

八木駅南市有地活用事業

優先交渉権者選定基準

平成26年 7 月 29 日

橿原市

< 目 次 >

1 本書の位置づけ	1
2 事業者選定の概要.....	1
(1) 審査の基本的な考え方	1
(2) 審査の方法.....	1
(3) 優先交渉権者選定の体制	1
3 審査の手順	3
4 参加資格審査（第一次審査）	4
5 提案審査（第二次審査）	4
(1) 提案価格の適格審査.....	4
(2) 基礎審査	4
(3) 加点審査	4
(4) 性能点の審査	4
(5) 性能点の配点基準	9
(6) 性能点の算出方法	9
(7) 価格点の算出方法	9
(8) 優秀提案者の選定	9
6 優先交渉権者の選定	10

1 本書の位置づけ

八木駅南市有地活用事業 優先交渉権者選定基準は、橿原市（以下「市」という。）が、八木駅南市有地活用事業（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。）の募集及び選定にあたり、応募しようとする者に交付する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者選定基準は、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定するための基準として示すものである。

優先交渉権者選定基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、最も優れた提案を行った事業者（以下「優先交渉権者」という。）を選定するための方法及び評価項目等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2 事業者選定の概要

(1) 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の設計、建設、維持管理及び運営の各業務を通じて、効率的、安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する応募に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、施設整備、維持管理及び運營業務に関して、募集要項及び要求水準書に規定する要件（以下、「要求水準」という。）を満足することを前提として、提案価格、施設計画及び維持管理・運営計画の提案内容、資金計画及びリスク分担を含む事業計画について妥当性及び確実性を総合的に評価する。

(2) 審査の方法

優先交渉権者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として参加資格審査、第二次審査として提案審査（提案価格の適格審査、基礎項目的確審査、加点項目の審査、総合評価値の算定）を行う。なお、参加資格審査は、提案審査のための提案書等及び提案価格を受け付ける応募者を選定するためにのみ用いることとし、参加資格審査の具体的な内容について、これを提案審査に持ち越さないものとする。

