

公共施設整備における 民間提案制度実施要領

えどがわの明日を共に考え、共に創る

江戸川区

目次

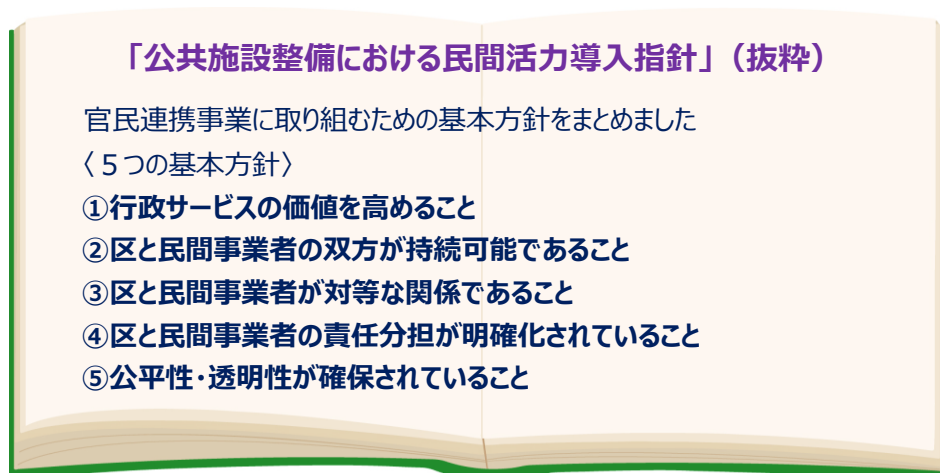
1	民間提案制度創設に至った経緯及び本要領の趣旨	1
2	民間提案制度の特徴	1
	ポイント① 提案者へのインセンティブの付与	2
	ポイント② 官民対話による事業形成	2
	ポイント③ 学識経験者を含む附属機関による審査・評価	3
	ポイント④ 民間ノウハウへの理解・尊重	3
3	民間提案制度の概要	4
	(1) 対象事業説明	5
	(2) 要求水準修正	5
	(3) 提案募集	5
	(4) 事業化検討	6
	(5) 審査①	7
	(6) 詳細検討	9
	(7) 審査②	10
4	提案者の資格要件	10
	(1) 提案者の参加要件	10
	(2) 提案者の制限	10
	(3) 提案者の構成・役割・変更	11
5	提案に関する留意事項	11
	(1) 「えどがわ共創プラットフォーム」参加事業者の取り扱い	11
	(2) 費用負担	11
	(3) 法令等の遵守	11
	(4) 失格事項	11
	(5) その他	11

1 民間提案制度創設に至った経緯及び本要領の趣旨



近年、全国的に人口減少・少子高齢化が進んでいます。このような状況の中、限られた財源で公共施設の老朽化に対応しつつ、生きがいづくりができる環境を確保するなど、持続可能な公共サービスを提供することが行政の課題となっています。

江戸川区（以下、「区」という。）では今後の公共施設整備において、区民福祉の向上と区の持続可能な財政運営を図ることと合わせて、民間事業者等のノウハウを活用することで、区と民間双方にとっての更なる価値創造を実現することを目指し、令和7年9月、「公共施設整備における民間活力導入指針」（以下、「指針」という。）を策定しました。



指針では、多様化する区民ニーズへの対応と持続可能な財政運営の両立のために、民間事業者に担わせることが適切な公共施設等の整備等については、できる限り民間事業者に委ねることが必要とし、その仕組み作りとして民間事業者による提案制度（以下、「民間提案制度」という。）の構築に取り組むこととしています。

