と選定事業者が協議の上、上記の掛川市都市公園条例の改正において、同条例に定めるものとします。

利用料金の額は、上記上限の範囲内において、あらかじめ市長の承認を得て、指定管理者である選定事業者が定めるものとします。

④自主事業で得られる売上

自主事業で得られる売上を収入とすることができます。

(6) リスク管理方針

①基本的な考え方

本事業のリスク分担においては、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、想定されるリスクを可能な限り明確化したうえで適切に分担することとします。

②リスク分担

市と選定事業者の責任分担は、「別添1 リスク分担表」及び「別添2 利用料金収入の変動に伴うプロフィットシェア・ロスシェアの考え方」に定めるとおりとして、具体的な内容については、建設工事請負契約及び管理運営に関する包括協定に定めます。

3 応募に関する事項

1) 募集及び選定スケジュール

(1) 募集及び選定スケジュールの概要

本事業の募集及び選定スケジュールは、次のとおりとします。

NO.	内容	時期
①	募集要項及び要求水準書の公表・配布	令和5年10月
②	第2回 直接対話の実施	令和5年10月
③	募集要項及び要求水準書に関する質問の受付	令和5年10月
④	募集要項及び要求水準書に関する質問の回答公表	令和5年11月
⑤	参加表明書・参加資格要件確認書類の受付	令和5年11月
⑥	参加資格要件確認結果の通知	令和5年12月
⑦	企画提案書の受付	令和6年1月
⑧	プレゼンテーション及びヒアリングの実施	令和6年2月
⑨	審査結果の通知	令和6年2月

(2) 事業参加の具体的な手続き

事業参加の具体的な手続きについては、次のとおりとします。

①募集要項及び要求水準書の公表・配布

配 布 開 始	令和5年10月2日(月)～
公表・配布方法	「7 問い合わせ先」にて配布するとともに、本市ホームページにて公表します。

②第2回 直接対話の実施

実 施 目 的	本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすること、企画提案書の要求水準未達を防止すること等を目的として直接対話を実施します。
日 時	令和5年10月23日(月) 9時～12時、13時～17時 令和5年10月24日(火) 13時～17時 令和5年10月25日(水) 9時～12時、13時～17時
会 場	対面形式（掛川市役所本庁舎）または web 会議方式の選択制
申 込 期 限	令和5年10月16日(月)17時まで
申 込 方 法	「第2回 直接対話参加申込書（様式1－3）」に必要事項を記入のうえ、「7 問い合わせ先」のメールアドレス宛に提出してください。
留 意 事 項	・グループで参加する場合は、参加に関する諸手続きを担当する1社から提出してください。 ・対話時間は、1社（または1グループ）につき、1時間程度を予定しています。 ・なお、参加人数は1社（または1グループ）で8名までとします。 ・対話内容は原則非公表とします。

③募集要項及び要求水準書に関する質問の受付

受 付 期 間	令和5年10月26日(木)～令和5年11月1日(水)
提 出 方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・「募集要項及び要求水準書に関する質問書(様式1-4)」に必要事項及び質問を記入のうえ、上記の期間に「7 問い合わせ先」のメールアドレス宛に送付してください。 ・送付時の件名は【屋内遊び場等整備事業募集要項等に関する質問(企業名)】としてください。

④募集要項及び要求水準書に関する質問の回答公表

公 表 日 程	令和5年11月10日(金) 目途
回 答 ・ 公 表 方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、提出された全ての質問(意見を除く)について回答し、本市ホームページにて公表します。 ・企業名は公表しません。

⑤参加表明書・参加資格要件確認書類の受付

受 付 期 間	令和5年11月29日(水)～11月30日(木) ※受付時間：午前8時30分～午後5時15分
提 出 場 所	7 問い合わせ先
提 出 方 法	<p>各種提出書類を揃え、上記提出場所へ持参または郵送により提出してください。</p> <p>※郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、受付期間内に必着とします。</p>
提 出 書 類	様式2 参加表明書及び参加資格確認等に関する書類

⑥参加資格要件確認結果の通知

通 知 日 程	令和5年12月11日(月) 目途
通 知 方 法	各提案グループの代表企業に対し、参加資格要件確認結果通知書の郵送により通知します。

⑦企画提案書の受付

受 付 期 間	令和6年1月11日(木)～1月12日(金) ※受付時間：午前8時30分～午後5時15分
提 出 場 所	7 問い合わせ先
提 出 方 法	<p>各種提出書類を揃え、上記提出場所へ持参または郵送により提出してください。</p> <p>※郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、受付期間内に必着とします。</p>
提 出 書 類	様式3 企画提案書

