

令和8年度 道の駅笠岡ベイファームのリニューアルに伴う事業化検討 及び民間活力導入可能性調査等業務プロポーザル実施要領

1 趣旨

道の駅笠岡ベイファームは、平成23年の開業以来、干拓地の広大な景観と季節の花畑、地元農産物を中心とした直売所を核に、笠岡市の代表的観光拠点として、市内外から多くの来訪者を集めてきました。令和8年度には国道2号玉島笠岡バイパスが全線開通予定であり、アクセス性の飛躍的な向上も見込まれている。

一方で、施設の老朽化や直売所・飲食スペースの混雑等、施設規模や機能が利用需要に対応しきれていないという状況にあることや、花畑シーズンへの依存度の高さといった課題も顕著となっている。

本業務は、道の駅笠岡ベイファーム再整備基本構想に基づく施設整備・運営について、PFI、DBO等の官民連携手法を含めた民間活力導入の可能性を検証し、事業手法、役割分担、事業リスクおよびコストの観点から比較・整理を行い、今後の事業化に向けた検討資料を作成することを目的とする。

本業務の遂行にあたっては、柔軟な発想や広範かつ高度な分析力及び企画力が求められることから、公募型プロポーザル方式により契約候補者を選定する。

2 業務の概要

(1) 業務名

令和8年度 道の駅笠岡ベイファームのリニューアルに伴う事業化検討
及び民間活力導入可能性調査等業務

(2) 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

(3) 委託場所

笠岡市 カブト南町 地内
※道の駅笠岡ベイファーム
岡山県笠岡市カブト南町 245-5

(4) 業務内容

- 【1】事業化検討業務（計画準備・基本方針整理等）
- 【2】民間活力導入可能性調査
- 【3】測量業務（提案に基づく）
- 【4】地質調査等業務（提案に基づく）

(5) 業務委託費の上限額

36,200 千円（消費税及び地方消費税を含む）

※ただし、この金額は、契約時の予定価格を示すものではなく、提案内容の規模を示すためのものであることに留意すること。

3 実施形式

公募型プロポーザル方式

4 選定方式及び審査

本業務は、価格のみによる競争では目的を達成できないため、地方公共団体（昭和 22 年法律第 67 号「地方自治法」による地方公共団体）が発注した道の駅に関する概略設計、事業化検討及び民間活力導入可能性調査業務（以下、「同種業務」という。）の業務実績を有する業者を公募し、専門的な知識、経験及び技術提案等に関する最終選考の上、契約候補者を選定する。

参加表明書を提出した者のうち、技術提案書の提案内容を評価するプロポーザル方式によって、契約候補者を特定することとし、契約候補者と提出された提案書を基に仕様の追加、削除、修正等について協議を行い、協議が整った時点で当該業者と見積り合わせのうえ、随意契約を締結する。

ただし、本業務は「官民連携基盤整備推進調査費」を財源としていることから、国との協議状況によっては委託契約の締結が遅れる場合がある。

5 参加資格要件

本プロポーザルの参加資格者は、次に掲げる要件を全て満たしていることを条件とする。

(1) 原則、令和 8 年度笠岡市入札参加資格者名簿に登録されていること。

ただし、登録がない場合であっても、参加申込書（様式 2）の提出までに登録が完了していれば要件を満たすこととする。

(2) 公募開始日から契約締結日まで、笠岡市建設工事等入札参加資格者指名停止要綱（平成 14 年笠岡市告示第 17 号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

(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 項及び同条第 2 項の規定に基づく入札参加制限を受けていないこと。

(4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の

申立てがなされている者（会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であって、更生計画の認可が決定し、又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。）でないこと。

