

大浜北町市有地活用事業
事業者選定基準

平成 29 年 1 月

堺 市

【 目次 】

1. 事業者選定基準の位置づけ	1
2. 優先交渉権者等決定の概要	1
(1) 審査全体の流れ	1
(2) 大浜北町市有地活用事業者選定委員会の設置	1
(3) 優先交渉権者等の決定方法	1
3. 事業者選定基準	3
(1) 参加資格確認審査	3
① 審査概要	3
② 資格審査	3
(2) 提案審査	3
① 審査概要	3
② 事業用地の提案貸付料単価の確認	3
③ 公共施設整備事業に関する市の費用負担額の確認	3
④ 基本的事項の確認	3
⑤ 審査項目による審査	4

1. 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、堺市（以下「市」という。）が「大浜北町市有地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を選定するための方法や評価項目等を示したものです。また、本基準は本事業に参加しようとする者に交付する募集要項と一体のものとしします。

なお、本基準で使用用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される定義と同じものとしします。

2. 優先交渉権者等決定の概要

(1) 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、応募者の資格といった事業遂行能力を確認する「参加資格確認審査」と、参加資格確認審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」として実施します。

なお、参加資格確認審査は、提案審査に事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであることから、提案審査に参加資格確認審査の結果は影響しないものとしします。

(2) 大浜北町市有地活用事業者選定委員会の設置

堺市附属機関の設置等に関する条例に基づき、大浜北町市有地活用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、堺市大浜北町市有地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置します。

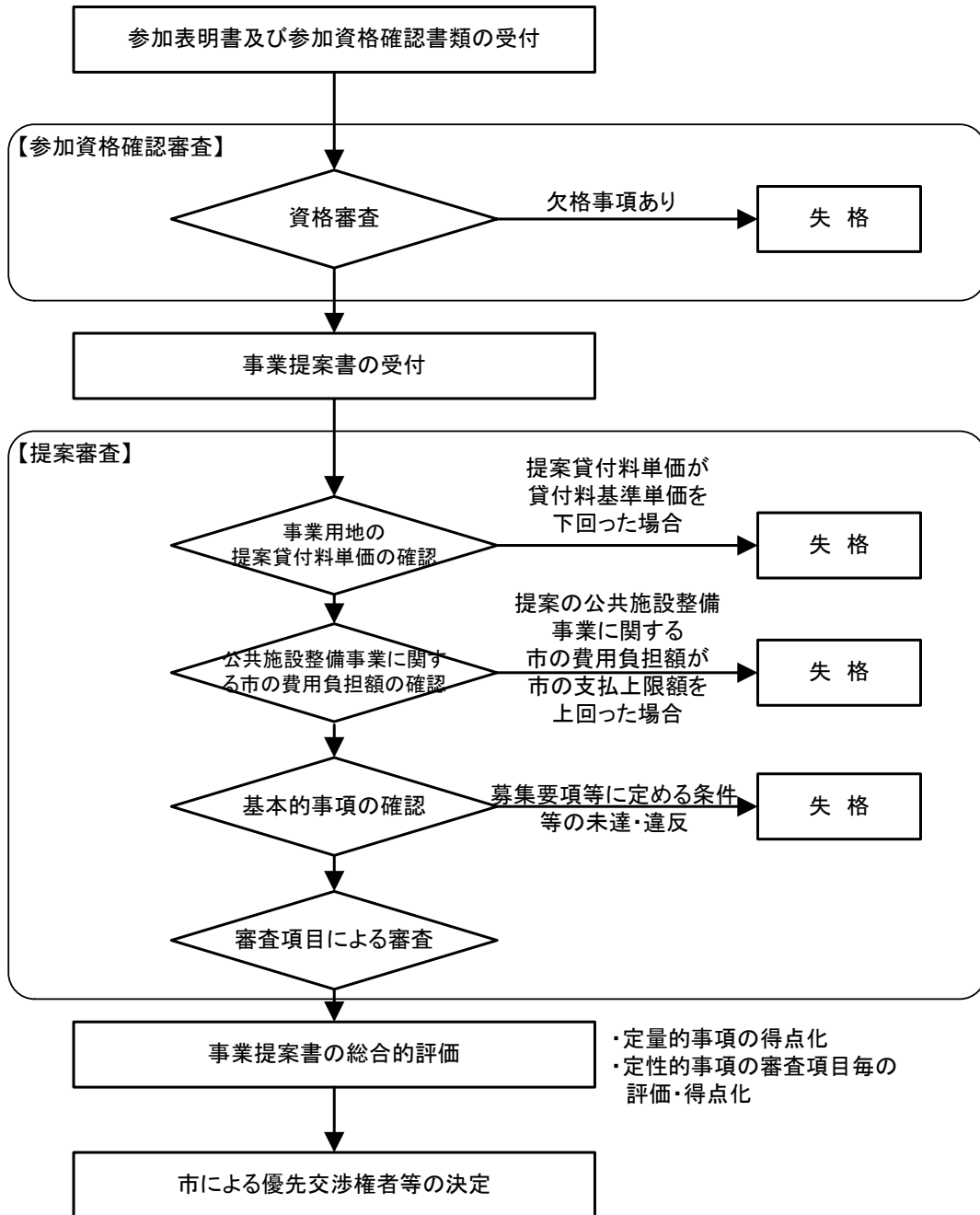
なお、優先交渉権者等の決定までは、選定委員会における選定過程及び委員氏名は非公開としします。

