

徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業 公募型プロポーザル実施要領

1 目的

この実施要領は、徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業（以下「本事業」という。）の指定管理者候補者を含むPark-PFI事業者を公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選定するために必要な事項を定めるものです。

2 事業概要

（1）事業名

徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業

（2）事業の目的

徳山動物園（以下、「本園」という。）は、昭和35年（1960年）に、「コンパクトなまちなか動物園」として開園以来、周南市（以下「本市」という。）最大の観光施設として多くの来園者に愛され続けている。

このような中、開園50周年を迎える頃、市民と行政が本園のあり方を議論し、本園がまちの賑わいをけん引し、併せて、命の大切さや地球環境についても楽しく学べる、市民の憩いの場所としてのさらなる役割を果たすことへの期待が高まった。一方、ハード面では、施設の老朽化や、アニマルウェルフェアに則った動物展示施設の在り方の変化を踏まえた施設の更新が求められたことから、平成21年度（2009年度）に「徳山動物園リニューアル基本計画」を策定した上で、リニューアル事業に着手し、現在も、令和14年度（2032年度）の完了を目指して鋭意事業を推進しているところである。

また、最新の基本計画の中では、近年、本市及び他の動物園においても多彩かつ魅力ある官民連携事業が推進されていることから、本園でも民間事業者との協働を通じて、管理運営の包括化や、多様なニーズに対応した入園者増に繋がる仕組みづくり、中心市街地と連携した更なる賑わいの創出などに対応することを目標に掲げている。

本事業では、リニューアル整備の一部に「Park-PFI」、これに併せて、園内の飼育関連を除く各施設の管理運営に「指定管理者制度」を適用し、両制度の事業者を一括して公募・選定することで相乗効果を発揮させ、本園にこれまでにない賑わいが生まれることを期待している。

さらに、園内の管理運営の全体効率化が成されることにより、今後も直営運営を継続するリニューアル事業を含む園全体のマネジメントにて、地域の課題にリアルタイムに応じ、まちづくりに貢献できる本園の機能を保持していくとともに、飼育関連業務では、動物園本来の役割である「種の保存」や「環境や命に対する学習機能」がより強化されることも同時に大きく期待しているところである。

この度、全国の動物園運営においても、他に例の少ない官民連携事業を導入することにより、新たな施設の整備というハード面の強化のみならず、イベントの実施、周辺・中心市街地の連携等、ソフト面の強化も成される。市民・来園者にとっての動物園の魅力向上は基より、事業者にとっては新たな経営フィールドの創出や長期にわたる安定的な雇用と経営戦略が立てられ、行政にとっては、建設・管理・運営の効率化によるコス

ト削減、工期短縮等、市民・事業者・行政の「三方よし」の好循環を構築し、持続可能で魅力にあふれる動物園にリニューアルすることを本事業の目的とする。

新たな仕組みにより生まれ変わる本園が、より一層市民に愛され、周南市のシンボルとして親しまれる動物園とすることを念頭に、官民が協同して本事業の推進に努めたいものである。

(3) 事業内容

本事業において、認定計画提出者は、Park-PFI により、事業対象範囲内の飲食・物販等の収益施設（以下「公募対象公園施設」という。）の設計・整備及び管理・運営を行うこと。

また、認定計画提出者は、屋内休憩所やオーバブリッジ、南園芝生広場、園路等の公園施設（以下「特定公園施設」という。）の設計・整備を行うこと。ただし、特定公園施設の整備にあたっては、既存公園施設の解体・撤去を含むこととする。既存公園施設の解体撤去施設については実施要領等を確認すること。

さらに、認定計画提出者は指定管理者として、整備後の特定公園施設及びその他飼育関連施設を除く動物園内の公園施設、指定する周辺駐車場施設（三田川駐車場・臨時駐車場・旧こあ跡地駐車場）について、本市が支払う指定管理料及びイベント事業者等が公園施設の利用に応じて支払う使用料を収入として、要求水準書の中で求める管理運営業務等を実施すること。また、自主事業として屋内休憩所内に飲食事業を実施すること。

認定計画提出者の業務内容は、以下のとおり。

① 統括管理業務

【Park-PFI による業務】

整備対象：屋内休憩所やオーバブリッジ、南園芝生広場、園路等、飲食・物販等収益施設
解体・撤去対象：整備範囲内の建物、施設、既存オーバブリッジ（虹のかけはし）

- ① 公募対象公園施設の整備業務
 - ・設計・施工業務
- ② 公募対象公園施設の管理・運營業務
 - ・管理・運營業務
- ③ 特定公園施設の整備業務
 - ・設計業務
 - ・解体・撤去業務
 - ・施工業務
 - ・工事監理業務
- ④ 利便増進施設の整備及び管理・運營業務（任意）
- ⑤ 指定管理に係る準備業務
- ⑥ 特定公園施設に係る開業準備業務
- ⑦ 入園ゲートシステム設計業務