- (5) 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）第2条第6号に規定する暴力団員がその役員となっている法人その他暴力団員が経営に関与していないと認められる者で、適正な競争を妨げる恐れがないと認められる者。
- (6) 平成23年度以降に、同種業務を元請けとして受注し、令和8年3月末までに完了した実績を有する者であること。
- (7) 管理技術者及び照査技術者は、3箇月以上の雇用関係があり、過去15年間に下記(8)に定める業務実績を有するもので、以下の資格を有する者を配置すること。かつ、各種業務における担当技術者についても、以下に示す各資格を有する者を1名以上配置すること。
- (8) 管理技術者は、技術士法（昭和58年4月27日法律第25号）に基づく技術士登録の建設部門（都市及び地方計画）又は総合技術監理部門（建設-都市及び地方計画）の資格を取得後5年以上の実務経験を有し、かつ、同種業務における管理技術者の実績を1件以上有すること。
- (9) 照査技術者は、技術士法（昭和58年4月27日法律第25号）に基づく技術士登録の建設部門（都市及び地方計画）、総合技術監理部門（建設-都市及び地方計画）又はRCCM（都市及び地方計画）の資格を取得後5年以上の実務経験を有し、かつ、同種業務の実績を1件以上有すること。
- (10) 主担当技術者は、平成23年度以降に受注し令和8年3月末までに完了した同種業務の実績を有することとし、担当技術者は次の資格を有するものを配置すること。

（概略設計）

- ・一級建築士

（測量）

- ・測量士

（地質調査）

- ・技術士（総合技術監理部門：応用理学-地質，応用理学部門：地質）の資格を有し、技術士法による登録を行っている者

- (11) 管理技術者と照査技術者は兼任できない。

6 事業者選定のスケジュール（予定）

公募型プロポーザル実施公告	令和8年4月24日(金)
質問書の受付期間	令和8年4月24日(金)から 令和8年5月8日(金)午後5時15分まで
質問書の回答	令和8年5月13日(水)
参加申込書の受付期間	令和8年4月24日(金)から 令和8年5月22日(金)午後5時15分まで
参加申込者の資格審査結果通知	令和8年5月27日(水)までに通知
会社概要書・実績及び企画提案書等提出 期限	令和8年6月5日(金)午後5時15分まで
ヒアリング審査	令和8年6月12日(金)又は 令和8年6月15日(月)予定
審査結果通知	令和8年6月22日(月) までに通知
契約の締結	令和8年6月 下旬
審査結果等の公表	令和8年6月 下旬

7 質問受付及び回答

質問及び回答は、次のとおりとする。

- (1) 提出期限：令和8年5月8日(金)午後5時15分必着

書類	様式
質問書	様式1

- (2) 質問の方法等

質問がある場合には、質問の要旨を簡潔にまとめ、上記期限までに、質問書をファックス又は電子メールで「18 担当部局」へ提出すること。(様式1)

※E-mail : syoukoukankou@city.kasaoka.lg.jp

なお、質問は5に掲げる「参加資格要件」を有する者のみ受け付けるものとする。

(3) 回答

寄せられた全ての質問の内容及び回答については、令和8年5月13日(水)までに笠岡市公式ホームページで公表する。

また、質問の回答は、実施要領の追加又は修正とみなす。

なお、プロポーザルの趣旨に鑑み、提案内容についての質問や、審査の優劣に関係すると思われる質問は受け付けない。

8 参加申込書等の提出

(1) 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する者は、本実施要領、仕様書及び笠岡市契約規則等の各規程を理解した上で、次のとおり必要書類を提出してください。

書類	様式
参加申込書	様式2
会社概要書	様式3
実績報告書 ※過去15年間以降(平成23年度以降)同種業務を最大5件 ※(5)「プレゼンテーション及びヒアリング実施対象者の選定」を参照	様式4
技術者等状況表	様式5
委任状	様式6
誓約書	様式7

(2) 提出期限 令和8年5月22日(金)午後5時15分必着

(3) 提出部数 各1部

(4) 提出方法 「18 担当部局」まで、直接持参または郵送(書留郵便に限る)の方法により提出すること。

なお、持参する場合は事前に連絡をし、日程調整(土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時15分)を行うこと。郵送の場合は5月22日(金)必着とし、併せて郵送

した旨を電話にて連絡すること。

(5) プレゼンテーション及びヒアリング実施対象者の選定

応募者が10者以下の場合、すべての応募者をプレゼンテーション及びヒアリング実施対象者とします。また、応募者が11者以上の場合、実績報告書(様式4)に記載した業務実績を下記により採点し、点数の高い方から10者を対象者に選定します。

