

# 愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 入札説明書等に関する説明会

2020年12月1日  
愛 知 県



## 1 事業者選定スケジュール（予定）

月日				月日			
11	17	火	入札公告・入札説明書等公表・交付	2	16	火	参加資格審査結果通知
12	1	火	入札説明書等に関する説明会	2	26	金	個別対話参加申込及び質問受付締切（受付期間：2月19日～）
12	11	金	入札説明書等に関する質問受付締切（受付期間：11月17日～）	3	9	火	個別対話実施期間
				3	12	金	
1	8	金	入札説明書等に関する質問回答公表	3	26	金	個別対話に関する回答公表
2	5	金	参加表明書受付締切【資格審査】（受付期間1月8日～）	5	7	金	入札及び開札、事業提案書受付



6月 提案内容に関するプレゼンテーション・ヒアリング  
**7月 落札者の決定・公表、**  
 8月 基本協定の締結  
 10月 事業契約の締結

## 2 事業目的

- ・地域の優秀なスタートアップを創出育成、海外展開を促すとともに、世界から有力なスタートアップを呼び込むことで、世界から優秀な人材を集め、さらにスタートアップと地域のモノづくり企業等の交流により新たな付加価値が次々と創出される中核となることに加え、ダイバーシティ（多様性）の追求と実現を図り、社会的課題の解決へ貢献することができる、グローバルなイノベーションのハブとなることを目指す。
- ・事業者によるビジネスマッチングや各種育成プログラム、世界最高クラスの海外スタートアップ支援機関・大学との連携を通じた、世界最高品質のスタートアップ支援サービス、グローバル情報発信などのソフト事業をワンストップ・ワンルーフで提供し、5G等の各種の最先端技術を導入した施設・設備の整備や各種実証実験の場を提供するなど、世界最先端のスタートアップ・エコシステムと本県エコシステムを融合した類例のないイノベーション創出拠点を目指す。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、急速に進展する非接触・モバイル化などデジタルシフトに対応する高度通信、DX推進環境を整備するとともに、With/Afterコロナに対応するゾーニングやオフィスデザインを実現し、オフライン・オンラインを融合した新たなコミュニティの形成を図るニューリアリティ対応型の世界初・世界最高レベルのスタートアップ中核支援拠点を目指す。

### 3 施設整備・運営方針

#### ○ 国内外の大学・企業とも連携したスタートアップの育成・創出の拠点形成

- ・リアルとリモート双方での利用を前提とした、スタートアップや関連機関向けオフィスやラボの整備
- ・国内外の支援機関等との連携によるスタートアップ向けの支援プログラム等の提供

#### ○ オープンイノベーションを促進するための、にぎわい・交流空間の整備・運営

- ・宿泊・滞在機能やイベントスペースなど、地域に開かれたにぎわいのある施設としての整備及び運営

#### ○ ニューリアリティ対応型の最先端の環境整備

- ・非接触・モバイル化などデジタルシフトに対応する高度通信、リモート環境等の整備
- ・リアルとリモートを融合した新たなコミュニティ形成のためのゾーニングやオフィスデザインの実現

#### ○ ハイバリュー・ローコストオペレーションの徹底

- ・最小の経費で最大の効果を上げるような施設整備、及び効率的な施設の維持管理の実施

#### ○ 安全・安心の施設整備・運営

- ・災害やセキュリティ対策、感染症対策等に万全を期した、安全・安心な施設整備及び運営・維持管理
- ・SDGs（持続可能な開発目標）を踏まえた、持続可能な施設の整備及び運営・維持管理

## 4 事業方式

### <設計及び建設>

事業者が自らの提案を基に施設の設計及び建設を行った後、県に施設の所有権を移転する方式（BT（Build Transfer）方式）により実施。

### <運営・維持管理>

事業者がスタートアップ等に対してホスピタリティの向上に資するサービスの提供を行えるよう、県が事業者に対して、PFI法第2条第6項に定める公共施設等運営権（コンセッション）方式により公共施設等運営権を設定し、運営権に基づき事業者が実施。