【指定管理者制度による業務】

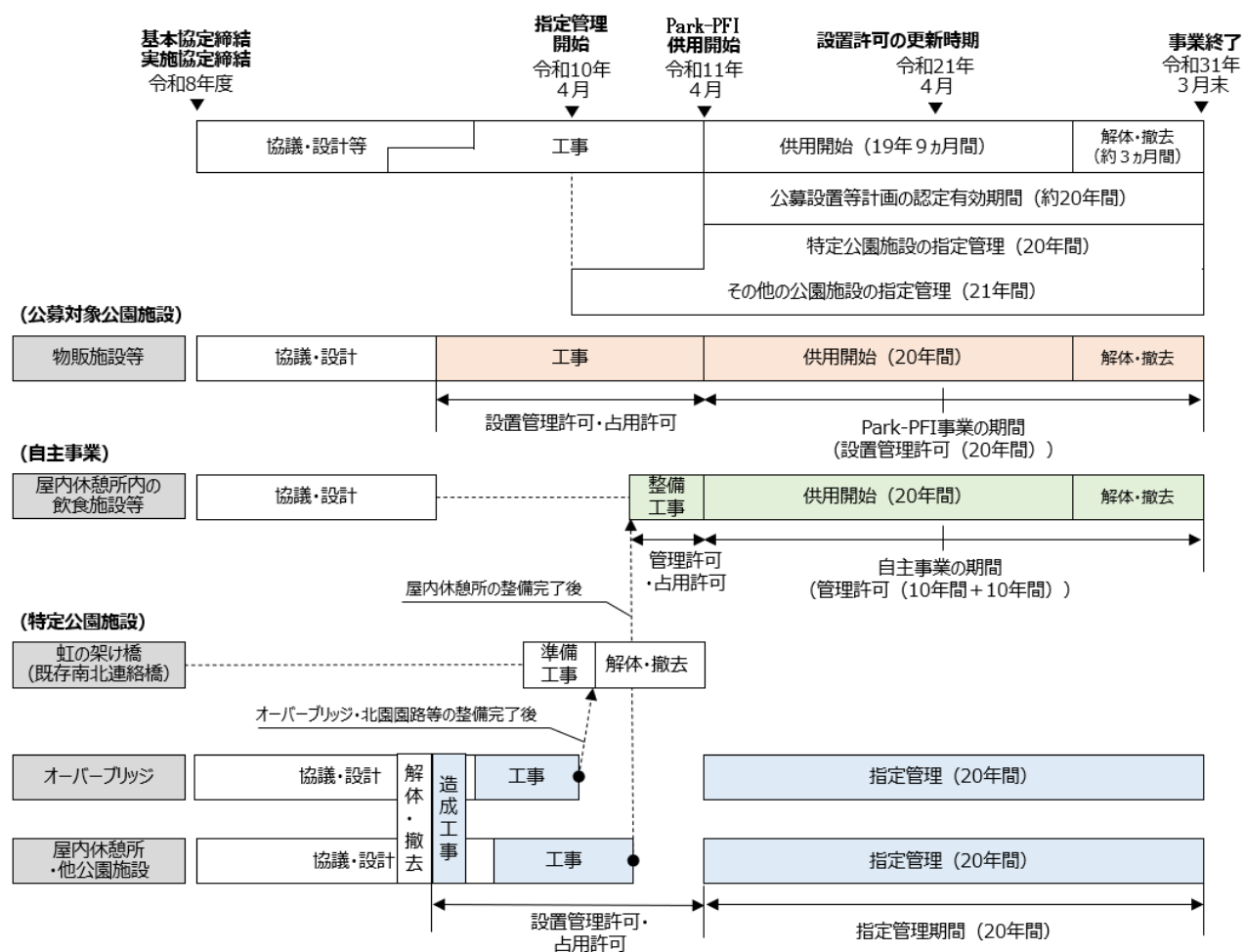
委託対象：整備後の特定公園施設、動物園内施設

- ① 運営業務
- ② 維持管理業務
- ③ 自主事業
- ④ 地域活性化業務（任意）
- ⑤ 事業期間終了時の引き渡し業務

（４）事業期間

- ①認定公募設置等計画の有効期間
- ②Park-PFI 事業及び自主事業による施設の整備期間中における設置管理許可の期間
- ③Park-PFI 事業における公募対象公園施設の設置管理許可の期間
- ④自主事業における民間施設の管理許可の期間
- ⑤指定管理期間

上記①～⑤について、本事業期間は下図に示すとおりとします。



（５）履行場所

周南市徳山動物園 地内

(6) 事業に要する費用（提案上限額）

特定公園施設の整備費用及び指定管理の準備業務等の上限額は以下の通りです。

項目	対象業務	金額
令和 8 年度末までに支払う上限（令和 9 年 3 月末に支払い）	・ 特定公園施設の設計業務 ・ 特定公園施設の解体・撤去業務 ・ 特定公園施設の施工業務 ・ 特定公園施設の工事監理業務 ・ 入園ゲートシステム設計業務 ・ 準備業務	請求の時点における出来形の 90% 以内で補助金の内示額により市が定めた金額 ただし、入園ゲートシステム設計業務と準備業務は出来形に応じた金額
令和 9 年度末までに支払う上限（令和 10 年 3 月末に支払い）	・ 特定公園施設の設計業務 ・ 特定公園施設の解体・撤去業務 ・ 特定公園施設の施工業務 ・ 特定公園施設の工事監理業務 ・ 入園ゲートシステム設計業務 ・ 準備業務	請求の時点における出来形の 90% 以内で補助金の内示額により市が定めた金額（第 1 回で支払済の金額を除く。） ただし、入園ゲートシステム設計業務と準備業務は出来形に応じた金額
令和 10 年度に支払う上限（引き渡し後に支払い）	・ 特定公園施設の解体・撤去業務 ・ 特定公園施設の施工業務 ・ 特定公園施設の工事監理業務 ・ 入園ゲートシステム設計業務 ・ 準備業務	1, 211, 331 千円（消費税及び地方消費税を含む。）を限度額として、特定公園施設の整備等費用から令和 9 年度までに支払った金額を除いた額

※ 上記は令和 10 年度内に対象業務が完了する場合の特定公園施設等の支払工程であり、令和 11 年度に虹の架け橋等の解体撤去等をする場合においては「令和 10 年度に支払う上限」の金額は「令和 11 年度に支払う上限」として読み替え（令和 10 年度までに支払った金額を除く）、令和 10 年度の金額は令和 9 年度と同様に請求時点における出来形の 90% 以内で補助金の内示額により市が定めた金額（第 1 回、第 2 回で支払済の金額を除く。）とします。

また、指定管理期間 21 年間における指定管理料の上限額は以下の通りです。

項目	指定管理料
支払う指定管理料の上限額	1, 944, 107 千円 (消費税及び地方消費税を含む)

ただし、この金額は、提案内容の規模を示すものであり、協定締結に際する予定価格を示すものではないことに留意してください。

3 参加資格

本プロポーザルに参加をしようとする者は、次に掲げる参加資格要件を全て満たしていることが必要です。

(1) 応募条件

ア	応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限り、個人での応募はできない。
イ	グループで応募する場合は、代表法人（他の法人は構成法人とする。）を定めること。このとき、第一次審査（参加資格）に関する提出日以降の代表法人の変更は原則として認めない。
ウ	グループで応募する場合、第一次審査後に構成法人の変更は原則として認めない。ただし、選定後、やむを得ない事情で業務遂行に支障がないと本市が判断した場合、変更を認めることがある。その場合、本市は必要に応じ、認定計画提出者に書類の再提出等を求めることがある。代表法人は構成法人がやむを得ない事情で変更になる場合には、業務上の支障がないと判断される代替者を、責任を持ち提案すること。
エ	代表法人や構成法人が社名・商号のみの変更があった場合には、市に商号の変更届を行い、必要に応じて契約変更等を行うこと。なお、合併や株式譲渡により社名・商号が変更する場合においては、市に事前承認を得た上で、契約変更等を行うこと。
オ	応募法人は、他の応募グループの代表法人又は構成法人となることはできないが、橋梁の建設企業として参加する協力法人においては他応募グループの協力法人として応募することは可能とする。
カ	同時に複数の応募グループにおいて、応募グループの代表法人又は構成法人となることはできない。

