

# 真庭市久世エリア公共施設複合化に向けた基本方針の策定及び民間資金等活用事業業務プロポーザル実施要領

令和7年(2025年)3月

真庭市総合政策部  
総合政策課

## 目次

1. 業務概要	1
(1)目的	1
(2)業務名	1
(3)業務内容	1
(4)業務期間	1
2. 業務に要する費用（予定価格）	1
3. 参加資格	1
4. 参加表明手続	2
(1)参加表明書の提出	2
(2)参加資格の確認等	2
5. 質問の受付及び回答	3
(1)提出期限	3
(2)提出方法	3
(3)回答日	3
(4)回答方法	3
6. 企画提案書等の作成及び提出	3
(1)提出書類・必要部数	3
(2)提出書類の内容と枚数	2
(3)提出期限等	3
7. 審査方法	4
(1)第1次審査（書類審査）	4
(2)第2次審査（ヒアリング等による最終審査）	4
(3)審査結果の通知	4
8. 審査基準及び配点	4
9. 日程	6
10. 失格事項	6
11. 契約	6
12. その他留意事項	7
13. 担当部署（提出・問合せ先）	7

## 1. 業務概要

### (1) 目的

真庭市(以下「本市」という。)は、久世エリアの公共施設のうち、相互の調整が必要な施設を対象に、その方向性を示している。その方針には、久世エリアの現状、担うべき役割などを踏まえながら、「真庭市都市計画マスタープラン」との整合性にも留意しつつ、同エリアにおける施設、行政機能の配置のあり方、整備の進め方などについて、全体最適化の視点から検討し、より効率的な投資と市民サービスの最大化を図ることとしている。さらに、施設の更新にあたっては、「公共施設の利便性向上を通じた市民福祉の向上」を第一目的とし、イニシャルコストやランニングコストの削減、利便性や効率性等を踏まえた複合化や集約化など、総合的な視点で全体調整を行い、財政負担の平準化を図るために、民間資金等の活用を検討する。

本業務は、久世エリアの公共施設の複合化に向けた基本方針の策定及び維持管理・運営等については、PFI等の公民連携事業を導入する場合の事業スキームを検討するとともに、効果や課題を整理し、民間資金等活用の際に導入可能性を検討することを目的とする。

### (2) 業務名

真庭市久世エリア公共施設複合化に向けた基本方針の策定及び民間資金等活用事業業務

### (3) 業務内容

別紙1「真庭市久世エリア公共施設複合化に向けた基本方針の策定及び民間資金等活用事業業務仕様書」のとおり。ただし、業務仕様書はこの業務の事業候補者選定を行うためのものであり、事業候補者から提出された企画提案により、双方協議のうえ、変更することもある。

### (4) 業務期間

契約締結日から令和8年(2026年)3月27日

## 2. 業務に要する費用（予定価格）

¥ 21,500,000 円(消費税及び地方消費税含む)

参考見積書の金額が、業務に要する費用（予定価格）を超過した場合は失格とする。

## 3. 参加資格

プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる事項を満たす者でなければならない。

- ① 市に入札参加資格審査申請書【役務】を提出し、入札参加資格者名簿に登録済みであること又は入札参加資格者名簿に未登録の場合には、当該種別の規定で定める入札参加資格審査申請書類を提出し確認を受けたものであること。
- ② 真庭市建設工事等入札参加資格者入札参加停止措置要領による入札参加停止を受けていないこと。  
※公募型プロポーザル方式・・・募集開始日現在から受託候補者特定の日まで
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- ④ 破産法（平成16年法律第75号）の規定により破産の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- ⑥ 次のアからオまでのいずれの場合にも該当しないこと。  
（ア）役員等（法人にあっては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあつては法人の

役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。以下同じ。)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

- (イ) 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - (ウ) 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。
  - (エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - (オ) 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ⑦ 以下のいずれかの資格を有する者を自らの組織の中から、管理技術者として配置できること。
    - ア 技術士法(昭和58年法律第25号)に基づく技術士(総合技術監理(部門:都市及び地方計画))
    - イ 技術士法に基づく技術士(部門:都市及び地方計画)
    - ウ RCCM(部門:都市及び地方計画)
  - ⑧ 管理技術者又は担当技術者は、建築士法(昭和25年法律第202号)に基づく一級建築士の資格を有すること。
  - ⑨ 過去に公共施設に係る基本構想若しくは基本計画の策定又は実施(基本)設計業務に関する業務を請け負った実績があること。
  - ⑩ 過去に公有財産整備における民間資金等導入検討調査業務を請け負った実績があること。

## 4. 参加表明手続

### (1)参加表明書の提出

参加希望者は次のとおり参加表明書及び資料(以下「参加表明書等」という。)を提出すること。

なお、期限までに参加表明書等を提出しない者又は参加資格要件に該当しないと認められた者はこのポータルに参加することができない。

- ① 提出書類
  - (ア) 参加申込書【様式1】
  - (イ) 会社の概要が分かるパンフレット等 1部
- ② 提出期限:令和7年(2025年)4月4日(金) 15時00分まで
- ③ 提出場所:真庭市役所総合政策部総合政策課
- ④ 提出方法:持参又は郵送によること。(なお、郵送の場合は必着とする。)