本要領は、民間提案制度の適正な運用を担保することを目的とし、必要な事項を定めるものとします。

2 民間提案制度の特徴

本区の民間提案制度の特徴として4つのポイントを、以下に示します。

① 提案者へのインセンティブの付与

- ・提案内容の評価に応じて「随意契約型」「プロポーザル加点型」のインセンティブを付与

② 官民対話による事業形成

- ・「えどがわ共創プラットフォーム」の開催
- ・官民双方の意見を事業内容に反映する仕組み

③ 学識経験者を含む附属機関による審査・評価

- ・「公共施設整備検討委員会」による審査の実施
- ・プロセスの透明化と客観的な審査を実現

④ 民間ノウハウへの理解・尊重

- ・区民サービスの向上と区の財政負担軽減に貢献する民間ノウハウや収益確保の提案を歓迎

ポイント① 提案者へのインセンティブの付与

官民連携事業に取り組むにあたって、指針では、民間事業者の投資を呼び込むための仕掛けの必要性を掲げています。民間事業者は自らがサービス提供を行うことを期待するからこそ、自らの強みやノウハウを生かした事業の提案を行うという理解のもと、民間提案の促進策を検討した結果、提案者となる民間事業者に対して、インセンティブを用意することが有効策であるという結論に至りました。国も各種ガイドライン等（以下、「国のガイドライン」という。）において、提案者に対するインセンティブの類型を示しています。

そこで、区では民間活力を効果的に呼び込む仕組み及び事業提案者への知的財産権に対する配慮として、国のガイドラインを踏まえたくえて契約過程におけるインセンティブを導入します。

●インセンティブ付与に関する諸規定

「PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」

（内閣府、総務省、国交省：平成 28 年）

【要点】

- ・民間提案におけるインセンティブの類型として「提案インセンティブ付与型」「選抜・交渉型」が挙げられている。
- ・インセンティブ付与にあたっては、高い公平性及び競争性を確保する観点から、事業者募集について広く周知することと合わせて、第三者機関の設置など、審査における厳格な仕組みの導入が必要としている。

「公共調達における民間提案を実施した企業に対する加点措置に関する実施要領」（内閣府：令和 4 年）

【要点】

- ・「提案インセンティブ付与型」におけるインセンティブについて、プロポーザル実施時に加点を行う際の加点基準例として、5～10%の割合が示されている。

「PPP/PFI 事業民間提案推進マニュアル」（内閣府：令和 7 年）

【要点】

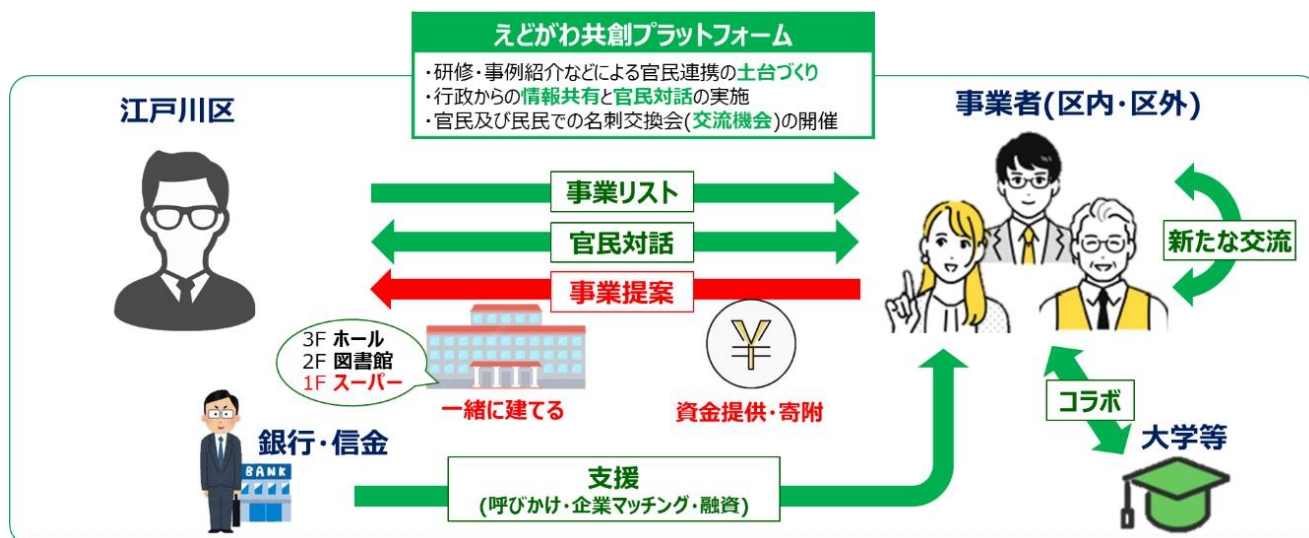
- ・民間提案の後に実施される事業者選定時において、加点評価を受けていない提案者でも落札の可能性が残るよう、一定の競争性が維持されるような加点割合とする。
- ・他の事業者でも実施可能な一般的な工夫等は加点対象とせず、民間提案において当該事業者の独自性や専門性が確認できた場合に加点する。
- ・加点の割合は事業者の選定基準に関連するため、民間提案と事業者選定を所掌する委員会等を設置し、民間提案の募集前に付議することで、加点評価の妥当性や手続きの公平性等を確認しておく。