(2) 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する者は、応募することができないものとします。

ア	地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項に該当する法人
イ	周南市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例第3条第2項に該当する法人
ウ	参加表明書の提出の日から基本協定締結までの間において、本市の指名停止措置を受けている法人または、受けることが明らかである法人
エ	役員等及び下請け契約の相手方が暴力団員（周南市入札契約からの暴力団等排除要綱（平成24年周南市要綱第37号）別表各号に掲げる措置要件に該当する者をいう。）に該当する法人
オ	直近決算において債務超過であった法人
カ	評価委員会の委員が経営又は運営に直接関与、または、委員が属する組織、企業と関連がある法人
キ	アドバイザー業務を受託している株式会社オリエンタルコンサルタンツ及び同事業者と本アドバイザー業務において提携関係ある者（アンダーソン・毛利・友常法律事務所 外国法共同事業）並びにこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある法人
ク	不正な手段を用いて本事業を誹謗し、又は事業の公正な進行を妨げる若しくは妨げた法人
ケ	参加資格に関する提出書類に虚偽の記載をした応募法人又は応募グループ

(3) 応募者の参加資格（共通）

応募法人又は応募グループを構成する代表法人及び構成法人（以下、「応募法人等」という。）及び協力企業は、次の参加資格要件を満たすものとします。

ア	本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること
イ	本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。
ウ	それぞれの業種において必要となる本市の参加資格を有していること、又は、この登録と同等の要件を有していること。

(4) 応募者の参加資格（業務別）

応募者法人等は、業務別に次の参加資格要件を満たすものとします。

ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面もしくは人事面において関連がある企業同士の実施は不可とします。

参加資格要件において、建築及び土木の指す内容は次のとおりです。

【設計企業】

設計企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の法人とする場合は、ア、イについてはそれぞれ少なくとも1者が満たすこと。	
ア	建築施設の設計を担当する法人は次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、全ての者がaの要件を満たし、少なくとも1者がbを満たすこと。 a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた法人であること。 b 平成22年（2010年）4月以降に延床面積500㎡以上の公共施設の実施設計の元請実績を有していること。
イ	土木施設の設計を担当する法人は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、a、bについてそれぞれ少なくとも1者が満たすこと。 a 平成22年（2010年）4月以降に最大支間長20m以上の歩道橋若しくは鋼道路橋の詳細設計の元請実績を有していること。 b 平成22年（2010年）4月以降に都市公園の詳細設計（実施設計）の元請実績を有していること。

【工事監理企業】

工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の法人とする場合は、ア、イについてはそれぞれ少なくとも1者が満たすこと。	
ア	建築施設の設計を担当する法人は次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、全ての者がaの要件を満たし、少なくとも1者がbを満たすこと。 a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた法人であること。 b 平成22年（2010年）4月以降に延床面積500㎡以上の公共施設の実施設計の元請実績を有していること。
イ	土木施設の設計を担当する法人は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、a、bについてそれぞれ少なくとも1者が満たすこと。

	a 平成 22 年（2010 年）4 月以降に最大支間長 20m 以上の歩道橋若しくは鋼道路橋の詳細設計の元請実績を有していること。 b 平成 22 年（2010 年）4 月以降に都市公園の詳細設計の元請実績を有していること。
--	---

【建設企業】

建設企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の法人とする場合は、全ての者がアの要件を満たし、イ、ウについてはそれぞれ少なくとも 1 者が満たすこと。	
ア	建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、当該建設企業が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」、「管工事」又は「造園工事」）について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
イ	建築施設の建設を担当する企業は次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が a を満たし、少なくとも 1 者が b を満たすこと。 a 周南市競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録されており、等級が A 等級に区分されていること。 b 平成 22 年（2010 年）4 月以降に延床面積 500 m²以上の公共施設の元請（共同企業体に当たっては、代表法人又は構成法人。出資比率は 30%以上）としての施工実績を有していること。
ウ	土木の建設を担当する法人は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、全ての者が a を満たし、少なくとも 1 者が b を満たすこと。 a 周南市競争入札参加資格者名簿の土木一式工事に登録されており、等級が A 等級に区分されていること。 b 平成 22 年（2010 年）4 月以降に都市公園の元請（共同企業体に当たっては、代表法人又は構成法人。出資比率は 30%以上）としての施工実績を有していること。

【管理・運営企業】

管理・運営企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の法人とする場合は、アについて少なくとも 1 者が満たすこと。	
ア	平成 22 年（2010 年）4 月以降に都市公園又は動物に関連する施設の維持管理実績を有していること。

【橋梁の建設企業（協利法人でも可）】

橋梁に係る建設企業は、構成法人だけでなく、他グループへの参加も可能かつ本市と直接的な契約形態を持たない協利法人としての応募も可能とし、以下の要件を満たすこととします。なお、構成法人として応募し、他グループに協利法人として応募することは不可とします。

ア	平成 22 年（2010 年）4 月以降に最大支間長 20m 以上の歩道橋若しくは鋼道路橋の元請（共同企業体に当たっては、代表法人又は構成法人。出資比率は
---	---

	30%以上) としての施工実績を有していること。
--	--------------------------

【その他企業・公募対象公園施設又は自主事業の運営企業】

その他の企業として、上記に当たらない法人が参加する場合、次の要件を満たしていること。	
ア	業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

なお、本市の競争入札等参加資格者名簿に未登録の者で、これと同等の資格を有する者として本事業に参加表明する場合には、同等の要件を有することを示す以下の関係する書類を提出してください。なお、提出方法等は「4 参加手続」と同様とします。

- ア 登記事項証明書または履歴事項全部証明書（写し可）
- イ 市内に本社、本店、支店、営業所等がある場合、市が発行する滞納の無いことの証明書（原本）又は市税納税状況確認同意書
- ウ 税務署が発行する納税証明書（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」）（写し可）
- エ 排除要綱第3条第1項の誓約書（第3条関係別記様式）
- オ 決算報告書その他営業状況が確認できる書類（写し可）
- カ その他必要とする書類