(3) 優先交渉権者等の決定方法

参加資格確認審査を通過した事業者からの提案内容について、募集要項に定める条件等の確認を行い、「事業用地の提案貸付料」及び「公共施設整備事業に関する市の費用負担額」による「定量的事項」及び「事業提案書に記載された提案内容」による「定性的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行います。

市は、選定委員会からの評価内容の報告をもとに、優先交渉権者等を決定します。

【優先交渉権者等決定（審査全体）の流れ】



3. 事業者選定基準

(1) 参加資格確認審査

① 審査概要

参加資格確認審査では、応募者として備えるべき資格要件を有しているかどうかを審査します。

② 資格審査

応募者が、募集要項の「参加資格に関する事項」に規定した事項を満たしているかについて、応募資格審査に関する提出書類に基づき審査します。

(2) 提案審査

① 審査概要

「公共施設整備事業に関する市の費用負担額」及び「事業用地の提案貸付料」に基づいて「定量的事項の得点」を算出します。また、提案内容を後述する定性的事項審査項目に基づいて審査し、「定性的事項の得点」として得点化を行います。

この定量的事項の得点と定性的事項の得点を合わせて、「総合得点」を算出し、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

② 事業用地の提案貸付料単価の確認

事業提案書に記載された事業用地の提案貸付料単価の確認を行い、提案貸付料が貸付料基準単価を下回る場合は、その応募者は失格とします。

③ 公共施設整備事業に関する市の費用負担額の確認

事業提案書に記載された公共施設整備事業に関する市の費用負担額の確認を行い、提案の公共施設整備事業に関する市の費用負担額が、市の支払い上限額を上回った場合は、その応募者は失格とします。

④ 基本的事項の確認

応募者の提案内容が、募集要項等に記載のすべての条件に適合していると確認された応募者を総合評価の対象とします。

募集要項等に記載の条件を1つでも充足していない場合は、応募者に確認のうえ、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、公共施設整備事業に関する市の費用負担額及び提案貸付料、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選定委員会が認めた場合には、市は当該提案を行った応募者に対して応募の希望を確認し、当該応募者が公共施設整備事業に関する市の費用負担額及び提案貸付料の変更を行わずに当該箇所について募集要項等に記載の条件を満たすことが可能である場合に限り、当該応募者を失格としないことがあります。

⑤ 審査項目による審査

1) 定量的事項(200点満点)

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も安い「公共施設整備事業に関する市の費用負担額」を100点とし、提案中最も高い「事業用地の提案貸付料単価」を100点として、合算して計算します。

なお、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。

【算定式】

$$\begin{aligned} \text{得点} = & 100 \text{点} \times \frac{\text{提案された最も安い公共施設整備事業に関する市の費用負担額}}{\text{当該応募者の提示する公共施設整備事業に関する市の費用負担額}} \\ & + 100 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する提案貸付料単価}}{\text{提案された最も高い提案貸付料単価}} \end{aligned}$$

【換算例】

	公共施設整備事業に関する市の費用負担額	提案貸付料	得点	算出
1位：Aグループ	665,000千円	299円/月・㎡	184.21点	100点× (560/665) +100点× (299/299)
2位：Bグループ	560,000千円	251円/月・㎡	183.95点	100点× (560/560) +100点× (251/299)
3位：Cグループ	595,000千円	265円/月・㎡	182.75点	100点× (560/595) +100点× (265/299)

2) 定性的事項(800点満点)

「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す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、定性的事項の得点とします。

