

盛岡市動物公園獣舎等建築修繕・改修等事業
設計・建設事業者公募型プロポーザル募集要項

令和2年8月

契約者：盛岡市動物公園再生事業株式会社

事業執行者：株式会社もりおかパークマネジメント

1 募集の趣旨

(1) 盛岡市動物公園再生事業の目的

成長時代から縮小時代へ時代背景が変化するなか、盛岡市における行財政規模の縮小や義務的経費の増加が見込まれ、政策経費に費やせる予算の縮小が想定されている。盛岡市では、厳しい財政状況から、公共施設等総合管理計画を策定して持続可能な行政経営の実現に取り組んでいる。

その状況下において、盛岡市の観光拠点施設かつ社会教育施設の一つである岩山南公園（以下「動物公園」という。）は、1989年に開園し、2019年4月に開園30周年を迎えた。しかし、年々、来園者数が減少することに伴い入園料収入は減少、かつ、運営経費等は右肩上りで推移し、盛岡市の財政負担は増加（公益財団法人盛岡市動物公園公社を指定管理者とする運営を継続した場合、令和元年の約2億8千万円に対し、2040年以降には財政負担は約3億2千万円前後まで増加の予測）の一途を辿ることから、施設の存続が危ぶまれる状況であった。また、動物公園内の施設は老朽化が目立ち、盛岡市が行った緊急点検で維持修繕箇所抽出と修繕の試算を行った結果、約7億円の費用を要することが判明し、施設存続の可能性を検討した結果、民間主導公民連携事業の事業手法により、動物公園を再生して存続することが政策決定された。

なお、民間主導公民連携事業により動物公園を運営から経営に転換するが「人間福祉」と「動物福祉」を掲げ、盛岡市が抱える都市経営課題を解決する事業展開を行うことを目指している。

(2) 設計及び工事発注について

盛岡市が財産所有する獣舎等既存施設の修繕・改修のほか、一部新規施設の整備であり、発注方式については、公募型プロポーザル設計・施工一括発注方式（以下「RFP」という。提案依頼書のことを指し、RFP: Request For Proposal の略である。）とする。

RFP事業者の選定は、審査委員会が行い、契約は盛岡市動物公園再生株式会社と選定事業者間で締結する。

(3) RFPの目的

審査委員が各グループを対象とした審査を実施し、優先交渉者を選定することを目的としている。また、一次審査及び二次審査ともに書類のみの審査とし、プレゼンテーションは行わない。

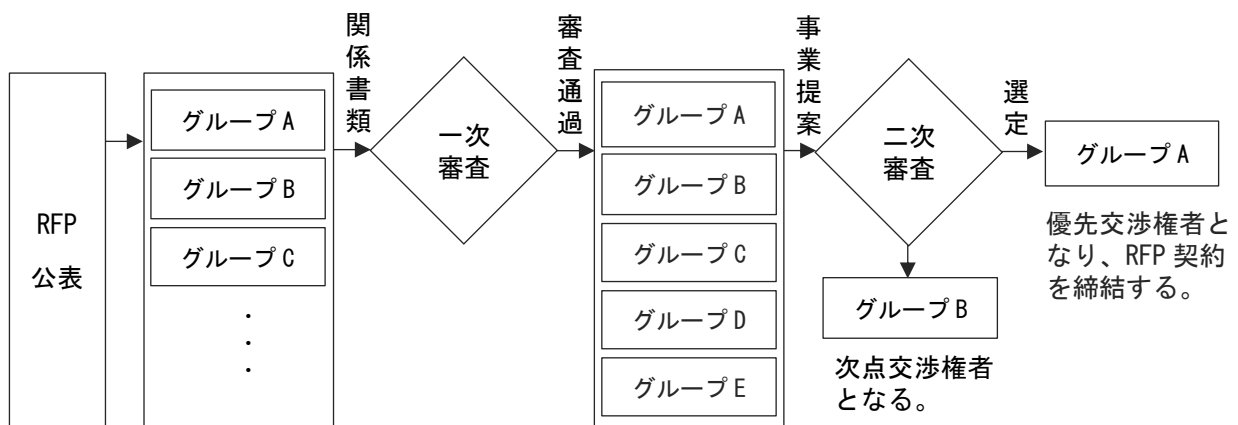


図1 盛岡市動物公園再生事業におけるRFPのイメージ

2 事業概要

(1) 計画地の概要

動物公園は、JR盛岡駅から直線距離で約5kmの場所に位置しており、岩山エリアに位置している。同エリアは市中心部に位置しながら豊かな森林を有しており、多くの野生動物や野鳥が生息するなど、貴重な野生動物の生息区域としての機能を持っており、北上山地を背景に広がる自然環境と盛岡市民が都市生活を送る環境とが重なり合う、里山のような場所に動物公園は立地している。