(3) 優先交渉権者選定の体制

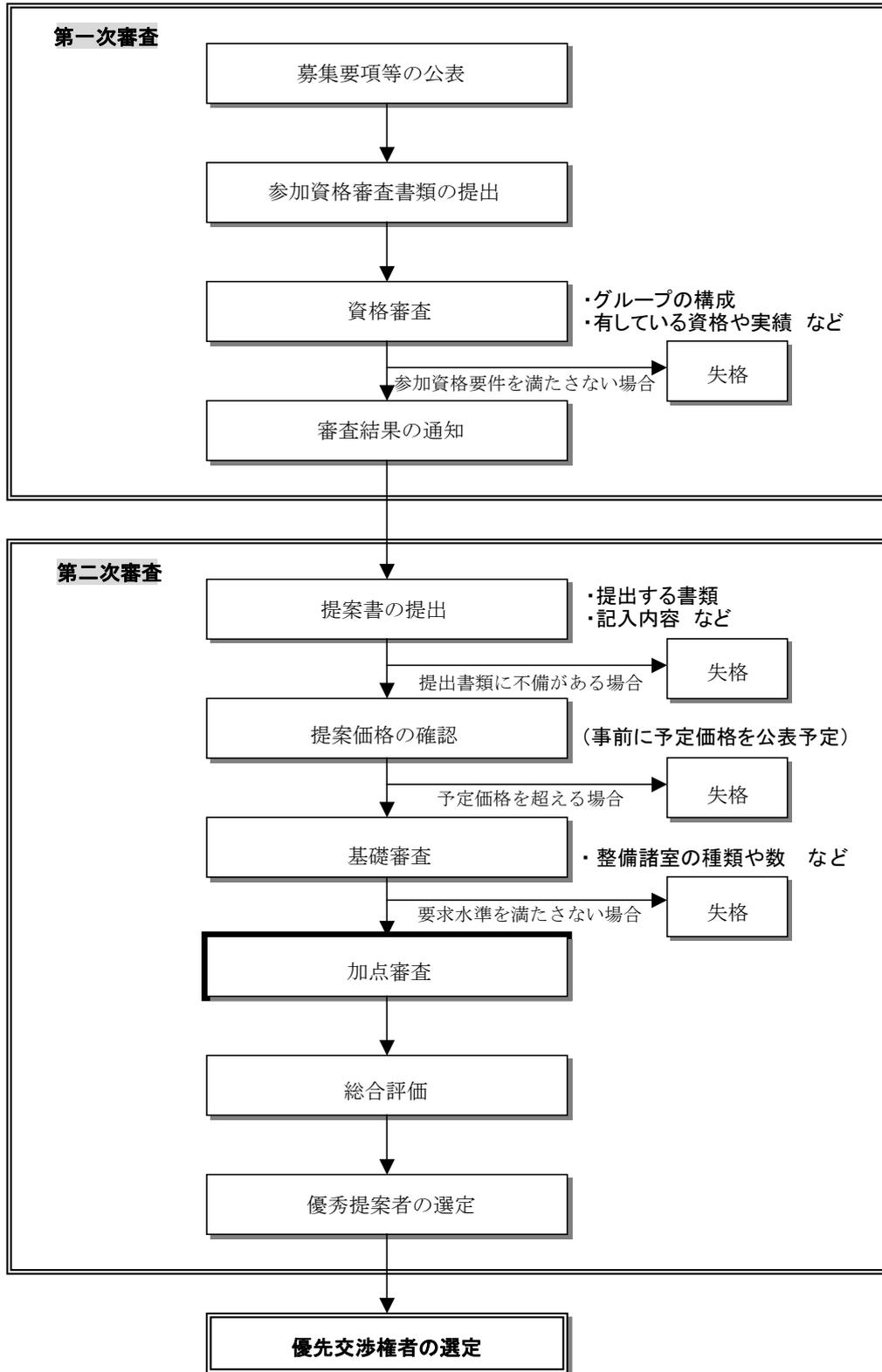
審査に当たっては、市が設置した「橿原市市有地活用検討委員会」（以下「委員会」という。）の10名の委員のうち、次頁の表で○印を付した8名の委員において、事業者の選定基準に関する審議並びに応募者より提出された提案書等及び提案価格の審査を行い、優先交渉権者を選定する。なお、委員会は非公開とする。

委員会の委員

区分	氏名	所属・役職等
委員長	○赤崎 弘平	元大阪市立市大学大学院教授
委員	○植田 和男	特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会 理事長
	○藤原 昭	学校法人冬木学園理事
	○赤羽 貴	アンダーソン・毛利・友常法律事務所弁護士
	○北浦 一郎	弁護士法人トラスト&サービス弁護士
	○岡崎 益光	橿原市副市長
	○西田 喜一郎	橿原市政策審議監兼橿原市総務部長
	○藤岡 孝	橿原市地域活性監
	杉田 幸司	橿原市総合政策部長
	中尾 至宏	橿原市まちづくり部長

3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



4 参加資格審査（第一次審査）

参加資格審査は、応募者が備えるべき参加資格の要件（募集要項に規定されている要件）を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は欠格（参加資格がない）とする。

5 提案審査（第二次審査）

(1) 提案価格の適格審査

提案書に記載された提案価格が予定金額の範囲内であることを確認する。予定金額を超える場合は失格とする。

(2) 基礎審査

基礎審査は、提案価格が予定金額の範囲内であることが確認された応募者より提出された提案書の内容が、要求水準に示す条件を全て充足しているかについて審査を行う。1項目でも要求水準に示す条件を充足していない場合又は様式集に示す記載事項について記載のない場合は失格とする。