あわせて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用し、使用許可権限を付与。

## 5 事業期間

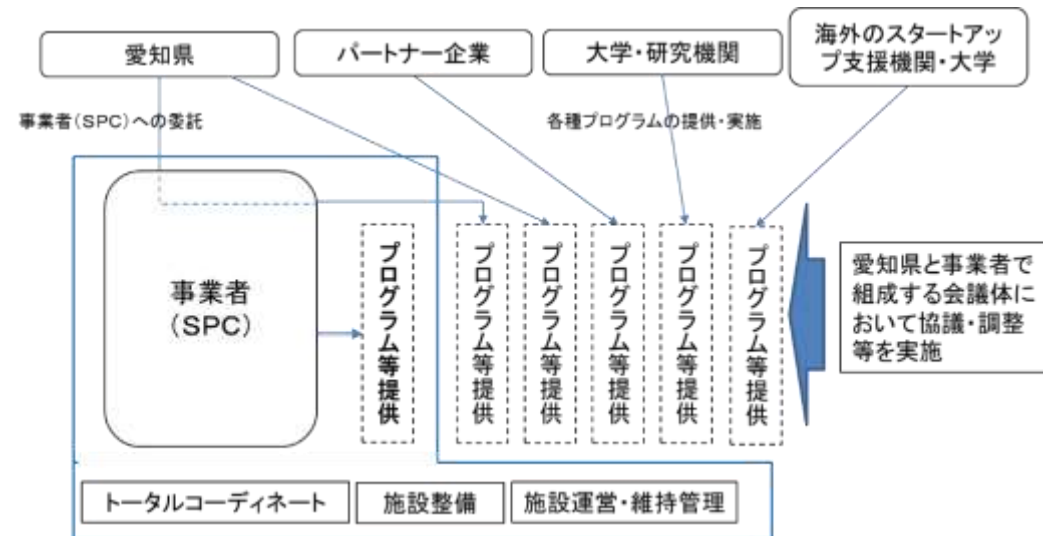
- 設計・建設、供用準備期間（2021年10月～2024年9月）
- 運営・維持管理期間（2024年10月～2034年9月）

## 6 事業範囲

### < 特定事業 >

- ① 統括マネジメント業務
- ② 設計及び建設
- ③ 運営（トータルコーディネート含む）
- ④ 維持管理

※ 県が実施中又は実施予定のスタートアップ支援事業及び海外スタートアップ支援機関連携推進事業については、事業者による実施が効果的・効率的であると考える事業については、県と事業者との協議の上で、事業者がこれらを引き継ぐことを想定



### < その他 >

- ⑤ 任意事業
- ⑥ 開業準備業務（県からの業務委託による実施を予定）

## 7 各業務の基本方針

### ① 統括マネジメント業務

本事業全体を安定的かつ円滑に進捗させるための統括マネジメント業務を実施

- 統括管理業務
- 総務・経理業務
- コストマネジメント業務
- ガバナンス業務

### ② 設計業務

#### ■基本方針

- (1) デザイン性とフレキシビリティの確保
- (2) イノベーション施設としての利便性・快適性の向上
- (3) ニューリアリティへの対応
- (4) ユニバーサルデザインへの配慮
- (5) 安全・安心なまちづくりへの配慮（防災関連）
- (6) 地球環境保護への配慮
- (7) SDGs（持続可能な開発目標）への対応
- (8) 近隣住民及び関係行政機関からの要望の対応

## 7 各業務の基本方針

### ② 設計業務（続き）

#### ■敷地条件

項 目		概 要
事業計画地		名古屋市昭和区鶴舞一丁目201、202、203及び204
事業実施敷地面積		7,332.11㎡
都市計画制限	建ぺい率	80%
	用途地域及び容積率	近隣商業地域200% ／商業地域400% 誘導すべき用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上の建築物で、市長がイノベーションの中核支援拠点と認めたものについては420%