ポイント② 官民対話による事業形成

区内外の民間事業者、教育・研究機関、金融機関等の関係者が集い、効果的な官民連携事業の実現に繋げることを目的とした「えどがわ共創プラットフォーム」（以下、「プラットフォーム」という。）を開催し、民間提案の対象となる事業について官民対話を行います。

プラットフォームでは、区から対象事業の要求水準（案）や事業スケジュール等の説明を行います。開催後には、事業実施に関する不明点や各種諸条件の確認、必要情報等に関する意見を事業提案目線で募集し、必要に応じていただいた意見を要求水準書へ反映します。

また、事業提案が提出された後には、個別に提案者との対話を実施します。この個別対話を通じて区と提案者の協働により事業提案をブラッシュアップし、事業計画へと昇華させていきます。



えどがわ共創プラットフォーム（イメージ）

ポイント③ 学識経験者を含む附属機関による審査・評価

提案者へインセンティブを付与するためには、採点基準等の設定と合わせて、事業提案に対する評価が適切に行われる仕組み・体制の構築も必要になります。国のガイドラインにおいても、事業提案者へインセンティブを付与する場合には、第三者機関の設置などにより、公正な審査・評価を行うことが求められています。

そこで、本区では、区の附属機関として、外部の学識経験者を含む『江戸川区公共施設整備検討委員会』（以下、「検討委員会」という。）を、令和7年12月に設置しました。

この検討委員会において、提案者に対するインセンティブ付与の是非や程度を検討し、公募プロポーザルを実施する場合には、審査を行うことで、公正で透明性のある意思決定プロセスを確保します。