(3) 加点審査

基礎審査において要求水準に示す条件をすべて充足している応募者より提出された提案書の内容について、加点審査を行う。加点審査は、応募者より提出された提案書の内容に応じ、性能点・価格点の加点を行う。

(4) 性能点の審査

以下に示す審査項目、評価の視点に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は143点とし、性能点とする。

1) 事業計画に関する提案・・・配点合計 20 点

審査項目	評価の視点	配点	様式
事業実施方針 ・事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を実施するにあたり、本事業実施の背景や目的及び施設の役割について十分に理解し、積極的に取り組む姿勢について優れた提案がなされているか。 ・本事業の実施体制(応募参加グループの各構成企業、各業務の責任者等)について、高いスキルと豊富な実績等を有するとともに、本事業に対する特段の配慮がみられる優れた提案がなされているか。 ・市との良好な意思疎通や、事業者内部での確実な連絡体制が有効かつ具体的な優れた提案がなされているか。 ・各業務の品質の確保や改善のためのセルフモニタリングの仕組みが有効かつ具体的な優れた提案がなされているか。 	4 点	11-1
資金調達・収支 計画の確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の確実性と安定性について優れた提案がなされているか。 ・毎年度の収支計画の確実性と安定性について優れた提案がなされているか。 ・不測の資金需要への対応について優れた提案がなされているか。 	4 点	11-2
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・想定されるリスクが十分に抽出され、リスクを未然に防ぎ、また対応できる方策について優れた提案がなされているか ・宿泊施設の経営が悪化した場合の適切な対応策について優れた提案がなされているか。 ・出資者や構成員が倒産した場合のリスクを隔離する方策について優れた提案がなされているか。 	8 点	11-3
地域経済への 貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・事業にあたって地元への発注額を増やすための取組みについて優れた提案がなされているか。 ・地域社会との連携や地域の人材活用及び県産材の調達方法について優れた提案がなされているか。 	3 点	11-4
対話型市場調 査への参加	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年度に「八木駅南市有地活用事業化検討業務」において実施された対話型市場調査への参加企業の有無。 	1 点	

2) 施設整備業務に関する提案・・・配点合計 60 点

審査項目	審査の視点	配点	様式
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務を円滑に行える体制となっているか。 ・業務間の連携についての工夫がなされているか。 	2 点	12-1
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・地域特性や事業計画地の特徴等を把握し、まちなみに配慮した優れた提案がなされているか。 ・地域のにぎわいを創出し、市民、観光客が交流できる憩いのスペースとなるよう、外構計画において優れた提案がなされているか。 ・敷地全体のゾーニングや動線計画に優れた提案がなされているか。 	6 点	12-2

審査項目	審査の視点		配点	様式
景観への配慮・デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境及びまちなみに配慮し、周囲への景観的調和を図った優れた提案がなされているか。 ・”まちなか建築”として橿原市の施設としてふさわしいデザイン性のある優れた提案がなされているか。 ・奈良県産の木材を積極的に活用し内外のデザインにおいて優れた提案がなされているか。 		6点	12-3
庁舎建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者にとってわかりやすく把握しやすい空間構成とするための優れた提案がなされているか。 ・交流スペースを市民交流の場とし利用者にとって親しみやすく、にぎわいを創出するための優れた提案がなされているか。 ・施設及び設備の快適性を高める空間や仕上げとする優れた提案がなされているか。 ・業務の効率性を高めるための優れた提案がなされているか。 ・将来的なレイアウト変更等柔軟性と拡張性を確保するための優れた提案がなされているか。 		10点	12-4
観光施設建築計画	全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設の連携が図られ、利用者の利便性に配慮した施設計画となるよう優れた提案がなされているか。 	2点	12-5
	宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> ・あらゆる人がゆったりと快適に過ごすことができる客室、浴場等となるための優れた提案がなされているか。 ・宿泊室の室内環境向上のための優れた提案がなされているか。 ・中南和の広域拠点としての観光施設にふさわしい設えとなるよう優れた提案がなされているか。 ・将来的なレイアウト変更等柔軟性と拡張性を確保するための優れた提案がなされているか。 	8点	12-6
	コンベンション施設・展望施設・観光振興・支援施設・飲食物販等施設	<ul style="list-style-type: none"> ・コンベンション施設について、会議、バンケット利用等多目的な利用について優れた提案がなされているか。 ・展望施設について、建築物の高さの最高限度(45m)を活用し、十分に眺望できる施設となるよう優れた提案がなされているか。 ・観光振興支援施設について、宿泊客以外の観光客の利用についても考慮されており、利用者の利便性に配慮した施設計画について優れた提案がなされているか。 ・飲食物販等施設について、利用者の利便性に配慮し、地域のにぎわい創出を促すための優れた提案がなされているか。 	8点	12-7
付帯施設建築計画	開放型交流スペース・駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・開放型交流スペースは、市民・観光客の交流の場とし利用者にとって親しみやすく、にぎわいを創出するための優れた提案がなされているか。 ・駐車場・駐輪場は、市民の利便性に考慮し、安心・安全な計画となるための優れた提案がなされているか。 	4点	12-8