一方、同エリアには、盛岡市街地を一望できる岩山公園や岩山パークランド、岩山スキー場、盛岡競馬場など多数の観光娯楽施設が立地しており、観光振興で重要なエリアである。



図2 位置図

(2) 本事業で整備する施設及び施設整備の優先順位

本事業は、動物公園施設の更新事業であり、事業内容は別添の盛岡市動物公園獣舎等建築修繕・改修等事業再生事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）で示す。

(3) 事業ストラクチャー

全体協議における事業関係者の役割及び関係性は次のとおり。

ア 株式会社もりおかパークマネジメント（以下「MPM」という。）

盛岡市と盛岡市動物公園再生事業に関する協定書（以下「協定書」という。）に基づき、盛岡市動物公園再生事業を都市経営的観点からSPCに変わって盛岡市動物公園再生事業の総合調整・プロデュースを行う。また、指定管理者として動物公園の経営も併せて行う。

イ 盛岡市動物公園再生事業株式会社（以下「SPC」という。）

金融機関の厳格な監視下で資金管理し、事業の執行権限をMPMに委託する会社である。

ウ 盛岡市

動物公園の施設所有者であり、本事業の整備方針を定めるとともに、MPMと協定書を締結しており、両方で協力して事業を推進する。

エ 関係図

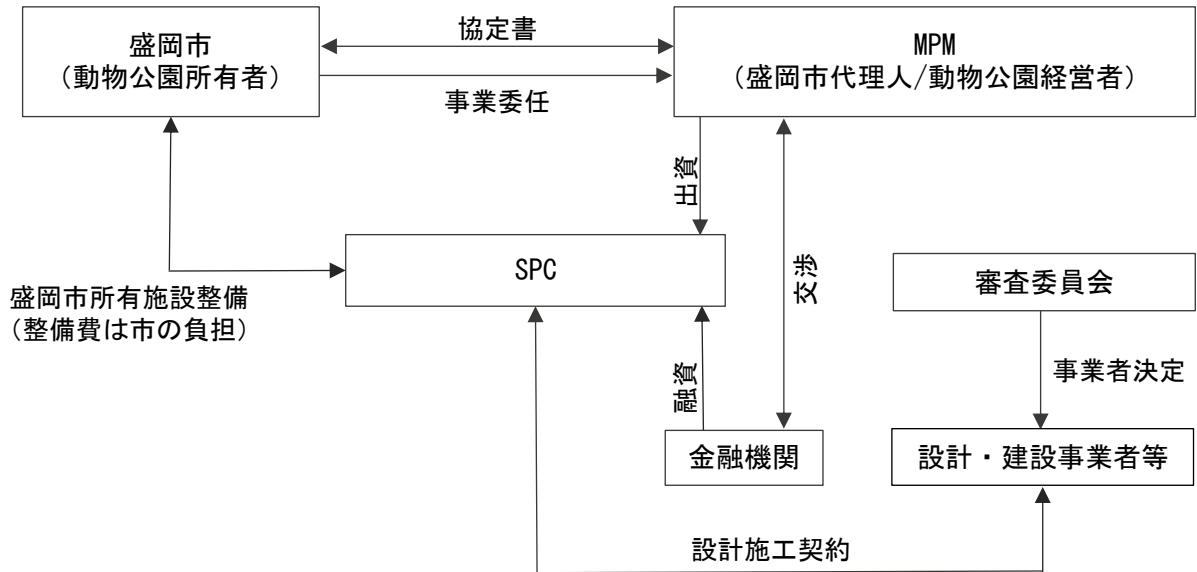


図3 事業ストラクチャー

(4) 開業目標年度

2020年（令和2年）12月から工事着手し、2022年（令和4年）春の開業を目標としている。

動物公園施設は老朽化が著しく進展し、早急な対処が必要な状況であり、工期短縮（2022年3月完成）を図ることで品質及び安全を確保できる提案を求める。

3 提案の前提条件

(1) 土地等の条件

別添の「要求水準書」による。

(2) 施設整備の基本方針

別添の「要求水準書」による。

(3) 施設整備の優先順位

別添の「要求水準書」による。

(4) 事業提案条件

別添の「要求水準書」による。

※ 岩山エリア公民連携基本計画及び盛岡市動物公園再生事業計画を熟読のうえ、動物公園の収益性向上につながる提案を求める。

(5) デザインの考え方

デザインは、別途設計を行うランドスケープデザインと調和するような配慮を行うこと。

(6) 関係法令等

提案を実現するために必要な法令等に準拠した提案とすること。

(7) 事業提案の考え方

本事業の事業費及び審査委員会における審査のポイントは、次のとおりである。

ア 本事業の事業費（監理業務込み） 8億円（消費税込）

イ 事業提案の審査ポイント

(7) 事業費に対し、要求水準書に定める施工の範囲（施工範囲大：評価が高い）

(4) 動物公園の収益性向上に資する事業提案（集客施設機能やデザイン性の向上：評価が高い）

4 提案事項

提案事項は次のとおりとする。用紙サイズ及び提出枚数等は盛岡市動物公園獣舎等建築修繕・改修等事業設計・建設事業者公募型プロポーザル提出書類作成要領（以下「様式集」という。）に示す。

(1) 一次審査用

様式集で定める様式1～様式3に必要事項を記入のうえ、様式集で定める次の様式4を添付して提出すること。

様式番号	内容	備考
