

教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備
提案公募型包括事業
事業者選定基準

令和5年12月
泉大津市

目次

1 事業者選定基準の位置付け	3
2 事業者選定の方法	3
(1) 選定方法の概要	3
(2) 審査の手順	3
3 事務局による審査	4
4 審査委員会による審査	4
(1) 要求事項の確認	4
(2) 定性的審査	4
(3) 定量的評価	6
5 優秀提案の選定	6

1 事業者選定基準の位置付け

教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業（以下「本事業」という。）における事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、泉大津市が、既存施設解体、市有地利活用、公園再整備を実施する民間事業者を選定するための方法、手順、評価基準等を示したものであり、本事業の募集に応募しようとする者に交付するものである。なお、本基準において定義されていない用語は、募集要項で定義された意味を有するものとする。

2 事業者選定の方法

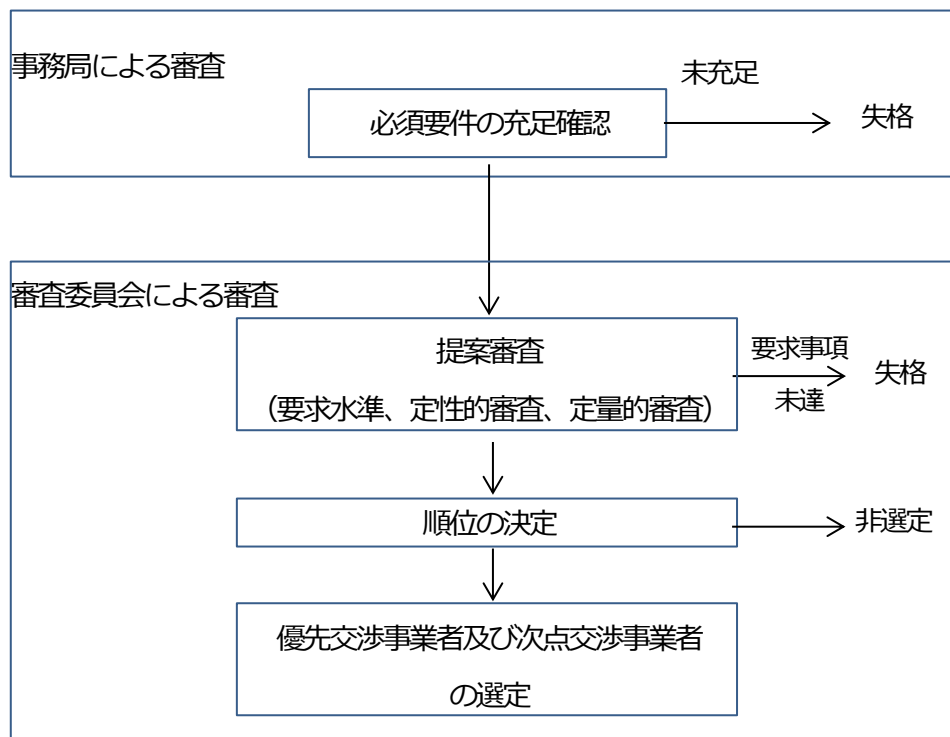
(1) 選定方法の概要

優先交渉事業者の選定にあたっては、民間事業者の専門的な知識やノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性を確保した随意契約である公募型プロポーザル方式を採用する。

(2) 審査の手順

事務局による書類審査を行い、審査委員会による書類審査通過者の提案に係るプレゼンテーション等の内容審査を行う。

【審査フロー】



事務局による審査とは、書類審査による基礎審査であり、応募者が募集要項に定める必須要件を備えていることを確認するものである。

審査委員会による審査とは、市が設置する学識経験者等から構成される教育支援センター用地

利活用・戒町公園再整備提案公募型包括事業に係る事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）により、事務局による審査の通過者に対して実施するものであり、提案書類に記載された内容及び応募者のプレゼンテーション内容（ここでの質疑応答を含む。）について、専門的見地から本基準に基づき評価したうえで、得点化するものである。なお、審査委員会による審査に事務局による審査の結果は影響しない。

3 事務局による審査

事務局による審査は、書類審査により、募集要項に定める参加要件を備えていることを確認する。参加要件を備えていない場合は、失格とする。

【事務局審査項目】

審査項目	主な審査の視点		配点
応募 申込	戒町公園、教育支援センター用地利用に係る公募提案型事業応募申込書は提出されているか。		—
個別 要件	代表 企業	平成 25年度以降において、以下のいずれかの実績を有しているか。 a .公有地に対して定期借地権を設定のうえ事業を実施した実績 b .都市計画法第 29 条第 1 項に基づく許可を得て行った開発事業を実施した実績	—
応募 資格	戒町公園、教育支援センター用地利用に係る公募提案型事業誓約書は提出されているか。		—
応募書類	応募書類に必要事項が記入されているか。		—

