

# DB+指定管理 方式の (仮称) 山の駅飯綱高原 募集要項等について

総務部公有財産活用局  
公共施設マネジメント推進課

商工観光部観光振興課



# 1. 募集要項等について

## 募集要項等の構成

### (1) 募集要項

プロポーザルに参加しようとする民間事業者に、事業概要や応募に当たっての留意点等を明らかにするもの

### (2) 要求水準書（設計及び施工、管理運営）

市が民間事業者に求める最低限満たさなければならないサービス水準の要件を示したもの

### (3) 様式集、添付資料等

提案様式、要求水準書資料・別表、関係要綱等

### (4) 審査基準

民間事業者の提案を評価するための客観的な基準として作成するもの（評価方法、評価項目及び配点）

### (5) 基本協定書（案）

市及び事業者双方の義務を定めるとともに、本事業の円滑な実施等に必要な双方の協力、諸手続について定めるもの

## 2-1. 募集要項（1）

### 事業の概要

事業の名称、目的、事業場所（用地）、対象施設、事業方式、業務の範囲、事業期間、事業者の収入、遵守すべき法令

整備費  
運営費

6. 6億円（税込）以内（契約に基づき市から支払）  
利用料金、販売収入等により運営 ※市からの支払なし

### 応募者に関する条件

#### 応募者の要件、構成員の要件、資格喪失の取扱

契約規則に基づく  
事業者登録

設計事業者

A等級相当の全事業者

※市の名簿未登載の場合は契約までに登録手続

建設事業者

A等級相当の市内の名簿登載事業者

※市外事業者は市内事業者とのJVでの参加

運営事業者

法人その他の団体

※必ずしも法人格を必要としない

## 2-2. 募集要項（2）

### 募集に関する事項

募集及び選定スケジュール、書類の提出、応募費用の扱い

### 審査及び選定に関する事項

審査委員会での審査、審査基準、提案書の扱い、審査の手順及び方法

詳細別途

### 契約の手続に関する事項

契約課様式

契約課様式

基本協定の締結、設計委託契約、工事請負契約、契約保証金、指定の手続、指定管理協定書、契約及び指定の効力

別紙（案）

指定管理標準例

### 事業の実施に関する事項

リスク分担、モニタリング、事業の問い合わせ先

詳細は要求水準書

## 3-1. 要求水準書（1）

### （1）性能発注と仕様発注

#### 従来の手法

- 詳細に施設の構造や資材等を定めた仕様書による仕様発注



#### 公民連携

- 構造物、建築資材等の具体的な仕様の特定については必要最小限とし、行政が最終的に求める公共サービスの内容・水準を示すことにとどめる性能発注

低い < 民間の裁量（自由度） < 高い



性能発注により民間の創意工夫の発揮が期待できるニャ

民間の発想をできるだけ制約しない  
事業の目的や必要な機能等を明確に示す  
※市の要求とかけ離れた提案がでないように

## 3-2. 要求水準書（2）

### （2）設計及び建設・工事監理業務に係る要求水準

#### 市が要求する水準や基準の例（抜粋）

##### 【山の駅の施設規模】

- ・敷地面積3,000m<sup>2</sup>未満で建ぺい率40% → 1,200m<sup>2</sup>未満
- ・目安の面積を示す ※約1,100m<sup>2</sup>

##### 【施設の機能】

- ・緊急時にスムーズに避難できるよう適正な動線
- ・明るくゆとりある空間
- ・見通しの良い開放的な空間
- ・デザイン性に優れた外観、内装
- ・洋式トイレ〇台以上、小便器〇台以上、洗面器〇台以上
- ・駐車場は普通車180台程度、大型バス2台程度のスペース

### 3-3. 要求水準書（3）

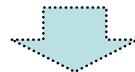
#### （3）管理運営（指定管理）業務に係る要求水準

管理運営の方針、業務の範囲、経費に関すること、リスク分担、モニタリング など

例) キャンプ場、ボート場、アスレチックの運営

- ・施設の貸出、管理に関する業務
- ・公衆トイレ（キャンプ場内・高原の泉）の清掃管理に関する業務
- ・大座法師池周囲の環境保全に関する業務
- ・商品販売に関する業務（自動販売機）

