

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業

優先交渉権者決定基準

令和 7 年（2025 年）6 月 1 6 日

恵庭市

目 次

1 総則.....	1
(1) 本書の位置づけ	1
(2) 審査体制	1
2 優先交渉権者決定の手順.....	2
(1) 審査手順の概要	2
(2) 審査手順	3
3 総合審査における点数化方法	5
(1) 総合審査の配点	5
(2) 提案価格審査	5
(3) 提案内容審査	5
(4) 評価項目及び配点.....	6
4 優先交渉権者の決定	11

1 総則

（１）本書の位置づけ

「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 優先交渉権者決定基準」（以下「本決定基準」という。）は、恵庭市（以下「市」という。）が、柏陽地区複合施設整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）への提案を検討し応募しようとする者（以下「応募者」という。）を対象に公表するものであり、「募集要項」と一体のものとして位置付けられるものである。

本決定基準は、本事業を実施する事業者に対し期待する内容を示し、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者、次順位交渉権者を決定するための基準を示すものである。

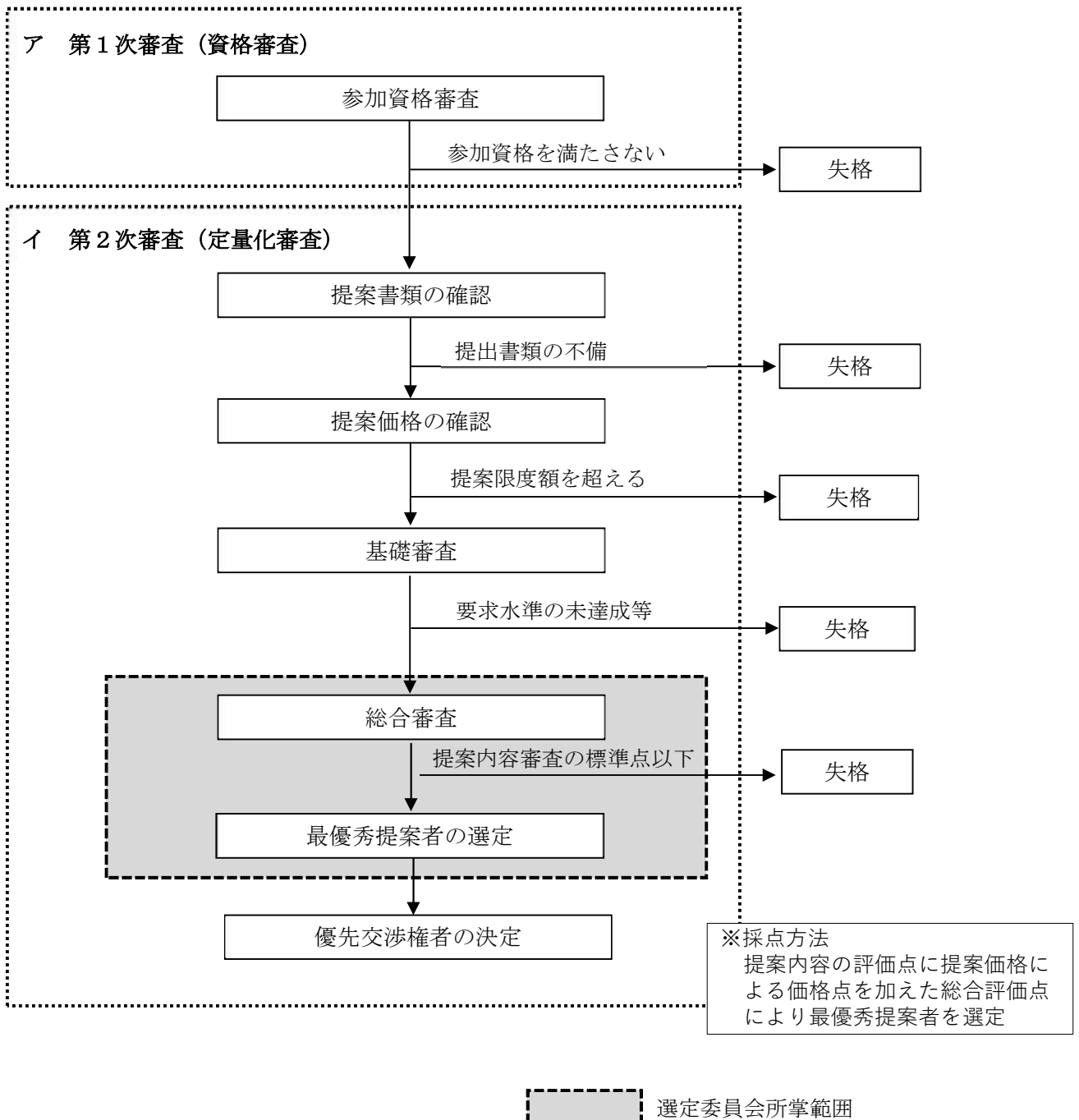
（２）審査体制

優先交渉権者の決定にあたり、客観的な評価を行うために、学識経験者、外部有識者、地域代表者及び市職員から構成される「柏陽地区複合施設整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置して行う。