同等の要件を有すると市が認めた者が落札者となった場合、その者は、次期の該当業務に関する参加資格者名簿への登録を選定後に行うこととします。

4 参加手続

（1）実施要領・公募設置等指針等の確認

- ① 公告日
令和7年8月7日（木）
- ② 公告方法
周南市公式ホームページ
- ③ 関係書類の入手方法

本プロポーザルに係る実施要領等の関係書類は、下記の周南市ホームページからダウンロード可能です。窓口での書類の配布は行いません。

URL : <https://www.city.shunan.lg.jp>

（トップページから 雇用・事業者向け情報＞市の入札・プロポーザル情報・結果＞プロポーザル情報・結果）

（2）参加表明書（第一次審査）の提出

- ① 提出書類及び部数等

本プロポーザルへの参加を希望する者は、本実施要領、各公募関係資料及び周南市契約に関する規則等の各規定を理解した上で、次のとおり必要書類を提出してください。前回公告時に提出済の書類は省略可能としますが、更新された資料がある場合には、新たに提出してください。なお、詳細については様式集を確認してください。

様式番号	書類名	枚数	部数
2-1	参加表明書兼誓約書	1	正 1 部 副 1 部
2-2	構成表	適宜	
2-3	委任状	適宜	
2-4	役員名簿	適宜	
2-5～2-14	参加資格審査申請調書 (設計、工事監理、建設、維持管理・運営、その他の企業、公募対象公園施設又は自主事業の運営企業等)	適宜	
	添付書類	適宜	
2-15	指定管理指定申請書	1	

② 提出期限

令和 7 年 9 月 30 日 (火) 午後 5 時必着

③ 提出場所

周南市文化スポーツ観光部動物園リニューアル推進室

〒745-0874 山口県周南市大字徳山 5 8 4 6

④ 提出方法

郵送又は持参 (いずれも提出期限内必着)

各ファイルの表紙及び背表紙には、「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業
一次審査に関する提出書類」と記載し、以下のラベルを下部に添付してください。

正本の場合

正本
(代表法人名)

副本の場合

副本
(代表法人名)

様式番号	提出方法	
共通 (全様式) ※	A 4 縦長左綴じの 2 穴パイプファイルに一括して綴じ、表紙及び裏表紙に「第一次審査に関する提出書類」と記載したものを提出すること。また、各様式及び構成法人毎に仕切りインデックスを入れて見出しを記載すること。	
	2-5～2-14	「参加資格審査申請調書は、業務毎、構成法人毎に記載し、様式に示す必要書類を添付すること。

※共通とは、様式番号 2-1～2-15 までの全ての様式を指しています。

※郵送による場合は、配達や受取日時が証明できる方法によることとします。また、不達及び遅配を原因として、参加希望者に不利益が生じて、市はその責を負いません。

※持参による場合の受付時間は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日（以下「休日」という。）を除く午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとします。

⑤ 参加資格確認結果

参加表明書提出者に対し、参加資格確認結果を電子メールで通知します。

5 企画提案書等（第二次審査）の作成及び提出

（１）提出書類及び部数等

本プロポーザル参加者は、次のとおり企画提案書等を提出してください。なお、詳細については様式集を確認してください。

様式番号		分類	書類名	作成様式	用紙サイズ	最大枚数	部数
		書類審査に関する提出書類					
4-1		公募設置等計画等提出届兼誓約書		指定	A 4	1	正 1 部
4-2		要求水準に関する誓約書		指定	A 4	1	
4-3		企業名対応表		指定	A 4	適宜	
		事業全体に関する提案書類					
5		共通	提案書類（表紙）	指定	A 4	1	正 1 部 副 14 部
5-1		全体計画	事業全体コンセプト、地域活性化等	指定	A 3	2	
5-2			事業全体スケジュール	指定	A 3	1	
5-3			園内関係者との連携・調整	指定	A 4	1	
5-4			実施体制・遂行能力・リスク管理	指定	A 4	2	
5-5			市内発注率・地域連携	指定	A 4	2	
5-6			事業計画	指定	A 3	1	
5-7				指定	A 3	1	
5-8		Park-PFI事業・自主事業	個別事業方針	指定	A 4	1	
5-9			飲食事業	指定	A 4	8	
			物販事業	指定			
			イベント事業	指定			
5-10		特定公園施設	特定公園施設のデザイン性	指定	A 4	8	
			特定公園施設の快適性の機能性・平等利用の確保	指定			
			特定公園施設の構造・設備・環境への配慮	指定			
5-11		指定管理事業	個別事業方針	指定	A 4	1	
5-12			準備業務・運営業務	指定	A 4	5	
5-13			維持管理業務	指定	A 4	5	
6-1～6-11		図面	図面集	—	A 3	適宜	

様式番号	分類	書類名	作成様式	用紙サイズ	最大枚数	部数
	価格に関する提案					
7-1	価格提案	価格提案書	指定	A 4	適宜	
7-2	内訳書※	設計費内訳書	任意	A 4	適宜	
7-3		解体・工事監理・建設費内訳書	任意	A 3	適宜	
7-4		開業準備費及びエントランスシステム設計費内訳書	任意	A 4	適宜	
7-5		維持管理・運営費内訳書	任意	A 4	適宜	
7-6		公募対象公園施設及び屋内休憩所内の自主事業収入算定表	任意	A 3	適宜	
7-7		屋内休憩所内以外の自主事業費内訳書	任意	A 3	適宜	
	その他					
—	電子データ（CD-R又はDVD-R）		任意	—	—	—

※ 整備する特定公園施設の工種や規格、数量、単価等を記載した内訳書を作成してください。

※ 維持管理・運営費内訳はその金額の考え方ができるだけ分かるものを作成してください。

（２）図面集

以下の図面を用意し、紙ファイル等に一括して綴じ、表紙に「図面集」と「受付番号等」を記載してください。なお、様式は自由とします。

様式番号	書類名	作成要領	作成様式	用紙サイズ	最大頁数
6	図面集（表紙）	・ 様式に従って記載すること。	指定	A 3	1
6-1	徳山動物園全体配置図	・ 基本計画で示される各ゾーン配置と、本事業との関係性が分かるような徳山動物園全体の配置図を作成すること。 ・ 特に提案したい点が分かるように表現すること。	任意	A 3	1
6-2	建築・橋梁概要	・ 整備する建築・橋梁の概要を作成すること。 ・ 建築・橋梁の長期管理計画を作成すること。	指定	A 4	適宜
6-3	面積表・仕上げ表	・ 整備する公園施設の面積表を作成すること。 ・ 外部仕上げ表及び諸室に関する内部仕上げ表を作成すること。	指定	A 3	適宜
6-4	透視図	・ 鳥瞰図（屋内休憩所入口が見える方向より）：周辺道路との関係、南園芝生広場、オーバブリッジ	任意	A 3	4

