

中央児童会館等建替え整備事業

優先交渉権者選定基準

平成24年11月15日

福岡市

目次

1. 本書の位置づけ	1
2. 選定方法	1
3. 選定体制	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. 本書の位置づけ

本優先交渉権者選定基準（以下「選定基準」という。）は、福岡市（以下「市」という。）が中央児童会館等建替え整備事業（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。）を選考するにあたり、「中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、最も優れた提案者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してします。

2. 選定方法

事業者から提出された応募書類に対して、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、維持管理計画及び資金計画に関する評価により審査を行います。また、審査は以下の方法で行います。

- ・ 採点は選定委員会の合議とします。
- ・ 応募事業者については、匿名審査とします。

3. 選定体制

優先交渉権者の選定にあたり、外部委員 4 名及び市職員 3 名の計 7 名で構成される選定委員会を設置し、提案書の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定します。

市は、選定委員会の選定を受けて優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。市は、優先交渉権者との協議が整わない場合、次順位交渉権者と協議します。

4. 選定結果の公表

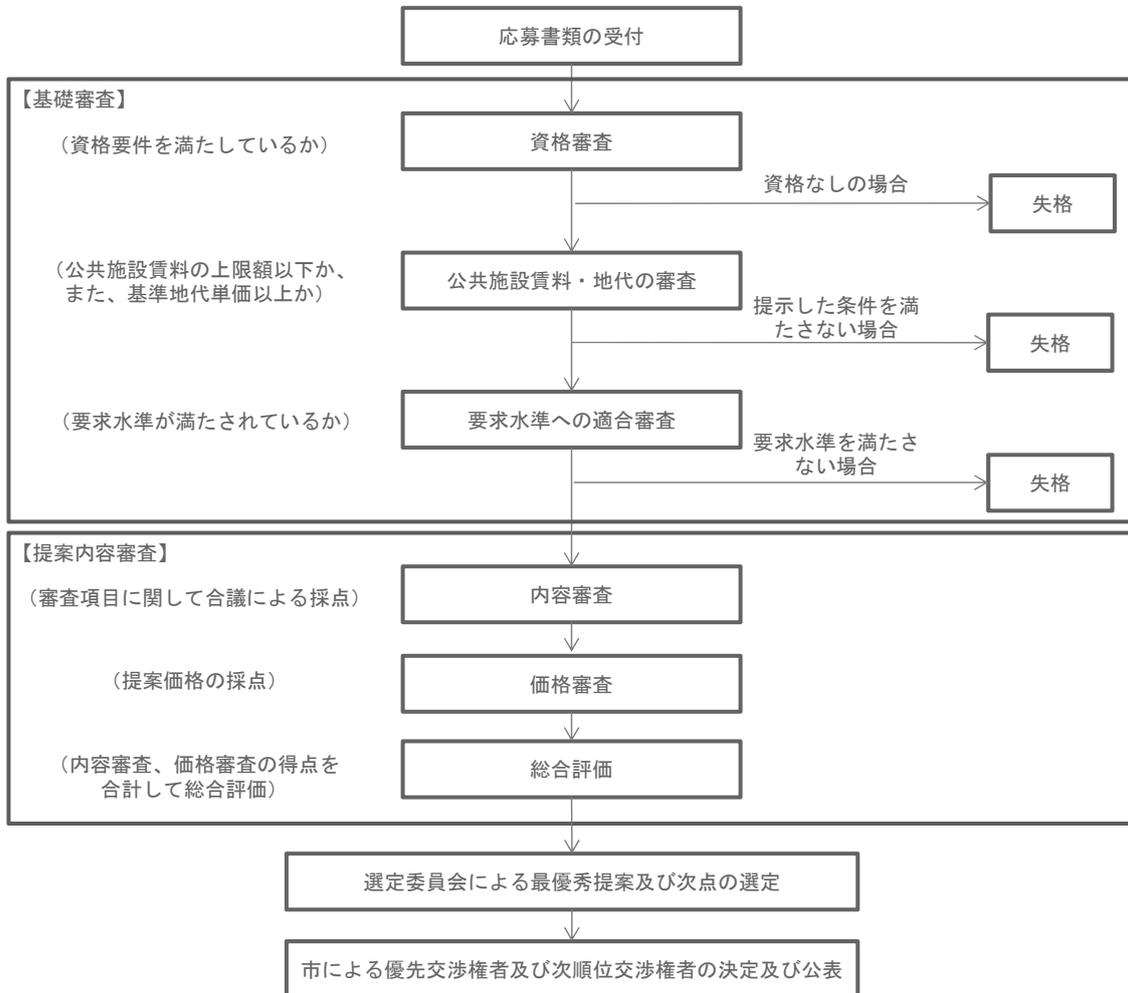
選定結果は各応募事業者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表します。