2 優先交渉権者決定の手順

(1) 審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、次の手順で実施する。



（２）審査手順

ア 第１次審査（資格審査）

市は、応募者から提出される参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。応募資格を満たさない場合は、失格とする。

区分	確認内容	対象様式
応募者の構成	①応募者は、統括企業、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業、民間収益企業で構成されていること。	様式 2-1
	②代表企業、構成企業が明らかであり、各企業の業務範囲が明確であること。	様式 2-2
全般	募集要項「第２章 6. 応募者が備えるべき参加資格要件」の参加資格要件を満たすこと。	様式 2-1 ～ 様式 2-11

イ 第２次審査（定量化審査）

（ア）提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類が不備の場合は、失格とする。

（イ）提案価格の確認

市は、提案価格が募集要項に示す事業費限度額を超えていないことを確認する。提案価格が事業費限度額を超える場合は、失格とする。

（ウ）基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。

ただし、当該応募者に確認を行い、次の①から④の条件を全て満たす場合には、失格にしないことがある。

- ①その内容が軽微で意図したものではない場合
- ②提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものではない場合
- ③当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合
- ④提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たされる場合

基礎審査項目は、次のとおりである。

- a 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。
- b 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと。

(エ) 総合審査

提案価格の評価点が 20 点満点、提案内容の評価点が 100 点満点の合計 120 点満点で評価する。提案価格の評価点と提案内容の評価点の合計を総合評価点という。

a 提案価格審査

選定委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された金額について審査を行い、得点を付与する。

b 提案内容審査

選定委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

c 提案書に関する事業者プレゼンテーション・ヒアリング

提案内容の審査に当たり、応募者の提案内容の意図を的確に把握することを目的として、応募者によるプレゼンテーション及び選定委員会の委員によるヒアリングを実施する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時及び場所等については、後日、市が応募者（代表企業）に対して通知する。

d 失格基準について

総合審査における提案内容審査の「4 地域経済への配慮・貢献（配点 20 点）」を除く評価点（配点 80 点）が標準点に達しない場合は、失格とする。なお、標準点とは、全ての評価が C とした点数と同等とし、40 点以上とする。

(オ) 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会は、提案価格審査及び提案内容審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案者として選定し、次に高い提案を次点提案者として選定する。

総合評価点の最も高い提案が 2 以上ある場合は、提案内容審査の得点が最も高い提案を最優秀提案者として選定する。

この場合において、提案内容審査の得点が同点である提案が 2 以上ある場合には、提案内容審査「設計・建設業務に関する事項」の得点が最も高い提案を最優秀提案者として選定する。

上記内容の得点も同点である提案が 2 以上ある場合には、当該応募者による「くじ引き」により最優秀提案者を決定する。

なお、提案が 1 しか無い場合においては、1 次審査、2 次審査を通過することを条件に、最優秀提案者として選定する。

3 総合審査における点数化方法

(1) 総合審査の配点

総合審査は、応募書類等の確認後、提案価格審査及び提案内容審査により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が本事業に対して事業者の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目		配点
Ⅰ 提案価格審査		20 点
Ⅱ 提案内容審査		100 点
1	事業計画に関する事項	(12 点)
2	設計・建設業務に関する事項	(32 点)
3	維持管理業務、運営準備業務及び運営業務に関する事項	(20 点)
4	地域経済への配慮・貢献	(20 点)
5	民間収益事業に関する事項	(16 点)
合計（Ⅰ＋Ⅱ）		120 点

(2) 提案価格審査

提案価格は、設計・建設業務、統括業務、維持管理業務、運営準備業務及び運営業務（業務対価対象）を対象に 20 点を配点する。

提案価格の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第 1 位までを求める。

審査項目（評価の視点）	配点	点数化方法
提案価格	20 点	最も低い提案価格を満点とし、他の提案価格については、次の式にて算定 点数＝（最低提案価格÷提案価格）×20

(3) 提案内容審査

提案内容は、次項「(4) 評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により選定委員会が点数化する。なお、点数化の際は、小数点第 1 位までを求める。