様式4	事業の理解	盛岡市動物公園再生事業計画における事業目的やコンセプト、動物公園のあり方を踏まえ、既存獣舎等建築修繕・改築等、新規施設整備の設計・工事施工の各段階における事業者が重要と考える事項などを記載すること。

(2) 二次審査用

様式集で定める様式5～様式7及び様式9に必要事項を記入整理のうえ、様式集で定める次の様式8-1～様式8-9を整えて添付して提出すること。

様式番号	内容	備考
様式8-1	事業実施体制	① 設計・施工・監理体制を事業実施体制図で役割を明確に示し、参加企業の実績を記載すること。 ② 市内企業の活用状況を記載すること。
様式8-2	適切な工程計画	① 履行期限までに全工事が完了する工程を記載すること。 ② 各種協議のタイミングも記載すること。 ③ 別途様式9により工程表を作成すること。
様式8-3	飼育動物・来園者・職員への配慮	① 動物の飼育環境向上や職員の安全で円滑な飼育管理、観察の容易性や安全性を記載すること。 ② 施工時の騒音等、動物への影響の最小化を記載すること。
様式8-4	コスト削減のための創意工夫	維持管理を考慮した設計や合理的な施工方法の採用等により、イニシャル・ランニングの両面から、総合的なコスト削減の創意工夫を記載すること。
様式8-5	デザイン計画への配慮	別途設計を行うランドスケープデザインと調和する配慮を記載すること。

様式 8-6	保守管理に対する配慮	① 日常的な利用の操作性、維持管理・保守管理・故障時対応等の容易性・迅速性・安定性に対する配慮を記載すること。 ② 寒冷地等の立地特性を考慮した耐久性、耐候性、メンテナンス性等を記載すること。
様式 8-7	環境等への配慮	地球環境、動物公園周辺の環境、飼育動物及び人への配慮を記載すること。
様式 8-8	整備費用と整備範囲	① 施設後に要求水準書の要求度に応じ、可能な整備範囲と個々の技術提案を要求水準書の記載例に準じて記載すること。 ③ 整備範囲は、必須提案箇所だけでなく、定めた事業費の範囲で実施できる多くの選択提案の内容を記載すること。 ④ 図面等を作成し、イメージできるようにすること。 ⑤ 要求水準書に明記した必要箇所はイメージパースを作成すること。
様式 8-9	工事期間中の開園対応	工事期間中の動物公園（動物や工事内容など）を公開する場合に工夫する内容等を記載すること。

5 募集手続き等

(1) 応募資格

グループの構成員は、次の要件を満たしていること。

ア 共通の資格要件

要件	備考
市税並びに法人税、所得税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。	市税及び国税の納税説明書（直近1年分）を提出すること。 ※市税は市内に本店または営業所等を有する法人のみ
健康保険法第48条、厚生年金保険法第27条及び雇用保険法第7条の規定に違反していない者であること。	直近に納入した際の領収書の写しもしくは納入証明書を提出すること。
盛岡市暴力団排除条例第9条第1項各号に掲げる者ではないこと。	誓約書及び役員の一覧表を提出すること。
会社更生法第17条の規程による厚生手続開始の申し立てがある者、民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申し立てがある者など経営状況が著しく不健全であると認められる者ではないこと。	—

