

新山口駅北地区拠点施設整備事業
事業者選定基準

平成28年11月15日

山口市

【目 次】

1	事業者選定基準の位置づけ	1
2	事業者選定の方法.....	1
	（1）選定方法の概要	1
	（2）審査の方法	1
	（3）審査の体制	1
	（4）事業者の決定	1
3	審査等の手順.....	2
4	参加資格要件の確認.....	3
5	提案内容審査.....	3
	（1）基礎審査.....	3
	（2）内容審査.....	4
6	最優秀提案者等の選定	8
7	事業候補者の決定.....	8

1 事業者選定基準の位置づけ

この事業者選定基準は、山口市（以下「市」という。）が、新山口駅北地区拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者グループ（以下「事業者」という。）を選定するにあたり、本事業に参加しようとする者（以下「応募者」という。）の中から、最も優れた提案を行った者を事業候補者として選定するための方法及び評価基準等を示すものであり、応募者に示した新山口駅北地区拠点施設整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）と一体のものです。

2 事業者選定の方法

（１）選定方法の概要

本事業は、民間のノウハウ、ネットワーク、技術力、創意工夫等を活かして実施するものであり、公共施設の各機能及び配置や動線等の施設計画や運営方法に関する提案、まちの魅力を高めていくために事業者が自ら整備及び運営を行う民間収益施設の提案のほか、公共施設内の利便性の向上及び市民生活の質の向上に資する独自提案並びに市が主体となって整備する公共施設（必須施設）の機能を向上させるための追加提案を任意で求めるものとしています。

これらの特徴に鑑み、事業者の選定方法として、公募型プロポーザル方式を採用します。

（２）審査の方法

審査は、参加資格要件の確認（基礎審査）及び提案内容等の審査（内容審査）により実施します。

（３）審査の体制

事業者からの提案を、透明性及び公平性を確保して評価するために、学識経験者等で構成される新山口駅北地区拠点施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置して審査を行います。