#### ■建物規模

- ・ 建物の規模は以下のとおりとすること。  
床面積：22,000㎡以上  
階 数：事業者の提案による



## 7 各業務の基本方針

### ② 設計業務（続き）

#### ■機能（下記の構成比を目安として提案）

機 能	構成比
スタートアップ向けオフィス（コワーキングスペース、固定席、個室、オフィスフロア内の会議室）	34%
パートナー企業等向けオフィス	17%
会議室（イベントホール及び県民向け会議室等）	3%
テック・ラボ	4%
イベントスペース	4%
宿泊・研修施設	6%
託児施設	1%
行政支援窓口・人材流動化支援窓口	2%
カフェ・レストラン等民間収益施設	10%
駐車場・駐輪場	5%
共用部分※	13%

※ 300㎡の県展示スペースを確保すること。詳細は、要求水準書 守秘義務対象資料4「県展示スペースについて」を参照

## 7 各業務の基本方針

### ② 建設業務

- 安全を第一とし、建設工事全体を安定的かつ円滑に進捗させるよう、建設業務を実施。
- 施設の運営・維持管理に必要な備品等については、事業者による提案に基づき、県との調整の上で備品の内容及び数量のリストを作成し、県の承認を受けて、備品の調達、設置及び設置に必要な据付・調整を行う。

## 7 各業務の基本方針

### ③ 運営業務

#### ■運営目標（KPI）

##### ア スタートアップの創出

Aichi-Startup戦略の定量目標に準ずるものであり、開業後5年後を目途に全てに関与する。

##### イ 誘致・施設利用の促進

本施設における支援対象のスタートアップ数（本施設への入居者や本施設が提供するプログラムの受講者等、本施設が提供するサービス等により実質的に支援を行うスタートアップに限る）を、開業後5年後を目途に、1,000者とする。

##### ウ プログラム・イベント等の展開

①プログラム・イベントの件数、②プログラム利用者数及びイベント参加者数、③プログラム・イベント実施による成果を指標とするが、具体的には事業者からの提案を踏まえて、県と協議の上設定する。

##### エ ダイバーシティの実現

民間事業者のアイデアやノウハウ等を踏まえて提案、設定する。

## 7 各業務の基本方針

### ③ 運営業務（続き）

#### ■ 業務内容

- トータルコーディネート業務
- スタートアップ支援プログラム提供業務
- 各種イベント・セミナー開催業務
- スタートアップ向けオフィス運営業務
- パートナー企業等（海外のスタートアップ支援機関・大学を含む）向けオフィス運営業務
- 会議室及びイベントスペース等運営業務
- テック・ラボ運営業務
- 宿泊・研修施設運営業務
- 託児施設運営業務
- カフェ・レストラン等民間収益施設運営業務
- 駐車場・駐輪場運営業務
- 利用促進業務
- 事業期間終了時の引継業務
- 各種提案業務  
（最先端技術やスマートシティ展開等に関わる実証実験や各種収益事業の展開など）

## 7 各業務の基本方針

### ④ 維持管理業務

#### ■ 業務内容

- 建築物保守管理業務
- 建築設備保守管理業務
- 什器備品保守管理業務
- 衛生管理・清掃業務
- 保安警備業務
- 修繕・更新業務
- 植栽維持管理業務
- 外構施設保守管理業務

## 7 各業務の基本方針

### ⑤ 任意事業

計画地外における施設・整備投資を伴う事業又はスタートアップ支援向けのファンド設置に限り、自らの責任と費用負担において、特定事業と相乗効果が期待できる業務を行うことができる。

### ⑥ 開業準備業務（県からの業務委託による実施を予定）

#### ■業務内容

- 利用料金制度案の作成
- 利用規約案の作成
- 広報・宣伝業務
- 誘致業務
- 利用受付業務
- トータルコーディネート業務の準備業務
- スタートアップ向け支援プログラム、各種イベント・セミナー等の企画、先行実施
- 運営・維持管理業務の準備
- 運営体制の構築
- 内覧会・説明会の開催

## 8 事業スキーム

### (1) サービス購入料

- 設計及び建設に係る対価について、予定価格を設定し入札を実施。
- 県は、事業者に対して、設計及び建設に係る対価をサービス購入料として、2022年度以降、各年度の出来高に応じて支払う予定。

