

(仮称) 島松地区複合施設整備・管理運営事業

優先交渉権者決定基準

令和 6 年（2024 年）9 月 12 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	10

1 総則

(1) 本書の位置づけ

「(仮称) 島松地区複合施設整備・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「本市」という。)が、(仮称) 島松地区複合施設整備・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。

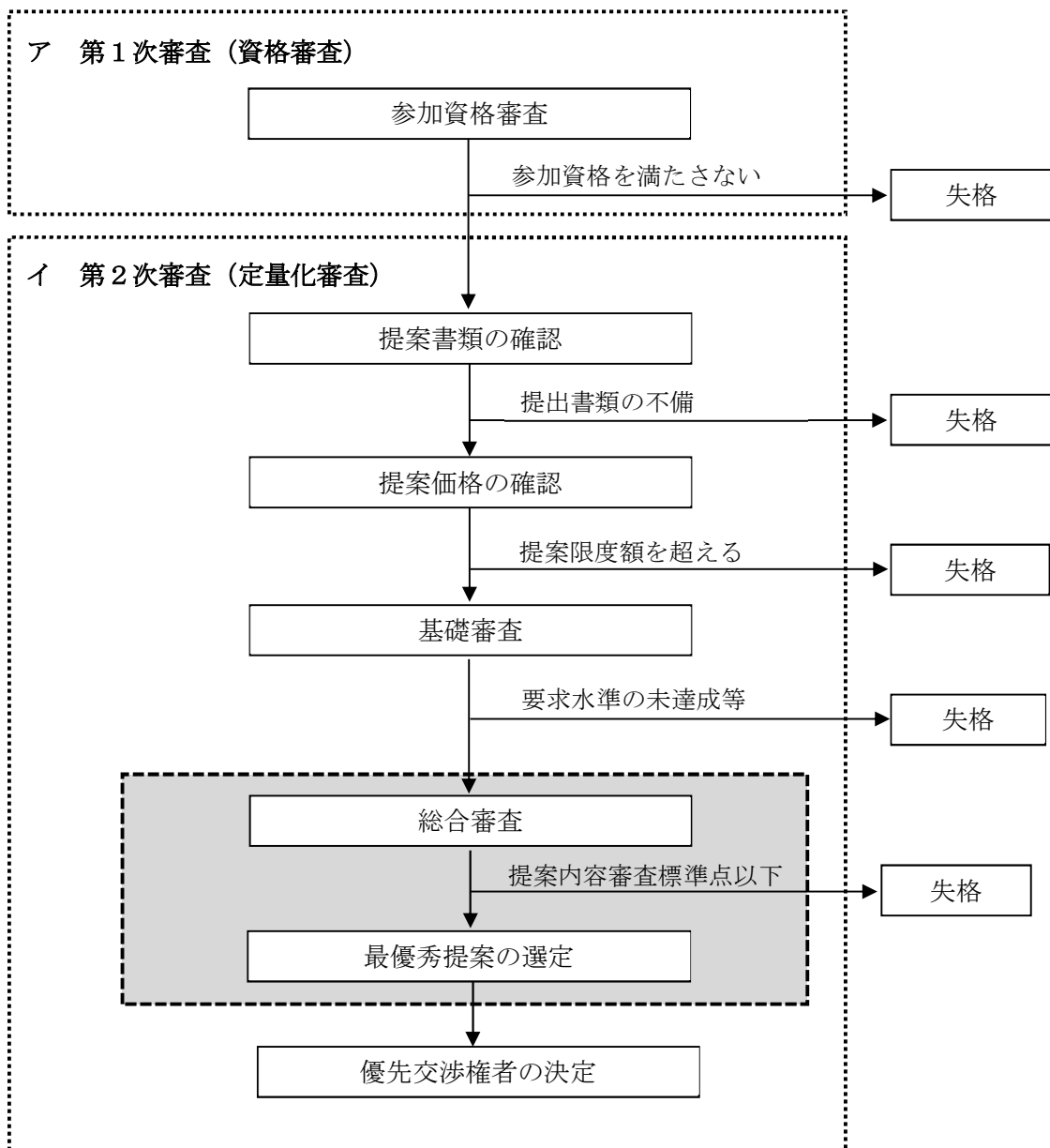
(2) 審査体制

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、地域からの推薦者及び本市職員から構成される「(仮称) 島松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。



