

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業

事業者選定基準（案）

平成 30 年 11 月

茅ヶ崎市

目 次

第 1 本書の位置づけ.....	1
第 2 事業者選定の概要.....	1
2.1 事業者選定方式.....	1
2.2 事業者選定方法.....	1
2.3 事業者選定の体制.....	1
第 3 審査方法.....	2
3.1 応募登録書類に係る審査.....	3
3.2 事業提案書に係る審査.....	3
第 4 優先交渉権者の決定.....	4

別紙 1 審査事項の詳細内容

第 1 本書の位置づけ

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、茅ヶ崎市（以下「本市」という。）が茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業に係る事業提案募集要項と一体のものである。

第 2 事業者選定の概要

2.1 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、事業者の自由提案による施設整備・運営事業計画等と併せて、事業遂行能力、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

2.2 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとする。

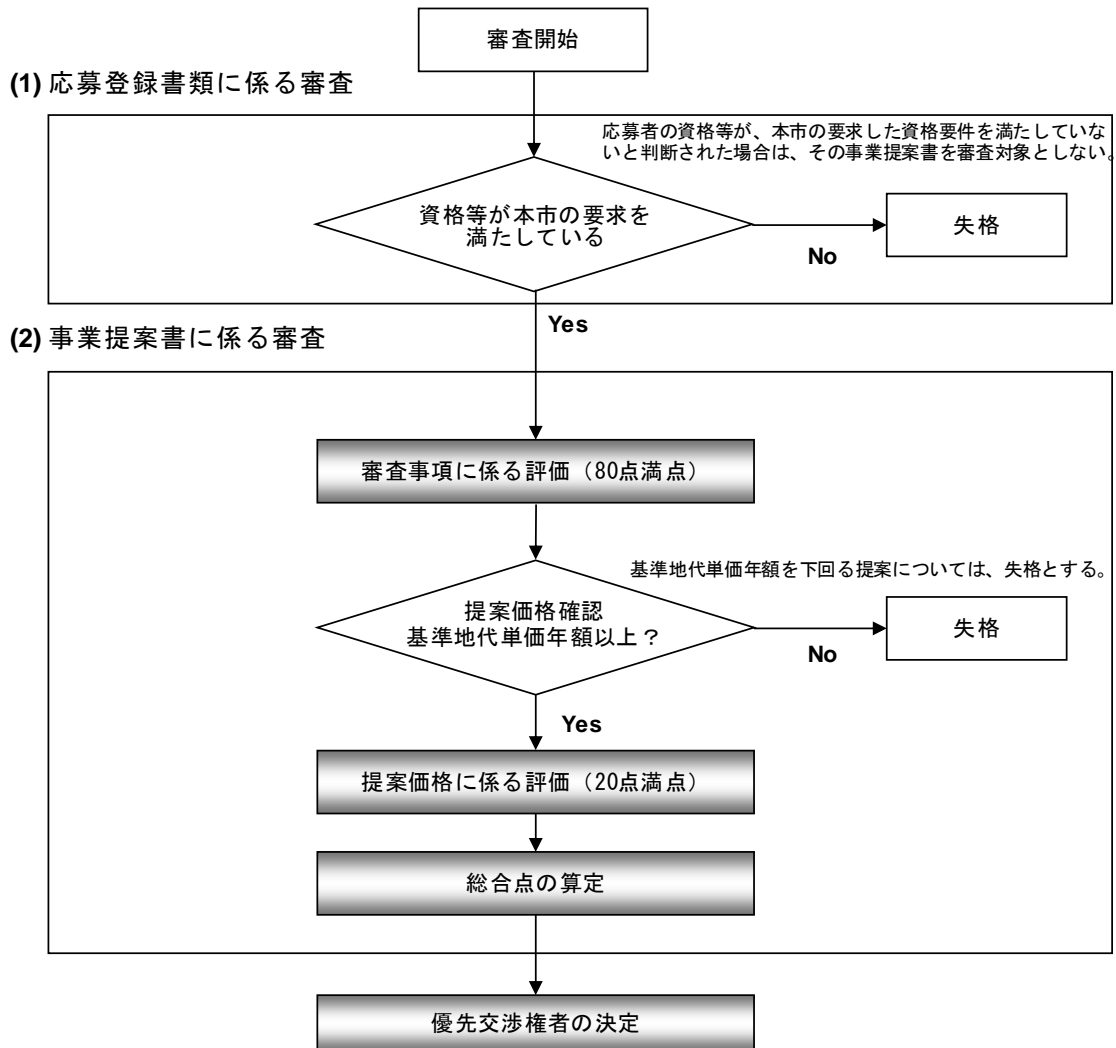
「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について本市が審査する。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が応募要件を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行う。