公表内容は、以下とします。

- ・ 優先交渉権者及び次順位交渉権者
- ・ 優先交渉権者の選定理由
- ・ 応募事業者名
- ・ 選定委員氏名

5. 審査フロー

審査の流れは以下の通りです。



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します。

公共施設賃料・地代の審査は、市が設定する公共施設賃料の上限額及び基準地代単価に対し、応募事業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します。

要求水準への適合審査は、応募事業者から提出された提案書及び図面集の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す要件を全て満たしているかどうかを確認します。

(2) 提案内容審査

① 内容審査

内容審査の審査項目、評価の視点及び配点は表1に示す通りです。審査項目（両カッコ数字レベル）で表2に示すAからEの評価を行い、評価結果に応じた点数付与基準を各審査項目の配点に乗じて点数を算出します。

なお、評価点は、小数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求めます。

表1 内容審査の項目及び配点

評価項目		配点	様式番号
1. 事業計画(35点)			
(1) 事業提案の基本的コンセプトについて	<ul style="list-style-type: none"> 市が示した目的の実現に向けて以下の視点から優れた考え方が示されている <ol style="list-style-type: none"> 施設の基本的な考え方 立地エリアの特性や将来像の認識 その他 	5点	3-2
(2) 地域経済、地域社会への配慮について	<ul style="list-style-type: none"> 障がい者雇用について優れた提案がある 地域経済、地域社会へ貢献する優れた提案がある その他、優れた提案がある 	5点	3-3
(3) 民間施設の提案について	<ul style="list-style-type: none"> 立地分析に基づく用途選定・規模選定がなされている 民間施設の概要（営業種目、販売内容、営業時間）が具体的である 中央児童会館及び NPO・ボランティアセンターとの相乗効果に具体的な優れた提案がある 民間施設入居の確実性について具体的である その他、優れた提案がある 	8点	3-4 から 3-5 及び 5-2 から 5-6 まで
(4) 事業収支計画について	<ul style="list-style-type: none"> 事業の安定性を確保するための方針が明確である 維持・修繕の収支計画が適切である その他、優れた提案がある 	7点	3-6 及び 7-2 から 7-11 まで
(5) 事業リスクに対する対応策について	<ul style="list-style-type: none"> 本事業のリスクを適切に分析しその対応が明確である 本事業のリスクに対して保険、資金ストック、バックアップ体制等が考慮されている 景気の変動に対する対応や、民間施設における空店舗への対応等が考慮されている 設計、建設、維持管理及び民間施設の賃貸・運営の各業務において、過去の実績が豊富である その他、優れた提案がある 	10点	3-6 及び 7-2 から 7-11 まで
2. 施設計画(20点)			
(1) 公共施設と民間施設等の施設計画について	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設が以下の視点から適切に配置され、動線計画が優れている <ol style="list-style-type: none"> エントランスホールの適切な配置 公共施設及び民間施設の利用者動線と、関連業者動線（物品搬入等、荷捌き場からの各機能アクセス）との関係 公共施設と民間施設の利用時間の相違に対する配慮 駐車場・駐輪場が適切に計画されている 利用者の安全性に配慮した計画が示されている その他、優れた提案がある 	7点	4-3 及び 5-2 から 5-6 まで
(2) 公共施設階（共用部を含む）の各機能計画及び利用者動線について	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設階の各施設の機能配置が以下の視点から適切に想定されている <ol style="list-style-type: none"> 共用部の適切な計画 公共施設利用者の利便性（動線計画）に関する配慮 公共施設利用者の安全性（怪我防止・防犯）に関する配慮 ユニバーサルデザインに対する配慮が明確である 騒音・振動の伝播を避ける計画となっている 	7点	4-4 及び 5-2 から 5-6 まで

