

(仮称) 琴浦町東伯総合公園改修に関する
官民連携事業

特定事業選定前募集要項

令和4年10月17日

鳥取県琴浦町

目次

I	本募集要項の位置づけ	1
II	用語の定義	2
III	募集内容に関する事項	3
1	本事業の概要	3
(1)	事業名称	3
(2)	事業の対象となる公共施設等の種類	3
(3)	公共施設等の管理者	3
(4)	事業用地	3
(5)	事業の背景と目的	3
(6)	整備対象施設	5
(7)	事業範囲	7
2	本事業の基本方針	9
3	サービス対価等の支払いについて	10
(1)	プロジェクトマネジメント業務費	10
(2)	施設整備（改修を含む）に係る対価等	10
(3)	維持管理業務に係る対価等	10
4	指定管理者制度の活用について	10
IV	民間事業者募集等のスケジュール	11
1	民間事業者の構成要件	12
(1)	民間事業者の構成	12
(2)	事前公募における民間事業者の参加資格要件	12
2	民間事業者に関する留意事項	13
(1)	応募に伴う費用負担	13
(2)	特許権等	13
(3)	公平な応募	13
(4)	応募の無効	14
(5)	その他	14
3	応募に関する手続き	15
(1)	事前公募等の説明会	15
(2)	本募集要項等に関する個別質問	15
(3)	民間事業者との競争的対話	16
(4)	参加資格審査	17
(5)	企画提案書等の提出	17
4	審査結果	18
5	仮優先交渉権者を選定しない場合	18

6	法制度等の改正について.....	18
IX.	事前公募等に関する問い合わせ.....	19
1	受付方法について.....	19
2	回答方法について.....	19

I 本募集要項の位置づけ

特定事業選定前公募（以下、「事前公募」という。）は、琴浦町（以下、「町」という。）が「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。）に基づき、「（仮称）琴浦町東伯総合公園改修に関する官民連携事業」（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定するための公募プロポーザルを予定しており、本事業及び募集に関する条件等を検討する目的において実施する事前公募プロポーザル（以下、「事前公募」という。）において提示するものである。本募集要項と実施方針（令和 3 年 11 月公表）または実施方針に関する質問回答等に相違のある場合は、本募集要項に規定する内容を優先するものとする。以下に示す各種資料は、本募集要項として取り扱う。

<各種資料>

【別添資料 1】 特定事業選定前公募に関する業務要求水準書

【別添資料 2】 優先交渉権者選定基準

【別添資料 3】 企画提案書作成要領

【別紙】 様式集

- ・ 様式 1 本募集要項等に関する個別質問書
- ・ 様式 2 本募集要項等に関する競争的対話申込書
- ・ 様式 3 業務要求水準に対する企画提案書
- ・ 様式 4 提案金額書
- ・ 様式 5 提案金額内訳書

II 用語の定義

用語	定義
企業等	本事業においては、会社法（平成 17 年法律第 86 号）の規定において設立された法人、または特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）の規定において設立された法人を想定。
サービス購入型	民間事業者が自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行うことに対し、町がサービス対価を支払う方式。
独立採算型	民間事業者が自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する方式。
ジョイントベンチャー型	サービス購入型と独立採算型の混合方式であり、民間事業者が施設利用料を収入源に独立採算でサービスを提供しつつ、町も一部、補助金やサービス対価を支払う方式。

Ⅲ. 募集内容に関する事項

1 本事業の概要

(1) 事業名称

(仮称) 琴浦町東伯総合公園改修に関する官民連携事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の種類

東伯総合公園を構成する施設及び赤碕総合運動公園を構成する施設

(3) 公共施設等の管理者

1) 琴浦町東伯総合公園 琴浦町長 福本まり子

2) 琴浦町赤碕総合運動公園 琴浦町教育長 田中清治

(4) 事業用地

1) 所在地

ア) 東伯郡琴浦町田越 560

イ) 東伯郡琴浦町松谷 564-2

2) 敷地面積

ア) 約 152,000 m²

イ) 約 55,000 m²

3) 用途地域

ア) 都市公園法に基づく公園

イ) 都市公園法に基づかない公園

(5) 事業の背景と目的

東伯総合公園及び赤碕総合運動公園は、本町のスポーツ・運動の拠点施設であるが、東伯総合公園は建設から 37 年、赤碕総合運動公園は建設から 28 年が経過し、老朽化などの課題が生じている。