### (2) 利用料金収入等

- 利用料金は、事業者の提案に基づき、県と協議の上で事業者が設定し、事業者に帰属。
- 県民等の利用が想定される施設等（会議室など）については、県が定める条例の範囲内で事業者が設定。
- 事業者が行うスタートアップ支援等に係るサービスの提供は、運営権を権原に事業者自ら実施又は第三者に委託して実施し、サービス提供による収入を得ることができる。
- カフェ・レストラン等民間収益事業等については、事業者が県と賃貸借契約を締結の上、第三者に転賃貸借を行うことも可能。この場合、県は事業者から賃貸借による貸付料は徴収しない。

### (3) 運営権対価

- 最低提案価格 2.55億円（消費税及び地方消費税相当額含む）

## 8 事業スキーム

### (4) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

- 県と事業者で合意する各年度の収支予定額に対して、事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による収益については、原則としてその全額を事業者に帰属させる。
- スタートアップ向けオフィス等及びパートナー企業等向けオフィスについては、各年度の実収入額が、県と事業者で合意した事業計画における各年度の計画収入額を上回る場合については、実収入額と計画収入額との差額分の50%については、県に帰属させる（次ページ①）。

### (5) 政策的支援

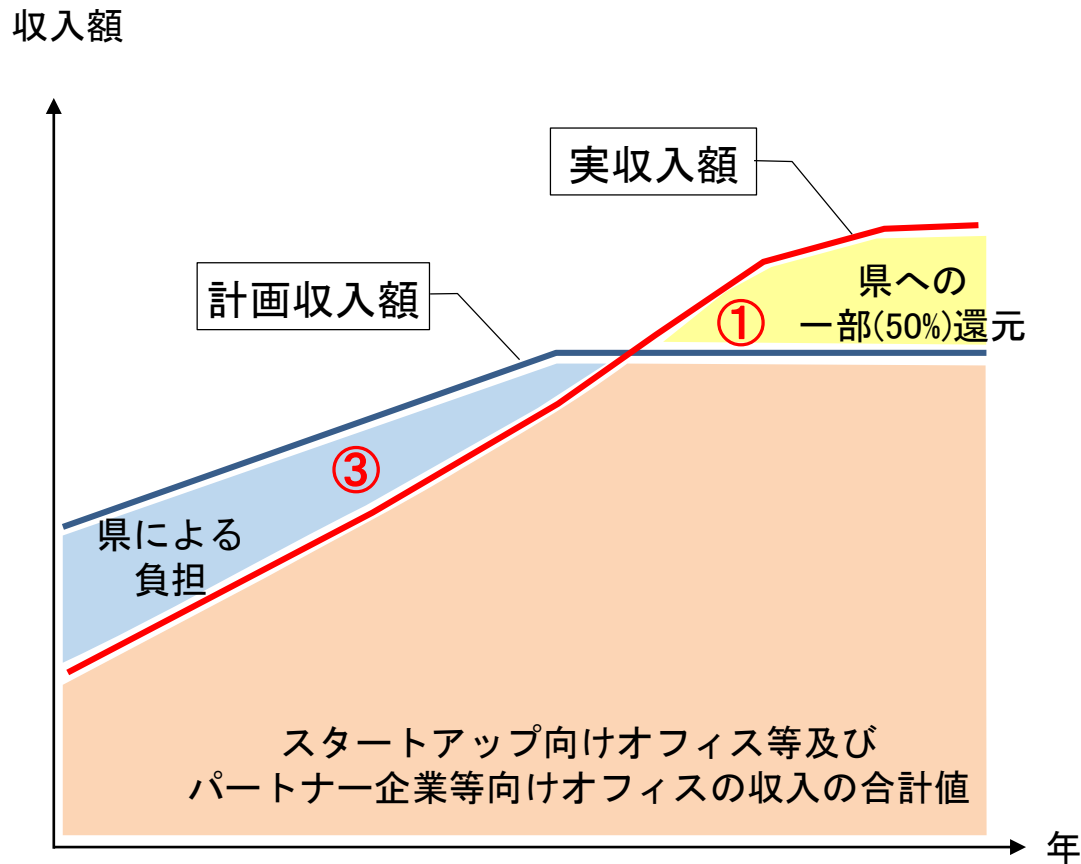
- スタートアップ向けオフィス等の利用に係るスタートアップの負担額の一部を県が負担する（次ページ②）とともに、スタートアップ向けオフィス等の各年度の実収入額が、県と事業者で合意した事業計画における各年度の計画収入額を下回る場合は、計画収入額と実収入額との差額分を県が負担する（次ページ③）。
- パートナー企業等向けオフィスの各年度の実収入額が、県と事業者で合意した事業計画における各年度の計画収入額を下回る場合については、計画収入額と実収入額との差額分を県が負担する（次ページ③）。
- 各年度における政策的支援（次ページ②,③）については上限額を設定。詳細は、入札説明書 守秘義務対象資料2「政策的支援上限額」を参照。