審査項目	審査の視点	配点	様式
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物のエネルギー負荷低減、自然エネルギーの積極的利用、低炭素化等に対して優れた提案がなされているか。 ・建築物の長寿命化を図り、建設コストだけでなく維持管理コストを含めたライフサイクルコストを考慮した優れた提案がなされているか。 	6点	12-9
安全・防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に対する十分な安全性の確保及び防犯について優れた提案がなされているか。 ・地震発生を想定し耐震性能の観点から施設整備計画において優れた提案がなされているか。 	4点	12-10
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュール管理に関して優れた提案がなされているか。 ・設計どおりに確実に施工できる実施体制が確保され、十分な監理、モニタリング体制、品質管理計画に関して優れた提案がなされているか。 ・工事中の安全確保に十分配慮した計画となるよう優れた提案がなされているか。 ・周辺住民や環境への配慮について優れた提案がなされているか。 	4点	12-11

3) 維持管理業務に関する提案・・・配点合計 14 点

審査項目	審査の視点	配点	様式
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務を円滑に行える体制となっているか。 ・業務間の連携についての工夫がなされているか。 	2点	14-1
保守・点検計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の長期使用を想定し、予防保全に基づく効率的な維持管理計画について優れた提案がなされているか。 ・事業期間終了時において、良好な施設水準を保つような維持管理計画についての優れた提案がなされているか。 	4点	14-2
修繕・更新計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の機能及び性能を確実に維持するための長期修繕計画に関して優れた提案がなされているか。 ・突発的な修繕発生時の対応についての対応方策について優れた提案がなされているか。 	4点	14-3
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷を軽減するための工夫がなされているか。 ・ライフサイクルコストを低減するための優れた提案がなされているか。 	4点	14-4

4) 運営業務に関する提案・・・配点合計 38 点

審査項目	審査の視点	配点	様式
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務を円滑に行える体制となっているか。 ・業務間の連携についての工夫がなされているか。 	2点	15-1
庁舎の総合案内と閉庁時受付業務	<ul style="list-style-type: none"> ・来庁者対応や電話対応の接遇についての工夫、配慮について優れた提案がなされているか。 	2点	15-2
宿泊施設の運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・安定した経営とするための長期的な計画について優れた提案がなされているか。 ・観光振興を促すための取組みについて優れた提案がなされているか。 ・広域観光拠点としてふさわしいサービスの提供について優れた提案がなされているか。 	12点	15-3
飲食物販等施設	<ul style="list-style-type: none"> ・他施設と連携し利用者のニーズに応じたサービスを提供する 	8点	15-4

