

【修正版】

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業

事業者選定基準

真 岡 市

令和 3 年 3 月

1. 総則

1.1. 本書の位置づけ

「真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 事業者選定基準」（以下「選定基準」という。）は、真岡市（以下「市」という。）が、真岡市複合交流拠点施設整備運営事業（以下「本事業」という。）への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、「募集要項」と一体のものとして位置付けられるものである。

本選定基準は、市が本事業の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を実施する事業者（以下、「特定事業者」という。）に対し期待する内容を示し、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者、次順位交渉権者を決定するための基準を示すものである。

1.2. 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員3名及び市の職員2名から構成する真岡市複合交流拠点施設整備運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置して行う。

2. 審査方法

2.1. 審査方法

応募者から提出された企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等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。

選定委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議する。

2.2. 審査の手順

審査は、以下の(1)、(2)の手順で実施する。

(1) 資格審査

- ・ 第一次審査として応募資格の有無を確認する。

(2) 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

2.3. 選定フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

可

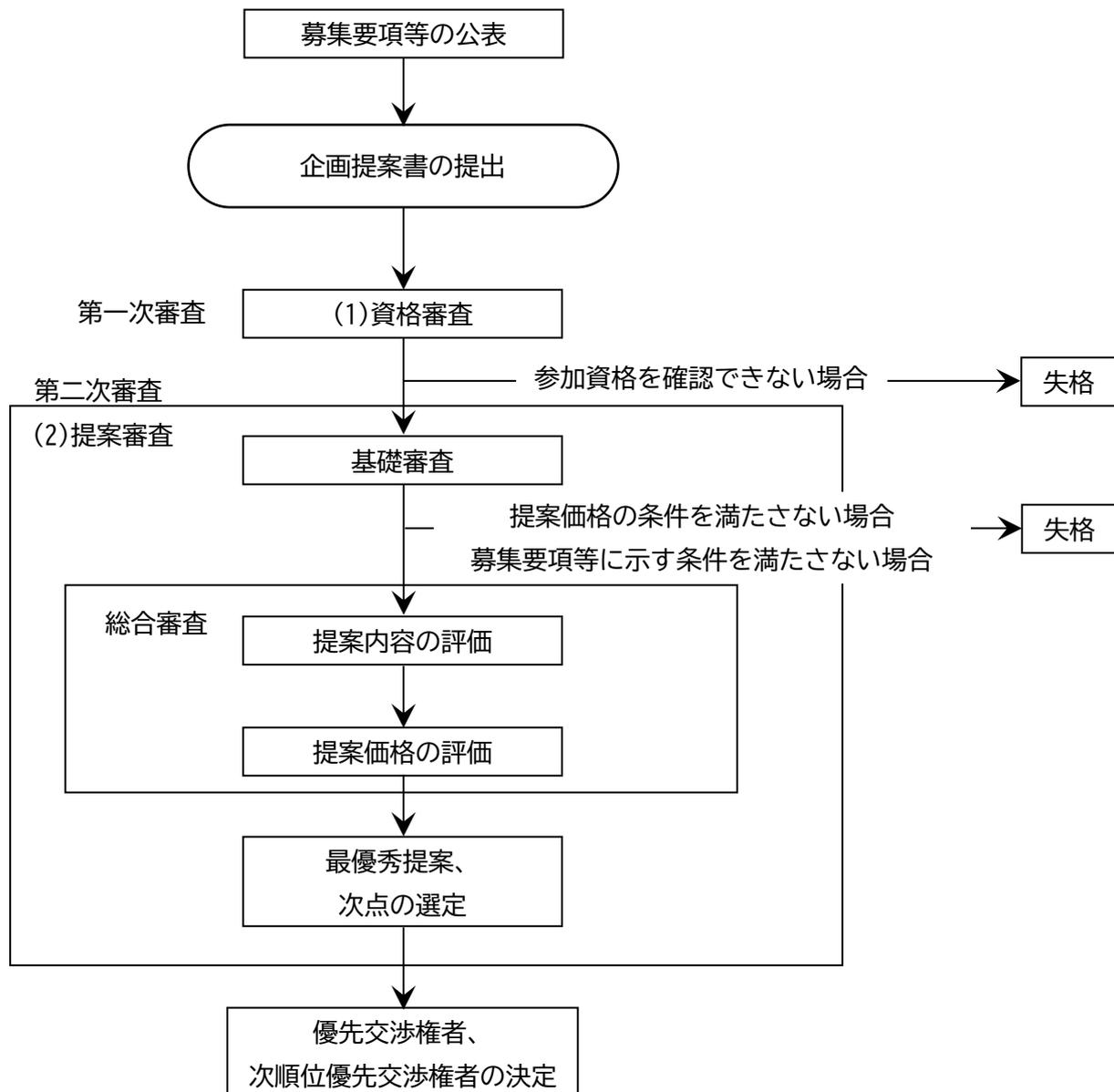


図 1 選定フロー

2.4. 審査結果の公表

資格審査の結果は、各応募者に個別に通知する。提案審査の結果については各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要、審査講評を市のホームページに公表する。

3. 資格審査

資格審査では、応募者から提出される資格審査に関する提出書類を基に、応募者が参加資格を満たしているか否かを確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。本審査における確認内容は下表のとおりとする。

表1 資格審査における確認内容

区分	確認内容	対象様式
応募者の構成	①応募者は、設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業で構成されていること。 ②代表企業、構成企業が明らかであり、各企業の業務範囲が明確であること。	様式2-1 様式2-2
全般	①地方自治法施行令第167条の4に規定する者でないこと。	様式2-1
	②会社更生法（平成14年法律第154号）による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者でないこと。（更生手続又は再生手続の開始決定後、真岡市から再認定を受けている者を除く。）	様式2-1