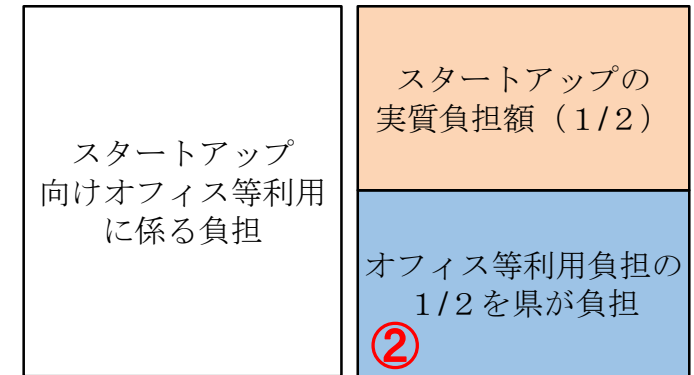
## 8 事業スキーム

### (5) 政策的支援 (続き)

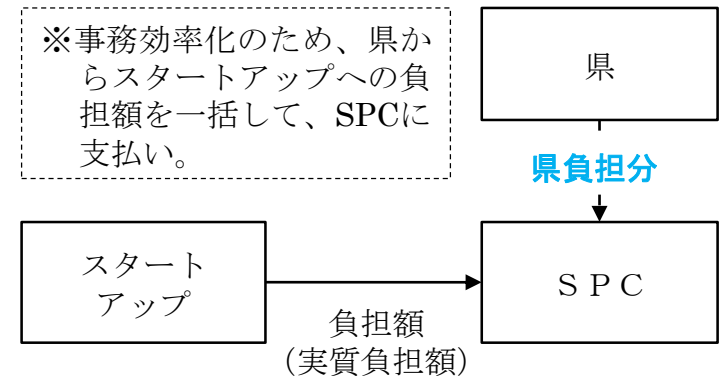
#### ■差額負担・還元のイメージ



#### ■利用に係る負担軽減イメージ



#### ■利用に係る負担軽減実施方法



## 9 応募者の参加・資格要件

### (1) 応募者の構成

- 応募者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた単独の応募企業又は応募グループとする。（応募グループの場合は、構成企業の中から代表企業を定める。）
- 応募企業、応募グループの構成企業又は応募企業若しくは応募グループの協力企業は、他の応募企業、他の応募グループの構成企業又は協力企業として本入札に参加できない。  
（複数の応募者としての参加は不可）
- 応募者は、参加表明書において、各業務に携わる応募企業等の企業名（応募グループにあっては、代表企業名を含む。）及び携わる業務を明記する。
- 参加表明書提出時において、企業名の明記を必須とする業務については、以下のとおり。  
〔企業名の明記を必須とする業務〕
  - ・ 統括マネジメント業務
  - ・ 運営業務のうち、トータルコーディネート業務、スタートアップ支援プログラム提供業務、各種イベント・セミナー開催業務、テック・ラボ運営業務、利用促進業務

## 9 応募者の参加・資格要件

### (1) 応募者の構成（続き）

- 事業開始後の構成企業の取扱い  
県が事前に承認した場合に限り、変更ができる。  
ただし、他の応募グループの構成企業（代表企業を除く。）又は他の応募企業若しくは応募グループの協力企業については、本施設の運営開始後2年を経過した時点から参加できる。
  