 選定委員会所掌範囲

(2) 審査手順

ア 第1次審査（資格審査）

本市は、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、解体撤去企業、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業で構成されていること。 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 2-1 様式 2-2
全般	募集要項「第2章 1. 事業者の募集及び選定方法」の参加資格要件を満たすこと。	様式 2-1 ～ 様式 2-6

イ 第2次審査（定量化審査）

(ア) 提案書類の確認

本市は、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

本市は、提案価格が提案限度額を超えていないことを確認する。提案価格が提案限度額を超える場合は、失格とする。

(ウ) 基礎審査

本市は、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、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、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く、かつ、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には、当該提案を行った応募者に対して審査参加の希望を確認し、当該応募者が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ことを条件に、当該応募者を失格にしないことがある。

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

総合審査では提案価格と提案内容の2つの面から評価を行う。

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、本市が応募者（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「2 既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設業務関する事項」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、本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	(10 点)
2	既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設業務に関する事項	(36 点)
3	統括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項	(34 点)
4	地域経済への配慮・貢献	(20 点)
合計 (I + II)		120 点

(2) 提案価格審査

提案価格は、既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設業務、統括管理業務、維持管理業務及び運営業務（業務対価対象）について 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 $\text{点数} = (\text{最低提案価格} \div \text{提案価格}) \times 20$

(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【10 点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	事業 コンセプト	①本事業の目的を十分に理解した提案となっている。 ②本市のまちづくりの取り組みを踏まえた提案となっている。 ③事業対象地の将来像がイメージできる具体的で明快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。	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。	4	様式 3-3
3	事業リスク	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、優れたリスク管理が含まれている。	2	様式 3-3
小計			10	

2) 既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設業務に関する事項【36 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	①本事業のコンセプト及び本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施設の一体的な利用が図られる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島松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、住宅等）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。	6	様式 4-2

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
2	本施設の機能配置、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されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 4-3
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図書館機能の具体的な利用イメージが提案されている。 ③子育て機能の具体的な利用イメージが提案されている。 ④交流機能の具体的な利用イメージが提案されている。 ⑤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。 ⑥その他、優れた提案が含まれている。	8	様式 4-4
4	本施設の什器・備品計画	①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。 ②その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 4-5
5	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。	6	様式 4-6
6	本施設の施工計画	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 4-7
小計			36	

3) 統括管理業務、維持管理業務、運營業務に関する事項【34 点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	統括管理業務、維持管理業務、運營業務の基本的考え方	①本施設の開館に備え、本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本施設における統括管理業務、維持管理業務及び運營業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な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その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-2
2	統括管理業務、維持管理業務、運營業務の実施体制	①本施設における良好なサービスの提供において、合理的かつ効率的で、サービス向上に資する適切な人員配置が提案されている。 ②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。 ③その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-3
3	保守・点検業務、清掃業務、警備業務、備品管理業務、修繕・更新業務	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その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-4
4	ホームページ管理、貸会議室運營業務	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貸会議室の利用率向上に向けた提案がされている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 5-5
5	子育て支援機能運營業務	①子どもや子育て世代のコミュニケーションを促すための具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②利用者に対し、安全性への配慮について提案されている。 ③衛生的環境を保つための工夫や配慮について提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	8	様式 5-6

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
6	物販施設運営業務・自動販売機運営業務	①物販施設の提案および飲食物の販売ができる自動販売機の提案がされている。 ②創意工夫により、魅力ある物販施設が提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 5-7
7	賑わい創出業務	①イベント開催について、具体的な取り組みが提案されている。 ②子育て機能スペースや市民センター機能スペースの活用について、具体的な取り組みが提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 5-8
小計			34	

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統括管理業務、維持管理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） ②その他、優れた地域貢献への提案が含まれている。	8	様式 6-2
		③既存駐輪場等解体撤去・設計・建設業務における市内企業への発注金額。	12	
小計			20	

5) 特記事項

評価項目「地域経済への配慮・貢献」のうち、「既存駐輪場等解体撤去復旧・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
既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設業務における市内企業への発注金額	12 点	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 点数＝（提案価格÷当該項目の最高提案価格）×12

また、「既存駐輪場等解体撤去復旧・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、本市は、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、「別添 7 業務対価の支払い方法と改定方法」に示す。

4 優先交渉権者の決定

本市は、選定委員会における最優秀提案及び次点提案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。