

# 布袋駅東複合公共施設等整備事業

## 審査基準書

令和元年 12 月 26 日

江 南 市

## 《 目 次 》

1	審査基準書の位置付け .....	1
2	審査方法 .....	1
3	審査体制 .....	1
4	選定結果の公表 .....	1
5	審査フロー.....	2
6	審査項目と配点 .....	3
	(1)基礎審査 .....	3
	(2)提案内容審査 .....	3
	ア 内容審査 .....	3
	イ 価格審査 .....	7
	ウ 総合評価 .....	7

## 1 審査基準書の位置付け

---

本審査基準書は、江南市が布袋駅東複合公共施設等整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を選定するにあたり、「布袋駅東複合公共施設等整備事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）において、最優秀提案及び次点を選定するための方法、選定の基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとする。

## 2 審査方法

---

応募者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の安定性・実績、事業計画、施設計画、維持管理計画の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。なお、応募者については、実名審査とする。

## 3 審査体制

---

審査体制は、学識経験者等の外部委員4名を含む計7名で構成される選定委員会により、提案書の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。

市は、選定委員会の審査結果を参考に、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と協議を行い、協議が調わない場合は次順位優先交渉権者と協議する。

## 4 選定結果の公表

---

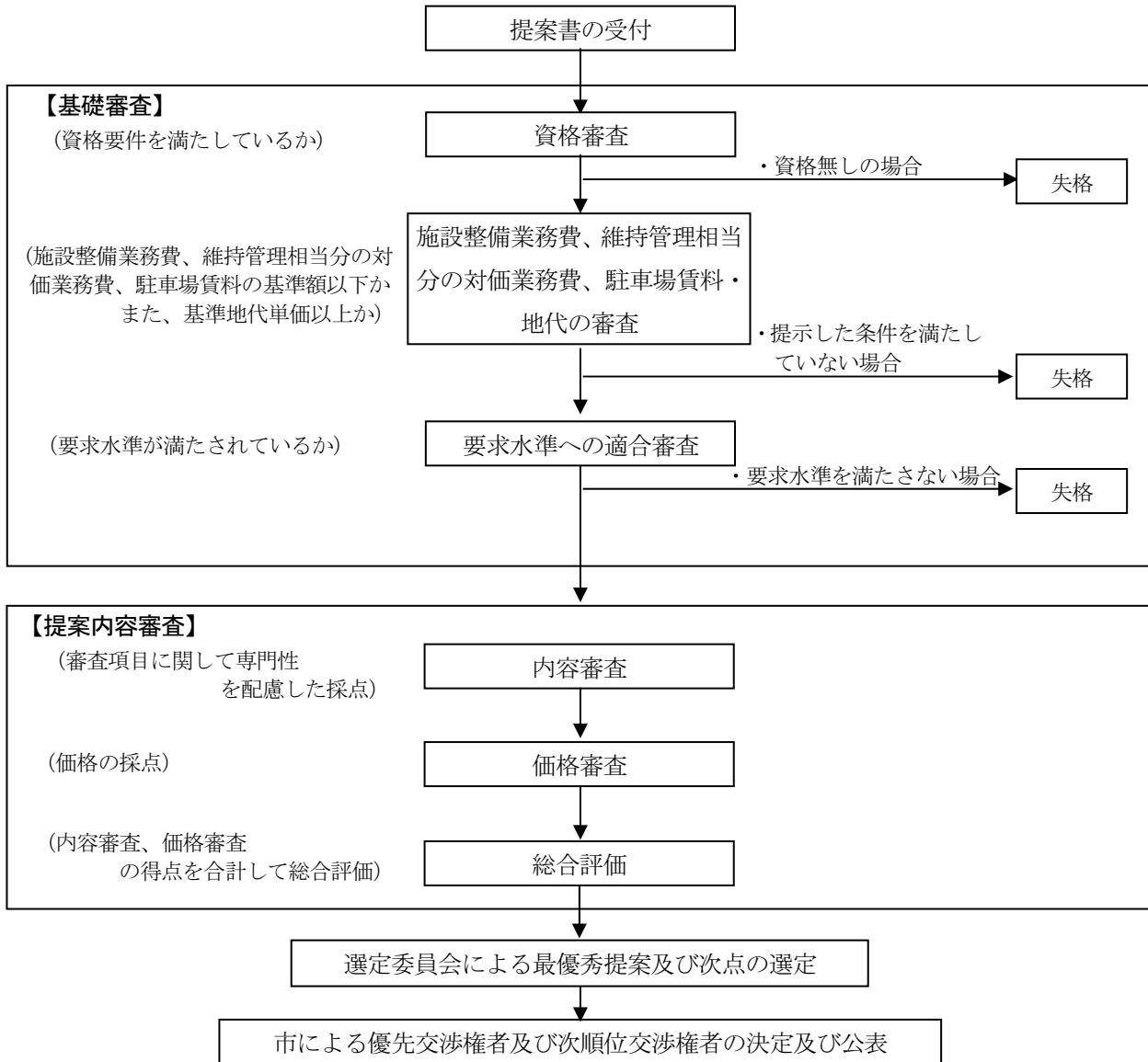
選定結果は各提案者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表する。