様式 番号	書類名	作成要領	作成 様式	用紙 サイズ	最大 頁数
		等の活用状況がわかる表現とすること。 ・ 外観アイレベル図：南園芝生広場から屋内休憩所・オーバブリッジを見た透視図とし、植栽を含め、意匠を表現すること。 ・ 内観図：屋内休憩所の活用状況がわかる図とすること。			
6-5	公園施設一般図 (各階平面図・立面図・断面図)	・ 特定公園施設のうち、建築物及び橋梁の平面図（各階、屋上階又は屋根伏図等）、立面図、断面図を作成すること。 ・ 各図面は、各公園施設の一棟ごと又は隣接した複数棟毎に作成すること。	任意	A 3	適宜
6-6	平面計画図	・ 公募対象公園施と特定公園施設、利便増進施設の整備内容を示した平面計画図を作成すること。 ・ 計画地盤レベル、サイン（看板等）及び回遊動線並びにアクセス動線等を記載すること。	任意	A 3	適宜
6-7	植栽計画図	・ 特定公園施設として整備する修景施設のうち植栽の計画図を作成すること。 ・ 主な樹種や花壇の植物種を記載すること。	任意	A 3	適宜
6-8	舗装・インフラ計画図	・ 整備する公園施設、インフラ設備等の園内の主要な舗装とその範囲及び面積、計画地盤レベルを示した舗装計画図を作成すること。 インフラ設備の分岐や接続箇所を明示すること。	任意	A 3	適宜
6-9	樹木等リスト	・ 樹種及び花壇等の植物種、形状並びに樹木の新設・既存の区分を記載すること。	任意	A 3	適宜
6-10	備品リスト	・ 屋内休憩所における備品種別ごと又は諸室毎に設置する備品の仕様・寸法、数量等を記載すること。	指定	A 3	適宜
6-11	施工計画	・ 屋内休憩所やオーバブリッジ、外構の整備工事等、各施工ステップ段階に応じた工事区域（工事車両動線等を含む）がわかるように工程計画図を作成すること。	任意	A 3	適宜

(3) 提出期限

令和7年12月26日（金）午後5時必着

（受付時間は、休日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

(4) 提出場所

周南市文化スポーツ観光部動物園リニューアル推進室

〒745-0874 山口県周南市大字徳山5846

(5) 提出方法

郵送又は持参（いずれも提出期限内必着）

各ファイルの表紙及び背表紙には、「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業 図面集」もしくは「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業 業務提案書」と記載し、以下のラベルを下部に添付してください。

＜正本の場合＞	＜副本の場合＞
正本	副本 ○／14
（代表法人名）	（受付番号等）

様式	書類分類	提出方法
5-1～5-13	事業全体に関する提案書類	（様式 5-1～5-13）事業全体に関する提案書類は、A 4 縦長左綴じの 2 穴パイプファイルに一括して綴じ（A 3 版は A 4 版に折り込むこと。）、必要部数を提出すること。
		業務提案書毎にインデックスをつけること。
		表紙に「公募設置等計画」と「受付番号等」を記載すること。
6-1～6-11	図面集	（様式 6-1～6-11）図面集は、A 4 縦長左綴じの 2 穴パイプファイルに、A 4 サイズに折り込んだ上で一括して綴じ、必要部数を提出すること。
7-1～7-7	価格提案に関する書類	（様式 7-1）価格提案書及び内訳書等はまとめて封筒に入れ、封筒の表面に、「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業」及び「受付番号等」、「価格提案書在中」（朱書き）を記載の上、提出すること。
任意	電子データ	電子データには、図面集（PDF 形式）、業務提案書（Microsoft 社製の Word 形式又は Excel 形式、及び前記すべての PDF 形式）を保存すること。なお、Excel を指定されている様式の電子データは、出来るだけ計算式がわかるようにして提出すること。
		電子データの表面等には、「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業 提案書類電子データ」と「代表法人名」を記載すること。

※郵送による場合は、配達や受取日時が証明できる方法によることとします。また、不達及び遅配を原因として、参加希望者に不利益が生じて、市はその責を負いません。

※持参による場合の受付時間は、休日を除く午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとします。

(6) その他

- ① 提出された企画提案書等は、提出期限までに自由に改変できるものとします。ただし、改変しようとする場合は、提出された書類をいったん持ち帰り、改変後の書類を提出期限内に提出してください。提出期限内に提出がない場合は、参加を辞退したものと見な

します。

- ② 参加表明書を提出しても、提出期限内に企画提案書等の提出がない場合は、参加を辞退したものと見なします。
- ③ 企画提案書等の書類のうち、その内容に疑義があり、「7 評価方法」に示す「(1) プレゼンテーション及びヒアリングの実施」の前に確認が必要と動物園リニューアル推進室が判断した場合、内容の説明を求め、提出期限によらず資料の再提出を求めることがあります。
- ④ 企画提案書等の作成にあたり、徳山動物園の現地確認を希望する場合は事前に下記まで連絡をしてください。

動物園リニューアル推進室 E-mail : dobutsuen@city.shunan.lg.jp

電 話 : 0 8 3 4 - 2 2 - 8 1 5 0

6 質問の受付及び回答

(1) 質問方法

質問票(様式1)によるものとし、電子メールにより提出してください。なお、質問書提出後には、必ず電話により受信確認を行ってください。

(2) 参加表明(第一次審査)に係る質問受付期間

令和7年8月18日(月)午前9時から令和7年8月29日(金)午後5時までとします。(ただし、受信確認は休日を除く午前9時から午後5時まで)

(3) 参加表明に係る質問の回答

令和7年9月11日(木)午前9時以降に周南市公式ホームページに質問及び回答を掲載します。

(4) 企画提案・参考見積書等(第二次審査)に係る質問受付期間

令和7年10月17日(金)午前9時から令和7年10月31日(金)午後5時までとします。(ただし、受信確認は、休日を除く午前9時から午後5時まで)