	③募集要項等の公表日から優先交渉権者選定・公表日までの間に、真岡市建設工事等請負業者指名停止等措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けていないこと。	様式2-1
	④応募者を構成する企業の代表者は、指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第92条の2（議員の兼業禁止）、第142条（長の兼業禁止）又は第180条の5第6項（委員の兼業禁止）の規定に抵触することでない者	様式2-1
	⑤国、栃木県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。	様式2-1
	⑥真岡市暴力団排除条例第2条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。	様式2-1
	⑦本事業に係るアドバイザー業務を委託した八千代エンジニアリング株式会社（同協力事務所としてアンダーソン・毛利・友常法律事務所）と資本関係又は人的関係のある者でないこと。	様式2-1
設計企業	①令和元・2年度真岡市競争入札参加資格者名簿に登録があること、又は、上記の入札参加資格を有していない者であっても、資格申請時に必要な書類と同等の資料（様式2-3別紙）を提出し市の確認を得た者であること。なお、特定事業契約締結においては、令和3・4年度真岡市競争入札参加資格者名簿の登録を済ませること。	様式2-3
	②建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。	様式2-3
	③提案内容と同等規模以上の図書館の設計実績があること。	様式2-3
建設企業	①令和元・2年度真岡市競争入札参加資格者名簿に登録があること、	様式2-4

区分	確認内容	対象様式
	又は、上記の入札参加資格を有していない者であっても、資格申請時に必要な書類と同等の資料（様式 2-4 別紙）を提出し市の確認を得た者であること。なお、特定事業契約締結においては、令和 3・4 年度真岡市競争入札参加資格者名簿の登録を済ませること。	
	②建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。	様式 2-4
	③建設業法第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査評価点数（建築一式工事）1,400 点以上で登録されている者であること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。	様式 2-4
	④提案内容と同等規模以上の図書館の施工実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。	様式 2-4
維持管理 企業	①維持管理業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。	様式 2-5
	②提案内容と同等規模以上の公共施設の維持管理業務実績があること。	様式 2-5
運営企業	①運営業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。	様式 2-6
	②提案内容と同等規模以上の図書館に類する施設の運営業務実績があること。	様式 2-6

4. 提案審査

4.1. 基礎審査

基礎審査では、企画提案書について提案価格が募集要項に示す上限額以内及び下限額以上であるか否か、また、提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。全ての確認項目を満足できていない応募者は失格とする。