	<ul style="list-style-type: none"> ● ライフサイクルコスト低減を実現させるための配慮（システム・技術・配置の効率化等）がある ● その他、優れた提案がある 		
(3) 景観、環境（省エネルギー、CO2削減等）、周辺生活環境について	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺地区の街並みや景観と調和するとともに、公共施設利用者に親しまれるデザインが提案されている ● 周辺歩行者や通行の安全性への配慮がある ● 雨水浸透を促進する工夫が取り入れられている ● 都市計画道路開通に配慮した提案となっている ● 省エネルギー、CO2削減等に資する工法や工夫が取り入れられている ● その他、優れた提案がある 	6点	4-5 及び 5-2 から 5-6 まで
3. 維持管理計画(12点)			
(1) 維持管理の質について	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急体制、バックアップ体制等に優れている ● 各業務を効率的・効果的に行う具体的な提案（頻度・スケジュール等）がある ● 各業務のサービスレベルの維持・向上に関する優れた提案がある ● その他、優れた提案がある 	4点	6-2 及び 7-6 から 7-8 まで
(2) 利用者の安全性に関する維持管理上の配慮について	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用者の安全性（怪我防止・防犯）へ配慮した維持管理計画が策定されている ● その他、優れた提案がある 	4点	6-2 及び 7-6 から 7-8 まで
(3) 修繕・更新業務の実施について	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の工法、耐用年数等を考慮した修繕・更新内容が提案されている ● 修繕・更新の実施時期の提案内容が適切である ● その他、優れた提案がある 	4点	6-3 及び 7-6 から 7-8 まで
4. 提案の整合性(3点)			
(1) 各項目相互の整合性について	<ul style="list-style-type: none"> ● 各項目相互の整合性が図られている ● 任意提案において優れた提案がある 	3点	全様式

表2 内容審査の点数付与基準

評価区分	評価の意味合い	点数付与基準
A	優れている	1.00
B	やや優れている	0.75
C	普通である	0.5
D	やや劣る	0.25
E	劣る	0

② 価格審査

価格審査の審査項目、評価の視点及び配点は表3に示す通りです。

表3 価格審査の項目及び配点

評価項目		配点
公共施設賃料（歳出）－地代総額（歳入）	<p>提案価格が最も低い応募事業者を30点とし、他の応募事業者については下記式にて算定</p> <p>$30 \text{ 点} - \{(\text{当該提案価格} - \text{最小提案価格}) \div (4,170 \text{ 万円})\}$</p> <p>※ただし、上式での算定結果がマイナスの値となった場合は、0点とする。また、小数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求めます。</p>	30点

※提案価格： [公共施設賃料（歳出）] － [地代総額（歳入）]

※公共施設賃料等（歳出）： 事業期間中にわたって市が事業者を支払う賃料総額

※地代総額（歳入）： 事業期間中にわたって事業者が市に支払う地代総額

注）建設期間中の土地一時賃貸借による地代は含みません。

③ 配点

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します。なお、最高得点と同点の場合は内容審査点にて上位の者を最優秀提案とします。

表4 全体的な配点

審査項目		配点
内容審査点		70点
内 訳	①事業の総合計画	35点
	②設計・建設計画	20点
	③維持管理計画	12点
	④提案の整合性	3点
価格審査点		30点
合計		100点