

旧新湊庁舎跡地利活用事業

優先交渉権者決定基準

平成 29 年 10 月 25 日

射 水 市

— 目 次 —

第 1 総則	1
第 2 審査の流れ	1
第 3 得点配分	2
第 4 性能評価項目の審査	2
第 5 提案価格の確認及び審査	3
第 6 優先交渉権者の決定	4

第1 総則

1 優先交渉権者決定基準の位置付け

「旧新湊庁舎跡地利活用事業」（以下「本事業」という。）では、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、事業計画等の妥当性、施設整備、維持管理・運営における業務遂行能力及び価格提案等を総合的に審査するものとして、公募型プロポーザル方式により行う。

この優先交渉権者決定基準（以下「本書」という。）は、本事業の優先交渉権者の決定方法及び審査基準等を示すものである。

2 検討委員会の設置

本事業に係る提案内容の審査及び最優先提案者の選定は、学識経験者等で構成する射水市庁舎跡地利活用事業者検討委員会（以下「検討委員会」という。）において行う。市は、参加資格審査及び検討委員会による提案内容の審査結果により選定された最優秀提案者を優先交渉権者として決定する。

3 審査の進め方

審査は、以下の手順で実施する。

（1）参加資格の確認審査：第一次審査として参加資格の有無を確認する。

（2）提案審査：第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。

第2 審査の流れ

本事業における審査の流れは以下のとおりとする。

1 参加資格の確認審査

市は、資格審査書類について、本事業の公募型プロポーザルへの応募に関する条件を満たしているか確認する。

満たしていない場合は失格とする。

2 提案審査

（1）事業提案書類の形式審査

市は、事業提案書類について、全て提出されているか確認を行う。一つでも欠けている場合は失格とする。

（2）地代等の提案価格及び要求水準の審査

市は、事業用地の貸付料、公共施設の賃料及び公共交通ターミナルの設計・工事費の提案額が募集要項に定める条件を満たしていることの確認を行う。この条件を規定を満たしていない場合は失格とする。

市は、全ての様式に対し、要求水準を満たす提案がなされているか確認を行う。一つでも要求水準を満たしていない提案があった場合は失格とする。

(3) 事業提案の審査

検討委員会は、「第4 性能評価項目の審査」に示す項目に従って事業提案(性能評価項目)を審査し、「第5 提案価格の確認及び審査」に従って価格提案の確認及び審査を行う。

事業提案の審査は、書類審査及びヒアリングにより行う。

(4) 優先交渉権者の決定

検討委員会は、事業提案と価格提案を総合的に評価し、最も評価の高い提案を行った者を最優秀提案者として選定する。市は、検討委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

第3 得点配分

事業提案書類における提案書別の得点配分は次のとおりとする。

性能評価点	価格点	合計
85点	15点	100点

第4 性能評価項目の審査

1 性能評価項目の審査

下表に示す性能評価項目の審査に従い採点を行い、性能評価点を算出する。

区分	項目	審査の視点	配点
事業 計画	賑わいの創出	<ul style="list-style-type: none">新湊地区の賑わいの創出や活性化につなげる工夫が提案されているか。新湊地区の観光振興に寄与する工夫が提案されているか。市及び地域住民と協働し、事業期間中継続して賑わい創出を推進する仕組みが提案されているか。	25
	地域への貢献	<ul style="list-style-type: none">地域住民が集う交流の場を実現し、地域コミュニティの強化につなげるための工夫が提案されているか。地元産材の活用や地域住民の雇用など、地域経済の活性化に寄与する提案がされているか。	15
	事業の確実性、 継続性	<ul style="list-style-type: none">本事業を安定的に継続して遂行できる実施体制が提案されているか。確実性のある資金調達計画と収支計画が提案されているか。本事業で想定されるリスクを確実に認識し、効果的な対応策が提案されているか。	10
施設 計画	配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none">周辺環境に配慮した配置・動線計画が提案されているか。	15

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の観光資源へのアクセスやイベント時の配慮など、地域特性に配慮した配置・動線計画が提案されているか。 ・ 複合交流施設、公共交通ターミナル、将来計画施設建設用地及び商工会議所敷地が適切に配置され、一体整備による効果が期待できる配置・動線計画が提案されているか。 	
	ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 乳幼児から高齢者、障がい者まですべての市民にとって使いやすく、安心して快適に利用できる施設計画が提案されているか。 	5
	意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新湊地区の顔としてふさわしい、魅力ある建築デザインが提案されているか。 	5
業務計画	設計・建設業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事期間中の市民の安全対策や、近隣への影響を最小限に抑制する計画が提案されているか。 	5
	維持管理・運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者ニーズに柔軟に対応し、サービスの向上を図る工夫が提案されているか。 	5

2 得点付与基準

性能評価項目は、以下の得点付与基準に基づき採点を行う。

評点	評価水準	得点化の方法
5	特に優れている	配点の100%
4	5と3の間	配点の75%
3	優れている	配点の50%
2	3と1の間	配点25%
1	要求水準を満たす程度である	加点なし

第5 提案価格の確認及び審査

1 提案価格の確認及び審査

「様式2-1 提案価格」の提案内容に基づき、価格点を算出する。

価格点は、事業用地の貸付料、公共施設の賃料及び公共交通ターミナルの設計・工事費の各得点の合計値とする。

評価項目	配点
事業用地の貸付料	2点
公共施設の賃料	5点
公共交通ターミナルの設計・工事費	8点

2 点数化の方法

(1) 事業用地の貸付料

「様式2-1 提案価格」において、最も高い貸付料（以下「最高貸付料」という。）を提示した応募者の得点を2点満点とする。

その他の応募者の点数は、次の方法により算出する。有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入する。

$$\text{事業用地の貸付料の価格点} = (\text{当該応募者の提案貸付料} / \text{最高貸付料}) \times 2\text{点}$$

(2) 公共施設の賃料

「様式2-1 提案価格」において、最も低い賃料（以下「最低賃料」という。）を提示した応募者の得点を5点満点とする。

その他の応募者の点数は、次の方法により算出する。有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入する。

$$\text{公共施設の賃料の価格点} = (\text{最低賃料} / \text{当該応募者の提案賃料}) \times 5\text{点}$$

(3) 公共交通ターミナルの設計・工事費

「様式2-1 提案価格」において、最も低い設計・建設価格（以下「最低設計・工事費」という。）を提示した応募者の得点を8点満点とする。

その他の応募者の点数は、次の方法により算出する。有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入する。

$$\text{公共交通ターミナルの設計・工事費の価格点} = (\text{最低設計・工事費} / \text{当該応募者の設計・工事費}) \times 8\text{点}$$

3 総合評価点の算出

性能評価点と価格点を合計して得られた数値を総合評価点とする。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格点}$$

第6 優先交渉権者の決定

検討委員会は、総合評価点が最も高い者を最優秀提案者とする。

総合評価点が最も高い提案を提出した者が2者以上あるときは、性能評価点の点数が高い者を最優秀提案者とし、性能評価点の点数も同点であるような場合は、当該者にくじを引かせ決定する。

当該者のうちくじを引かない者があるときは、当該応募事務に関係のない市の職員が代わりにくじを引き、最優秀提案者を選定する。

市は、検討委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。