⑧プレゼンテーション及びヒアリングの実施

企画提案書の提出企業に対し、提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。なお、実施日程や会場等の詳細事項については、令和6年1月を目途に、各提案グループの代表企業に対し個別で通知します。

⑨審査結果の通知

通 知 日 程	令和6年2月 予定
通 知 方 法	各提案グループの代表企業に対する個別通知と併せて、本市ホームページにて公表します。

2) 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成等

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとし、その中から諸手続き等を担当する代表企業を定めるものとします。

応募者の構成等は、次のとおりとします。

代 表 企 業				応募に関する諸手続きを担当する企業
構成企業	設 計 企 業	設計及び工事監理業務を担当する企業		
	建 設 企 業	施工業務を担当する企業		
	指 定 管 理 企 業	管理運営業務を担当する企業		

(2) 参加資格要件

- ・①については、代表企業及び全ての構成企業が要件を満たすこと。
- ・②～④については、各業務を担当する構成企業が要件を満たすこと。

①共通事項

- a. 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者でないこと。
- b. 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定により本市又は他の地方公共団体から指定の取消若しくは停止処分を受けた者でないこと。
- c. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者でないこと。
- d. 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開始の申し立てがなされている者でないこと。
- e. 清算中の株式会社で、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申し立てがなされている者でないこと。
- f. 掛川市工事請負契約等入札参加停止等実施要綱第 2 条若しくは第 3 条に基づき入札参加停止がなされている者でないこと。
- g. 掛川市暴力団排除条例第 2 条第 1 号から第 3 号までに該当する者でないこと。
- h. 国、静岡県、掛川市に納めるべき税を滞納している者でないこと。

②設計企業

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- b. 令和 5・6 年度掛川市一般（指名）競争入札参加資格登録者（測量・建設コンサルタント等）であること。
- c. 平成 20 年度以降で公共事業において延床面積 1,000 m²以上の建築物の新築又は改修に関する設計業務を元請けとして履行した実績を有すること。
- d. 引渡しが済んでいる平成 20 年度以降で公共事業において延床面積 1,000 m²以上の建築物の新築または改修に関する設計業務の実績を有する設計管理技術者を配置できること。
- e. 設計及び工事監理業務を複数の法人等により行う場合は、全ての法人等が上記 a 及び b を全て満たすとともに、c 及び d を満たす法人等を 1 者以上含むこと。

③建設企業

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- b. 令和 5・6 年度掛川市一般（指名）競争入札参加資格登録者（建設工事）であること。
- c. 上記 b の資格審査申請時に提出した建設業法第 27 条の 23 の規定による経営事項審査における建築一式の総合評点値が 800 点以上であること。
- d. 平成 20 年度以降で公共事業において延床面積 1,000 m²以上の建築物の新築又は改修に関する建築工事を元請けとして履行した実績を有すること。
- e. 引渡しが済んでいる平成 20 年度以降で公共事業において延床面積 1,000 m²以上の建築物の新築または改修に関する建築工事の実績を有する監理技術者を当該工事に専任で配置できること。
- f. 建築一式工事の許可を有しての営業年数が 3 年以上あること。
- g. 施工業務を複数の法人等により行う場合は、全ての法人等が上記 f 及び下記 i ～ iv を全て満たすとともに、上記 a～f を全て満たす法人等を 1 者以上含むこと。
 - i) 建設業法の規定に基づく建築一式工事に係る一般建設業又は特定建設業の許可を受けている者であること。
 - ii) 令和 5・6 年度掛川市一般（指名）競争入札参加資格登録者（建設工事）であること。
 - iii) 上記 ii の資格審査申請時に提出した建設業法第 27 条の 23 の規定による経営事項審査における建築一式の総合評点値が 700 点以上であること。
 - iv) 主任技術者資格者証（建築一式工事）の交付を受けている主任技術者を当該工事に配置できること。

④指定管理企業

- a. 子育て支援施設、高齢者福祉施設、都市公園のいずれか一つ以上の管理運営業務実績を有すること。
- b. 管理運営業務を複数の法人等により行う場合は、上記 a を満たす法人等を 1 者以上含むこと。
- c. 管理運営業務を複数の法人等により行う場合は、当該施設の管理運営コンソーシアムを設立し、構成団体でコンソーシアム協定を締結してください。
- d. 管理運営業務を複数の法人等により行う場合は、次の事項に留意してください。
 - ①コンソーシアムには名称を付け、その名称で応募すること。
 - ②コンソーシアム協定書に規定される事項は、様式集の「指定管理業務に関するコンソーシアムの考え方について」を参照してください。