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が標準的である	配点×0.50
D	提案内容が要求を満たしている程度である	配点×0.15

(4) 評価項目及び配点

1) 事業計画に関する事項【12 点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	基本方針	① 本事業の目的を十分に理解した提案となっている。 ② 多世代交流の実現、子どもの活動拠点、高齢者が安心して過ごせる場の実現に対して、考え方や提案が具体的に示されている。 ③ 多くの市民に利用される施設となるような考え方や提案が具体的に示されている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 3-2
2	事業実施体制	① 事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。 ② 事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 ③ その他、優れた実施体制が構築されている。	2	様式 3-3
3	リスク管理及び事業の安定性	① 想定される事業リスクを明確に整理し、対応策が考慮されている。 ② 事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。 ③ その他、優れたリスク管理や事業計画が含まれている。	2	様式 3-4 様式 9-1 ～ 様式 9-7
4	工程管理	① 供用開始に向け、具体的かつ適切な設計・建設・運営準備並びに民間収益事業の整備のスケジュールとなっている。 ② スケジュール管理に対して具体的かつ効果的な提案がある。	2	様式 3-5
5	統括業務・事業計画	① 事業期間を通じ、事業が円滑に進むよう、統括業務として具体的なマネジメント方法やセルフモニタリングの方法が提案されている。 ② 事業計画について、サービス対価及び長期修繕計画書の算定根拠が明確であり、妥当な計画が提案されている。	2	様式 3-6 様式 9-2 ～ 様式 9-6
小計			12	

※様式 9 事業計画については本項の評価にあたり必要に応じ参照するため、関連性のあるものを様式 3 と併せて併記している。

2) 設計・建設業務に関する事項【32点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	本施設の整備計画全般	① 本事業の目的及び市のまちづくりの取り組みを踏まえた整備方針が明確に示されている。 ② 本施設と民間施設の一体的な利用が図られ、すみれ保育園含めた合理的かつ魅力的な土地利用（ゾーニング）及び施設配置となっている。 ③ 柏陽地区にふさわしい外観デザインとなっている。 ④ 周辺環境（景観、道路、住宅など）への配慮がなされている。 ⑤ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 4-2 様式 8-2 様式 8-3 様式 8-5 様式 8-7
2	本施設の配置、動線計画	① 子どもから高齢者まで、多世代に分かりやすく利用しやすい施設配置となっており、快適な空間が提案されている。 ② 諸室機能や利用者に応じた合理的かつ魅力的な諸室の配置となっている。 ③ 子どもや高齢者等、利用者の年代を踏まえた適切なゾーニングや子育て機能や交流機能における魅力的な提案がされている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 4-3 様式 8-3 様式 8-4
3	本施設の諸室の計画	① 各諸室機能の特性を踏まえた合理的かつ魅力的な室内レイアウト、仕様となっている。 ② 各諸室機能の具体的な利用イメージが提案されている。 ③ 各機能が連携し、賑わいを演出する魅力的な提案となっている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 4-4 様式 8-3 様式 8-4 様式 8-5
4	本施設の什器・備品計画	① 貸室運用が基本となることを考慮し、様々な利用者が利用しやすい什器・備品の計画の提案がなされている。 ② 利用者の快適さや耐久性を備えた適切な什器や備品が提案されている。 ③ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 4-5 様式 8-11
5	公園の整備計画	① 機能ごとの多様な活動を踏まえ、かつ、公共諸室・民間施設等との連携・相乗効果を期待できる公園計画の提案がなされている。 ② 利用者にとって魅力的な、遊具や散策路などの提案がなされている。 ③ 利用者及び地域住民の憩いの場や、イベントに活用しやすい広場の提案がなされている。	6	様式 4-6 様式 8-3 様式 8-7

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
		④ 景観と維持管理のしやすさの両立に配慮した植栽計画の提案がなされている。		
6	本施設の省エネ、ユニバーサルデザイン等	① 省エネや省資源、将来的な可変性といった維持管理しやすい施設とする等、LCC 縮減への配慮が提案されている。 ② 全ての利用者が安心して利用できるようユニバーサルデザインに配慮されている。 ③ 収容避難所としての防災面に配慮した提案となっている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 4-7 様式 8-13
7	本施設の施工計画全般	① 安全かつ確実な工程及び施工計画への配慮がなされている。 ② 工事期間中の騒音・振動等周辺環境への配慮や付近の通行者の安全確保等について具体的な方法が提案されている。 ③ 品質の確保について、具体的な方法が提案されている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 4-8 様式 8-12
小計			32	