### (2)参加資格の確認等

#### ① 参加資格要件の確認及び企画提案書提出要請

3に定める参加資格要件に該当するか確認を行い、令和7年(2025年)4月7日(月)までに次に掲げる事項を記載した結果確認通知書を通知する。併せて参加資格要件を有する者に企画提案書の提出を要請する。

- (ア) 提出者に参加資格があると認められたとき 参加資格がある旨及び所定の期限までに企画提案書の提出を依頼する旨
  - (イ) 提案者に参加資格がないと認められたとき 参加資格がない旨及びその理由並びに所定の期限までに理由について説明を求めることができる旨
- ② 参加資格を有しないと認められた者は、その理由について、次のとおり書面(様式は任意)により市長に対し説明を求めることができる。

- (ア) 提出期限：令和7年(2025年)4月9日(水)まで
- (イ) 提出場所：真庭市役所総合政策部総合政策課
- (ウ) 提出方法：持参又は郵送によること。(なお、郵送の場合は必着とする。)

## 5. 質問の受付及び回答

- (1) 提出期限：令和7年(2025年)3月31日(月)12時00分まで
- (2) 提出方法：別添の質問書【様式2】により、電子メールにて提出すること。  
※電子メール以外の方法で提出された質問に対しては回答しません。  
 提出先：sogoseisaku(アットマーク)city.maniwa.lg.jp
- (3) 回答日：令和7年(2025年)4月1日(火)予定
- (4) 回答方法：Webサイトでの回答を予定

## 6. 企画提案書等の作成及び提出

- (1) 提出書類・必要部数
  - ① 企画提案書 原本1部、副本10部
- (2) 提出書類の内容と枚数

番号	項目	記載内容	枚数及びページ制限
1	企画提案書	企画提案書(鑑文)…【様式3】 【添付書類】 1.会社概要…【様式4】 2.技術者の概要…【様式5】 3.業務実績調書…【様式6】 4.担当技術者調書…【様式7】 5.技術責任者の経歴及び実績等調書…【様式8】 6.企画提案書…【任意様式】 下記内容を含む提案書を作成 (1)事業実施方針 (2)スケジュール (3)業務体制 (4)提案 ※別紙1「業務仕様書」の「7 業務内容」に記載の7.1～7.5の項目について、実施内容・手法・体制などに関する提案を記載すること (5)その他独自提案等	A4で20枚まで(両面印刷で最大40ページまで可) ※表紙・目次は除く
3	見積書	本業務の見積価格…【任意様式】	

※提出書類は、枚数制限内のページ数で提出すること。

※見積書注意事項 税抜き価格及び税込み価格の両方を明記し、明細を付けること。

- (3) 提出期限等

- ① 提出期限：令和7年(2025年)4月11日(金)15時00分まで
- ② 提出場所：真庭市役所総合政策部総合政策課
- ③ 提出方法：持参又は郵送によること。(なお、郵送の場合は必着とする。)

## 7. 審査方法

プロポーザルの審査は、以下のとおりとします。

### (1) 第1次審査（書類審査）

提出された企画提案書を下記8(1)(2)で示す審査基準に基づいて審査し、高い評価を得た提案者を選考する。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第1次審査を省略し、第2次審査において提出書類審査及びヒアリング等による審査を実施できるものとする。

実施日：令和7年(2025年)4月15日(火)予定

### (2) 第2次審査（ヒアリング等による最終審査）

第1次審査により選考された者に対し企画提案についてのヒアリング等を実施し、下記8(1)(2)で示す審査基準に基づいて再評価するとともに、下記8(2)でヒアリング等の内容で加算点を追加し、最も優れている提案を特定する。

実施日：令和7年(2025年)4月22日(火)予定

#### ① プレゼンテーション及びヒアリング

(ア) 提案書を提出した参加者は、別途指定する日時に、真庭市役所本庁舎内の指定された会場又は指定された方法(Web会議方式等)で説明を行い、その後引き続き質疑応答を受けること。

(イ) 説明時間は1社当たり20分とし、質疑応答時間は10分以内とする。

(ウ) 出席者は1社当たり4名までとする。

また、指定する時間までに会場外の指定場所にて待機することとする。

(エ) 説明に際し、提案書でのプレゼン以外に必要な応じてデモ等を行うことを認める。

(オ) 説明に際しては、プロジェクター等の機材の使用は認めるが、真庭市からはスクリーン及び延長コード以外の貸し出しは行わない。

### (3) 審査結果の通知

#### ① 第1次審査

審査結果を書面により通知します。なお、選考された者のみ、審査結果及びヒアリング等を実施する旨を、メールで通知します。

#### ② 第2次審査

審査結果を郵送により通知します。

## 8. 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査します。

(1) 事業者の評価 30/130点

(2) 提案内容の評価 100/130点

審査基準(予定) (計 130 点満点)

(1) 事業者の評価 (30 点満点)