3) 応募に関する留意事項

(1) 応募の無効又は失格となる事由等

- ・本要項に示した参加資格要件を満たしていない者が応募を行った場合。
- ・提出書類に虚偽の記載があった場合。
- ・応募者の記名・押印若しくは住所の記載のないもの、又は応募者が明瞭でないもの。
- ・契約締結までの期間に参加資格要件を欠くこととなった場合。
- ・複数の応募に参加した場合。
- ・応募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。
- ・その他不正行為があった場合。

(2) 書類の扱いについて

①提供資料について

- ・本市が提示する資料は、本事業への応募に係わる検討以外の目的で使用することはできません。

②提出書類について

- ・参加表明書の提出以降、代表企業及び構成企業の変更は原則としては認めません。ただし、本市と協議のうえ承認を得た場合はこの限りではありません。
- ・提出以降、提出書類の変更、差し替え及び再提出は認めません。

(3) 提出書類の著作権について

①著作権

- ・企画提案書の著作権は応募者に帰属します。
- ・優先交渉権者の企画提案書について、公表、展示その他本市が必要と認める場合は、市は優先交渉権者の合意を得た上で企画提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとします。また、優先交渉権者以外の企画提案書については、優先交渉権者の選定に関わる審査以外に使用しません。なお、本提出書類は返却しません。
- ・優先交渉権者の企画提案書の著作権については、優先交渉権者と本市の基本協定を以って本市に帰属するものとします。

②特許権等

- ・提案内容において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うこととします。

(4) その他留意事項

- ・応募者は、企画提案書の提出を以って、募集要項等の記載内容を承諾したものとみなします。
- ・応募に係わる費用は、全て応募者の負担とします。
- ・書類等の作成において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本円とします。また、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとし、時刻は日本標準時とします。

4 事業者選定に関する事項

1) 事業者選定の概要

(1) 選定方式

本事業は、公募型プロポーザル方式によって事業者を選定します。

(2) 選定体制

事業者の選定にあたっては、庁内関係者及び学識経験者等で構成される選定委員会を設置し、選定委員会が選定基準に基づき、提案内容・提案価格・ヒアリング等の総合的な評価を行います。