※様式 8 図面集については本項の評価にあたり必要に応じ参照するため、関連性のあるものを様式 4 と併せて併記している。

3) 維持管理業務、運営準備業務及び運営業務に関する事項【20 点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	維持管理業務の基本的な考え方・実施体制	① 施設引き渡し後の維持管理業務の開始に向け、市と十分に協議しながら業務を進める業務計画及びスケジュールとなっている。 ② 本施設における維持管理業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な体制・業務管理の考え方が示されている。 ③ サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法の考え方が提案されている。 ④ 非常時等の危機管理対応について、具体的に提案されている。 ⑤ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-2
2	維持管理業務全般	① 本施設の性能を適切に維持するための具体的な業務内容が提案されている。	2	様式 5-3

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
		② 省エネや省資源に配慮した業務の工夫について提案されている。 ③ 予防保全の考え方に基づく適正な保守管理等、ライフサイクルコスト削減につながる提案がされている。 ④ 市民の利便性向上や、運営を踏まえた維持管理内容の提案が示されている。 ⑤ その他、優れた提案が含まれている。		
3	運営業務の基本的な考え方・実施体制	① 本施設における運営業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な体制・業務管理の考え方が示されている。 ② サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法の考え方が提案されている。 ③ 地域が運営に携わる仕組みについて具体的な提案があるか。 ④ 非常時等の危機管理対応について、具体的に提案されている。 ⑤ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-4
4	運営準備業務	① 開業後の円滑な業務実施を見据えた、具体的かつ妥当性の高い提案が示されている。 ② その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 5-5
5	運営業務全般	① 本施設の情報発信方法や、利用者目線に立った提案がされている。 ② 貸室の利用率向上に向けた提案がされている。 ③ 利用者の利便性の向上及び業務の効率化に資する利用料金の徴収方法が提案されている。 ④ 施設内で発生した事故や停電及び災害発生時などの安全管理が適切に計画されている。 ⑤ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-6
6	自主事業・自動販売機の設置運営業務	① 施設の利用促進や施設の賑わい創出に寄与する具体的な自主事業が提案されている。 ② 利便性を考慮した、飲食物の販売（自動販売機等）の提案がされている。 ③ その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-7
小計			20	

4) 地域経済への配慮・貢献【20 点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	地域経済への配慮・貢献	① 統括業務、維持管理業務、運営準備業務又は運営業務において、市内企業からの調達や活用について具体的に提案されている。(資機材、備品、消耗品、市内でのスタッフ雇用等)	8	様式 6-2
		② その他、優れた地域貢献への提案が含まれている。		
		③ 設計・建設業務における市内企業への発注金額。	12	
小計			20	

地域経済への配慮・貢献に係る特記事項

評価項目「地域経済への配慮・貢献」のうち、「設計・建設業務における市内企業への発注金額」の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第 1 位までを求める。

評価項目（評価の視点）	配点	点数化方法
設計・建設業務における市内企業への発注金額	12	当該項目の最も高い提案価格を満点とし、他の提案価格については、次の式にて算定 $\text{点数} = (\text{提案価格} \div \text{当該項目の最高提案価格}) \times 12$

また、「設計・建設業務における市内企業への発注金額」にて受注者から提案された金額について、受注者の責に帰すべき事由によりこれを満足できない場合、市は、事業者から未達成度に応じた金額を徴収する。

当該徴収金額の具体的な算定方法は、募集要項「別紙 1 業務対価の支払い方法及び改定方法」に示す。

5) 民間収益事業に関する事項【16 点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	民間収益事業に関する基本的な考え方	① 民間施設等の安定的な経営に係る提案（経営計画の確実性、実績、資金調達方法、リスク管理方針）がなされている。	6	様式 7-2
		② 長期に渡り安定的に持続可能な運営計画や収支計画の提案がなされている。		
		③ 公共施設の事業に影響を与えないリスク管理策の提案がなされている。		

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
		④ 民間収益事業の終了時における、適切な措置に係る提案がなされている。		
2	民間収益事業全般	① 本事業の目的・コンセプトや特性、地域特性等を踏まえ、魅力的かつ市民・利用者に親しまれる施設の提案がなされている。 ② 公共諸室や公園利用者の利便性向上や連携への提案がなされている。 ③ 駐車場について、公共諸室利用者の利用も考慮し、台数や配置、利用者動線等の最適な提案がなされている。 ④ これまでに市が行った市民、小中学生アンケート結果や意見などを踏まえた市民が求める施設イメージに沿う提案がなされている。	10	様式 7-3 様式 8-3 様式 8-7 様式 8-14
小計			16	

4 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会における最優秀提案者及び次点提案者の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。