なお、検討委員会の要旨を公表する際には、提案者へ影響が生じないよう配慮を行います。

ポイント④ 民間ノウハウへの理解・尊重

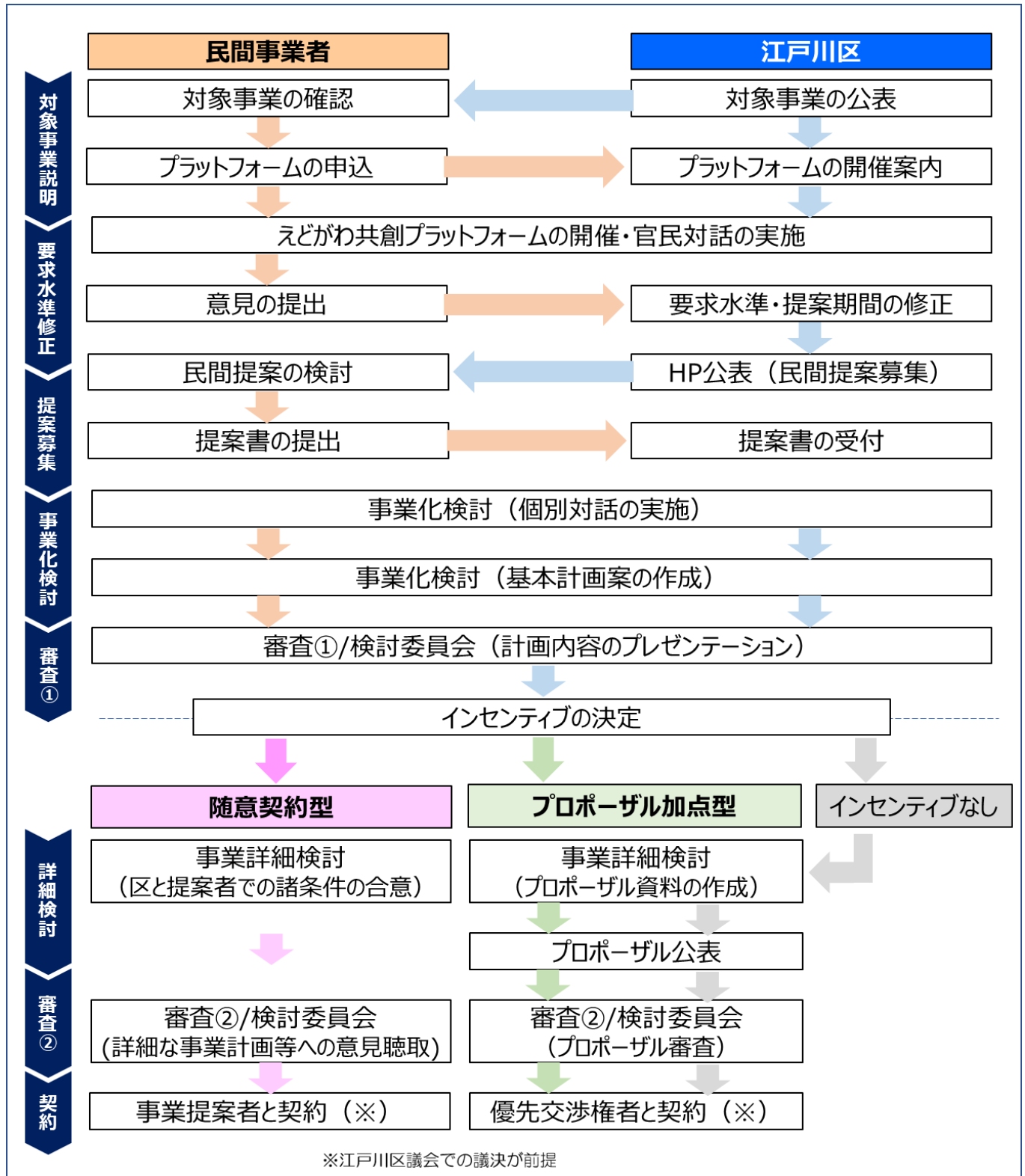
民間提案制度の狙いは、民間事業者の持つノウハウを効果的に取り入れることで、行政だけでは実現できないような付加価値を生み出し、利便性や集客力を向上させることや区財政負担の軽減を実現させることにあります。

その目的のためには、民間事業を含む機能の複合化や収益を確保するサービスを提供することについても、当該事業全体を見て貢献するものであれば、提案を歓迎します。

区としては、「利潤追求」を原則とする民間事業者の行動原理を十分に理解したうえ、民間提案制度に取り組みます。

3 民間提案制度の概要

プラットフォームにおける事業説明から契約締結までの流れ及び手続きフローを以下に示します。



（１）対象事業説明

民間提案制度の対象とする公共施設整備事業を実施する際は、プラットフォームを通じて事業説明及び官民対話を行います。プラットフォーム開催の詳細については、区広報紙及びホームページ等を通じて周知します。（プラットフォームの概要はP2「②官民対話による事業形成」参照）

（２）要求水準修正

事業説明時に示した要求水準（案）や提案期間等について、一定の期間を設け意見募集を行います。事業提案目線で頂いた意見を踏まえて、要求水準の修正及び提案期間の見直し、提案のために開示が求められる情報や資料等の整理を行います。また、意見に対する回答は区ホームページで公表します。