選定委員会は、応募者からの提案内容を総合的に評価した上で最優秀提案者及び次点者を選定し、市に報告します。

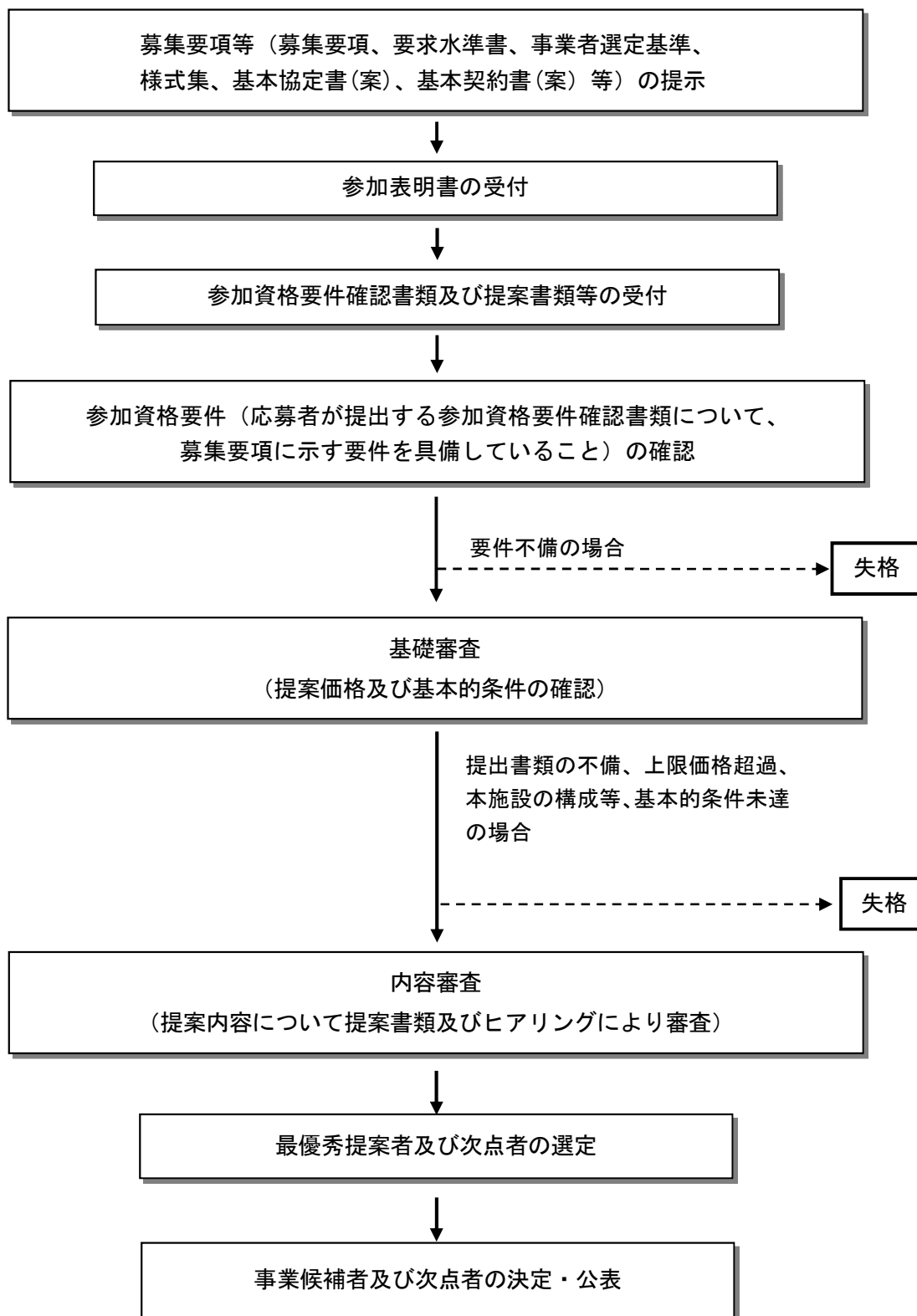
なお、選定委員会の委員名は、事業候補者決定後に公表するものとします。

（４）事業者の決定

市は、選定委員会からの報告を踏まえ、事業候補者を決定します。

3 審査等の手順

本事業における審査等の流れは以下のとおりです。



4 参加資格要件の確認

応募者から提出された参加資格要件確認書類により、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、要件不備の場合は失格とします。

参加資格要件の確認結果は、代表企業に通知します。

なお、構成員及び協力会社の参加資格要件等の確認基準日は、提案書の受付日とし、提案書の受付日以降における構成員及び協力会社の追加や変更は原則として認めません。

参加資格確認後、事業候補者決定日までの間に、応募者の代表企業が参加資格要件を欠くことになった場合は、当該応募者を失格とします。

代表企業以外の構成員又は協力会社が参加資格要件を満たさなくなった場合、当該構成員又は協力会社に替わる新たな企業を充てるなど必要な措置を講じた上で、市と協議し、本事業を確実に履行できると市が認める場合において、当該応募者の参加資格は、引き続き有効とします。

5 提案内容審査

(1) 基礎審査

基礎審査では、応募者から提出された提案価格が上限価格を超過していないこと、応募者が提出すべき資料が全て提出されていること、提案内容が要求水準を満たしていることなど、基本的な条件が充足されていることを審査します。基礎審査の確認結果は、代表企業に通知します。

なお、基礎審査結果に対する点数の配点を行わないものとします。

① 提案価格に対する基礎審査

市は、応募者から提出された提案価格が上限価格を超えていないことを確認します。

なお、提案価格が上限価格を超えている場合は失格とします。

上限価格については、募集要項を参照してください。

② 提案内容に対する基礎審査

市は、まず、募集要項において応募者に提出を求めているすべての書類が提出されていることを確認します。資料が不足している場合は、失格とします。

次に、提案内容が要求水準を満たしていることを確認します。要求水準が満たされていないと判断した場合は、失格とします。

(2) 内容審査

選定委員会において、提案書に基づき、提案に対する評価を行います。

① 提案様式

審査を行う提案書類への記載方法は、別添「新山口駅北地区拠点施設整備事業様式集及び記載要領」による。

審査にあたり、提示を求める図面あるいはイメージ図等と、文書による記載内容に矛盾がある場合、文書による記載内容が優先するものとします。

② 評価項目及び配点

評価項目及び配点は、以下のとおりです。

評価項目			評価の視点	配点
大項目		中項目		
1	全体方針	提案コンセプト	・新山口駅前にふさわしい提案コンセプトを設定し、かつその根拠を明確に示しているか。 ・提案コンセプトが各種上位計画に沿ったものであるか。 ・産業創造、にぎわい創造、生活文化創造に資するものとなっているか。 ・市が求める山口市のまちづくりにふさわしいシナリオ・ストーリーが描かれているか。 ・重点エリア全体の整備促進・開発誘導等を見込んだものとなっているか。	40点
2	事業用地の全体計画	全体配置計画	・提案コンセプトに合致した施設構成、内容、配置となっているか。 ・施設利用者や通行者の動線、搬入動線に配慮した施設の配置、構成となっているか。 ・オープンスペースの確保を含め、市民の憩いの場となるような敷地計画となっているか。 ・車両の出入口について歩行者の安全を確保する対策を提案しているか。 ・駅利用者の利便性及び歩行者の安全性に配慮した駐輪場の配置となっているか。	40点
		デザイン、景観への配慮	・周辺の景観との調和や、駅方面から景観に配慮しているか。 ・公共施設及び民間施設について、来場者が親しみやすく、シンボリックな空間構成、デザインとなっているか。	

