

## 別添資料 2

# 三浦市市民交流拠点整備事業

## 事業者選定基準

令和5年1月30日

令和5年2月27日修正

三浦市

## 目次

第1	審査の概要	1
1	事業者選定基準の位置付け	1
2	審査方法	1
第2	参加資格審査	3
1	応募者の備えるべき参加資格要件	3
2	本事業に係る応募者の制限	3
3	本事業に係る構成企業の参加資格要件	3
4	参加資格確認の基準日等	3
第3	提案審査	4
1	採点方法	4
2	配点	4
3	追加提案の取り扱い	6
第4	価格点の算出	7
第5	総合評価点の算出	7
第6	優先交渉権者等の決定	7
1	審査の結果	7
2	優先交渉権者等を決定しない場合	7

## 第1 審査の概要

### 1 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準は、市が、本事業を実施する選定事業者を決定するに当たって、最も優れた応募者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものである。

### 2 審査方法

#### (1) 審査の基本方針

本事業では、基本コンセプトである「異なる公共機能、官民の施設・機能を一体的にとらえ効率的に実現し、促進する仕組み・場づくり」を踏まえ、民間事業者によって公共施設の整備と民間施設の整備運営による三浦市の中心地にふさわしい良好な市民交流拠点を形成することが期待されることから、民間事業者が行う公共施設の整備と民間施設の整備運営の両方の観点から、優れた事業内容やサービスを、適正なコストで実施できる民間事業者を選定する。

#### (2) 選定方式

選定事業者を選定する方式は、三浦市プロポーザル方式等の実施に関する要領に基づき、公募型プロポーザル方式にて行う。審査は、設計・建設能力等をあらかじめ示した基準に従って評価し、公平性及び透明性の確保に十分留意して、優先交渉権者等を選定する。

#### (3) 審査方法

審査は、参加要件の具備の有無を確認する参加資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。

「参加資格審査」では、提出書類が添付・記載されているかチェックするほか、「資格審査」と「実績審査」の観点により、応募者が募集要項に定める資格要件や実績要件を満たしているかどうか、確認を行う。なお、「参加資格審査」の結果は、「提案審査」に影響しない。

「提案審査」では、応募者から提出された事業提案書について、提案価格のほか、事業計画、公共施設整備業務及び民間施設整備運営業務等に係る提案内容等の妥当性、確実性等について総合的に評価を行う。

(4) 審議会の設置

市は、提案内容の審査に関して、提案内容を公平かつ公正に審査するため、学識経験者及び市の職員で構成する三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会（以下「審議会」という。）を設置している。審議会は次の委員により構成される。

区分	所属する団体名及び役職名	氏名	役割
学識経験者	中央大学 総合政策学部 教授	川崎 一泰	会長
学識経験者	東洋大学大学院 経済学研究科 公民連携専攻 教授	難波 悠	副会長
学識経験者	芝浦工業大学 建築学部 建築学科 教授	佐藤 宏亮	委員
学識経験者	東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 准教授	村田 涼	委員
市の職員	三浦市 副市長	星野 拓吉	委員