- 事業開始後の協力企業の取扱い  
県が事前に承認した場合に限り、変更できる。その場合には、他の応募企業又は応募グループの協力企業も参加できる。  
ただし、他の応募グループの構成企業（代表企業を除く。）については、本施設の運営開始後2年を経過した時点から参加できる。

## 9 応募者の参加・資格要件

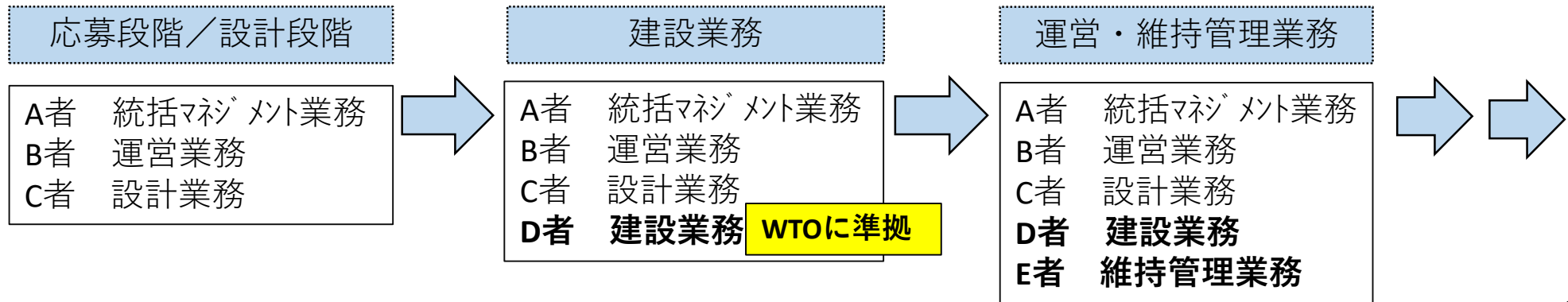
### (1) 応募者の構成（続き）

- 参加表明書提出時において設計業務、建設業務及び工事監理業務に携わる企業名を明記せず、事業者が、事業者選定後にこれらの企業を決定する場合に限り、WTO政府調達協定に準拠した調達を行うことを求める。

#### 応募段階で携わる企業の明記がない場合

各業務に着手するまでに、当該業務に携わる構成企業又は事業者から直接業務を受託し、若しくは請け負う企業を決定し、県の承認を受けるものとする。ただし、設計業務及び建設業務に携わる企業を決定する場合に限り、WTO政府調達協定に準拠した調達を行うこと。

(参考：イメージ図)



## 9 応募者の参加・資格要件

### (2) 参加要件

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 愛知県会計局指名停止取扱要領又は愛知県建設工事等指名停止取扱要領に基づく指名停止を受けていない者であること。
- ③ PFI法第9条に示される欠格事由に該当しない者であること。
- ④ 「愛知県が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成24年6月29日付け愛知県知事等・愛知県警察本部長締結）及び「愛知県が行う調達契約からの暴力団排除に関する事務取扱要領」に基づく排除措置を受けていない者であること。
- ⑤ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更正手続開始の申立てがなされている者でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者又は会社更生法に基づく更正手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更正手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

## 9 応募者の参加・資格要件

### (2) 参加要件（続き）

- ⑥ 本事業のアドバイザー業務に関わっている法人又はその法人と資本関係、人的関係がないこと。

<アドバイザー業務に関わっている法人>

- ・株式会社日本総合研究所
- ・株式会社安井建築設計事務所
- ・西村あさひ法律事務所
- ・一般社団法人C i P協議会

- ⑦ 事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本関係、人的関係がないこと。

<事業者選定委員会 委員>

氏名	所属・役職
山内 弘隆	一橋大学大学院 経営管理研究科特任教授
伊香賀 俊治	慶應義塾大学 理工学部教授
深井 昌克	名古屋大学学術研究・産学官連携推進本部 産学協創・国際戦略部門 部門長 首席U R A
内田 俊宏	中京大学経済学部 客員教授 学校法人梅村学園 常任理事
藤本 欣伸	西村あさひ法律事務所 弁護士
山田 泉	デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社 ビジネスリスクリーダーパートナー 公認会計士
伊藤 浩行	愛知県経済産業局長