2.3 事業者選定の体制

「審査事項に係る評価」にあたっては、本市が設置した「茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を本市に報告する。本市は、事業者選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者を決定する。事業者選定委員会は、地方自治法第 138 条の 4 の規定に基づき組織する。

第3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



3.1 応募登録書類に係る審査

本市は、応募登録書類により、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。

3.2 事業提案書に係る審査

(1) 審査事項に係る評価

提案内容等が応募要件を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、事業者選定委員会が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、最高 80 点とする。審査事項の詳細については「別紙 1 審査事項の詳細内容」に示す。なお、評価点の計算にあたっては、その合計点に小数点第 2 位以下の端数がある場合は、小数点第 2 位を四捨五入し、小数点第 1 位以上を有効点とする。

なお、審査事項に係る評価点は、提案価格に係る評価を行う前に、確定させるものとする。

審査事項	配点	備考
1. 事業計画に関する事項	35	配点の割合：80 点満点中 43.8%
2. 施設計画に関する事項	20	” 25.0%
3. 建設等に関する事項	5	” 6.3%
4. 事業効果に関する事項	20	” 25.0%
合計	80	

【加点比率の基準】

評価水準		加点比率（評価点＝配点×加点比率）
A	特に優れた提案である	100%
B	優れた提案である	75%
C	やや優れた提案である	50%
D	標準的な提案である	25%
E	物足りない提案である	0%

(2) 提案価格に係る評価

提案価格に係る評価（最高 20 点）については、事業提案書様式の「地代に係る提案平米単価年額」に記載された地代単価年額（円/㎡・年）により算定するものとする。この際、基準地代単価年額（●● 円/㎡・年）を下回る場合は失格とする。なお、評価点の計算にあたっては、小数点第 2 位以下の端数がある場合は、小数点第 2 位を四捨五入し、小数点第 1 位以上を有効点とする。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 20 \times (\text{提案地代 A} / \text{最高提案地代 B})$$

※提案地代 A：当該応募者の地代に係る単価年額

※最高提案地代 B：全応募者のうち最も高い地代に係る単価年額

(3) 総合点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合点とする。

$$\text{総合点} = \begin{array}{l} \text{「審査事項に係る評価」点} + \text{「提案価格に係る評価」点} \\ \text{(最高 80 点)} \qquad \qquad \qquad \text{(最高 20 点)} \end{array}$$

第 4 優先交渉権者の決定

本市は、事業者選定委員会による答申を受けて、優先交渉権者及び次順位交渉者を決定する。総合点が高点の場合は、「審査事項に係る評価」点が高い者を上位とする。本市と優先交渉権者の間で基本協定を締結しないことが確定した場合、又は締結した基本協定が解除された場合には、次順位の応募者と交渉するものとする。