（３）提案募集

意見募集を踏まえ作成した要求水準書や、提案募集に関する募集要項、その他資料を区ホームページで公表します。提案期間や提出書類については以下のとおりです。

①提案期間

提案の募集期間を設定するにあたっては、事業提案に関する検討だけではなく、共同事業体を組成するための期間等にも配慮し、適切な期間を設定することが求められます。そのため、提案募集期間の設定についても民間事業者からの意見を聴取し、その意見を踏まえることとします。

②提出書類

- ・参加申込書、法人登記事項証明書など各事業の募集要項にて定める資料一式
- ・事業提案書

（必須項目）

- ・整備する施設、実施する事業等に関する内容
- ・事業の対象範囲、実施体制、事業方式、事業期間等の諸条件に関する内容
- ・提案者の優位性、独創性に関する内容
- ・事業提案に関する類似事業も含めた実績の有無及びその内容
- ・区の施策の方向性を踏まえた提案（地域貢献、環境対策、防災対策等）
- ・総事業費、提案者と区の事業費負担（区財政の負担軽減への寄与）、歳入確保策、資金調達計画等に関する内容
- ・事業実施に係るリスクと対策に関する内容
- ・共同事業体の構成及び各役割に関する内容（提案者が共同事業体の場合）

（任意項目）

- ・民間収益施設の設置等に関する内容
- ・事業実施にあたって区に期待する支援や配慮を要する事項
- ・各施設整備事業の要求水準書にて任意としている内容

【参考】要求水準書とは

民間事業者の持つ強みやノウハウを活かした事業提案を期待するため、提案募集にあたっては、区が仕様を定める「仕様発注」ではなく「性能発注」という考えを用います。

性能発注では、区が業務の具体的な仕様・条件を細かく規定して発注（仕様発注）するのではなく、「これくらいの性能・品質の施設を作ってください」というゴール（性能）を定めます。その内容を示したものが要求水準書です。

要求水準書に定められた条件を満たしていれば細かな手法は問わないことを前提としているため、従来手法に比べて民間事業者の創意工夫の余地が大きくなります。創意工夫の余地が大きくなることで民間ノウハウを幅広く活かし、より効率的で魅力的な事業実施を期待しています。

なお、要求水準書では求める性能を曖昧に表現するのではなく、整備する公共施設に求める「目的」を明確にし、水準は「数値」で測れるようにする等明確化することと合わせて、「禁止事項」はしっかり明記するとといったポイントを押さえることが、事業実施時における区と提案者での認識のずれを防ぐために重要となります。