	大項目	中項目	選定基準等	配点
1	事業者の評価	専門技術力	事業者として過去に同種または類似業務の実績があるか	10
2	技術者の評価	管理技術者の専門技術力	管理技術者が、過去に同種または類似業務の実績があるか	10
		担当技術者の専門技術力	担当技術者が、過去に同種または類似業務の実績があるか	
3	見積金額の評価	見積金額の評価	見積金額（税抜）について相対的に評価する ※最低価格を満点として、その割合で按分して評価 算定式：配点 10 点 × (最低価格 ÷ 提案価格) ※小数点以下切り捨て	10
評価点				30 点満点

(2) 提案内容の評価 (100 点満点)

	大項目	中項目	選定基準等	配点
4	全体的事項	業務理解度	仕様書に基づき、その目的、条件、内容を理解した提案書となっているか	90
5	取組方針	適合性	事業を執行するにあたっての、基本的な取り組み姿勢・考え方が妥当か	
6	業務体制	配置人数・役割	十分な担当人数を確保し、各担当の役割は明確か	
7	各種業務の実施方法・技術提案	プロジェクトマネジメント	業務内容として掲げられた業務について、網羅的で業務毎に十分な人員配置と実現可能性の高い計画がされており、プロジェクト完遂まで適切なマネジメントが可能であるか	
		まちづくり等の現状・課題の整理	久世エリアの公共施設の複合化等によって求められる役割を踏まえた、中心市街地の賑わい創出に向けた視点及び基本的な考え方を整理するための提案は、効果的かつ適切であるか	
		基本方針の検討・基本方針(案)の策定	「久世エリアの公共施設最適化基本方針」を踏まえた、前提条件の整理、複合化等に向けた将来像(コンセプト)、導入を想定する機能・ゾーニング等の施設計画の検討、持続可能な運営管理に向けた視点及び基本的な考え方を整理するための企画提案は、効果的かつ適切であるか	
		意見聴取の実施	基本方針策定に向けた市民、市内事業者等の意向を把握するための提案や市場調査を行うに当たり民間事業者の意向や関心を適切に聴き出すための企画提案は、効果的かつ適切であるか	
		適切な事業手法の選定	従来方式との比較検証、リスク分担の検討方法、財務シミュレーションや VFM 算定等を検討するための企画提案は、効果的かつ適切であるか	

		文書サンプル	表・グラフを用い、視覚的に見易い構成になっているか	
		技術提案	高度な専門性に裏打ちされた要求充足度の高い提案となっているか	
			提案内容に具体性や独自性が認められるか	
8	作業工程	作業の効率性	作業工程が具体的で、関係機関との連携が十分に図られているか	
			スケジュールに無駄・無理がないか	
9	プレゼンテーション	信頼性	説得力があるか、質疑への応答が適切か	10
		取組姿勢	業務に対する意欲や熱意が感じられるか	
評価点				100点満点

※評価点は、中項目ごとに各審査者が採点した点数の最高点と最低点を除いたものの平均点を算出した後、これらの平均点を合計することで算出するものとする。なお、同じ最高点、最低点を付けた審査者が複数いた時は、それぞれ1人分の点数を除いて算出を行う。

## 9. 日程

募集開始日 令和7年(2025年)3月21日  
 質問受付締切 令和7年(2025年)3月31日 12時まで  
 質問回答 令和7年(2025年)4月1日  
 参加表明書の提出締切 令和7年(2025年)4月4日 15時まで  
 企画提案書等受付締切 令和7年(2025年)4月11日 15時まで  
 第1次審査 令和7年(2025年)4月15日 (予定)  
 第2次審査 令和7年(2025年)4月22日 (予定)  
 結果通知 選定審査後、速やかに通知する。  
 契約締結 最優秀提案者と協議のうえ締結する。

## 10. 失格事項

本プロポーザルの提案者、提出された提案書又は提案内容が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とする。

- ① 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ② 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- ③ 提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- ④ ヒアリング等に出席しなかったもの
- ⑤ 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- ⑥ 参考見積書の金額が、2.業務に要する費用（予定価格）を超過したもの
- ⑦ 総評価点が65点に満たない場合又は大項目に0点がある場合

## 11. 契約

受託候補者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行う。なお、その際には、特定された者はあらかじめ見積書を提出するものとする。



## 12. その他留意事項

- ① 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めない。
- ② 提出書類に虚偽の記載をした場合、提出書類を無効とし、入札参加停止措置を行うことがある。
- ③ 提出書類は返却しないこととする。なお、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- ④ 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とする。
- ⑤ 提案者が1社の場合、本プロポーザルは成立するものとするが、選定方法は審査委員会で決定する。
- ⑥ 評価点が同点の者が2者以上いる場合の取り扱いは審査委員会が審議して決定する。
- ⑦ 真庭市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となる。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合がある。  
なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の開示とする。

## 13. 担当部署（提出・問合せ先）

真庭市役所総合政策総合政策課  
真庭市久世2927番地2 Tel0867-42-1169  
sogoseisaku (アットマーク)city.maniwa.lg.jp