ア 基本計画策定及び導入可能性調査を一体的に実施した業務：1件につき2点

イ 基本計画策定に係る業務：1件につき1点

ウ 導入可能性調査に係る業務：1件につき1点

(6) 参加資格確認結果

応募者に対し、「参加資格確認通知書(様式8)」を令和8年5月27日(水)までに電子メールで送付します。なお、この結果に対する不服申し立てはできません。

9 参加申込書の留意事項

(1) 作成方法

①所定の各様式を使用し、文字サイズは10.5ポイント以上、印刷は白黒とすること。

(2) 関連資料

①その業務を担当したこと及び業務内容が同業種に当たることを証するテクリスの写しを提出すること。テクリスにおいて実績が確認出来ない場合は切抜設計書、契約書、業務計画書、特記仕様書、業務報告書等の該当部分の写しを提出すること。

②配置予定管理技術者の3箇月以上雇用関係があることを証する書類(資格確認書等、社員証等)を添付すること。また、保有資格を証する書類(資格証の写し等)を添付すること。

10 企画提案書の提出

(1) 提出期限：令和8年6月5日(金)午後5時15分必着

(2) 提出書類

書類	様式
企画提案提出書(表紙)	様式9
企画提案書	様式自由
工程表	様式自由

業務見積書	様式自由
-------	------

- (3) 提出部数 8部
- (4) 提出方法「18 担当部局」まで、直接持参または郵送（書留郵便に限る）の方法により提出すること。
- なお、持参する場合は事前に連絡をし、日程調整（土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時15分）を行うこと。郵送の場合は令和8年6月5日（金）必着とし、併せて郵送した旨を電話にて連絡すること。

11 企画提案書の留意事項

(1) 基本事項

①企画提案書の無効

プロポーザルは、本業務の受託候補者を選定するために必要な調査、検討及び設計業務における具体的な取組方法について提案を求めるものであり、成果の一部の提出を求めるものではない。本要領において記載された事項以外の内容を含む企画提案書については、提案を無効とする場合があるので注意すること。

②企画提案書

作成にあたっては（2）企画提案書の要領にしたがって業務の実施方針、実施フロー、工程計画、仕様書等に基づき取組方法や提案事項を具体的に記載すること。様式は任意とする。

その記載にあたっては、概念図、出典が明示できる図表、既往成果、現地写真等を用いることに支障ないが、本件のために作成したCG、詳細図面等を用いることは認めない。

③業務見積

業務規模を確認するため、見積書を添付すること。様式は任意とする。

(2) 企画提案書（様式9・様式自由）

企画提案書はA4判10枚以内で作成し、本文の文字サイズは10.5ポイント以上とする。

企画提案書には、下記の作成項目についての提案を簡潔かつ要領よくまとめること。また、企画提案書には、提案者が推測できるような記載を行ってはならない。A3版で作成した場合にはA4版折りとしA4版2枚と判断し、様式9は枚数として数えないこととする。

■実施方針

- ・本業務を進める上での実施方針の提案

■実施体制

- ・本業務の実施体制や役割分担等の提案

■特定テーマ

①道の駅笠岡ベイファームのリニューアルにおける留意点

- ・リニューアルまでのスケジュールは妥当かつ効果的なものか。
- ・本事業の価値を高めるための効果的な独自提案であるか。

②民間活力導入可能性調査の実施における留意点

- ・施設構成・計画等の検討方法は適切か。
- ・道の駅の導入機能やその運営に民間活力が活用できる提案か。

③整備計画，運営管理における留意点

- ・施設運営体制や運営主体の検討方法は適切か。
- ・概算事業費の試算の検討方法は適切か。

■調査の提案 測量・地質調査の実実施方針

- ・本業務の目的を踏まえた調査範囲，精度，手法の考え方
- ・コストと精度のバランス確保の考え方
- ・将来の設計，施工段階への活用性

■業務工程表

- ・本業務の実施手順を示す全体工程等の提案

12 審査方法

(1) 審査方法

公募型プロポーザル方式とし，別に定めるプロポーザル審査委員会（以下，「審査委員会」という。）で，以下の方法により最優秀提案者の選定を行う。本市は，最優秀提案者と委託契約の交渉を行うものとするが，辞退その他の理由で契約できない場合は，次点順位者と契約交渉ができるものとする。

