

堺旧港交流空間創出事業  
(公募型プロポーザル方式)  
優先交渉権者選定基準書

令和6年9月  
堺市

## <目次>

I. 優先交渉権者選定基準書の位置付け .....	1
II. 審査方法 .....	1
III. 審査体制 .....	1
IV. 審査の流れ .....	2
1. 公募参加資格確認審査 .....	2
2. 基礎審査 .....	2
3. 提案内容審査 .....	2
ア) 定量的事項による審査 .....	2
イ) 定性的事項による審査 .....	3
4. 総合評価 .....	3
5. 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定 .....	3
V. 定性的事項による審査の項目・配点等 .....	5

## I. 優先交渉権者選定基準書の位置付け

---

本優先交渉権者選定基準書（以下「本基準書」という）は、本市が、堺旧港交流空間創出事業（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。）を公募型プロポーザルにて選定するにあたり、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たものであり、本事業において本市が公表した令和6年9月30日付け「堺旧港交流空間創出事業（公募型プロポーザル方式）募集要項」（以下、「募集要項」という。）と一体のものとして扱います。

## II. 審査方法

---

本事業を実施する事業者には、施設等の整備・管理運営の専門的な知識や技術・ノウハウが求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、提案使用料単価のほか、事業の全体計画、整備計画、管理運営計画に関する提案内容を総合的に評価します。

本市より参加資格を有する旨の通知を受けた者より提出された提案書類に基づき、「基礎審査」及び「提案内容審査」を実施します。

「基礎審査」は提案書類の内容が、募集要項記載の条件及び様式集に示す内容を満足しているかを確認します。「基礎審査」の結果、不適格と判断された場合は失格とします。「提案内容審査」では、提案使用料及び本基準書で示す評価項目について内容を審査し、評価を行います。

## III. 審査体制

---

優先交渉権者の選定にあたり、「堺市附属機関の設置等に関する条例」に基づき、本事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、堺旧港交流空間創出事業者選定委員会（以下「本選定委員会」という。）を設置します。

本選定委員会において、本基準書に基づき提案書類の審査を行い、優先交渉権者を選定します。なお、優先交渉権者の決定までは、公平公正な審査を確保するため本選定委員会における選定過程及び委員氏名は非公開とします。

## IV. 審査の流れ

### 1. 公募参加資格確認審査

募集要項に示した参加資格要件に基づき参加資格の有無を確認します。公募参加資格確認の結果は、公募参加資格確認申請を行った者（グループで申し込む場合は代表企業）に対して書面により通知します。

参加資格を有する旨の通知を受けた者（以下「公募参加者」という。）は提案書類を提出することになります。

### 2. 基礎審査

提案書類の内容が募集要項記載の条件及び様式集を満足しているかどうかについて確認します。募集要項に記載の条件を1つでも充足していない場合は、公募参加者に確認のうえ失格とします。

ただし、その内容が軽微なもので意図したものではなく、また提案使用料単価及び提案内容に大きな影響を及ぼすものでなく、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと判断できる場合には、本市は当該提案を行った公募参加者に対して応募の希望を確認し、公募参加者が提案使用料単価の変更を行わずに当該箇所について募集要項に記載の条件を満たすことが可能である場合に限り、公募参加者を失格としないことがあります。

なお、基礎審査の段階において、提案の実現性が確認できない内容や提案書内での不整合、不備などがあった場合に、公募参加者に確認をすることがあります。

### 3. 提案内容審査

#### ア) 定量的事項による審査

提案書類に記載された事業対象区域の提案使用料単価について、以下に示す算定式に基づき評価点を計算します。なお提案使用料単価が使用料基準単価を下回る場合は失格とします。

得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとします。

審査項目	評価の視点	配点	対応様式
提案使用料 (単価)	$\frac{\text{当該公募参加者の提示する後背地エリアAの提案使用料単価}}{\text{後背地エリアAの提案された最も高い提案使用料単価}} \times 105 \text{ 点}$ $+ \frac{\text{当該公募参加者の提示する後背地エリアBの提案使用料単価}}{\text{後背地エリアBの提案された最も高い提案使用料単価}} \times 105 \text{ 点}$	210点	5-1
合計		210点	—

## イ) 定性的事項による審査

提案書類に記載された提案内容について、「V. 定性的事項による審査の項目・配点等」に従って審査を行います。定性的事項の得点は、「V. 定性的事項による審査の項目・配点等」各審査項目について、AからDの4つの区分で評価を行い、その評価の係数を各審査項目の配点に乗じたものを各審査項目の得点とし、審査項目全体の合計点を以って得点とします。定性的事項の得点が、240点未満（800点満点の3割未満）であった場合には、優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定に至らない可能性があります。