公表内容は、次のとおりとする。

- ・ 優先交渉権者及び次順位優先交渉権者
- ・ 優先交渉権者の選定理由
- ・ 優先交渉権者の提案概要
- ・ 提案事業者名
- ・ 審査委員氏名

## 5 審査フロー

審査の流れは以下のとおりとする。



## 6 審査項目と配点

### (1) 基礎審査

- ・ 資格審査は、募集要項に示した資格要件、構成員の制限に基づき確認する。
- ・ 資格審査の結果、応募した事業者の経営状況が悪く、事業の安定性が見込めない場合には失格とする場合がある。
- ・ 施設整備業務費、維持管理業務費、駐車場賃料及び地代の審査は、市が設定する施設整備業務費、維持管理業務費、駐車場賃料の基準額及び基準地代単価に対し、応募者の提案価格がその条件を満たしているかどうかを確認する。
- ・ 要求水準への適合審査は、応募者から提出された提案書類等の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す要件を満たしているかどうかを確認する。

### (2) 提案内容審査

#### ア 内容審査

内容審査の審査項目、評価の視点、及び配点は以下に示すとおりとする。

定性審査の加点の付与基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて算出するものとする。

なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを算定する。

表 1 内容審査における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.80
C	提案内容が中庸である	配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.40
E	提案内容が劣っている	配点×0.20

【審査項目及び配点】

① 事業計画に関する事項【35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	<p>① 本事業の目的を十分に理解し、賑わいと交流の創出につながる事業全体の提案となっている。</p> <p>② 事業対象地周辺の10年後・20年後のイメージを踏まえ、具体的に明快な提案となっている。</p> <p>③ その他、優れた提案が含まれている。</p>	7	様式3-2
2	事業実施体制	<p>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。</p> <p>② 事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。</p> <p>③ 構成員に不測の事態が生じた場合でも、事業実施に影響を与えないような体制面の工夫について、具体的かつ優れた提案がなされている。</p> <p>④ その他、優れた実施体制が構築されている。</p>	6	様式3-3
3	事業リスク及び事業収支計画	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>③ 実績に基づく事業収支計画が立案されている。</p> <p>④ 各費用の算出根拠が明確であり、妥当な計画が提案されている。</p> <p>⑤ 資金の調達条件が明確であり、妥当な計画が提案されている。</p> <p>⑥ 長期収支計画は妥当な内容が提案されている。</p> <p>⑦ その他、優れたリスク管理や事業収支計画が含まれている。</p>	8	様式3-4 事業収支計画
4	民間施設の提案について	<p>① 本事業のコンセプトを踏まえ、賑わいと交流の創出につながる施設内容となっている。</p> <p>② 民間施設の内容（営業種目、販売内容、営業時間）が具体的な提案となっている。</p> <p>③ 民間施設の運営・事業計画等において、事業期間にわたる事業安定化方策について具体的な提案となっている。</p> <p>④ 公共施設との一体的整備における意匠やグレードのバランスに適切に配慮した計画になっている。</p> <p>⑤ その他、優れた提案が含まれている。</p>	10	様式3-5
5	駐車施設の提案について	<p>① 本施設利用者にとって、駐車場利用料が周辺相場と比べて適切な設定となっている。</p> <p>② 駐車場を公共と民間の利用者が共用する場合は、双方が利用しやすく、合理的かつ効率的なシステムが提案されている。</p> <p>③ 駐車場への出入庫等、駐車場利用者が利用しやすい提案となっている。</p> <p>④ 本施設や道路からのアクセスや交通安全に配慮した提案がなされている。</p> <p>⑤ 本施設利用者以外の駐車や周辺の路上駐車などの対策に関する提案がなされている。</p> <p>⑥ その他、優れた提案が含まれている。</p>	4	様式3-6
小計			35	