- ⑧ 他の応募者との間に、資本関係、人的関係がないこと。

## 9 応募者の参加・資格要件

## (3) 資格要件

区分	要件
<b>応募企業又は 応募グループ の代表企業</b>	<p>① 参加表明書の受付時において自己資本が50億円以上であること。</p> <p>② 参加表明書の受付時において、令和2年度及び令和3年度の愛知県入札参加資格者名簿（物品等）に登録されていること。ただし、名簿に登録されていない者で本入札への参加を希望する者は、参加表明書の受付時において入札参加資格審査の申請を行い、開札時において当該入札参加資格者名簿に登録されていること。</p> <p>※ 応募企業又は応募グループの代表企業は、適切な経営体制及び適切なガバナンス体制（特に特別目的会社自身の内部統制）を構築するものとする。</p>
<b>設計業務又は 工事監理業務 にあたる企業</b>	<p>① 当該業務に携わる企業の届出時において、愛知県建設局・都市整備局・建築局入札参加資格者名簿に登録されていること（又は、入札参加資格申請を行い受理されていること）。</p> <p>② 建築士法第23条の規定による一級建築士事務所登録を行っていること。</p> <p>※ 原則、設計業務は提案書提出時に図面等を作成した企業が行うこととするが、やむを得ない理由がある場合は県と協議のうえ、変更することが可能。この場合、提案書提出時に提出した図面等は変更できない。</p>

## 9 応募者の参加・資格要件

## (3) 資格要件 (続き)

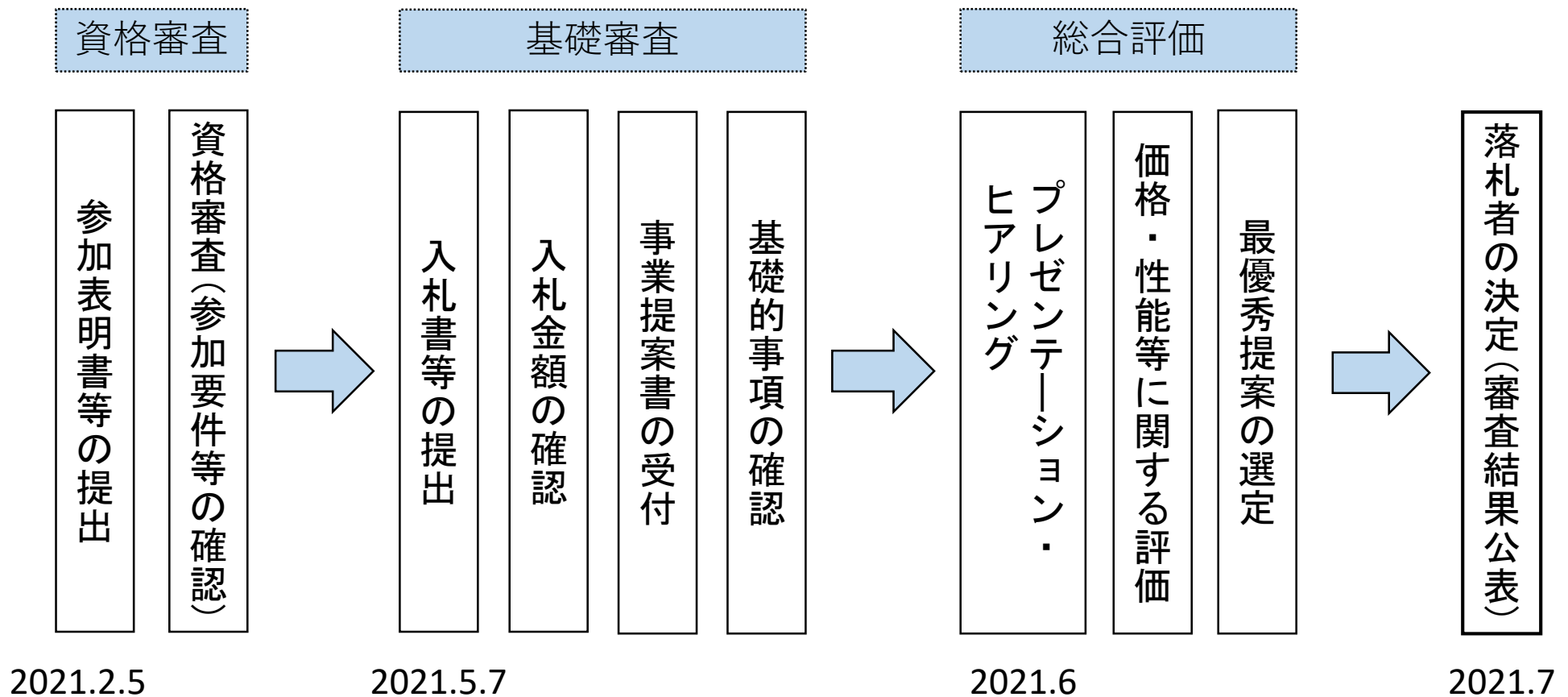
区分	要件
<p><b>建設業務にあたる企業</b></p>	<p>① 当該業務に携わる企業の届出時において、愛知県建設局・都市整備局・建築局入札参加資格名簿（建設工事）に登録されていること又は入札参加資格審査の申請を行い受理されていること。</p> <p>② 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築工事業について特定建設業の許可を受けていること。</p> <p>③ 愛知県建設局・都市整備局・建築局入札参加資格（建設工事）において、認定された経営事項評価点数が、上記②で定める建築工事業については1,200点以上であること。また、建築工事業のほかに、電気工事業については870点以上、管工事業については860点以上であること。</p> <p>なお、複数の者が分担して業務を行う場合は、少なくとも1者が分担する業務について、当該要件を満たしていることとする。</p>