〈参考〉

「PFI 事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方」（内閣府：平成 21 年）

業務要求水準書に盛り込むべき事項の考え方

業務要求水準書においては、以下の点が明確に示される必要がある。

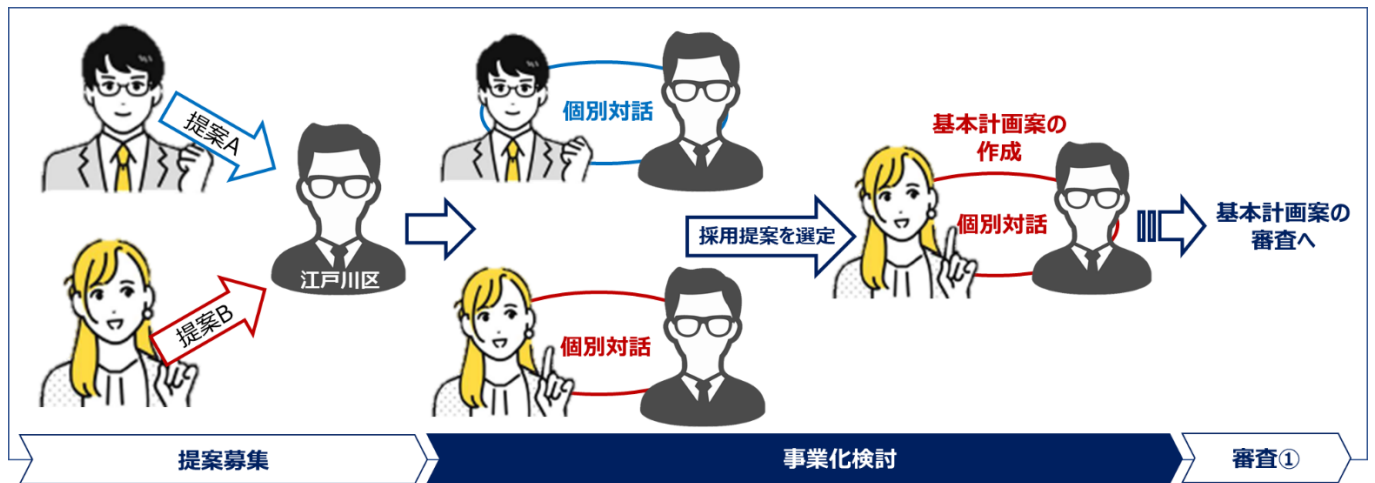
- ① 民間事業者の業務範囲（対象とする領域や時間帯、施設等が明示されているか。）
 - ② 管理者等が果たすべき役割（管理者等の業務範囲との区分が明確に示されているか、あるいは民間事業者が業務要求水準を満たすに当たって管理者等が果たすべき役割（事業用地確保やインフラ整備等）などの前提条件が示されているか。）
 - ③ 民間事業者に求める水準（数値等を用いてできるだけ客観的に示されているか。）
 - ④ 水準を求める背景や目的、方針（③の水準を達成する背景となった考え方が示されているか。）
 - ⑤ 性能規定による業務要求水準に関する管理者等の意図を示すに当たり、参考となる仕様
 - ⑥ 法令や基準等により遵守すべき仕様
 - ⑦ 確保すべき実施体制や、遵守すべき業務手順等
- 上記について、個々の業務単位、施設整備業務やサービス提供業務といったような業務種別単位、あるいは業務全体に対して、記述される必要がある。

（４）事業化検討

提案募集期間の終了後、提案内容について提案者と個別に対話し、事業内容に関する実現性や効果等のヒアリングを行います。この個別対話は必要に応じて複数回実施し、区と提案者との協働により提案内容を基にした基本計画案を作成します。

また、個別対話の実施に際し、提案者へ追加資料等を求めることができるものとします。

なお、1つの事業に複数の提案者から事業提案があった場合、個別対話の実施を通じて、区は最終的に1つの提案内容に絞り込みを行います。



個別対話の実施（イメージ）

（５）審査①

事業提案のうち基本計画案に採用されたものに対して、検討委員会が行う審査・評価に応じて、契約過程におけるインセンティブを提案者へ付与します。

検討委員会は、下記の表１「民間提案における評価の視点（採点基準）」に基づき採点を行い、区はその採点結果に応じて、表２「インセンティブ付与の視点」により「随意契約型」「プロポーザル加点型」のインセンティブの付与を決定します。