本事業は、「町民誰もがスポーツ・運動・余暇を身近に楽しむことができる総合公園」をコンセプトとし、下記 1)～3) の事項に基づいて本公園の整備・運営を行うこととし、老朽化施設の改修を行うにあたり、民間の持つ多様なノウハウや技術を活用し、総合公園の設計、改修、維持管理及び運営を行うことにより、事業コストの適正化や質の高いサービスの提供を図ることを目的として実施する。

1) 生涯健康づくりができる施設

個人、団体、年齢、性別及び障がいを問わず、誰もがスポーツ・運動を通して体力の維持・増進ができる施設とする。「健康寿命日本一のまち」を目指す琴浦町のスポーツと運動の中核拠点施設とする。

2) 遊び・楽しみ・憩いの場

自然豊かな環境を活かした様々な体験や遊びなど、充実した余暇を過ごすことができ、また行きたくなる施設とする。

3) 交流・賑わい創出の場

体や心がリフレッシュできコミュニケーションが広がる施設とする。人が集まり交流し、賑わい創出につながる施設とする。

(6) 整備対象施設

本事業で整備対象とする施設の概要及び構成は下表のとおりである。

1) 施設概要

施設名称	東伯総合公園を構成する施設及び赤碕総合運動公園を構成する施設
------	--------------------------------

2) 施設構成

ア) 琴浦町東伯総合公園を構成する施設

名称	事業方針		内容
	改修	維持管理・運営	
体育館	●	●	アリーナ、武道場、会議室、トレーニングルーム
テニス場	●	●	クレーコート4面（照明有）
サッカー場	●	●	1面
野球場		●	1面（照明有）
多目的広場		●	1面
どんぐり広場		●	遊具広場
ゲートボール場		●	2面
こども広場		●	—
中央広場	●	●	—
平岩記念会館		●	和室5室・収容人数40人程度、 厨房、食堂、浴室(2室)、研修室
園路	●	●	園路、植栽
トイレ		●	駐車場、野球場北側、どんぐり広場北側
駐車場		●	入口駐車場 大型車11台 乗用車119台 どんぐり広場北側トイレ駐車場 乗用車46台
駐輪場		●	

イ) 琴浦町赤碕総合運動公園を構成する施設

名称	事業方針		内容
	改修	維持管理・運営	
野球場	●	●	1面（照明有）
テニス場	●	●	砂入り人工芝6面（照明有）
多目的広場		●	1面（照明有）
屋外ステージ		●	1面
こども広場		●	1面
園路		●	園路、植栽
トイレ		●	野球場、テニスコート、多目的広場
駐車場		●	大型車5台、乗用車198台

(7) 事業範囲

本事業は、PFI法に基づき町と契約したSPC等を事業期間中適切に維持し、整備対象施設の企画・設計、建設、維持管理、運営を行うものである。また、運動公園等の改修をし、町民の健康増進や地域のにぎわい創出、地域経済の活性化等につながる自主事業を実施することを可能とする。

各業務の内容は下表のとおりである。なお、事前公募において、企画提案及び参考価格を提出する事業範囲は、③建設・改修業務、④維持管理業務及び⑤運營業務とする。

業務名	業務内容
①プロジェクトマネジメント業務	<ul style="list-style-type: none">・ 本事業のマネジメント・ SPCの財務管理・ 業務全体に関するセルフモニタリング・ その他、業務実施に必要な環境整備
②企画・設計業務	<ul style="list-style-type: none">・ 事前調査・ 企画・実施設計・ 企画・設計に関する要求水準との適合検査・ 企画・設計に関するセルフモニタリング
③建設・改修業務	<ul style="list-style-type: none">・ 建設・改修工事業務・ 工事管理業務・ 備品調達業務・ 整備に伴う各種申請・ 建設・改修業務に関する要求水準との適合検査・ 建設・改修業務に関するセルフモニタリング・ 施設引渡業務
④維持管理業務	<ul style="list-style-type: none">・ 施設及び設備の維持管理業務・ 外構施設維持管理業務・ 備品維持管理業務・ 清掃・環境衛生管理業務・ 維持管理に関するセルフモニタリング
⑤運營業務	<ul style="list-style-type: none">・ 総合体育館の運営・ 運營業務に関するセルフモニタリング
⑥自主事業	<ul style="list-style-type: none">・ 民間事業者の提案による、総合体育館に適した各種事業・ 余剰地等を活用した民間事業者による独立採算事業・ 民間事業者が自らの責任において企画・実施する町