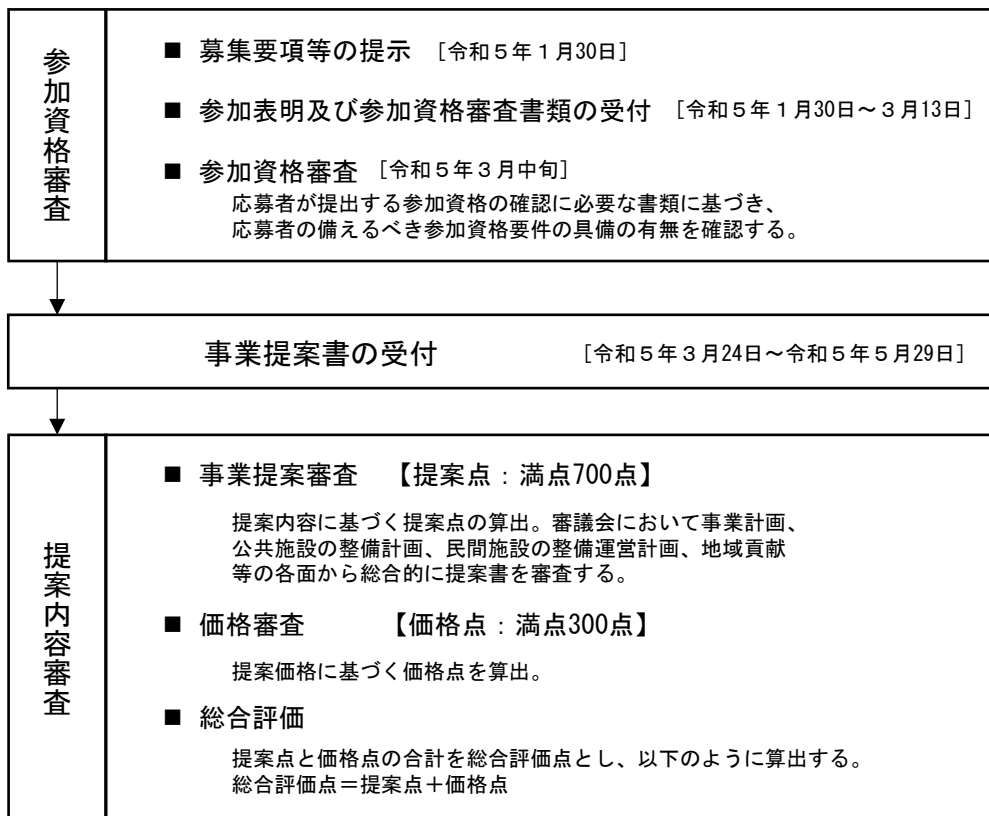
なお、応募者の構成企業が、優先交渉権者等の選定前までに、審議会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、又は他の応募者を不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(5) 優先交渉権者等の決定

市は、審議会による評価の結果を基に優先交渉権者、次点交渉権者及び次々点交渉権者を選定する。

(6) 審査等の流れ

本事業における審査等の流れは以下のとおりである。



※参加資格審査にて参加資格要件を満たすと認められた者でなければ、事業提案書の提出はできない。また、提案審査について、第6 2 において設定する最低点を下回ったときは、失格とし総合評価は行わない。

## 第2 参加資格審査

応募者から提出された参加資格確認に必要な書類により、募集要項に示す応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認し、要件を満たしていない場合は失格とする。参加資格要件の確認結果は、応募者の代表企業に対して通知する。

### 1 応募者の備えるべき参加資格要件

募集要項に示される「応募者の備えるべき参加資格要件」を満たしていることを確認する。

### 2 本事業に係る応募者の制限

募集要項に示される「応募者の制限」に該当していないことを確認する。

### 3 本事業に係る構成企業の参加資格要件

募集要項に示される「構成企業の参加資格要件」を満たしていることを確認する。

### 4 参加資格確認の基準日等

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

ア 参加資格確認基準日の翌日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合	<ul style="list-style-type: none"><li>資格審査通過者の構成企業（事業提案書の提出後は応募者の構成企業）又は応募者の構成企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該資格審査通過者（事業提案書の提出後は応募者）又は応募者は原則として失格とする。</li><li>ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更、追加ができるものとする。</li><li>この場合、市へ書面（任意様式）により構成企業の変更、追加の申し出を行い、構成企業の変更、追加の申し出を市が認めた場合は、参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。</li></ul>
イ 優先交渉権者等決定日翌日から事業契約の締結日までの間に、構成企業が参加資格要件を欠くこととなった場合	<ul style="list-style-type: none"><li>構成企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は原則として失格とする。</li><li>ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業の減少は認めるものとする。</li><li>その場合は、市へ書面（任意様式）により構成企業の変更を申し出ること。</li></ul>

### 第3 提案審査

#### 1 採点方法

提案審査については、市が特に重視する項目を評価項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から加点評価する。

提案審査の採点方法は、各評価項目について、以下に示す5段階評価により得点を付与する。

なお、「募集要項 第2 1(4)ア(イ)民間施設」で示したとおり民間施設を整備運営することを提案しないこともできるが、実際に民間施設の整備運営を提案しない場合には提案しない項目について0点として扱うこととし、その他の項目については民間施設に関する提案がないことを踏まえて総合的に判断して評価する。