評価	評価内容	得点化方法
A	具体的な極めて優れた提案がある	配点×1.0
B	具体的な優れた提案がある	配点×0.6
C	具体的な提案がある	配点×0.2
D	具体的な提案がない	配点×0.0

## 4. 総合評価

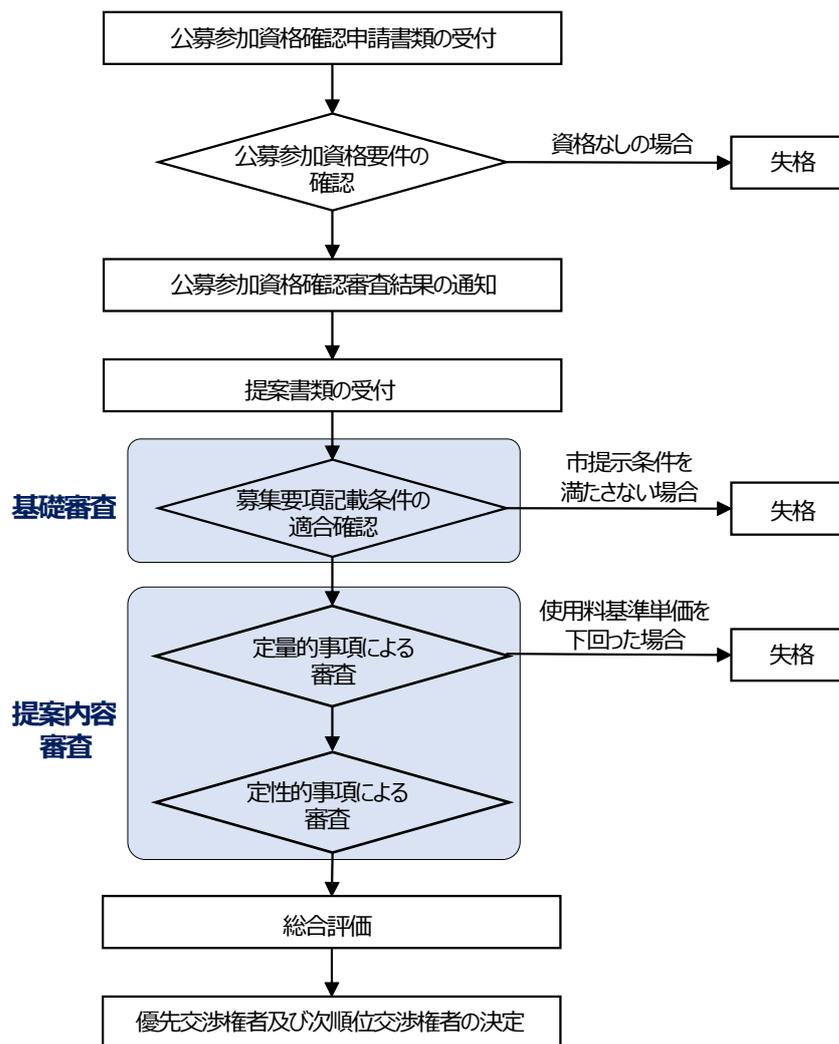
上記で求めた定量的事項の得点（210点満点）と定性的事項の得点（800点満点）及び任意提案に対する加點評価（40点満点）を合計したものを、その公募参加者の総合得点（1050点満点）とし、この得点をもって本選定委員会の審査結果とします。

## 5. 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

上記の総合得点を踏まえて、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。

なお、総合得点が高同点の公募参加者が複数出た場合は、次の考え方に従って優先交渉権者を決定します。

- ① 定性的事項による審査の得点が高い公募参加者を優位に評価する。
- ② ①の方法で決定しなかった場合は、定性的事項による審査項目「(1) ①イ 事業対象区域の活用コンセプト及び③事業収支計画に関する提案書、(2) ①施設等の整備計画、(3) ②施設等の運営計画」での合計得点が高い公募参加者を優位に評価する。
- ③ ①及び②の方法で決定しなかった場合は、選定委員の協議によって最も優れた提案者を選定する。