	の財政負担軽減に寄与するサービス
⑦その他業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援 ・ 事業期間中に町が実施する本事業に係る町民との協働に関する支援

2 本事業の基本方針

事業方式等	説明
事業契約方式	PFI 法に基づく事業契約を前提とするが、幅広く手法の提案を受け付ける。
事業方式	募集要項公表時に示すものとする。
資金調達	民間事業者はサービス購入型、ジョイントベンチャー型及び独立採算型を選択可能とする。

3 サービス対価等の支払いについて

町は、民間事業者との契約期間中、モニタリング等により適切と判断された事業契約書等に基づき提供されるサービス内容に対して、対価等を支払うものとする。対価等の構成及び支払方法等は、以下のとおり。

(1) プロジェクトマネジメント業務費

町は、事業期間中において適切な事業推進を行うことを目的としたプロジェクトマネジメント費用を対価等として支払う。

(2) 施設整備（改修を含む）に係る対価等

一括支払	町は、施設整備費のうち、国等の交付金等を活用する場合に、その分を一括で支払う。
割賦支払	町は、一括支払分を除く施設整備費について、毎年、適切なサービス水準が維持されていることを確認の上、事業契約に定める対価等を支払う。

(3) 維持管理業務に係る対価等

町は、維持管理業務の期間中、適切なサービス水準が維持されていることを確認の上、事業契約に定める対価等を支払う。なお、修繕費用には、大規模修繕を含めないものとする。

4 指定管理者制度の活用について

町は、本事業対象施設について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項の規定による「公の施設」として、民間事業者を指定管理者として指定することが適切と判断した場合には、当該施設設置条例の定めるところにより、所定の手続きを経て指定することがある。

IV. 民間事業者募集等のスケジュール

民間事業者の募集、選定等は次の予定とする。なお、PFI法6条に関する民間提案が提出された場合は、進捗状況に依存するため追って公表するものとする

項目	日程
実施方針の公表	R3年11月末頃
実施方針等に関する説明会及び現地見学会	R3年12月頃
実施方針等に関する質問・意見の受付締切	R3年12月頃
実施方針等に関する質問・意見への回答	R4年1月頃
個別対話①の受付	R4年1月頃
個別対話①の実施	R4年1月頃
事前公募公告及び事前募集要項等の公表	R4年10月
事前募集要項等に関する説明会及び現地見学会	R4年11月
事前募集要項等に関する質問の受付	R4年11月上旬
事前募集要項等に関する質問への回答	R4年11月中旬
競争的対話の受付	R4年11月
競争的対話の実施	R4年11月
企画提案書等の提出締切	R4年12月上旬
事前優先交渉権者の決定	R5年1月頃
特定事業の選定・公表	R5年1月頃
公募公告及び募集要項等の公表	R5年1月頃
募集要項等に関する説明会及び現地見学会	R5年2月頃
募集要項等に関する質問の受付	R5年2月頃
募集要項等に関する質問への回答	R5年3月頃
参加資格審査書類の受付締切	R5年4月頃
参加資格審査結果の通知	R5年4月頃
個別対話①の受付	R5年4月頃
個別対話①の実施	R5年4月頃
競争的対話②の受付	R5年4月頃
競争的対話②の実施	R5年4月頃～R5年8月頃
提案書提出締切	R5年9月頃
提案に関するヒアリングの実施	R5年10月頃
落札者の決定及び公表	R5年10月頃
基本協定の締結	R5年11月頃
仮契約の締結	R6年2月頃
事業契約の締結	R6年3月頃