(3) 選定方法

事業者の選定は、一次審査及び二次審査により行うものとします。

一次審査は、応募者の参加資格要件を確認するために行うものとします。

二次審査は、企画提案書を評価するもので、基礎審査及び選定委員会による評価により行うものとします。

2) 選定の流れ

事業者の選定は、以下の流れにより実施します。

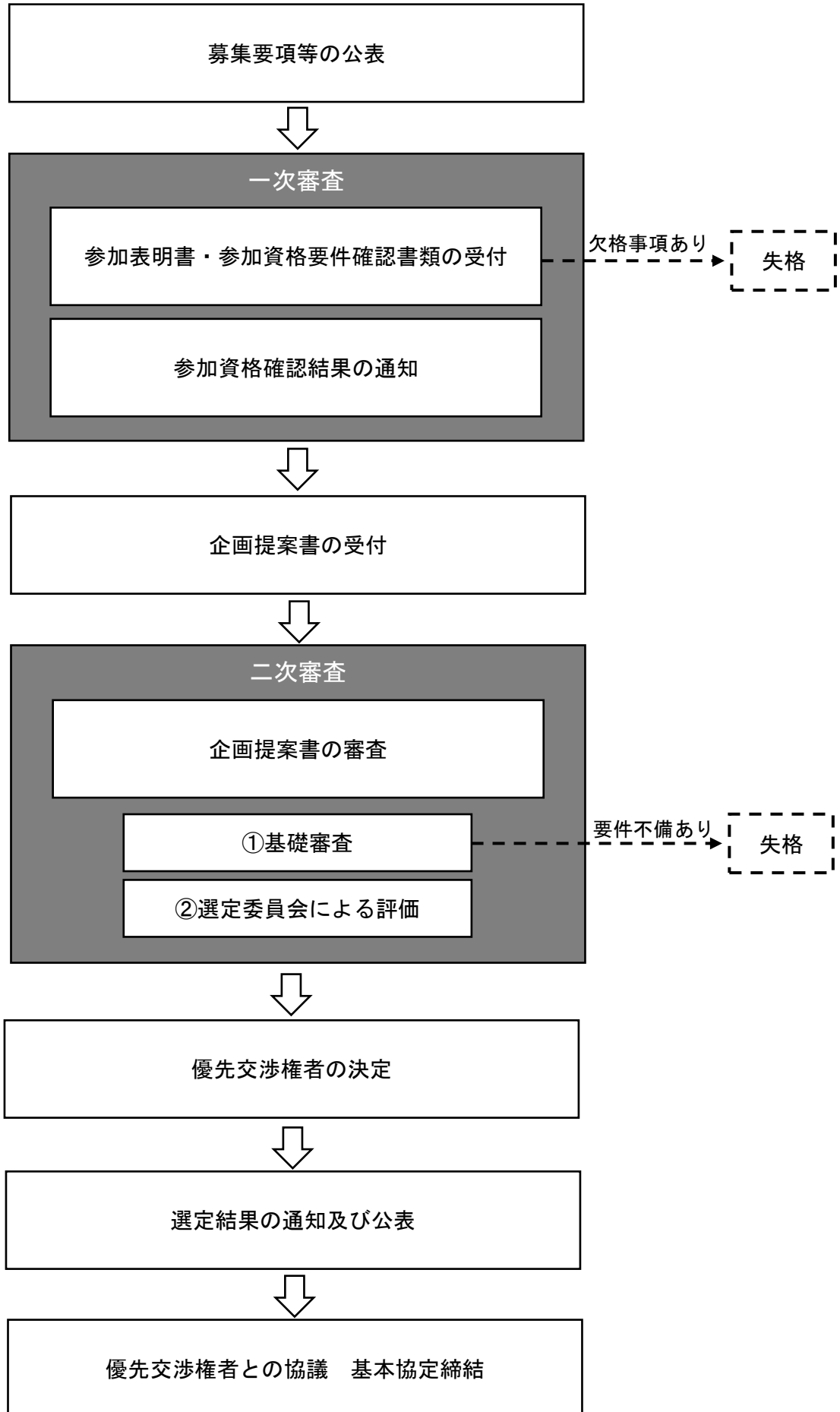
(1) 一次審査【参加資格要件の確認】

内 容	応募者の参加資格要件についての審査を行います。 なお、参加資格要件を確認できない場合はその時点で失格となり、二次審査に参加することはできません。
結果通知	各提案グループの代表企業に対し、参加資格要件確認結果通知書の郵送により通知します。

(2) 二次審査【企画提案書の評価】

内 容	一次審査を通過した応募者が提出した企画提案書の審査を行います。 評価基準に基づき評価を行い、最も獲得点数の高い事業者を優先交渉権者として選定します。
結果通知	各提案グループの代表企業に対する個別通知と併せて、本市ホームページにて公表します。

本事業における事業者選定の流れ



3) 一次審査の方法

提出された参加表明書・参加資格要件確認書類について、市が参加資格要件を満たしているか審査します。審査結果は、各応募者の代表企業に対し、郵送により通知します。

4) 二次審査の方法

二次審査では、企画提案書を以下の方法により評価を行います。

(1) 基礎審査

提出された企画提案書について、選定委員会による評価に先立ち、市が下記の事項を確認します。

基礎審査において、下記の事項を満たしていない場合は基本的に失格とします。ただし、その内容が極めて軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものではなく、当該内容によって失格とすることは却って公平性を欠くと認められる場合で、提案価格の変更を行わずに、当該箇所について条件を満たすことができた場合においては、当該応募者を失格としないことがあります。

基礎審査確認事項	①要求水準書に示す水準を満たしているか
	②提案上限額を超えていないか

(2) 選定委員会による評価

基礎審査を通過した企画提案書について、選定委員会が、書類並びにプレゼンテーション及びヒアリングにより評価を行います。

選定委員会による評価は、提案評価及び価格評価によるものとし、選定基準に基づき、選定委員ごとに提案評価点及び価格評価点の合計 1,000 点満点で採点し、各選定委員による合計点数の総計が最も多い応募者を優先交渉権者として選定するものとします。

ただし、各選定委員の提案評価点合計の平均点が 400 点（配点の 5 割）未満の場合は、選定しないものとします。

また、上記の平均点が 400 点以上であっても、著しく点数が劣る評価項目がある場合は、選定委員会の協議により選定されないことがあります。

<提案評価・価格評価の配点>

評価方法	配点
提案評価	800 点
価格評価	200 点

①提案評価

企画提案書の内容について、「(4) 選定基準」に示す各項目の「審査項目」に対して評価を行います。下記の5段階の評価に応じて、採点基準に基づき採点し、選定委員ごとの採点結果の合計得点を「提案評価点」とします。