【評価区分】

評価	評価内容	得点化方法 (配点×係数)
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

3) 定量的事項と定性的事項の合計

上記で求めた定量的事項の得点(200点満点)と定性的事項の得点(800点満点)を合計したものを、その応募者の総合得点(1000点満点)とし、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

総合得点	=	(定量的事項の得点)	+	(定性的事項の得点)
1000点	=	200点	+	800点

4) 定性的事項の得点の最低基準について

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、優先交渉権者等の選定に至らない可能性があります。

5) 総合得点と同点の応募者が複数出た場合について

総合得点と同点の応募者が複数に及んだ場合には、下記の考え方に従って、優先交渉権者等の選定を行います。

- 定性的事項の得点が高い応募者を優位に評価する
- a)においても優先交渉権者等の選定が困難な場合には、「定性的審査項目番号2及び4及び9」での合計得点が高い応募者を優位に評価する。
- b)においても優先交渉権者等の決定が困難な場合には、「定性的審査項目番号3及び10」での合計得点が高い応募者を優位に評価する。

【定性的事項審査項目及び配点一覧】

番号	項目名	評価のポイント(例)	関連する 主な様式	配点
1	事業の実施方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の独自性・新規性 ・堺旧港地区の活性化コンセプト・基本方針に対する理解度 ・本事業に対する取り組み姿勢(公共施設及び民間施設の整備・管理運営上の連携姿勢) 	様式7-3	40
2	民間施設導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの市民来訪者が海辺で憩い、海の眺望を楽しむ非日常的な交流機能の創出 ・都心・海辺立地を活かした商業施設による魅力的なにぎわい機能の創出 ・市内観光資源との連携、堺旧港等の歴史・文化資源と一体となった海辺の観光拠点形成 ・提案の独自性・新規性・集客力、地域資源の活用・配慮 	様式7-4 様式8-6 様式8-7 様式8-8	120
3	施設配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・人、車等の適切な動線計画(アクセスしやすさ、快適性、安全性等) ・市民来訪者が海を眺めながら回遊が可能な、安全で快適な歩行者動線の確保(歩行者通路、連絡橋等の動線の適切性・海辺景観との関係等) ・周辺地域(南海堺駅、堺旧港、大浜公園等)との相互のアクセス回遊性・快適性・安全性 	様式7-5 様式8-3 様式8-7 様式8-8	100
4	管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容を実現可能な管理・運営体制(人員配置、営業時間、集客手法、警備・清掃等の実施体制等) ・公共施設整備事業で整備される公共施設との一体的な管理運営に対する考え方 ・堺旧港・大浜公園等の活性化への民間施設管理運営を通じた貢献 ・運営モニタリングへの協力体制・姿勢 	様式7-6	120
5	意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・海辺立地を活かしたウォーターフロント景観形成への適合性 ・海側からの眺め、国道26号からの眺め・魅力的な景観形成への寄与 ・周辺景観との調和・配慮の考え方 	様式7-7 様式8-4	40
6	環境計画	<ul style="list-style-type: none"> ・新エネルギーの利用、省エネの推進の考え方 ・資源及び資材の適正な利用(雨水利用、リサイクル材料等) ・敷地外の環境への負荷の低減に対する配慮(日影、風害、電波障害、騒音、振動等) ・積極的な施設緑化等の自然と調和した施設づくりの考え方 	様式7-8	20
7	ユニバーサルデザイン・安全性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・市民・来訪者のすべての人が「利用しやすい」「判りやすい」と感じられるユニバーサルデザインの取組 ・集客拠点としての平常時の防犯性能の確保 ・災害時・非常時の安全性能の確保(例えば津波発生時の避難経路・場所の確保) ・周辺住民の避難地としての公的役割を担うことへの姿勢(津波避難ビル指定への同意等) 	様式7-9	20
8	地域経済活性化への貢献・配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化・市全体の観光活性化への貢献 ・周辺まちづくりへの展開・活性化への配慮 	様式7-10	80
9	事業実施体制・実績	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性(財務状況、事業実績など) ・代表法人、構成法人、協力法人それぞれの役割、責任の明確性及び適切性 	様式7-11	120
10	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達計画の確実性 ・事業収支計画の適切性 ・リスク管理体制、リスク(完工前・後)の捉え方・対応方針(保険付保等)の適切性 	様式7-12 様式7-13 様式7-14 様式7-15	100
11	工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・工程計画の妥当性 ・安全管理の考え方 	様式7-16 様式8-2	40
合計				800