なお、本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないことがある。

審査事項		配点	関連する主な対応様式
1. 事業計画に関する事項	評価の視点		
	(1) 事業方針・事業内容	7	提案書(事業収支計画書類、事業計画に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)
	・本事業の趣旨を十分に理解し、独自性のあるコンセプトや事業方針が提案されている		
	・コンセプトに沿った魅力的な事業内容が提案されている		
	・事業予定地におけるニーズを捉え、ターゲットやサービス内容・提供方法等の設定が的確である		
	(2) 事業実施体制	5	
	・運営業務を実施するものの役割や業務内容が明確に示されている		
	・事業実施体制が明確であり、運営業務以外の業務を担当する企業が示されている		
	・提案事業に関する同種・類似の実績がある、あるいは事業遂行能力の裏づけがある		
	(3) 事業の実現性・継続性	8	
	・適切な管理運営計画が長期的に立案されている		
	・長期間にわたる事業の継続性を確保するため、各構成企業の役割や需要予測・業績監視等に関する的確な提案がされている		
	・事業計画や設計・建設等の各業務に関し、関係諸機関との必要な協議がなされている等、提案内容の実現性が高い		
	・事業期間(35-40年間)における継続的な魅力創出に向けた工夫がされている		
(4) 事業収支計画	7		
・施設整備時の資金調達や返済計画に確実性がある。			
・一時的な資金需要、運転資金の不足、不測の資金需要に対する備えを含めて、資金計画の安定化のための方策が工夫されている			
・利用者数や客単価の設定に妥当性があり、収益が見込める計画である			
(5) 事業スケジュール	2		
・建物供用開始までの各種許認可及び検査等、並びに、事業運営及び施設供用のための準備スケジュールと、係る工程管理が適切である			
・事業終了後の対処方法と、係る必要期間等が適切に示されている			
(6) リスク対応	6		
・想定される事業リスクを適切に捉えた上で、リスク分担が効率的・効果的になされている			
・リスクファイナンスについて、追加的な付保等のリスク緩和措置が工夫されている			
・リスク顕在時(構成企業の破綻等)の対策が具体的に講じられている			
小計		35	
2. 施設計画に関する事項	(1) 意匠計画の考え方	4	提案書(施設計画に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)
	・行政拠点地区としてふさわしい質の高い計画である		
	・特別景観まちづくり地区内の建物として、事業予定地周辺の建物、公園・広場に調和した計画(外観・外構デザイン、建物高さ・形状・配置等)である		
	(2) 配置・平面計画、外構計画	8	
	・行政拠点地区全体の利便性や快適性を配慮した計画である		
	・災害時の広域避難場所としての活用を想定した計画である		
	・南側広場や中央公園等、事業予定地周辺のオープンスペースとの一体性や連続性に配慮した計画である		
	・ユニバーサルデザインや歩車分離など、事業予定地内や周囲の安全性や利用のしやすさに配慮されている		
(3) 周辺交通対策	4		
・敷地内の駐車場台数の抑制、安全性に配慮した周辺道路との接続(出入り)位置・箇所の設定、敷地出入口の安全確保や渋滞回避などの周辺交通対策がなされている			
・上記に関し、関係諸機関(道路管理者及び管轄警察署を含む)との協議がなされている等、提案内容の実現性が高い			
(4) 環境・災害への配慮	4		
・省資源・省エネルギー、自然エネルギーの活用、廃棄物抑制等、環境負荷軽減への配慮がある			
・地震、浸水、強風、落雷対策等、自然災害発生時に配慮した施設である			
・火災時の避難安全対策や非常時における施設内の安全性に配慮した施設である			
小計		20	
3. 建設等に関する事項	(1) 建設に係る事項	3	提案書(建設等に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)
	・工程計画に確実性があり、工期遵守について具体的な提案がある		
	・施工中の騒音・振動抑制や周辺交通対策について、具体的な提案がある		
	・周辺施設(市役所、文化会館、体育館、公園等)の利用者の安全が確保されているなど十分な安全対策がとられている		
(2) 工事監理に係る事項	2		
・工事監理の重点項目が示されるなど工事監理業務について具体的な提案がある			
・確実な品質管理が可能な実施体制となっている			
小計		5	
4. 事業効果に関する事項	(1) 事業効果	7	提案書(事業効果に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)
	・集客性の高いサービス施設導入など、行政拠点地区における賑わい創出効果が期待できる計画である		
	・多世代が訪れ、集い、時間を過ごすことができる等、多くの市民利用が期待できる計画である		
	・行政拠点地区における市民や来街者等の利便性向上に資する計画である		
	(2) 地域社会への貢献	5	
	・南側広場の活用や、各種イベントへの参画・協力等についての取組み方針や具体的な方策等の提案がある		
	・災害時における災害応急対策や災害復旧活動等に対する協力、支援についての取組み方針や具体的な方策等の提案がある		
(3) 地域経済への貢献	8		
・地元企業の活用がある			
・地元雇用の創出が見込める計画である			
・地元への経済効果が見込める計画である			
小計		20	
合計		80	