提案価格に関する確認内容は以下とする。提案価格が上限額及び下限額の範囲を超える応募者は失格とする。

①真岡市複合交流拠点施設（以下、「本施設」という。）の整備費（サービス対価）

募集要項に示す設計・建設業務費（サービス対価A）（＝予定価格）の上限額以下となっているか。

②本施設の総括管理業務費、維持管理業務費及び運営業務費（サービス対価）

募集要項に示す総括管理業務費、維持管理業務費及び運営業務費（サービス対価B）（＝予定価格）の上限額以下となっているか。

③本施設の民間施設の賃借料

募集要項に示す民間施設の賃借料の下限額以上となっているか。

4.2. 総合審査

(1) 総合審査の方法

総合審査では提案価格と提案内容の2つの面から評価を行う。

提案価格の評価点が20点満点、提案内容の評価点が80点満点の合計100点満点で評価する。また、総合審査の結果が同点となった場合には、提案内容の評価点が高い応募者を最優秀提案とする。

なお、選定委員会は、総合審査の過程において各応募者に対しヒアリングを実施する。

ヒアリングは令和3年8月を予定しているが、詳細については企画提案書受付後に改めて市から各応募者に連絡する。

(2) 提案価格の評価

提案価格は、設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務（サービス対価対象）、民間施設の賃借料について20点を配点する。また、以下を提案評価額とする。

【提案評価額】
①設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務 ：設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価）
②民間施設の賃借料 ：民間施設の行政財産使用料
上記の「①設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費」から「②民間施設の賃借料」を除いた金額（①－②）を提案評価額とする。

※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。

提案評価額の点数化方法を以下に示す。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位までを求める。

表 2 価格審査の項目及び配点

審査項目（評価の視点）	配点	点数化方法
「①設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価）」－「②民間施設の賃借料」（円）	20点	最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 点数 = (最低提案評価額 ÷ 提案評価額) × 20

※詳細な算定式については、「別添9 様式集」の様式8-3で示す。

(3) 提案内容の評価

提案内容は、次項「(4) 評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により選定委員会が点数化する。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位までを求める。

表 3 提案内容の評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が普通である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.00

(4) 評価項目及び配点

1) 事業計画に関する事項【8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	①本事業の目的を十分に理解した提案となっている。 ②市のまちづくりの取り組みを踏まえた提案となっている。 ③事業対象地の将来像がイメージできる具体的で明快な提案となっている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 3-2
2 事業実施 体制	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。 ②事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 ③その他、優れた実施体制が構築されている。	3	様式 3-3
3 事業リスク 及び 事業収支計画	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。 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。 ③実績に基づく事業収支計画が立案されている。 ④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。	3	様式 3-3
小計		8	

2) 設計・建設業務に関する事項【30点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	<p>本施設の整備計画</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複合交流拠点施設にふさわしい外観デザインとなっている。 ④周辺環境（景観、道路、住宅等）への配慮がなされている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	5	様式 4-2
2	<p>本施設の機能配置、動線計画</p> <p>①子どもから高齢者まで、多世代に分かりやすく利用しやすい施設配置となっており、快適な空間が提案されている。 ②諸室機能に応じた合理的かつ魅力的な諸室の配置となっている。 ③子どもや高齢者等、利用者の年代を踏まえた適切なゾーニングや遊具等の配置等により魅力的な外構が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。</p>	5	様式 4-3
3	<p>本施設の諸室の計画</p> <p>①各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図書館機能の具体的な利用イメージが提案されている。 ③子ども広場の具体的な利用イメージが提案されている。 ④地域交流機能の具体的な利用イメージが提案されている。 ⑤本施設と民間施設が連携し、にぎわいを演出する魅力的な提案となっている。 ⑥その他、優れた提案が含まれている。</p>	5	様式 4-4
4	<p>本施設の什器・備品計画</p> <p>①利用者の快適さや耐久性を備えた適切な什器や備品が提案されている。 ②その他、優れた提案が含まれている。</p>	5	様式 4-5
5	<p>本施設の省エネ、ユニバーサルデザイン等</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等、LCC 縮減への配慮が提案されている。 ②全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防災性等に配慮した提案となっている。 ④その他、優れた提案が含まれている。</p>	5	様式 4-6
6	<p>本施設の施工計画</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工事期間中の騒音・振動等周辺環境への配慮や付近の通行者の安全確保等について具体的な方法が提案されている。</p>	5	様式 4-7 様式 4-8