(5) 企画提案書等に係る質問の回答

令和7年11月13日(木)午前9時以降に周南市公式ホームページに質問及び回答を掲載します。

(6) 提出先メールアドレス及び受信確認先電話番号

動物園リニューアル推進室 E-mail : dobutsuen@city.shunan.lg.jp

電 話 : 0 8 3 4 - 2 2 - 8 1 5 0

F A X : 0 8 3 4 - 2 2 - 8 6 4 1

7 評価方法

(1) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

企画提案書等を提出した事業者を対象に、提出書類に基づくプレゼンテーション及びヒアリングを非公開で行います。参加表明者が多数の場合は書類による一次評価を実施します。この場合、一次評価を実施する旨とその結果について、改めて通知します。

なお、企画提案書の提出者が1者の場合でも、当該企画競争は成立します。

① 実施方法

プレゼンテーション及びヒアリングは特定の場所での対面式を原則とします。ただし、

災害発生等により参集が明らかに困難なケースについては、プロポーザル評価委員会がこれを認める場合のみ、WEB会議形式での実施や別日程での開催も考慮します。

② 実施場所

別途通知します。

③ 実施日時

令和8年1月26日（月）の週 ※正式な日程、時間等は別途通知します。

④ 実施時間

企画提案の持ち時間は30分以内、評価委員からの質疑応答を60分以内とし、1提案者あたり90分以内とします。

⑤ 出席者

統括管理責任者及び応募者を構成する各企業の責任者（又は提案担当者）から構成され、出席人数は、全体で15名以下とします。

⑥ その他

- ・参加者の会場への入場は、本市が指示するものとし、それ以外は会場への入場はできないものとします。また、会場において説明及び質疑応答を実施している間に会場から退出した参加者は、再び会場に入場することはできないものとします。
- ・プレゼンテーション及びヒアリングにおいて、評価委員及び本市に対する参加者からの質問等は受け付けません。
- ・会場においては、外部関係者との通話、通信は禁止とします。また、プレゼンテーション及びヒアリングの状況を録画あるいは録音することも認めません。
- ・プレゼンテーションは、既に提出された企画提案書に記載された内容(文章、図、表、画像、スケッチ等)を基に項目順に説明してください。
また、当該内容の範囲内であれば、拡大用紙やパネル・プロジェクターを利用した画像等を使用して説明することも可能とします。なお、提案の説明に要するパソコン等の機材は提案者で用意することとします。ただし、プロジェクター・スクリーンは、本市で用意します。
- ・プレゼンテーションでは、企画提案書にない新たな提案や追加資料の配布は認めません。
- ・プレゼンテーション及びヒアリングは匿名で実施しますので、資料への社名等の記載や発言、服装等について、参加者が特定されないことがないように十分注意して下さい。
- ・留意事項を遵守できないほか、円滑な実施及び公正かつ公平な評価を妨げると認められる場合には、その参加者を会場から退出させることがあります。

(2) 指定管理者候補者を含むPark-PFI事業者（以下、「候補者」という。）の選定

① 評価委員会の設置

企画提案書等の評価は、市が設置する「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業に係る公募型プロポーザル評価委員会」が行います。

② 評価方法

組織体制、企画提案内容、価格等を評価基準に基づき、加点方式で総合的に評価します。委員1人当たり200点、合計1200点満点で評価します。

③ 候補者の決定

各委員の評価点の合計点が最も高い提案を行った事業者を最優秀提案者とし、評価委員会がこの評価結果を市に意見として報告し、市が最も優れた企画提案書及び候補者を決定します。

なお、評価の合計点が同点により複数存在する場合は、以下の①～②の順に再評価を行い、評価が確定した時点で最優秀提案者として選定します。それでも順位が決定しなかった場合は、委員による協議により順位を決定します。

①	「１．全体計画」を除く内容評価点
②	価格評価点

④ 最低基準点の設定

各評価委員の評価点の合計点で４８０点（満点の４割）を最低基準点と設定しており、最低基準点以上の評価点を得た者がいなかった場合は、受託候補者の決定を行いません。提案を行う事業者が１者の場合も同様です。なお、４８０点は評価委員６名で合計１，２００点満点のうち、加点評価である内容評価について平均してＤ採点以上（要求水準より超えるレベル）の点数として設定しています。

⑤ 選定結果の公表

選定結果は、本事業の基本協定締結（令和６年４月頃予定）後、周南市公式ホームページで公表します。

【選定結果の公表事項】

ア 選定された候補者名、評価点及び選定理由

イ 参加者の名称（５０音順）

ウ 参加者の評価点（点数順）

注：イとウの対応関係は、明らかにしません。ただし、参加者が２者以内の場合は、特定された受託候補者の評価点のみ公表します。

また、受託候補者が選定された後にプロポーザル参加者全員に「選定結果通知書」を電子メールで送付します。なお、選定結果等についての異議申し立ては受け付けませんので、あらかじめご了承ください。

8 評価基準及び配点

プロポーザルにおける評価基準

評価項目	内訳	評価の視点	配点	様式
1. 全体計画 (40点)				
①事業全体方針 (20点)	ア 事業コンセプト、地域活性化等	◎本事業の目的及び徳山動物園リニューアル基本計画の基本理念や本市の関連計画を踏まえたコンセプト及び目標設定が示されているか。 ◎独自性の高い提案、個々の提案内容が連動し相乗効果を生む提案等、本市の方針や関連計画、コンセプトをより有効に発揮するものか。 ◎周辺の施設や地域との連携・回遊性の向上による地域の活性化、動物園の活性化に資する具体的な提案があるか。 ◎乳幼児連れの家族や障害者を含む幅広い世代が利用しやすくなる配慮がなされているか。 ◎次世代エネルギーパークの実現に向けた、具体的な提案があるか。	10点	様式5-1
	イ 事業スケジュール	◎本事業の全体スケジュール（設計・施工・管理運営）は指定管理事業の開始、Park-PFI事業の供用開始に向けて適切なものであるか。	5点	様式5-2
	ウ 園内関係者との連携・調整	◎動物園という特性を十分に理解し、Park-PFI事業及び自主事業、指定管理事業において、園長の指示・命令の下、園内関係者（管理部門・飼育部門・リニューアル推進室等）との調整・連携方策がとられているか。	5点	様式5-3
②実施体制及び事業計画 (20点)	ア 実施体制、遂行能力、リスク管理	◎事業を確実に遂行できる十分な業務実施体制の構築、魅力的な統括管理責任者の配置をしているか。 ◎公募設置等計画の確実な遂行を期待できる優れた実績を有しているか。 ◎リスクの管理体制や緊急時の対応体制、事業継続の方策について、各リスクを顕在化させない仕組みや各リスクへの対応策等安定的な事業実施のための提案がされているか。	5点	様式5-4
	イ 市内発注率・地域連携	<u>特定公園施設の建設費</u> ◎得点＝配点×（当該応募者の市内発注率）／（提案のうち最も高い市内発注率）	5点	様式5-5
		<u>指定管理</u> ◎周南市に本店又は本社を有する地元企業の活用、雇用機会の創出等の地域経済に対して具体的な提案があるか。 ◎その他地域との連携や地域社会への貢献に関する具体的な提案があるか。	5点	
	ウ 事業計画	◎堅実な資金計画及び収支計画となっているか。 ◎事業経営の適正化のための年度マネジメントやセルフモニタリングの方法、体制等に関する具体的な提案があるか。	5点	様式5-6 様式5-7