なお、採点の結果、評価基準を満たさなかった場合は、インセンティブの付与はありません。

また、インセンティブ付与の有無、内容については、区ホームページ等で公表するものとします。

表1「民間提案における評価の視点（採点基準）」

	評価項目	配点	評価の視点
1	事業理解度・ 取組姿勢	10	・事業の趣旨、目的、区が期待する効果等を十分に理解し、提案内容に適切に取り入れているか
		5	・提案事業に対して提案者としての熱意や想いは十分か
2	独自性	5	・民間ならではのノウハウが活用されているか
		5	・行政だけでは生み出せない付加価値があるか
3	区民サービスの向上	20	・区民や地域が抱える課題を解決する視点を持ち、区民サービスの量的・質的向上につながる提案となっているか
		5	・区内経済の活性化（区内業者の活用等）や地域の賑わいに寄与するか
4	区財政の負担軽減	20	・イニシャルコスト、ランニングコストそれぞれに着眼し、区財政負担の軽減効果が得られる提案となっているか ・歳出削減と歳入確保の両面から検討がなされ、効果的な提案となっているか ・将来的に生じる維持補修に係る費用など、長期的なスパンでの財政削減効果が検討されているか
		5	・提案における収入、支出の考え方について合理性のある根拠を示しているか
5	事業の実現性及び 提案者の実施体制	5	・実現可能な事業計画であるか、継続性のある資金計画となっているか
		5	・事業実施体制を安定して確保できるか(事業実績や人員確保・育成策等)
		5	・事業を継続的に実施できる資力を有しているか／経営状況であるか
6	区と民間事業者の 責任分担	5	・区と民間双方に事業実施上の過剰なリスクは存在しないか
		5	・適切にリスク分担がされているか

表2「インセンティブ付与の視点」

採点結果 (平均点)	インセンティブ 類型	概要
80 点以上	随意契約型	提案者との契約締結の諸条件等の詳細協議が済んだのち、公共施設整備検討委員会にその内容を諮問。その後、随意契約による契約締結手続きを行う。
60 点以上 80 点未満	プロポーザル 加点型	後に実施する公募型プロポーザルにおいて一定の加点を付与する。 加点割合はプロポーザル審査における総配点の10%を限度とする。

（６）詳細検討

詳細検討以降は付与されたインセンティブの類型に応じて対応や手続きが異なります。それぞれの対応は以下のとおりです。

①随意契約型が採用された場合

契約締結に向け、事業詳細や契約内容等に関して、区と提案者で協議を行います。具体的な協議事項としては、事業費や費用負担、事業期間、事業執行運営サービスの提供に関する役割や取り決め、想定外のリスクが生じた際の責任分担などが考えられます。これらの協議を踏まえて、詳細仕様、リスク分担表、経費等を盛り込んだ契約書案を作成します。

②プロポーザル加点型が採用された場合

公募型プロポーザルを実施します。実施にあたっては、インセンティブが付与された提案者が応募した場合には、加点される旨を明示します。なお、当該プロポーザルには、当該事業の民間提案への参画の有無に関わらず参加することができます。

また、公募型プロポーザルに係る仕様書等の作成は区が単独で行い、インセンティブが付与された提案者は参画できません。

③インセンティブが採用されなかった場合

公募型プロポーザルを実施します。手続きについては、加点部分を除いて②と同じです。

●リスク分担表とは

事業の実施にあたり、契約締結時点ではその影響を正確には想定できないような不確実性のある事由によって損失が発生する可能性をリスクと表現し、リスク単位での責任者を規定したものがリスク分担表です。

様々なリスクが顕在化した際の対応者や費用負担等の責任を事前に区と提案者にて取り決めを行うことが、事業の適正かつ確実な実施につながります。事業期間を通じて疑義を回避し円滑な事業実施とするため、あいまいさを避け可能な限り具体的かつ明確に規定しておくことが求められます。

なお、個々のリスク分担では「リスクを最もよく管理することができるものが当該リスクを分担する」との考え方に基づいて取り決めることとなり、事業者に一方的にリスクを負担させるものではありません。

リスク分担の検討内容

リスクの抽出	事業期間を通してどのようなリスクが想定されるか検討します。抽出にあっては、一般的なリスクに加え、当該事業の性質によるリスクについても十分検討を行います。類似の事業等から検証することも効果的です。
リスクの評価	リスクが顕在化した場合に、事業にどの程度の影響があるか検討を行います。また、経済的に合理的な手段で軽減または除去できるリスクは無いか確認します。
リスクの分担	各リスクについて、もっともよく管理できる者は区か提案者かを、法令による制限等も合わせて検討します。また、区の関与が必要なもの等についても検討します。
その他	官民連携事業は一般的に事業期間が長期間になるため、事業本来のリスクに加え、当該期間を通じた事業環境のリスクについても検討する必要があります。