①書類審査

提出された参加表明書等について，「18 担当部局」が「配置予定管理技術者の経歴と同種又は類似業務実績」，「担当技術者の経歴と同種業務実績」，「建設コンサルタント登録規定に基づく登録状況」，「地質調査業者登録規定の状況」，「測量業者登録規定の状況」，「本業務における実施体制」等を確認し，審査委員会に適正であるか

の報告を行う。

②ヒアリング審査

審査通過者によるヒアリングを以下の要領で行い、総得点が高い者から順位付けを行って、最も総得点が高い者を最優秀提案者として特定する。ただし、最低基準点（総得点が満点の50%）を超える者だけを特定の対象とする。

したがって、提案者が1者のみの場合、最低基準点を超えていなければ特定しない。なお、総得点が高点の場合は、業務見積書の額が安価な者を高い順位とする。

ア) 各社出席者は3名以内とする。

イ) 説明時間は、1社あたり30分以内とする。（提案者のプレゼン20分、質疑応答10分を目安とする。）なお、パソコンを用いる際は、パソコンは提案者が持参し説明できる準備を整えておくこと（プロジェクター及びスクリーンは市で準備する）。

ウ) ヒアリング審査の詳細日程は該当者に別途通知する。

エ) ヒアリング時の追加資料の配布は認めない。

(2) 評価基準

以下の項目により評価を行う。

①実施方針

②実施体制

③提案内容

- ・本業務の方針、狙い、上位計画等との関係性に関する理解は十分であるか。
- ・庁内議論のたたき台としての整備方針が、課題を認識したうえで論理的に妥当であるか。（図やパース等、絵画的能力は評価外とする）
- ・意見集約の手法に説得力と実現性があるか。
- ・官民連携による管理手法構築にむけ素案を提案できる能力があるか。

④履行期限までの業務スケジュール

⑤ヒアリング対応

⑥本業務委託に係る見積価格

(3) 審査結果の公表

審査委員会は非公開とし、審査結果についてのみ、市のホームページにて公表する。

13 評価基準

(1) 企画提案書を特定するための基準

企画提案書・ヒアリングの評価項目、判断基準、並びに評価のウエイトは以下のとおりとする。また、評価項目「実施方針・実施体制・測量及び地質調査・業務工程」及び「評価テーマに対する技術提案」は、ヒアリングを通じた評価を反映し、評価する。

評価点については、以下の非価格評価項目を審査員が評価したものを平均し、その平均点に価格評価点を加えた合計点で評価する。

なお、評価点の合計が同点となる者が2者以上ある時は、審査委員会の合議により順位を決定する。

非価格 評価項目	評価の着眼点 判断基準	評価の ウエイト
実施方針	業務の目的、条件、内容の理解度が高いか。	10
実施体制	妥当な実施体制、類似実績などが明示されているか。	10
特定テーマ①	着眼点、問題点、解決方法等が適切かつ論理的に整理されており、本業務を遂行するに当たって有効性が高い場合に優位に評価する。	
	リニューアルまでのスケジュールは妥当かつ効果的なものか。	5
	本事業の価値を高めるための効果的な独自提案であるか。	5
特定テーマ②	着眼点、問題点、解決方法等が適切かつ論理的に整理されており、本業務を遂行するに当たって有効性が高い場合に優位に評価する。	
	施設構成・計画等の検討方法は適切か。	5
	道の駅の導入機能やその運営に民間活力が活用できる提案か。	5
特定テーマ③	着眼点、問題点、解決方法等が適切かつ論理的に整理されており、本業務を遂行するに当たって有効性が高い場合に優位に評価する。	
	施設運営体制や運営主体の検討方法は適切か。	5
	概算事業費の試算の検討方法は適切か。	5

調査の提案 測量・地質	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務の目的を踏まえた調査範囲，精度，手法の考え方は適切か。 ・コストと精度のバランス確保の考え方は適切か。 ・将来の設計，施工段階への活用可能な提案か。 		5
業務工程表	業務実施手順を示す実施フローの妥当性が高いか。		10
プレゼンテーション	プレゼンテーション能力	業務の理解度，専門技術力，明確な説明がなされているか。	5
	業務への意気込み	取組意欲，コミュニケーション能力があるか。	5
	質疑・応答	質問内容の把握，回答の的確さ，高い技術力があるか。	5
合計			80
価格評価項目	業務コスト (見積り)	提案した業務規模と大きくかけ離れているか，又は提案内容に対して見積が不適切な場合には特定しない。	20