評価項目	内訳	評価の視点	配点	様式
2. Park-PFI事業・自主事業（85点）				
①個別事業方針 （5点）		◎目標年間来園者数の達成に向け、新規来園者の獲得やリピーターの増加を図るための方針が示されているか。 ◎来園者の声や意見、ニーズを運営業務及び維持管理業務に効果的に反映するための具体的な提案があるか。 ◎園全体の利便性・回遊性並びに来園者の満足度・リピート率等を考慮した公募対象公園施設等の設置（北園・南園エントランス付近も含める）の提案をしているか。 ◎ICTを積極的・効果的に活用する提案があるか。	5点	様式5-8
②公募対象公園施設・自主事業 （40点）	ア 飲食事業	◎厨房施設とホール空間が一体的に設計され、動線が効率的であり、来園者が快適に過ごせる環境が整う施設計画となっているか。 ◎厨房やホール空間が清潔に保つ、非接触型サービス（キャッシュレス決済やモバイルオーダーなど）の導入などを基に、徹底した衛生管理や繁忙期に対応可能な効率的なサービス提供体制となっているか。 ◎ユニークなメニューや限定商品の提供を通じて、来園者に食事の楽しさを提供でき、満足度が高いだけでなく、日中を通して気軽に楽しめるようなメニューの提案があるか。 ◎店舗等の選定では、徳山動物園の魅力を向上させる店舗を選定できるような仕組みとなっているか。 ◎店舗等の選定では、周辺相場等も踏まえた適切な賃料設定となっているか。	15点	様式5-9
	イ 物販事業	◎商品の陳列方法や店内レイアウトが工夫され、来園者が商品を見やすく選びやすい環境が整う施設計画となっているか。 ◎徳山動物園にふさわしい商品を開発・販売できる能力があるか。また、販売商品の品質が高く、バリエーションが豊富であるだけでなく、来園者のフィードバックをもとに商品ラインナップを定期的に更新し、常に新鮮で魅力的な商品を提供できるような商品展開の提案があるか。 ◎店舗等の選定及び店舗場所の配置では、徳山動物園への新規来園者の獲得やリピート率の向上を踏まえた徳山動物園の魅力を向上させる店舗選定及び店舗場所の配置が提案されているか。 ◎店舗等の選定では、周辺相場等も踏まえた適切な賃料設定となっているか。	15点	
	ウ イベント事業	◎本事業にふさわしい多彩なイベントを企画・誘致し、オープンスペースを効果的に活用できる提案があるか。 ◎日常的なにぎわいの創出に向けた利用促進策を実施できる提案があるか。	10点	
③特定公園施設（40点）	ア デザイン性	◎動物園全体のテーマに沿い、来園者が視覚的にも楽しめるデザインとなっているか。 ◎園内及び周辺環境と調和し、統一感のあるデザ	15点	様式5-10

評価項目	内訳	評価の視点	配点	様式
2. Park-PFI事業・自主事業（85点）				
	イ 快適性 機能性、平等 利用の確保	インとなっているか。 ◎屋内休憩所及び南園芝生広場は、動物舎との関係性も考慮し、規模・配置等が工夫され、来園者やイベント主催者にとって使い勝手が良く、魅力的な空間となっているか。 ◎開園しながら施設整備を行う上で、来園者に対する配慮の提案があるか。 ◎ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した動線・機能配置となっているか。 ◎雨天時も動物園内で楽しめる施設となるような追加提案等があるか。	15点	
	ウ 構造 ・設備・環境 への配慮	◎屋内休憩所やオーバブリッジは、合理的・経済的な構造体として耐震性及び耐久性を確保し、指定期間終了後も長期に渡り使用できるような長期管理計画・長寿命化等を踏まえた提案があるか。 ◎高効率機器や再生可能エネルギー、木質化など脱炭素化に対する積極的な提案があるか。	10点	

評価項目	評価の視点	配点	様式
3. 指定管理事業（45点）			
①個別事業方針	◎目標年到来園者数の達成に向け、新規来園者の獲得やリピーターの増加を図るための方針が示されているか。 ◎来園者の声や意見、ニーズを運営業務及び維持管理業務に効果的に反映するための具体的な提案があるか。 ◎DX化により、動物園の利便性や魅力の向上、費用の削減に繋がる提案があるか。	5点	様式5-11
②準備業務・運営業務	◎来園者に対して親切で迅速な対応を提供できるか。また、来園者からのフィードバックを適切に管理し、サービスの適切な改善を行えるような運営体制を構築できているか。 ◎HPやSNSの活用、メディアとの連携等を通じて来園者に分かりやすく的確な情報提供を行い、徳山動物園の認知度や賑わいの向上を図り、来園者数を増加させる広報・宣伝の提案があるか。 ◎定期的に多様なイベントを誘致し、来園者の関心を引きつけ、来園者の満足度向上に寄与する提案があるか。 ◎緊急・災害時における事前の対応策、災害発生時の対応策が具体的に示されており、災害による被害の拡大防止と早急復旧を図る提案があるか。 ◎開業準備・開館イベントは、実施体制、準備計画、スケジュール、広報等に関する事業者ノウハウを活かした具体的な提案があるか。	30点	様式5-12
③維持管理業務	◎適切に維持管理できる計画を頻度・内容も含めて具体的な提案となっているか。 ◎来園者に対するサービスの向上を図れるものとなっているか。	10点	様式5-13