イ 建設事業者

項目	条件	備考
資格要件 1	必須	① 単一事業者の場合は、令和元・2・3年度盛岡市市営建設工事請負契約競争入札参加資格者名簿の建築甲 A に登録されている事業者であること。 ② JV の場合は、令和元・2・3年度盛岡市市営建設工事請負契約競争入札参加資格者名簿の建築甲 A に登録されている事業者を筆頭とすること。
資格要件 2	必須	単一事業者あるいは JV に、建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士並びに建設業法第 27 条の 2 の規定に基づく一級建築施工管理技士及び一級土木施工管理技士の有資格者を有すること。
実績要件	必須	単一事業者または JV の筆頭企業は、平成 22 年度以降の公共工事において、元請けとして、あるいは JV の筆頭企業として、建築における修繕あるいは改修工事のいずれかで受注総額 3 億円以上の実績を有すること。 ※一次審査の際に契約書のコピーを添付すること。

ウ 設計事業者（JV として設計事業者が加わる場合）

項目	条件	備考
資格要件	必須	建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士を有していること。

(2) 応募に関する制限

ア 提案数は、応募者 1 者につき 1 件とする。

イ 提案書提出後における構成員の変更及び追加は原則として認めない。（下請会社等は除く）

(3) 審査方法

ア 一次審査

(7) 総則

A 審査委員会が行うものとし、資格要件の確認をした上で審査項目により配点し、評点上位 5 者以下に絞り込む。

B 一次審査通過者は、原則として二次審査に参加することを条件とする。

C その際には、プロポーザル審査結果上位 5 者に対しては、その場合の費用の一部を SPG が負担し、二次審査の現場説明会時にその額をお知らせします。

(4) 審査項目

評価点は 100 点満点とし、各審査委員の評価点の平均が 60 点に満たない場合は失格とする。

項目	審査のポイント	配点
事業の理解度	① 民間主導公民連携事業を理解しているか。	25
	② 動物福祉・人間福祉の観点が適切であるか。	25
	③ 盛岡市動物公園再生事業計画の目的やコンセプトを理解しているか。	25
	④ 盛岡市動物公園再生事業計画を理解し、将来像を踏まえたものであるか。	25

イ 二次審査（技術提案）

(7) 総則

A 二次審査は、一次審査通過者に対して、RFP の技術提案を求める

B 整備費用と整備範囲は、要求水準書のとおりとし、要求度の考え方は次のとおりとする

(A) 必須 : 必ず提案しなければいけないもの

(B) 選択 1 : 事業費上限額の範囲内で提案できるもので、選択 2 より優先度高いもの

(C) 選択 2 : 事業費上限額の範囲内で提案できるもので、選択 1 以外のもの

(D) 自由提案 : 事業の趣旨から要求水準以外で独自の手法等がある場合に提案するもの

※例 ニホンザルの場合

要求度	番号	技術提案
必須提案	①	耐久性、経済性に優れた〇〇工法により、全体の更新を行う。
	②	ステンレス製に交換する。
	③	LED 化により、照度を改善する。
	④	影響部分も考慮しながら、高強度材料による補修を行う。
選択 1 提案	①	土木工事発生土を活用することや斜面に木柵配置など流出防止を図る。
	②	現在の寝室を拡張し、公開できるような屋内展示室を増設する。
選択 2 提案	なし	—
自由提案	なし	—
工事費		〇〇〇万円

(4) 審査項目等

評価点は 200 点満点とし、各審査委員の評価点の平均が 120 点に満たない場合は失格とする。

項目	審査のポイント	配点
事業実施体制	① 単一事業者もしくは JV において、役割や実績が明確に示されており、事業実施体制が整っているか。 ② 市内企業に十分配慮した体制となっているか。	15
適切な工程計画	① RFP のメリットを生かして工期短縮に努め、各関係者協議のタイミングを適切に設定し、履行期限までに完了できる計画になっているか。 ② 土木工事などの関連事業者と施工上の調整を行うことが配慮されているか。	15
飼育動物、来園者、職員への配慮	① 動物の飼育環境向上、職員の安全で円滑な飼育管理及び来園者の観察の容易性や安全性への配慮がなされているか。 ② 施工時の騒音等、動物に与える影響について配慮がなされているか。	15

コスト削減のための創意工夫	維持管理を考慮した設計や合理的な施工方法の採用等により、イニシャル・ランニングの両面から、総合的なコスト削減の創意工夫や配慮がなされているか。	15
デザイン計画の配慮	設計・施工計画において、別途設計を行うランドスケープデザインと調和するような配慮がなされているか。	15
保守管理に対する配慮	① 日常的な利用の操作性、維持管理・保守管理・故障時の対応などの容易性・迅速性・安定性に対する配慮がなされているか。 ② 寒冷地等の立地特性を考慮した耐久性、耐候性、メンテナンス性等についての配慮がなされているか。	15
環境等への配慮	地球環境、動物公園周辺の環境、飼育動物及び人（来場者・従業員）への配慮がなされているか。	15
整備費と整備範囲	① 要求水準書の必須提案がすべて対象となっているか。 ② 多くの選択提案を整備範囲の対象とするよう努めているか。 ③ 個々の技術提案は適切なものか。 ④ イメージパースは要求水準書の要求を満たしているか。	85
工事期間中の開園対応	工事期間中の動物公園（動物や工事内容など）を公開する場合の対応の工夫等が見られるか。	10