V. 応募に関する要件等

1 民間事業者の構成要件

(1) 民間事業者の構成

民間事業者は、本事業の企画、設計及び建設・改修を包括的に担い、監視し、契約期間内に渡って安定的に維持管理・運営を実施できる複数の法人等で構成される連合体とし、次の要件を満たすものとする。ただし、事前公募は、単体企業としての応募を可能とする。

(2) 事前公募における民間事業者の参加資格要件

事前公募において以下の 1) ～ 4) の業務にあたる者は、当該要件を満たすこと。

1) 設計(監理)業務を実施する者

以下の要件について、いずれにも該当すること。ただし、複数の者で実施する場合は、1 人以上が該当すること。

ア) 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こと。

イ) 都市計画法第 31 条に規定する国土交通省令で定める資格を有する管理技術者を配置できること。

2) 建設・改修業務を実施する者

以下の要件について、いずれにも該当すること。

ア) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていけばよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であることとする。

イ) 建設業法の規定を遵守し、同法第 26 条に基づく監理技術者又は主任技術者を専任かつ常駐で適切に配置できること。

3) 維持管理業務を担う者

ア) 参加表明書提出締切までの過去 10 年間に、公共施設の維持管理業務の実績を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、1 人以上が有していればよいものとする。

イ) 本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、実施する企業がそれぞれ

担当する業務に必要な資格を有していればよいものとする。

4) 運營業務の実施する者

ア) 参加表明書提出締切までの過去 10 年間に、公共施設の維持管理業務の実績を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、1 者以上が有していればよいものとする。

イ) 本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、実施する企業がそれぞれ担当する業務に必要な資格を有していればよいものとする。

5) セルフモニタリングを担う者

参加表明書提出締切までの過去 10 年間に、設計監理及び施工管理、維持管理・運營業務の実務経験を有する者とし、プロジェクトマネージャーの兼務を可とする。

6) 本事業のアドバイザー業務に関与した次の者と、人事面及び資本面において関係性がないこと。

① 株式会社テイコク

2 民間事業者に関する留意事項

(1) 応募に伴う費用負担

民間事業者は、事業者選定までの応募に伴う全ての費用を負担するものとし、これらを承諾の上、応募すること。

(2) 特許権等

民間事業者の提案内容に含まれる特許権、意匠権、商標権等の法令に基づいて保護される工法、維持管理方法、材料等を使用した結果生じた責任は、民間事業者自らが負うものとする。

(3) 公平な応募

民間事業者は、応募に際し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年 4 月 14 日法律第 54 号）を遵守するものとする。後日、同法律に抵触する行為が判明した場合は、事前公募における仮優先交渉権者の選定を取り消すものとする。

(4) 応募の無効

民間事業者の応募は、次のいずれかに該当する場合に無効と判断する。

- 1) 提案に虚偽の内容が含まれている場合
- 2) 参加資格要件を満たさない民間事業者が行った場合
- 3) その他、応募に関する条件に違反した場合

(5) その他

1) 情報公開について

本事業は、「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」に基づき情報を公開するとともに、町のホームページや説明会等において情報提供を行うものとする。

2) 法制度等の改正について

町は、法改正や税制改正等による新たな措置の適用が可能となった場合は、民間事業者と協議を行いその対応策を検討する。

3 応募に関する手続き

(1) 事前公募等の説明会

事前公募等に関する説明会は、次の日程で行い、応募を予定する参加者は、自らの負担で参加するものとする。なお、参加希望者が多くなった場合等、町の判断において時間と場所の変更をする場合がある。