また、各評価項目の評価において、審議会の委員の合議によって評価を決定する。

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	加点項目に対する提案はなされているが、特に優れた点は見受けられない	配点×0.00

#### 2 配点

提案審査結果に基づく「提案点」と、価格審査に基づく「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価し、その配点は「提案点」700点、「価格点」300点の計1,000点満点とする。

審議会において、下記の評価項目及び配点（700点満点）により、事業提案に対する加点評価を行う。

評価		配点	採点基準
提案点(700点)	(1)事業計画	160点	700点
	(2)公共施設の整備計画	220点	
	(3)民間施設の整備運営計画	220点	
	(4)地域貢献	20点	
	(5)その他の優れた提案	80点	

なお、事業提案では、民間施設の整備運営計画を提案することとするが、事業提案時点で具体的な民間施設の整備運営計画を提案せず、将来的に民間施設を整備運営することを前提として民間施設の整備運営に係るコンセプト、想定する施設の内容（導入する機能の例示、想定する民間施設整備運営事業の開始時期と定期借地権設定契約の期間等を含む）及び将来的な民間施設の整備運営に向けた取り組み等を提案する場合には、民間施設の整備運営を行う予定の土地を将来活用用地とし、将来活用用地に関する活用の考え方について、事業提案書様式No25-1、25-2、25-3、25-4、25-11、25-12、25-13で評価を行う。

また、将来、民間施設整備運営事業を行う意欲はあるが、事業提案の段階で民間施設の整備運営に関するコンセプトや内容、取り組み等を提案することが難しい場合には、民間施設整備運営事業を行う意欲がある旨を事業提案書様式No25-1、25-2、25-3、25-4、25-11、25-12、25-13に記載すること。

応募者は、様式で指定する記載事項に関連する範囲で将来活用用地に関する活用の考え方を記載すること。また、民間施設の整備運営を提案しない場合には、その旨を記載すること。将来活用用地に関する記載方法の詳細は様式集を参照のこと。

## (1) 事業計画(160点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式
1	事業コンセプト	40点	・本事業の基本コンセプトを理解し、実現する計画となっているか	160点	25-1
2	事業実施体制・リスク分担	40点	・公共施設整備業務及び民間施設整備運営業務が確実かつ円滑に実施できる体制が構築されているか ・代表企業及び各構成企業等の役割と責任の範囲が明確か ・リスク顕在化時の効果的な対応の仕組みが具体的に提案されているか		25-2
3	業務工程計画	40点	・公共施設の供用開始までの実現可能性の高いスケジュールが具体的に提案されているか ・民間施設の事業期間終了までの実現可能性の高いスケジュールが具体的に提案されているか		25-3
4	事業用地全体のゾーニング	40点	・交流拠点としての一体性を確保する工夫がなされているか		25-4

## (2) 公共施設の整備計画(220点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式
5	公共施設整備の考え方	40点	・公共施設の合理的な棟別配置が提案されているか ・利用目的に適した諸室階構成が具体的に提案されているか	220点	25-5
6	公共施設の機能性	60点	・将来の変化に柔軟に対応できる平面計画が提案されているか ・各諸室の特性に応じ、機能性・利便性に配慮した提案がされているか ・セキュリティ確保や事故防止、災害時の安全確保等に対する具体的な提案がされているか		25-6
7	図書館整備の考え方	40点	・交流の核となる施設に相応しい図書館整備のあり方が提案されているか		25-7
8	維持管理への配慮	20点	・日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさへの配慮が具体的に提案されているか ・ライフサイクルコストの縮減、耐久性等に配慮した効率的な施設・設備計画が具体的に提案されているか		25-8
9	環境負荷低減への配慮	40点	・環境負荷の低減、資源の汚染への配慮、LCC02の削減等の環境共生や建物断熱性能による地球温暖化防止への配慮等がなされているか ・再生可能エネルギーの活用をはじめとした地球温暖化対策に積極的に取り組み、「ゼロカーボンシティみうら」を目指した施設計画がされているか		25-9
10	施工期間中の周辺環境対策	20点	・周辺環境に配慮した施工期間中の騒音対策等が提案されているか		25-10