評価項目	評価の視点	配点	様式
3. 指定管理事業（45点）			
	◎本市の長寿命化計画を踏まえた修繕に関する取組方針の優れた提案があるか。		
評価点		170点	—

評価項目	配点	様式
価格提案 A（公募対象公園施設及び屋内休憩所内の自主事業の設置許可に係る年間使用料の提案額）	1点	様式7-1 ～7-7
価格提案 B（特定公園施設の設計・整備に係る費用の提案額）	11点	
価格提案 C（指定管理料の提案額）	18点	
評価点	30点	—

- ・ 公募対象公園施設の設置許可に係る年使用料の提案額（価格提案 A）

$$\text{価格提案 A} = \frac{\text{当該提案額}}{\text{全ての提案のうち最も高い提案額}} \times 1$$

※自主事業で必須実施の屋内休憩所内の飲食施設や自動販売機等の使用料も本提案額に含める。

- ・ 特定公園施設の設計・整備に係る費用の提案額（価格提案 B）

$$\text{価格提案 B} = \frac{\text{本市が負担する費用の上限額} - \text{当該提案額}}{\text{本市が負担する費用の上限額} - \text{全ての提案のうち最も低い提案額}} \times 11$$

- ・ 指定管理料の提案額（価格提案 C）

$$\text{価格提案 C} = \frac{\text{指定管理料の上限額} - \text{当該提案額}}{\text{指定管理料の上限額} - \text{全ての提案のうち最も低い提案額}} \times 18$$

9 プロポーザル実施スケジュール

本プロポーザルは、次のスケジュールで実施します。

項目	スケジュール
公募設置等指針の配布	令和7年8月7日（木）
質問書の受付（第一次審査）	令和7年8月18日（月）～8月29日（金）
質問書の回答（第一次審査）	令和7年9月11日（木）
要求水準書の別添資料貸与の申込	令和7年8月7日（木）～令和7年12月1日（月）
参加資格の受付	令和7年8月7日（木） ～令和7年9月30日（火）
第一次審査	令和7年10月9日（木）
質問書の受付（第二次審査）	令和7年10月17日（金）～10月31日（金）
官民対話の実施	令和7年10月27日（月）,28日（火）頃 ※11月25日（火）頃にも開催の可能性有

質問回答（第二次審査）	令和7年11月13日（木）
公募設置等計画の受付	令和7年12月26日（金）
第二次審査※（プレゼン）	令和8年1月26日（月）の週
公募設置等予定者及び指定管理者の選定	令和8年1月下旬
基本協定の締結	令和8年4月頃
Park-PFIに関する実施協定の締結	令和8年4月頃
公募設置等計画の認定	令和8年4月頃
特定公園施設譲渡契約の締結	令和8年6月頃
指定管理事業に関する協定の締結	令和8年6月頃
設置管理許可・占用許可の付与	令和8年4月頃
認定計画提出者による工事	令和8年4月頃
指定管理事業の開始	令和10年4月1日～
Park-PFI事業の供用開始	令和11年4月1日～

※第二次審査は、プレゼンテーション及び評価委員会におけるヒアリングの実施を予定

10 協定等の締結（候補者選定後）

（1）提案内容の調整

候補者の企画提案書等の記載内容（提案事項）が、原則として事業実施内容となりますが、本事業の目的達成のため、候補者との協議により、内容を修正・変更する場合があります。

また、参考見積額における各作業項目の価格の妥当性については、事業着手前に精査し、著しく妥当性に欠ける場合には、候補者との協議により、価格構成の変更を求め場合があります。

（2）協定等の締結

選定された候補者との協議が整い次第、各種協定を締結することとします。なお、候補者との協定締結ができないと判断した場合は、評価点の次点者と協定締結に向けた交渉を行います。

11 留意事項

（1）失格事項

参加表明書、企画提案書等の提出された書類について、次の条件のいずれかに該当する場合は、提出書類の全てを無効とし、その者を失格とします。

- ①提案を行った事業者が、参加資格要件を満たさなくなった場合
- ②提出書類に不備又は虚偽の記載等があった場合
- ③実施要領等で示された提出書類について、提出期日、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
- ④審査の公平性に影響を与えるような不誠実な行為があった場合
- ⑤プレゼンテーション及びヒアリングに、正当な理由なく欠席した場合
- ⑥見積金額が実施要領に示している事業規模（提案上限額）を超える場合
- ⑦公告及び実施要領等に違反すると認められた場合
- ⑧前各号に定めるもののほか、著しく信義に反する行為があった場合

(2) その他の留意事項

- ①企画提案書の作成及び提出、その他プロポーザルに要する経費は、原則として参加者の負担とします。
- ②緊急やむを得ない理由等により、本プロポーザルを実施することができないと認めるときは、停止、中止又は取り消すことがあります。この場合において、本プロポーザルに要した費用を市に請求することはできません。
- ③企画提案書は、1事業者につき1案とし、複数の提案はできません。
- ④提出された参加申込書、企画提案書等は返却しません。
- ⑤提出期限後における参加表明書、企画提案書等の差し替え又は再提出は認めません。
(市からの指示があった場合を除く。)
- ⑥手続きにおいて用いる言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨とします。
- ⑦参加表明書の提出後又は企画提案書の提出後に参加を辞退する場合は、令和7年12月1日(月)午後5時までに書面(様式3)により、動物園リニューアル推進室へ届け出てください。
- ⑧企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとします。
ただし、市が候補者の選定に必要な範囲において、無償で使用(複製、転記又は転写をいう。)することができるものとします。また、情報公開請求があった場合は、周南市情報公開条例(平成16年周南市条例第36号)に基づき公開することがあります。
- ⑨参加表明者は、本プロポーザルの実施後、不知又は内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできません。
- ⑩企画提案書に含まれる著作権、特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した場合、生じた責任は企画提案書の提出者が負うものとします。
- ⑪電子メール等の通信事故については、本市はいかなる責任も負いません。

12 問い合わせ先

所在地 〒745-0874 山口県周南市大字徳山5846
担当部署 周南市文化スポーツ観光部動物園リニューアル推進室
電話番号 0834-22-8150
FAX 番号 0834-22-8641
E-mail dobutsuen@city.shunan.lg.jp