(7) 審査②

①随意契約型が採用された場合

区と提案者での詳細協議を経て、契約締結に関する協議が調った後に、検討委員会にてその内容を説明し、審査・評価を受けます。

検討委員会では事業期間におけるリスクとその対応、サービス提供体制、資金スキーム等に関して審査し、協議が不十分と判断される内容があれば助言を行うなど答申を行います。区と提案者は検討委員会の答申を踏まえ、契約締結手続きに移行します。

②プロポーザル加点型が採用された場合

検討委員会が公募型プロポーザルの審査を行い、採点結果によって優先交渉権者を選定します。なお、採点結果には審査①で決定した加点がなされます。区は優先交渉権者と契約締結に関して協議し、契約締結手続きを行います。

③インセンティブが採用されなかった場合

インセンティブが付与されなかった場合に、あらためて実施した公募型プロポーザルの審査についても検討委員会が行います。なお、契約締結手続きについては上記②と同じです。

4 提案者の資格要件

事業提案を行う者（提案者）については、以下に要件を定めます。

(1) 提案者の参加要件

事業提案を行う者は、提案内容を遂行できる能力（技術力、運営力、資本金等）を有する民間企業、NPO 法人等の法人格を持つ団体とし、法人格を持たない団体及び個人は提案者となることはできません。

なお、提案者の構成は単独、複数の団体で構成される共同体（以下、「共同事業体」という。）の別を問いません。

(2) 提案者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、提案者の構成に加わることができません。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に基づく入札参加者の資格制限に該当する者。
- ② 東京都又は区から入札参加禁止又は指名停止の措置を受けている者。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき手続き開始の申立てをしている者。
- ④ 直近 1 年間に国税又は地方税を滞納している者。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号及び江戸川区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 23 年 10 月 1 日施行）別表の各号に掲げる措置要件に該当する者。

(3) 提案者の構成・役割・変更

共同事業体が民間提案を行う場合、全構成員を明らかにし、各々の役割分担を明確にします。なお、1つの事業に関して共同事業体に参加する団体は、同じ事業に対する別の共同事業体に加わることはできません。

提案以降に共同事業体の構成団体に変更が生じた場合、当該民間提案を行った共同事業体の代表団体に変更が生じない限り、当該提案に対する資料及び評価を引き継ぐものとします。

5 提案に関する留意事項

(1) 「えどがわ共創プラットフォーム」参加事業者の取り扱い

プラットフォームへの参加の有無に関わらず、民間提案に参加することができます。また、プラットフォームへの参加実績は、事業提案評価における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

共同事業体設立に関する費用、応募に関する書類作成及び提出に係る費用は、全て提案者の負担とします。緊急やむを得ない理由等により、当該事業の手続きを実施することができないと本区が判断したときは、停止、中止又は取消すことがあります。なお、この場合であっても、手続きに要した費用を本区に請求することはできないものとします。

(3) 法令等の遵守

提案に当たっては、事前に提案者の責任において関係法令等を確認し、事業実施時における法令適合のリスクは提案者に帰属することとします。

(4) 失格事項

提出書類に虚偽の記載があった場合や、検討委員会または区職員に不必要に接触するなど、審査の公平性に影響を与える行為があった場合は、失格となります。

(5) その他

- ・当該事業に係る手続き等において、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ないものとします。また、審査結果に対する異議を申し立てることはできません。
- ・事業提案の応募は1団体（共同事業体）につき、1案とします。複数の提案はできません。
- ・対話・調整の結果によっては、提案内容を実施出来ない場合があります。
- ・本制度は解除条件付きの制度であり、各種協議が成立した場合においても予算議案等が議会で承認されない等の事由により事業が実施できなくなった場合には、本件は事業化されないことがあります。

公共施設整備における民間提案制度実施要領

発行年月：令和 8 年 2 月

発 行：江戸川区 新庁舎・施設整備部 計画課

〒132-8501

東京都江戸川区中央 1-4-1 第三庁舎別館

電 話：03-5662-9017