3	地域貢献	地域の活性化	・地元企業の活用や地元企業を通じた資材の発注、人材活用、地域コミュニティへの貢献等、地域の活性化に資する積極的な提案がなされているか。	10点
4	プロジェクトマネジメント	プロジェクトマネジメントの能力	・プロジェクトマネジメントについて具体的かつ積極的な提案がなされているか。 ・施設整備にかかる企画から運営までのプロジェクトマネジメントについて十分な実績を有しているか。	20点
5	公共施設計画	配置計画 各機能別計画 施設整備に関する技術提案 省エネルギー対策等、環境への配慮 ユニバーサルデザイン 災害時の対応方策、防犯への配慮、建物の耐震性等、安全への配慮	・公共施設の各機能が合理的に配置された計画となっているか。 ・来場者、事業主催者双方の利便性に配慮した動線計画となっているか。 ・機能ごとに示された要求水準を十分に考慮したうえで、より高い事業効果が期待できる提案がなされているか。 ・追加提案部分について、提案コンセプトに合致した提案となっているか。 ・追加提案部分について、具体的かつ実現性の高い提案となっているか。 ・コスト縮減に関する技術提案がなされているか。 ・地球温暖化対策、省エネルギー対策等、具体的かつ積極的な提案がなされているか。 ・バリアフリー等ユニバーサルデザインについて、具体的かつ積極的な提案がなされているか。 ・災害時の対応について、積極的な提案がなされているか。 ・防犯対策について、具体的かつ十分な提案がなされているか。 ・建物の耐震性、避難路の確保等について考慮しているか。	60点
6	維持管理計画及び運営方針	維持管理・修繕計画 ライフサイクルコストの低減	・施設の魅力を維持するために、妥当性のある維持管理計画を提案しているか。 ・施設の魅力を維持するために、適切なタイミングで、適切な修繕が計画されているか。 ・ライフサイクルコストの低減に配慮しているか。	60点

		運営方針、体制	・運営方針について、コンセプトに合致した施設とするためにふさわしい提案がなされているか。 ・運営方針に沿った運営にあたり、十分なノウハウを有し、必要な体制について、具体的かつ実現性の高い提案がなされているか。 ・より高い事業効果が期待できる提案がなされているか。	
		運営に関する具体的方策	・施設の利用促進を図るための具体的な方策が示されているか。 ・利用者への安全管理対策に対する具体的な考え方・方策が示されているか。 ・個人情報の保護に関する具体的な方策が示されているか。	
7	民間事業	事業計画	・提案コンセプトに合致した事業内容となっているか。 ・民間事業としての独自性・積極性のある事業内容となっているか。 ・事業の実現可能性、及びその根拠が示されているか。	60点
		民間投資	・民間収益施設について、積極的な民間投資（土地の有効活用）を行なっているか。	
		事業運営体制	・長期間にわたり、安定的かつ持続的に事業運営を行う体制となっているか。 ・事業計画実現にあたり、十分な実績を有しているか。	
		資金調達及び事業収支計画	・確実性が高く、正確な事業収支計画が示されているか。また、提案の根拠は十分に示されているか。	
		事業安定化方策	・経営に影響を与える可能性のあるリスク事象を顕在化させないためのリスク管理策が具体的に示されているか。 ・リスク事象が顕在化した際に取りうる事業継続方策が具体的に示されているか。	
8	価格	プロジェクトマネジメント費、施設整備費（設計・建設）、維持管理費、運営費	・積算の根拠が具体的に示されているか。 ・提案されているプロジェクトマネジメント費、施設整備費、維持管理費、運営費が提案内容に対して妥当か。	10点
合計				300点

③ 得点の決定方法

選定委員会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要項に規定するヒアリングの結果等も踏まえ、②の各項目について絶対評価によりA～Eの5段階又はA～Cの3段階で評価し、得点を決定します。

各評価の判断基準及び加算割合は以下のとおりです。

なお、得点は小数点第二位まで算定します。

<大項目 1～7>

評価	判断基準	加算割合
A	独自性のある極めて優れた提案である	配点×100%
B	優れた提案が多く認められる	配点×80%
C	優れた提案が認められる	配点×60%
D	具体的な提案はあるが、優れた提案は認められない	配点×40%
E	要求水準を満たす程度であり、具体的な提案が認められない	配点×20%

<大項目 8>

評価	判断基準	加算割合
A	積算根拠が明確に示されており、提案に対する価格が妥当であるといえる	配点×100%
B	積算根拠が明確に示されており、提案に対する価格が概ね妥当であるといえる	配点×60%
C	積算根拠に不明確な点があり、提案に対する価格が妥当か判断し難い	配点×20%

なお、次の場合は事業者として選定しません。

- ・ 全体の合計得点が配点の60%に満たない場合
- ・ 以下のいずれかにおいて、配点の50%に満たないものがあつた場合
 - 大項目1～3の合計得点（事業全体に関する部分）
 - 大項目4～6の合計得点（各業務に関する部分）
 - 大項目7の合計得点（民間事業に関する部分）
- ・ 以下の項目において、配点の60%に満たないものがあつた場合
 - 大項目8の得点（価格に関する部分）

6 最優秀提案者等の選定

応募者それぞれの得点を決定したうえで、上位の応募者 2 者を、点数が高い順に、最優秀提案者及び次点者とします。

同点の場合には、抽選によって上位を決定します。

7 事業候補者の決定

市は選定委員会の審議を踏まえ、事業候補者及び次点者を決定します。