## V. 定性的事項による審査の項目・配点等

定性的事項による審査の項目、評価の視点及び配点は、次に示すとおりです。

審査項目		評価の視点	配点	対応 様式	参考 様式
大項目	小項目				
(1) 全体計画			<b>288</b>		
①事業方針	ア 本事業の目的に対する認識	・事業の趣旨及び目的や「堺都心未来創造ビジョン」、それに関連する計画を理解し、事業コンセプトを踏まえた提案となっているか。	32	6-1	—
	イ 事業対象区域の活用コンセプト	・堺日港の特徴や地元・広域、商圈の視点を踏まえ、事業の目的や活用方針に沿ったターゲット設定となっており、それに対応した活用コンセプトが提案されているか。	96		
		・堺日港の雰囲気や海辺の立地を活かした施設のデザイン・景観の考え方が示されているか。			
ウ 周辺地域及び市内拠点エリアとの連携	・周辺地域及び堺東エリア・環濠エリア・堺日港以外のベイエリアとの連携に対する具体的な提案がなされているか。	32			
②実績・実施体制		・事業実施の信頼性があるか。(公有地活用等の事業実績等)	64	6-2	—
		・各業務における担当主体や役割分担、責任範囲等の実施体制が明確に示されているか。			
③事業収支計画		・資金調達方法と事業収支計画について継続的に事業可能な計画となっており、その考え方や根拠が提案されているか。	64	6-3	6-4・ 6-5 収支計画表等
		・護岸維持管理への収益還元や事業期間中の追加投資、原状回復に要する費用などが事業収支計画に反映されているか。			

審査項目		評価の視点	配点	対応 様式	参考 様式
大項目	小項目				
(2) 整備計画			<b>256</b>		
①施設等の 整備計画	ア 施設整備計画	・後背地エリアの交流空間創出施設等は、利用者が充実した滞在時間を過ごせ、魅力的かつ集客性のある機能が提案されているか。	160	7-1	8-1～ 8-7 図面集
		・後背地エリアの交流空間創出施設等は、水辺への眺望や賑わいの演出に配慮した設計・デザインが提案されているか。			
		・後背地エリア及び護岸エリア、水辺空間が一体的に利用することができる機能・デザインが提案されているか。			
		・環境配慮（例：省エネ・創エネ、資源・資材の適正利用、水辺・緑等の自然と調和した空間形成など）の観点から交流空間創出施設等が計画されているか。			
		・安全性能やユニバーサルデザインの観点から交流空間創出施設等が計画されているか。			
	イ アクセス・動線計画	・施設へのアクセス性の向上に向けた具体的な提案がされているか。	64		
・施設が親水護岸や周辺道路と行き来しやすく、利用しやすい動線計画が提案されているか。					
②実施スケジュール・工程表		・適切なスケジュール、工程の提案がされているか。	32		
(3) 管理運営計画			<b>256</b>		
①管理運営体制		・維持管理・運営においては、施設などの管理の知識・経験を有し、効率的かつ安全に配慮した実施体制（責任者等の配置、人員数等）の提案がなされているか。	32	9-1	—
②施設等の運営計画		・営業時間の工夫や騒音対策など、地域住民に十分配慮した提案となっているか。	96		
		・安全対策として、事故防止の措置や災害時・非常時の対応（避難計画、BCP等）、夜間の水辺の安全確保等の提案がなされているか。			
		・季節や時間帯なども考慮し、施設の魅力や居心地の維持・向上を図る運営方策の提案がなされているか。			
		・集客方策や情報発信方法が具体的かつ効果が期待できる提案となっているか。			
③施設維持管理計画		・施設等の維持及びサービス水準維持・向上に必要な維持管理計画や具体的な維持管理の手法が提案されているか。	64		

審査項目		評価の視点	配点	対応 様式	参考 様式
大項目	小項目				
		・親水護岸の一時使用に係る収益還元の方策について、具体的かつ効果的な提案がされているか。			
④イベント等の地域連携		・イベント等の地域連携施策について具体的かつ効果的な提案がされているか。	64		
		・イベントの企画内容は界田港全体の魅力向上に資する提案となっているか。			
<b>合 計</b>			<b>800</b>		

■任意提案に対する加点評価

審査項目	評価の視点	配点	対応 様式
水面利用に対する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港湾法や関連法規に基づき、関係者との調整を想定して、実現性を考慮した提案がなされているか。</li> <li>・海からのアクセスによる回遊性の向上に資する取組や後背地エリア及び護岸エリアと一体となった空間形成に寄与する提案がなされているか。</li> </ul>	定性的事項の得点の5%相当（40点）を限度として、4段階で加点評価を行う。	10-1
提案書記載内容（一例）			
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 具体的な整備施設や活用方法</li> <li>② 水面利用の意義、事業効果</li> <li>③ 法令や関連基準類との整合</li> <li>④ 事業収支の想定（水面利用部分）</li> </ul>			

※水面エリアでの提案内容の実施可否は、現在の水面の利用実態を踏まえ、優先交渉権者選定後に本市及び大阪府との協議並びに地元関係者等との協議を経て確定するものとします。