の運營業務	ための優れた提案がなされているか。 ・地域の活性化に貢献する取り組みに対して優れた提案がなされているか。		
コンベンション施設・展望施設の運營業務	・橿原市の施設として活発に利用され、観光振興・にぎわい創出に寄与する優れた提案がなされているか。	6点	15-5
観光振興支援業務	・橿原市観光協会、商店街、NPO、ボランティアや市民団体等との連携を積極的に図り、観光振興・地域活性を促進する積極的な実施体制について優れた提案がなされているか。 ・市内、中南和、近畿圏へ観光客を誘客するための取組みについて優れた提案がなされているか。 ・来訪者が周辺の観光資源についての認識を深め、来訪者の周遊観光を促すための優れた提案がなされているか。 ・かしはらナビプラザ及び市の既存施設と連携、活用することによって、より効果的な観光振興とにぎわいの創出に寄与する優れた提案がなされているか。	10点	15-6

5) 宿泊施設の賃料に関する提案・・・配点合計8点

審査項目	審査の視点	配点	様式
宿泊施設賃料の提案	<p>【固定賃料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の財政負担の軽減に寄与する宿泊施設の賃料について、要求水準で定める最低の2,500/坪・月より、高く設定されているか。 <p>【歩合賃料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者提案により設定される上記で提案された固定賃料を上回り、年間平均稼働率に応じて増加する歩合賃料の提案がなされているか。 <p>・宿泊室の年間平均稼働率を x とし、年間平均稼働率に応じた賃料（固定賃料と歩合賃料を合わせた賃料）を算出するための計算式を $f(x)$ とする。年間平均稼働率 0%～100%の $f(x)$ の積分値と宿泊施設の延床面積を乗じた値を提案賃料とする。以下に、提案賃料の算出式を示す。</p> $\text{提案賃料} = \int_0^{100} f(x) dx \times \text{延床面積(坪)}$ <p>以下の式で計算する。</p> $\text{点数} = \frac{\text{提案賃料}}{\text{最高提案賃料}} \times 8 \text{点}$	8点	16-1

6) 提案の実現可能性・・・配点合計3点

審査項目	審査の視点	配点	様式
提案の実現可能性	・提案全体について、高い独創性と実現性が期待できるか。	3点	

(5) 性能点の配点基準

レベル	内容	係数
A	秀でて優れている	1.00
B	優れている	0.75
C	いくつかの優れている点を認める	0.50
D	わずかに優れている点を認める	0.25
E	要求水準を満たしている程度	0.00

(6) 性能点の算出方法

1) 事業計画に関する提案、2) 施設整備業務に関する提案、3) 維持管理業務に関する提案、4) 運營業務に関する提案、6) 提案の実現可能性の性能点については、「(4) 性能点の審査」で示した審査項目毎に、審査の視点に従い評価し、「(5) 性能点の配点基準」で示すレベルを決め、審査項目毎の配点に「(5) 性能点の配点基準」で示すレベルに応じた係数を乗じて点数を算出する。

5) 宿泊施設の賃料に関する提案については、審査の視点に記載した計算式に基づき点数を算出する。

1)から6)のすべての審査項目の点数を合算し、性能点とする。

なお、小数点以下の点数については小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算出する。

(7) 価格点の算出方法

価格点については、価格提案書に記された提案価格を用いて、次の方法により得点を付与する。

(ア) 応募者の中で、最低の提案価格となった提案に対し、価格点に関する配点の満点（60点）を付与する。

(イ) 他の応募者の提案については、最低提案価格との比率により算出する。なお、得点は小数点第3位以下を四捨五入し、小数点以下第2位までを求める。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最低提案価格}}{\text{提案価格}} \times \text{価格点 (60点)}$$

(8) 優秀提案者の選定

性能点と価格点を合計した数値（以下「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案者を優秀提案者として選定する。

$$\text{総合評価値 (配点 203点)} = \text{性能点 (配点 143点)} + \text{価格点 (配点 60点)}$$

6 優先交渉権者の選定

市は、参加資格審査及び提案審査の結果により選定された優秀提案者を優先交渉権者として選定する。