1) 日時

令和4年11月2日（水）14時00分から

2) 場所

琴浦町役場本庁舎 2階防災会議室（鳥取県東伯郡琴浦町大字徳万 591-2）

3) 参加申込期間

令和4年10月17日（月）～令和4年10月28日（金）午後5時まで

4) 参加申込方法

別紙の参加申込書に必要事項を記入の上、原則、電子メールの添付ファイルでの提出とし、メール送信後は必ず電話にて連絡をすること。

5) 提出・連絡先

担当部署：琴浦町役場 総務課 施設管理室

住 所：〒689-2392 東伯郡琴浦町大字徳万 591-2

電話番号：0858-52-2111（直通）

Eメール：soumu@town.kotoura.tottori.jp

(2) 本募集要項等に関する個別質問

本募集要項等に関する個別質問を下記のとおり受け付ける。なお、個別質問の提出については、回数制限は設けないものとする。

1) 個別質問の受付期間

令和4年11月2日（水）～令和4年11月11日（金）午後5時まで

2) 個別質問の受付方法

別紙の本募集要項等に関する個別質問書に記入の上、原則、電子メールの添付ファイルでの提出とし、メール送信後は必ず電話にて連絡をすること。

3) 提出・連絡先

担当部署：琴浦町役場 総務課 施設管理室

住 所：〒689-2392 東伯郡琴浦町大字徳万 591-2

電話番号：0858-52-2111（直通）

Eメール：soumu@town.kotoura.tottori.jp

4) 個別質問に対する個別回答

個別質問に対する個別回答は、随時、質問者に対して行うものとする。

(3) 民間事業者との競争的対話

町は、参加資格を得た民間事業者と、次の目的により競争的対話を実施するものとする。
競争的個別対話は、守秘義務協定を締結し、非公開にて実施する。

- ① 業務要求水準の齟齬の解消
- ② 民間事業者の参加に対する負担軽減
- ③ 民間活力の導入効果の最大化
- ④ 民間事業者の企画提案内容の充実及び事業費の適正の確保

1) 競争的対話の実施期間

令和4年11月4日（金）～令和4年11月18日（金）午後5時まで

2) 競争的対話の申込方法

別紙の競争的対話申込書に必要事項を記入の上、原則、電子メールの添付ファイルでの提出とし、メール送信後は必ず電話にて連絡をすること。なお、申込期限は令和4年11月9日（水）午後5時までとする。

3) 提出・連絡先

担当部署：琴浦町役場 総務課 施設管理室

住 所：〒689-2392 東伯郡琴浦町大字徳万 591-2

電話番号：0858-52-2111（直通）

Eメール：soumu@town.kotoura.tottori.jp

4) 競争的対話の実施日及び場所

町は、上記申込受付後、競争的対話の実施日を調整し、申込者に時間と場所を原則電子メールにて通知する。

(4) 参加資格審査

本事前公募に関する参加資格要件は、設けないものとするが、応募する際は町と競争的対話を必ず行うこととする。

(5) 企画提案書等の提出

参加資格を得た民間事業者は、【別添資料 3】企画提案書作成要領に基づき下記のとおり企画提案書等を郵送または持参により提出すること。

1) 企画提案書等の提出期限

令和4年12月2日（金）午後5時まで

2) 提出先

担当部署：琴浦町役場 総務課 施設管理室

住 所：〒689-2392 東伯郡琴浦町大字徳万 591-2

3) 提出物

提出物は、次の内容を記載した書類を1部と、電子データ（DVD-R または CD-R）を1部とする。

① 業務要求水準に対する企画提案書（様式 3）

② 提案金額書、提案金額内訳書（様式 4、様式 5）

※参加資格審査の結果通知に記載される登録番号を提案書の右肩上に明記するものとする。

4 審査結果

町は、事前公募による選定方法に基づき仮優先交渉権者を決定した際には、速やかにその結果をホームページにて公表する。また、仮優先交渉権者には個別に書面にて通知するものとする。

5 仮優先交渉権者を選定しない場合

町は、民間事業者の応募のない場合や民間事業者の提案内容から町の要求する水準の達成が困難と判断した場合は、仮優先交渉権者を選定せず、その旨を速やかにホームページで公表する

6 法制度等の改正について

町は、法改正や税制改正等による新たな措置の適用が可能となった場合は、民間事業者と協議を行いその対応策を検討する。

IX. 事前公募等に関する問い合わせ

1 受付方法について

事前公募等に関する問い合わせは、事前公募等に関する個別質問（様式1）及び競争的対話申込書（様式2）にて受け付けるものとする。電話や口頭による質問等は受け付けない。

2 回答方法について

提出された質問は、質問者へ個別に回答するものとする。ただし、広く公に開示する内容と認められた場合は、町のホームページで公開するものとする。