## (3) 民間施設の整備運営計画(220点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式
11	民間施設の事業コンセプト	60点	・市が求める基本コンセプトと合致し、市民交流拠点の形成に資する民間施設の事業内容が具体的に提案されているか	220点	25-11
12	民間施設の整備運営計画	80点	・市が求める基本コンセプトを踏まえ、市民交流拠点にふさわしい民間施設の整備運営計画が提案されているか		25-12
13	民間施設の事業計画及びリスクへの対応	80点	・事業期間にわたる安定した事業継続のための方策について具体的な提案がされているか。また、投資計画や事業収支計画等、民間施設での事業実現性・事業継続性が定量的に示されているか。特に長期の事業期間における社会情勢や需要の変化等を想定し、それらに対する対応策が提案されているか		25-13

## (4) 地域貢献(20点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式
14	地域経済への貢献	20点	・本事業に関連する業務を担う市内企業や市内調達等について具体的に提案されているか	20点	25-14

## (5) その他の優れた提案(80点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式
15	その他の優れた提案	80点	・「事業計画」「公共施設の整備計画」「民間施設の整備運営計画」の中で示された提案や追加提案等により、各々の審査項目では十分に評価することのできない優れた提案があるか	80点	25-1~14

提案点合計				700点	—
-------	--	--	--	------	---

**3 追加提案の取り扱い**

応募者が、募集要項に基づいて追加提案を行った場合には、各々の追加提案は各評価項目において評価を行うこととする。ただし、追加提案の内容によって、各々の評価項目では十分に評価できないと判断する場合には、「(5)その他の優れた提案」において評価することがある。

なお、追加提案の提案方法の詳細は、募集要項を参照のこと。



## 第4 価格点の算出

応募者が提示する「提案価格」について、次の算式により「価格点」として点数化する。応募者の提案価格は、消費税及び地方消費税を含むものとする。なお、価格点は、小数点以下第3位の数字を切り捨て、小数点第2位までを点数として算出する。

提案価格	配点	点数化方法
公共施設整備に係る 請負代金	300点	$\text{価格点} = \frac{\text{応募者のうち最も低い応募者の提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}} \times 300$

## 第5 総合評価点の算出

提案点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出する。

$$\text{総合評価点(1,000点満点)} = \text{提案点(700点満点)} + \text{価格点(300点満点)}$$

## 第6 優先交渉権者等の決定

### 1 審査の結果

総合評価点の得点が最大となった提案を優秀提案（優先交渉権者）として選定する。同点の提案が2つ以上あった場合は、提案点の上位の提案を優秀提案とする。応募者の得点が同点かつ提案点が同点の場合は、評価項目(2)、(3)の合計点が上位の提案を優秀提案とする。応募者の得点が同点、提案点が同点、かつ評価項目(2)、(3)の合計点が同点の場合は、当該項目を再採点し、優秀提案を選定する。同様の方法で、優秀提案に次ぐ得点の提案を次点交渉権者として選定する。更に、次点交渉権者に次ぐ得点の提案を次々点交渉権者として選定する。

市は、審議会による評価の結果を基に優先交渉権者、次点交渉権者及び次々点交渉権者を決定し、公表する。また、各応募者の代表企業に結果を通知するものとする。提案点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出する。

### 2 優先交渉権者等を決定しない場合

いずれの応募者も、市が定める条件を満たさない場合には優先交渉権者等を決定しないことがある。

市が定める条件を満たさない場合とは、以下のとおりである。なお、これらが複合的に生じた場合も含むものとする。

- ・ 事業提案書の評価点が事前に定めた一定の基準点数を満たさない場合（当該応募者の事業提案の提案点が、提案点の合計点の30%を下回っていた場合）
- ・ 追加提案等の全部又は一部を市が採用しないことにより、要求水準、その他募集要項等に定める条件の達成が困難になる場合、又は事業提案書に基づく事業の実現が困難になる場合