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.75
C	普通	配点×0.5
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

②価格評価

下記の計算式に基づき、価格評価点を算出します。価格評価点は200点満点とし、小数点第2位までを算出するものとします。価格評価点については、最低提案価格と当該応募者の提案価格の比率により算出するものとし、最低提案価格には満点の200点が付与されます。

$$\text{価格評価点} = 200 \text{ 点} \times (\text{最低提案価格}) / (\text{提案価格})$$

(3) 評価項目及び配点

二次審査における評価項目及び配点は以下のとおりです。

選定基準項目		評点（上限）	
Ⅰ 事業全体に関する選定基準	i 事業全体に関する基本的な考え方について	60	90
	ii 業務実施体制	30	
Ⅱ リニューアル整備業務に関する選定基準	i リニューアル整備業務に関する基本方針について	50	300
	ii リニューアル整備計画	180	
	iii 地産木材の活用について	30	
	iv 施工計画について	40	
Ⅲ 管理運営業務に関する選定基準	i 管理運営業務に関する基本方針について	40	350
	ii 屋内遊び場の運営計画について	60	
	iii 市の業務要求水準を達成する方策について	100	
	iv 応募者の経営実績を反映させる方策について（応募者が提案する自主事業の内容について）	70	
	v 施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力について	80	
Ⅳ 収支計画に関する選定基準	i 収支の試算内容について	60	60
合計			800

(4) 選定基準

以下の評価事項に基づき、提案評価を行います。

I 事業全体に関する選定基準（90点）

選定基準項目／審査項目		評価の視点		評点（上限）
i 事業全体に関する基本的な考え方について				
i) 事業を行う意欲・抱負・理念について	応募者の姿勢には、意気込みや熱意が感じられ、期待できるか	10	60	
ii) 事業実施の基本方針について	本事業の目的を十分に理解し、それを実現する提案内容であるか	30		
	市民及び公園利用者にとって魅力的であり、かつ、類似施設と差別化できる新規性・独自性のある提案内容であるか	20		
ii 業務実施体制				
i) 業務実施体制について	役割分担が適切かつ明確であり、統括管理業務責任者が事業全体を統括できる体制となっているか	10	30	
	各業務におけるサービス水準を維持改善するための取組や体制（セルフモニタリング等）は適切か	20		

Ⅱ リニューアル整備業務に関する選定基準（３００点）

選定基準項目／審査項目		評価の視点	評点（上限）	
i リニューアル整備業務に関する基本方針について				
i) 基本方針について	本事業の目的を十分に理解し、要求水準書「3. 2) リニューアル整備・管理運営の基本的な考え方」の各項目を実現する提案内容であるか	30	50	
	管理運営業務の基本方針と十分に整合・連携した考え方が示されており、相乗効果を期待できるか	20		
ii リニューアル整備計画				
i) 全体レイアウトについて	当該整備により、たまり一なが屋外利用者が入りやすく、かつ、多世代が利用しやすく、共存・交流することができる施設となることが期待できる内容であるか	10	180	
	温水プール・温浴施設・設備等の撤去により空いた空間を有効活用する内容であるか	10		
ii) 屋内遊び場の配置・内容について	レイアウト・デザインは、利用者にとって開放的かつ魅力的な内容であるか	30		
	遊具は、「遊び」と「運動」をテーマとした魅力的な内容か	30		
	レイアウト・遊具等は、安全性を考慮した内容であるか（遊具の安全性確保、年齢等によるゾーニング、保護者の目が行き届きやすい配置等の事故防止策はあるか）	20		
	利用者を飽きさせない工夫があるなど、管理運営業務・自主事業と連携したコンテンツ強化提案は適切かつ魅力的な内容か	20		
iii) 健康増進機能の配置・内容について	要求水準を十分に理解し、自主事業の実施等と併せた適切な配置・内容であるか（既存施設の有効活用を含む）	20		
iv) フリー活用エリアの配置・内容について	要求水準を十分に理解し、自主事業の実施等と併せた適切な配置・内容であるか	20		

選定基準項目／審査項目		評価の視点	評点（上限）	
	v) 付帯施設（トイレ・ロッカー・授乳室等）の配置・内容について	要求水準を十分に理解した適切な配置・内容であるか	10	
	vi) その他の整備内容について	要求水準を十分に理解した上で、施設の魅力・利便性・安全性の向上につながる内容であるか	10	
iii 地産木材の活用について				
	i) 地産木材の活用について	遊具・仕上等に地産木材を積極的に使用した提案内容であるか	30	30
iv 施工計画について				
	i) 施工計画について	設計から供用開始までの事業工程は、無理なく、かつ、安全性を確保して遂行できる計画か	20	40
		工事期間中、騒音・振動等は周辺に配慮し、改修範囲外利用者の安全を十分に確保した計画か	20	