ウ 提案上限額

技術提案は、上限額の範囲内で提案すること。

※設計費及び監理費と工事費の合計金額である。

※協議により建築工事を追加する場合がある。

※提案上限額には、施主が負担する各種申請料も含まれる。

エ 審査委員会

SPC 及び MPM で審査委員会を設けるものとする。

オ 審査結果の通知及び公表

MPM は審査結果を取りまとめ、速やかに提案者に対し、審査結果を書面で通知するとともに、動物公園ホームページ及び盛岡市ホームページに審査結果を掲載して公表するものとする。

(4) 募集・審査日程

ア 一次審査

項目	期間
本募集要項等の公表	令和2年 8月 5日（水）
事業説明会参加申込受付	令和2年 8月 5日（水）～ 同 8月 11日（火）正午必着 ※企業名、参加人数、担当者及び連絡先を記載して提出すること。（様式は任意）

事業説明会	令和2年 8月12日(水) 14:00 開催 ※参加者において、本募集要項、様式集及び要求水準書をプリントアウトして持参すること。 ※会場：盛岡市動物公園 2F 会議室
応募申込、審査資料受付	令和2年 8月13日(木)～同 8月25日(火) 正午必着
審査	令和2年 8月27日(木)
審査結果公表	令和2年 8月28日(金)

イ 二次審査

項目	期間
現地説明会	令和2年 8月31日(月)～同 9月4日(金) ※現場説明会の開催は、後日、日時等を通知する。
質問書の受付期間	令和2年 9月4日(金)～同 9月9日(水) 正午必着
質問回答	令和2年 9月23日(水) ※予定
事業者見積、技術提案書受付	令和2年 11月18日(水)～同 11月20日(金) 正午必着
審査	令和2年 11月25日(水)
審査結果公表	令和2年 11月27日(金)

(5) 提案様式等

ア 事業提案

一次審査を通過し、事業提案する者は、(8)の問い合わせ先へ次の部数を整えて応募様式及び提案様式を整理して提出すること。また、提案様式については、紙面で次に定める部数の提出に加え、全ての様式をPDF化し、CD-Rに格納のうえ、1部提出すること。

- (7) 応募様式一式 正1部 副1部
- (4) 提案様式一式 20部
- (ウ) CD-R 1枚

イ 事業提案様式及び関係書類

一次審査を通過し、事業提案する者は、現場説明会の際に事業提案様式や関係書類を格納したCD-Rを販売します。

- (7) CD-R 販売価格 2万円/枚
- (4) CD-Rに格納してあるデータ
 - A 事業提案様式一式
 - B 盛岡市動物公園再生事業計画(令和元年10月)
 - C 岩山エリア公民連携基本計画(令和元年10月)
 - D 盛岡市動物公園再生事業ランドスケープ基本計画・基本設計竣工図 1式(PDF)
 - E 盛岡市動物公園整備竣工図(平成元年等) 1式(PDF)

F 用地資料 1式

G 地下埋設物資料 1式

(6) 提出方法

二次審査における応募申込及び提案様式一式を、提出日までに(8)の問合せ先まで持参又は郵送すること。提案書を持参する場合は、締切日の12時までとし、郵送の場合は締切日必着とする。

(7) 質問及び回答

ア 質問方法

一次審査を通過し、二次審査における企画提案書を作成するにあたり、質問事項がある場合は、要求水準書で定める様式10号に必要事項(要点をまとめて)を記載のうえ、(8)の問合せ先まで電子メールにより提出すること。

なお、電話での受付は原則として受けつけない。

イ 回答方法

本資料及び要求水準書に関する内容等は、動物公園ホームページ及び盛岡市ホームページで公表する。

質問者に限定される質問は、質問者へ直接メールする。

(8) 問合せ先及び書類等提出先

株式会社もりおかパークマネジメント 事業開発部 事業開発リーダー 長澤幸多

所在地：〒020-0803 岩手県盛岡市新庄字下八木田60番地18

電話：019-654-8266

FAX：019-654-8913

E-mail：moriokazoo@m7.dion.ne.jp