14 契約手続

上記 12 の選考結果に基づき選定された契約候補者を契約相手方とし，地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定による随意契約の相手先として特定するとともに，企画提案書の内容に基づき，業務内容の詳細や業務の遂行に必要な具体的な履行条件など詳細について協議を実施し，協議が整い次第，随意契約の手続を行うものとする。

なお，協議の結果，合意に至らない場合は，次点順位者を契約候補者として契約締結に向けて協議を行う。

(1) 契約書の作成

- ・契約書を作成する場合には，受託者は契約書に記名押印し，取り交わしを行うこと。
- ・本契約は契約の当事者双方が契約書に記名押印しなければ，確定しない。

(2) 契約保証金

- ・笠岡市契約規則第 28 条に基づき契約金額の 100 分の 10 以上の契約保証金を納付しなければならない。ただし，同規則第 3 項のいずれかに該当する場合は，この限りではない。

15 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) この要領に定める手続き以外の方法により本市の職員及び本市の関係者にプロポーザルに関する援助を求めた場合。
- (2) ヒアリングの時間に遅れた場合。
- (3) 提出された見積額が、提案上限額を超過している場合。
- (4) 各書類の提出方法及び提出期限がこの要領の定めに適合しない場合。
- (5) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合。
- (6) 提出書類等で虚偽の内容が記載されている場合。
- (7) その他（提出された書類が次の各号に該当する場合は失格とする場合がある。）

ア 様式に適合しない場合

イ 記載すべき事項以外の内容が記載されている場合

16 非特定理由の説明

(1) 非特定理由の説明

特定されなかった者は、「12 審査方法」(3)で通知をした日の翌日から起算して7日(土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時15分)以内に、次に定めるところにより、非特定理由について説明を求めることができる。

(2) 提出方法

「18 担当部局」まで、直接持参または郵送（書留郵便に限る）の方法により提出すること。

なお、持参する場合は事前に連絡をし、日程調整（土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時15分）を行うこと。郵送の場合は提出期限必着とし、併せて郵送した旨を電話にて連絡すること。

提出様式は自由とする。ただし、A4縦型とする。

(3) 非特定理由の説明に対する回答

回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して5日（土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時15分）以内に、文書により行う。

17 その他の留意事項

- (1) 参加申込書が提出期限までに提出されなかった場合は、提案書等を提出できないものとする。

- (2) 本件に参加するための企画提案書の作成、提出及びヒアリングに関する費用は、プロポーザル参加者の負担とする。
- (3) 書類提出後の提案書等の修正又は差替え、再提出及び追加は一切認めない。
- (4) 提出された提案書等については返却しない。
- (5) 契約候補者に特定されなかった提案書は、電子媒体により提出した場合はデータを削除し、紙媒体で提出されたものは、裁断処分する。なお、返却を希望する場合はその旨を提出の際に申し出ること。
- (6) 参加事業者から本要領に基づき提出される書類の著作権は、原則として書類の作成者に帰属するが、採用した提案書等の著作権は、市に帰属する。
- (7) 企画提案書に記載した予定技術者は、原則として変更できない。ただし、病休、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の者であると発注者の了解を得なければならない。
- (8) 契約候補者に特定された企画提案書の内容については、当該業務の仕様書に適切に反映するものとする。
- (9) 本業務の具体的な業務の実施については、委託契約締結後に提案書等の内容を尊重し、本市と受託者で協議をしたうえで行う。
- (10) 提出書類等は公開しない。また審査内容についても一切公表しない。
- (11) 電子メール等の通信事故については、笠岡市はいかなる責任も負わない。
- (12) 参加申込後やむを得ない事情で審査を辞退する場合は、辞退届（様式10）を提出すること。

18 担当部局

笠岡市産業部商工観光課（担当）田邊

住所：〒714-8601 岡山県笠岡市中央町1-1

電話番号：0865-69-2147

FAX 番号：0865-69-2185

E - m a i l : syoukoukankou@city.kasaoka.lg.jp