Ⅲ 管理運営業務に関する選定基準（３５０点）

選定基準項目／審査項目		評価の視点		評点（上限）
i 管理運営業務に関する基本方針について				
i) 基本方針について	本事業の目的を十分に理解し、要求水準書「3. 2）リニューアル整備・管理運営の基本的な考え方」の各項目を実現する提案内容であるか	20	40	
	利用者数想定は、設定根拠が明確かつ適切であり、想定内容として妥当であるか	20		
ii 屋内遊び場の運営計画について				
i) 屋内遊び場の運営計画について	利用者の安全性・利便性に配慮した提案内容であるか	20	60	
	利用者の満足度を高める提案内容であるか	20		
	利用料金の提案額は、市民・利用者にとって適切か	20		
iii 市の業務要求水準を達成する方策について				
i) サービス内容に対する満足度を高める方策について（開館時間・休館日等の提案含む）	目標達成に向けた提案は、実施可能なものか、継続性・発展性はあるか	20	100	
ii) 従業員の応対（接遇）に対する満足度を高める方策について	目標達成に向けた提案は、実施可能なものか、継続性・発展性はあるか	20		
iii) 施設の安全対策に対する満足度を高める方策について（事故防止、情報管理、法令遵守、危機管理対策など）	目標達成に向けた提案は、実施可能なものか、継続性・発展性はあるか	20		
iv) 施設的美観・清潔感に対する満足度を高める方策について	目標達成に向けた提案は、実施可能なものか、継続性・発展性はあるか	20		
v) その他人材育成を含め、施設の管理運営全体の満足度を高める方策について	目標達成に向けた提案は、実施可能なものか、継続性・発展性はあるか	20		

選定基準項目／審査項目		評価の視点		評点（上限）	
iv 応募者の経営実績を反映させる方策について（応募者が提案する自主事業の内容について）					
i）応募者が蓄積している特徴的な実績、経験、技術について		応募者の実績・経験・技術は、当該施設の管理運営に有効か。また、応募者の実績、経験、技術が最大限に反映された内容か		10	70
ii）上記 i）を反映させた具体的な自主事業の提案について		提案内容は、要求水準を十分理解したものであり、市民や利用者の満足度を向上させるものか、また、要求水準書「8.3）市が推奨する自主事業の内容」を考慮した内容であるか		30	
		具体的かつ計画性・実行性・継続性・発展性がある内容か		20	
		自主事業収益について市又は利用者への還元はあるか（管理運営業務への充当、施設修繕等の追加実施 等）		10	
v 施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力について					
i）管理体制及び人員配置について		組織の構成と考え方はどうか、また、応募者が提案する開館時間・休館日に組織構成と人員配置が整合するか		10	80
		業務内容と職能に応じた人材確保や育成策は具体的か、適切か		30	
ii）団体等の財務状況の健全性について		貸借対照表等により、過去3ヵ年の資産・負債の状況はどうか		30	
		損益計算書等より、過去3ヵ年の経営実績（純利益等）の状況はどうか		10	

Ⅳ 収支計画に関する選定基準（６０点）

選定基準項目／審査項目		評価の視点		評点（上限）	
i 収支の試算内容について					
i) 収支計画の妥当性について （整備事業費、収支予測、 施設貸し・時間貸し及び自 主事業収入の予測、試算条 件など）	リニューアル整備業務に係る事業費 は内訳や積算根拠が明確であり、提 案内容と整合が取れているか		20	60	
	管理運営業務は、収入・支出とも内訳 や積算根拠が明確であり、妥当性の ある試算条件か、無理はないか		30		
ii) 管理運営経費の削減の具体 的な方策について	具体的な削減策が提示されている か、また、それは実施可能なものか、 無理はないか		10		

5 契約に関する事項

1) 契約手続きの流れ

(1) 基本協定の締結

本市は、優先交渉権者の選定後、本事業を円滑に進めるために必要な事項を定めた基本協定を全構成企業と締結します。基本協定の内容は、「資料5 基本協定書(案)」を基本とします。