## 10 事業者の選定方法について

- 総合評価一般競争入札方式で実施
- 設計及び建設費の入札価格と事業提案の提案内容を総合的に審査し、落札者を決定

【価格点：提案評価点 = 20 : 150】



## 10 事業者の選定方法について

大項目	提案評価の視点	配点
本事業に係る計画全体に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業実施の基本方針 （スタートアップ創出のシナリオ、利用ターゲットや提供サービスの方針）</li> <li>・ 本施設のブランディングや誘致集客の戦略、KPI設定</li> <li>・ SPCの人材配置、組織体制 等</li> </ul>	35
施設整備計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本方針等を踏まえた、各機能の規模、建物内の配置等のバランス</li> <li>・ イノベーション施設にふさわしい内外装</li> <li>・ ニューリアリティ、With/Afterコロナ等へ対応した空間デザイン及び先進的な設備、備品の整備</li> </ul>	35
運営計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県やパートナー企業、海外スタートアップ支援機関等と連携を図ったスタートアップ支援プログラムやイベント、及び実施体制の提案</li> <li>・ 施設・サービスの利用条件、会員制等の利用者サービスの提案</li> <li>・ 運営権対価 等</li> </ul>	55
維持管理計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的な施設維持管理のための方策 等</li> </ul>	10
任意事業に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ファンドや計画地外での事業等の提案 等</li> </ul>	10
開業準備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事前のプロモーション、ブランディングの進め方 等</li> </ul>	5
合 計		150

## 11 その他入札に関する留意事項

区分	留意事項
県による出資	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県では、本事業を通じて地元経済界とのより一層の連携・協力関係を構築する観点から、地元経済界からの寄付による資金提供を受ける予定。</li> <li>・ 民間事業者の資金及び経営能力の活力により機動的な経営を確保しつつ、地元経済界との連携・協力を推進する観点から、県は地元経済界からの寄付金を原資として、特別目的会社の資本金の25%未満を議決権付き株式に該当しない株式として取得することを想定。</li> </ul>
追加投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者は、要求水準を充足する限り、県の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、本施設のサービス向上及び収益性の改善・確保に資する施設・設備のグレードアップ等の追加投資を行うことが可能。</li> </ul>
修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者が提案時に作成した中長期修繕計画を参考に、対象施設について、県が使用状況等を踏まえ妥当であると判断した場合に、事業者が劣化した建物及び設備を初期の要求水準に回復させるための修繕・更新を実施。</li> </ul>