導入実績も多く、平成28年度にガイドラインを策定し、運用方法等が確立されている指定管理者制度に準拠



市：事務負担等の軽減  
事業者：参入しやすい

DB+指定管理  
のメリット

## 4-1. 様式集、資料（2）

### （1）企画提案書

- ・事業計画に関する提案様式
- ・設計、施工に関する提案様式（見積書含む）
- ・管理運営（指定管理）に関する提案様式（収支予算含む）

評価項目（10ページ以降参照）に対応した提案様式とする。  
提案の項目の内容、順番が同じであれば任意の様式でもよい。  
外観、内観がイメージできる図面等を添付する。

### （2）その他

- ・質問書
- ・要件事前確認書（登録外事業者のみ）
- ・提案グループ協定書
- ・企画提案書提出届
- ・要求水準に関する誓約書
- ・役割分担表 など

### （3）募集要項資料

- ・長野市建設工事に係る共同企業体取扱要綱
- ・長野市建設工事等競争入札参加者の資格、審査等に関する要綱

### （4）要求水準書資料

- ・参考資料（整備イメージ、平面図、インフラ等の状況 など）
- ・地盤調査報告書
- ・（仮称）山の駅飯綱高原等整備運営事業設計業務特記仕様書
- ・（仮称）山の駅飯綱高原等整備運営事業工事監理業務特記仕様書
- ・別紙料金表

## 5-1. 審査基準（1）

### （1）審査方法について

- ・施設整備、管理運営の提案内容について、書類の審査
- ・プレゼンテーション、ヒアリング
- ・各委員の採点

### （2）施設整備に係る評価項目及び配点（案）

大項目	配点
①事業計画に関する事項	70点
②設計・建設に関する事項	80点
③管理運営（指定管理）に関する事項	100点
④提案価格に関する事項	50点
合計	300点

- ・大項目を細分化し評価項目とする（10ページ参照）

## 5-2. 審査基準（2）

### ＜参考＞類似事例（道の駅）の配点

大項目	配点				
	(案)	前橋市	函南町	音更町	京丹波町
①事業計画に関する事項	70	30	20	60	220
②設計・建設に関する事項	80	25	20	40	220
③管理運営（指定管理）に関する事項	100	35	30	70	310
④提案価格に関する事項	50	30	30	30	250
合計	300	120	100	200	1,200

### （3）評価基準（（2）の①～③）

評価	内容	得点化方法	配点パターン	
			20点	10点
5	優れている	配点 × 1.00	20	10
4	良い	配点 × 0.80	16	8
3	普通	配点 × 0.60	12	6
2	劣る	配点 × 0.40	8	4
1	悪い	配点 × 0.20	4	2

## 5-3. 審査基準（3）

### 大項目の細分化の例

#### ①事業計画に関する事項

項目	評価の視点	配点
実施方針	○募集要項等の内容を十分理解し、具体的な事業コンセプトの提案がなされているか。	10
実施体制	○運営者の意向を十分反映できる体制となっているか。 ○各構成員の役割分担が明確となっているか。	20
地域貢献	○本施設を拠点として、地域の活性化が期待できる提案となっているか。 ○地元企業の活用、地元雇用について考慮しているか。 ○地元産品の活用策が提案されているか。	20
リスク管理	○事業全体における具体的なリスクを想定し、適切なリスク管理の方針及びリスク分担が提案されているか。	10
実施スケジュール	○設計、施工及び業務開始までの工程は適切か。 ○工期短縮等の提案はなされているか。	10

## 5-4. 審査基準（3）

### （4）価格の評価

- 限度額を超えると失格

$$\frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該事業者の提案価格}} \times \text{(配点)} = \text{(得点)}$$

### （5）優先交渉権者の選定

- 提案書類による書類審査
- プレゼンテーション及びヒアリング
- 委員採点結果を合計
- 順位付け

結果はホームページで  
公表します



## 6. 基本協定書（案）

### （1）基本協定書

- ・長野市と、選定されたグループの構成員とで締結するもの
- ・グループが優先交渉権者に選定されたことを確認し、事業実施（各契約等）に向けて双方の義務等を規定

### （2）協定の内容

- ・本事業の実施に向けて誠実に対応することなど双方の義務
- ・設計、建設等の契約の締結について
- ・指定管理者の指定に関することについて
- ・契約不成立の場合について
- ・秘密保守について
- ・協定の有効期間、変更等について
- ・訴訟等の場合の裁判所について など