(2) 特定事業契約の締結

基本協定締結後、本市と選定事業者の間で、本事業の実施に必要な特定事業契約を締結します。

契約の枠組みは下記の表を基本とします。

種類	対象者	締結予定時期
建設工事請負契約	設計企業、建設企業 ※設計企業及び建設企業が 共同企業体を組成すること を想定しています。	令和6年2月(仮契約) 令和6年3月(本契約)
管理運営に関する包括協定	指定管理企業	令和6年10月～令和7年2月

(3) 契約保証金の納付

選定事業者は、建設工事請負契約に基づき、契約保証金を納付するものとします。

6 その他

1) 基本協定及び特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置

(1) 基本協定及び特定事業契約の解釈に疑義が生じた場合の措置

基本協定及び特定事業契約の解釈に疑義が生じた場合、市と選定事業者は誠意をもって協議を行うものとします。一定期間内に協議が整わない場合は、基本協定及び特定事業契約に規定する具体的措置に従うものとします。

(2) 管轄裁判所の指定

基本協定及び特定事業契約に関する紛争については、静岡地方裁判所掛川支部を第一審の専属管轄裁判所とします。

2) 事業の継続が困難となった場合における措置

(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となった場合

選定事業者が実施する業務が特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他特定事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めます。

(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

特定事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の行うものとします。

3) 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等

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定事業者が本事業を実施するにあたり、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、それによるものとします。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本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、市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ものとします。

(3) その他の支援に関する事項

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとします。

4) 議会の議決

本事業の実施は、建設工事請負契約及び指定管理者の指定、掛川市都市公園条例の改正に関する掛川市議会の議決が必要となります。否決された場合、選定が無効となることや事業計画の変更が生じることがありますので御承知おきください。

7 問い合わせ先

本事業における問い合わせ先は、次のとおりとします。

担 当：掛川市 総務部 資産経営課 公共施設マネジメント推進室

住 所：〒436-8650 静岡県掛川市長谷一丁目 1-1

電 話：0537-21-1132

F A X：0537-21-1166

別添 1 リスク分担表

○：主分担 協議事項：本市と事業者の協議により決定する事項

1 共通

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
募集要項等	募集要項等の誤りや内容の変更等	○	
応募費用	応募に係る費用の負担		○
事業計画	市の帰責事由による事業計画の変更	○	
	上記以外の事由による事業内容の変更		○
制度・法令変更	本事業に直接影響を及ぼす法令等の新設及び変更	○	
	上記以外の事業者自身に影響を及ぼす法令等の新設・変更		○
税制度の変更	本事業に直接影響を及ぼす税制変更	○	
	上記以外の一般的な税制変更		○
許認可	市の帰責事由による許認可の取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可の取得遅延		○
利用者・住民対応	本事業を行政サービスとして実施することに対する要望、苦情及び訴訟等対応	○	
	上記以外の事由（本事業・業務の内容や実施状況等）に対する要望、苦情及び訴訟等対応		○
書類・データ等	市が作成した書類・データ等の誤りによるもの	○	
	事業者が作成した書類・データ等の誤りによるもの		○
環境問題	事業者の業務による有害物質の排出、騒音、振動、光及び臭気に関するもの		○
	上記以外の事由によるもの	○	
債務不履行	事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等、サービスの品質等が要求水準に適合しない場合		○
	市が負担すべき債務履行の遅延、不能等によるもの	○	
不可抗力	戦争、暴動、自然災害、感染症の蔓延等の本市及び事業者のいずれの責めにも帰することができないものによる事業計画・内容の変更、事業の延期・中止	協議事項	

2 リニューアル整備業務に関する事項

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
契約	市の要求による建設工事請負契約の内容及びその変更に関するもの	○	
	上記以外の事由による建設工事請負契約の内容及びその変更に関するもの		○
業務の遅延及び費用増大	市の事由による設計及び工事の完了遅延及びそれに伴う費用増大	○	
	事業者の事由による設計及び工事の完了遅延及びそれに伴う費用増大		○
物価変動（※1）	設計及び建設期間中における一定の範囲を超える資材等の物価変動に伴う事業者の費用の増減	○	○
第三者への賠償（※2）	市の帰責事由による事故等の発生における第三者への賠償	○	
	上記以外の事由（不可抗力を除く）による事故等の発生における第三者への賠償		○
測量・調査	市が実施した測量・調査等の不備によるもの	○	
	事業者が実施した測量・調査等の不備によるもの		○
契約不適合リスク	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された契約の内容への不適合に関するもの		○
	契約不適合責任に係る権利行使期間終了後に発見された契約の内容への不適合に関するもの	○	