② 設計・建設・維持管理に関する事項【37点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	<p>事業対象地全体の整備計画</p> <p>① 本事業のコンセプト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 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 本施設の利用者と布袋駅の利用者の利便性に優れ、セキュリティ面に配慮した提案となっている。            ④ 公共施設と民間施設が連携し賑わいと交流を創出する魅力的な提案となっている。            ⑤ 事業対象地の周辺環境と調和し、多くの人の集客を促すような、優れた外観デザインとなっている。            ⑥ その他、優れた提案が含まれている。</p>	10	様式4-3 図面集
2	<p>公共施設の各機能の機能配置、動線計画</p> <p>① 性別・世代に関わらず、全ての利用者にとって分かりやすく利用しやすい施設配置となっており、快適に過ごし、交流できるような滞在型の空間が提案されている。            ② 諸室について、それぞれの利用目的や利用形態に応じた適切な施設計画の提案がなされている。            ③ 管理・運営面に配慮し、諸室の配置が機能的かつ効率的な提案となっている。            ④ 本施設の利用者の動線と公共施設の職員の動線が明確に区別され、両者にとって利用しやすい施設配置となっている。            ⑤ その他、優れた提案が含まれている。</p>	7	様式4-4 図面集
3	<p>公共施設の各機能の諸室の計画</p> <p>① 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 利用者の利用するスペースが、落ち着きのある洗練されたデザインとなっている。            ③ 具体的な利用イメージが提案されている。            ④ その他、優れた提案が含まれている。</p>	6	様式4-5 図面集
4	<p>公共施設の各機能の什器備品計画</p> <p>① 利用者が使いやすく、諸室ごとに適した材質・形状・デザインを備えた什器備品が計画されている。            ② 施設の開館に備え、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。            ③ その他、優れた提案が含まれている。</p>	6	様式4-6 図面集
5	<p>公共施設等の維持管理に関する計画</p> <p>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など、LCC縮減への配慮が提案されている。            ② すべ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 防災性、防犯性等に配慮した提案となっている。            ④ 本施設を適切に維持管理するための業務内容（連絡体制やバックアップ体制、頻度・スケジュール等）が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。</p>	4	様式4-7 図面集
6	<p>事業対象地全体の施工計画</p> <p>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 品質の確保について、具体的な方法が提案されている。            ③ その他、優れた提案が含まれている。</p>	4	様式4-8 図面集
小計		37	

③ 地域経済・活性化への配慮・貢献【8点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	地域経済・活性化への配慮・貢献	① 本事業による地域の活性化、賑わいの創出、それらによる（民間提案施設を含めた）広義の経済効果の創出について、具体的かつ優れた提案がなされている。 ② 本事業における各業務等において、市内企業を活用するなど地域経済への配慮がなされている。 ③ その他、優れた地域活性化、地域貢献への提案がある。	8	様式6-2
小計			8	



## イ 価格審査

価格審査の配点の考え方は、下表に示すとおりとする。

評価の視点	配点	評価方法
施設整備業務費、維持管理業務費、駐車場賃料（支出） —地代総額（収入）	20点	提案価格が最も低い応募者を20点とし、他の応募者については下記式で算定  $20点 \times (\text{最低提案価格}) / (\text{当該提案価格})$

※地代総額は、応募者が提案する定期借地権方式における事業期間の地代の総額とする。

※金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

## ウ 総合評価

内容審査及び価格審査の得点合計により最優秀提案及び次点を選定する。

なお、最高得点と同点の場合は内容審査点において上位の者を最優秀提案とする。

審査項目	配点
内容審査点	80点
価格審査点	20点