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
	③品質の確保について、具体的な方法が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。		
小計		30	

3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項【33点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	総括管理業務、維持管理業務、運営業務の基本的考え方 ①本施設の開館に備え、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。 ②本施設における総括管理業務、維持管理業務及び運営業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方が示されている。 ③サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法の考え方が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-2
2	総括管理業務、維持管理業務、運営業務の実施体制 ①本施設における良好なサービスの提供において、合理的かつ効率的で、サービス向上に資する適切な人員配置が提案されている。 ②非常時等の危機管理対応について、具体的に提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-3
3	保守・点検業務、清掃業務、警備業務、備品管理業務、修繕・更新業務 ①本施設の性能を適切に維持するための具体的な業務内容が提案されている。 ②省エネや省資源に配慮した業務の工夫について提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-4
4	図書館機能運営業務 ①「静と動」が調和し、子どもから高齢者までの幅広い世代が気軽に立ち寄りたくなる図書館のコンセプトを踏まえた運営について、具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②生涯学習の拠点として、市民の教養を深め、地域や利用者の課題解決に必要な資料、情報、サービスの提供について具体的に提案されている。 ③図書・雑誌等の管理及び選定の考え方について、具体的に提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 5-5
5	子育て支援機能運営業務 ①子どもや子育て世代のコミュニケーションを促すための具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②利用者に対し、安全性への配慮について提案されている。	5	様式 5-6

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
		③衛生的環境を保つための工夫や配慮について提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。		
6	地域交流機能運営業務	①イベント開催時及びイベントのない日の運営について、具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②図書館機能との連携について、具体的な取り組みが提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-7
7	事業実施業務	①本施設、複合交流拠点施設専用駐車場及び真岡市役所新庁舎まちあるき駐車場を対象とした多世代交流や市民サービスの向上に効果的な事業等、施設に活気をもたらす事業への取り組みについて、具体的に提案されている。 ②その他、優れた提案が含まれている。	3	様式 5-8
8	カフェ機能運営業務	①本事業のコンセプトを踏まえた柔軟なサービス提供により、にぎわいの創出に資する提案となっている。 ②その他、優れた提案が含まれている。	3	様式 5-8
小計			33	

4) 地域経済への配慮・貢献【9点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	地域経済への配慮・貢献	①総括管理業務、維持管理業務又は運営業務において、市内企業からの調達や活用について具体的に提案されている。(資機材、備品、消耗品、市内でのスタッフ雇用等)	3	様式 6-2
		②総括管理業務、維持管理業務又は運営業務において、障がい者の雇用や福祉団体との連携、地域との共生などについて、具体的に提案されている。 ③その他、優れた地域貢献への提案が含まれている。		
		④設計・建設業務における市内企業への発注金額。	6	
小計			9	

5) 特記事項

評価項目「地域経済への配慮・貢献」のうち、「設計・建設業務における市内企業への発注金額」の点数化方法を以下に示す。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位までを求める。

表 4 設計・建設業務における市内企業への発注金額の点数化方法

評価項目（評価の視点）	配点	点数化方法
「設計・建設業務における市内企業への発注金額」	6点	当該項目の最も高い提案価格を満点とし、他の提案価格については、次の式にて算定 点数 = (提案価格 ÷ 当該項目の最高提案価格) × 6

また、「設計・建設業務における市内企業への発注金額」にて受注者から提案された金額について、受注者の責に帰すべき事由によりこれを満足できない場合、市は、特定事業者から未達成度に応じた金額を徴収する。

市内企業への発注金額の対象業務、当該徴収金額の具体的な算定方法は、「別添 7 サービス対価の支払い方法」に示す。

(5) 総合審査による最優秀提案の選定

提案内容及び提案価格の評価による得点の和（総合審査の得点）が最も高い提案を最優秀提案として、2番目に高い提案を次点として選定する。

5. 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会における最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。