※1 掛川市建設工事請負契約約款 第25条の規定に基づき市又は事業者が負担することとします。

※2 詳細は、掛川市建設工事請負契約約款 第28条の規定に基づくこととします。

3 管理運営業務に関する事項

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
業務の遅延及び費用増大	市の事由による指定管理業務開始の遅延及びそれに伴う費用増大	○	
	上記以外の事由による指定管理業務開始の遅延及びそれに伴う費用増大		○
供用準備	指定期間開始前の準備及び業務引き継ぎに係る費用負担		○
物価・金利変動	物価・金利変動に伴う経費の増。ただし、変動が著しい場合は別途協議による		○
運営費の膨脹	人件費等の運営費の膨脹		○
利用料金収入の変動（※3）	利用者の変動等による利用料金収入の増減	○	○
施設設備等の損傷	管理上の瑕疵による施設・設備・備品等の損傷		○
	経年劣化等管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品等の損傷	協議事項	
損害賠償	管理上の瑕疵による施設・設備・備品等の不備等による事故や火災等に伴う利用者への損害		○
	管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品等の不備等による事故や火災等に伴う利用者への損害	協議事項	
運営リスク	管理上の瑕疵による施設・設備・備品等の不備等による事故や火災等に伴う臨時休業等の運営リスク		○
	管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品等の不備等による事故や火災等に伴う臨時休業等の運営リスク	協議事項	
修繕等	施設の修繕、改修等（ただし、事業者の提案に基づくものは除く。）	1件10万円以上の場合	1件10万円未満の場合
		協議事項（※4）	○
	施設の基幹的設備の整備・改修	○	
備品等の維持管理（物品の盗難、施設の損壊、情報漏洩等）	管理責任に係るもの		○
	所有権に係るもの	○	
使用許可等	施設の使用許可等		○
	施設の目的外使用許可	○	
利用料金の徴収			○
減免の決定			○

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
第三者への賠償（※５）			○
災害時対応	現場対応		○
	指示	○	
事故、火災等による施設の復旧（※６）		協議事項	
天災その他不可抗力による施設の復旧		○	

- ※３ 「別添２ 利用料金収入の変動に伴うプロフィットシェア・ロスシェアの考え方」を参照してください。
- ※４ 原則として市の負担としますが、協議のうえ事業者負担となる場合があります。
- ※５ 事業者の責めに帰すべき事由により利用者及び周辺住民等に損害を与えた場合が対象となります。
- ※６ 事案ごとの原因により判断しますが、第一次責任は指定管理者が有するものとします。指定管理者が負担するものの内、指定管理の継続に重大な影響を及ぼす事案については、その都度協議するものとします。

別添 2 利用料金収入の変動に伴うプロフィットシェア・ロスシェアの考え方

屋内遊び場に係る利用料金収入については、利用者の変動リスクを市及び事業者が負担する観点から、実際の収入額が事業者から提案された当該年度の収入見込額を基準として 10%を超えて増減した場合、10%を超えた増減分を市と事業者で折半します（ただし、実際の収入額が事業者から提案された当該年度の収入額より 40%を超えて減少した場合は事業者にて全てを負担するものとします。）。

$0.1 < \beta$	$P = P' - 0.5 B' \times (\beta - 0.1)$
$-0.1 \leq \beta \leq 0.1$	$P = P'$
$-0.4 \leq \beta < -0.1$	$P = P' - 0.5 B' \times (\beta + 0.1)$
$\beta < -0.4$	$P = P' + 0.15 B'$

P : N 年度分の精算後の実質支払額

P' : N 年度の指定管理料

β : 屋内遊び場利用料金収入変動率 $(= (B - B') / B')$

B : N 年度の屋内遊び場利用料金による実際の収入額

B' : N 年度の屋内遊び場利用料金による収入見込額

注 1 プロフィットシェア・ロスシェアは令和 8 年度分～令和 17 年度分について適用します。（初年度の令和 7 年度分は適用しません。）

注 2 N 年度分のプロフィットシェア・ロスシェアは、N+1 年度に指定管理者納付金または営業損失補償金として精算します。ただし、最終年度の令和 17 年度分は年度末に精算します。

注 3 収入見込額は事業者提案を元に双方協議の上決定します。ただし、社会状況が大きく変化し指定管理事業に著しい影響が生じた場合、または、令和 11 年度以降、実際の収入額が収入見込額の 70%を下回った場合、次年度以降の収入見込額及びプロフィットシェア・ロスシェア計算式の変更について協議するものとします。

<プロフィットシェア・ロスシェアのイメージ>