4 審査委員会による審査

審査委員会による審査は、要求事項の確認を行ったうえで、提案書に記載された内容及び応募者へのヒアリング内容について、定性的審査と定量的審査を行う。

(1) 要求事項の確認

審査委員会は、募集要項等に記載されている要求事項の達成を確認し、未達成の応募者は、失格とする。

(2) 定性的審査

定性的評価は160点を満点とし、審査委員会により、以下の【審査項目と主な審査の視点】に従い、応募者の提案内容について評価し得点化する。

なお、得点化に際しては、下図の得点化基準に従い、得点を付与する。

【審査項目と主な審査の視点】

		主な審査の視点	配点	様式番号	
利活用エリア及び公園エリア共通	事業全体の概要	事業の取組方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 事業の背景を理解したうえで、取組方針及びコンセプトが明確に示されているか。 方針及びコンセプトに独自性や新規性があるか。 	20	11-1
		事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業の実施体制及び責任分担が明確か。 緊急時に対応できる体制が確保されているか。 本市との連絡体制が確保されているか。 	5	11-1
		事業におけるリスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業に係るリスクを把握し、発生回避の方策が事前に検討されているか。 リスクが顕在化した際の被害抑制方策が提案されているか。 	5	11-2
		事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 具体的で実現性の高い事業スケジュールが示されているか。 	5	11-3
		工事計画	<ul style="list-style-type: none"> 解体撤去及び公園再整備また利活用エリアの整備時の周辺地域への配慮及び安全管理、車輛の搬入経路の確保、粉じん対策、騒音対策、歩行者への配慮、振動対策等が取られているか。 	10	11-4
	周辺地域への一体性への配慮	地域景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地が泉大津市の中心に位置するため、まちにふさわしい外観・デザインとなっているか。 	20	11-5
		運営における地域との一体性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間において、周辺地域との一体性・連携に資する取組が実施されているか。 	15	11-5
		安全で快適なアクセスの確保	<ul style="list-style-type: none"> 利活用エリアの利用者に対して利便性が高く、集客に資するアクセス手段が提案されているか。 自動車の渋滞に配慮した提案になっているか。 事業用地の周辺歩行者の安全が確保されているか。 	10	11-5
		運営期間を通じた地域への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 両エリアを一体的に活用する多様な世代間交流に寄与する提案となっているか。 運営期間を通して、騒音、夜間電飾、異臭、振動等地域住民の生活に配慮した利活用となっているか。 	10	11-5
	防災機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> 公園が有している避難場所としての機能を理解したうえで、避難場所としての機能確保等、防災機能確保に対して積極的な提案がなされているか。 上記のほか、災害時の対応について、独自性が高く具体性をもった提案があるか。 	10	11-6	
	地域貢献	地域経済への寄与	<ul style="list-style-type: none"> 地元雇用、地元企業の活用等、地域貢献に対する基本的な姿勢が明確になっているか。 想定する地元雇用の人数、地元企業の活用数、地元への経済効果等が具体的に示されているとともに、地域貢献に資する提案となっているか。 	10	11-7
利活用エリア	地域のイメージアップ向上への寄与	<ul style="list-style-type: none"> 提案施設が周辺地域における賑わい創出、イメージアップに寄与する提案となっているか。 	10	11-8	
公園工	市民の交流促進を考慮した整備概要	<ul style="list-style-type: none"> 現戎町公園の利用状況を踏まえた内容となっているか。 交流促進の場に資する内容となっているか。 	20	11-9	

維持管理の効率性	・効率的かつ経済的に維持管理しやすい提案となっているか。	10	11-9
合計		160	

【定性的評価の得点化基準】

定性的評価に係る判定基準		得点化法
・提案内容の的確性 ・提案内容の有効性、合理性 ・提案内容の具体性、斬新性	提案が特に優れている (A)	配点×1.00
	優れた提案が多く認められる (B)	配点×0.80
	提案が優れている (C)	配点×0.60
	優れた提案は認められない (D)	配点×0.40
	提案が不十分 (E)	配点×0.20
	具体の提案がない (F)	配点×0.00

(3) 定量的評価

定量的評価は、様式12で提案された整備事業費、定期借地料を用いて、市が負担する整備費用について以下の方法により得点化を行い、評価値として算出する。

【市の負担額における定量的評価方法】

市の負担額/評価点 = 市の負担額 / 借地期間

市の負担額 = 市が負担する (解体工事費用 + 公園再整備費用) - 借地料×12月
×借地期間

定量的評価点 (小数点以下切捨)

= 40 × (1 - (市の負担額/評価点 - 最も低い市の負担額/評価点)
/ (最も高い市の負担額/評価点 - 最も低い市の負担額/評価点))

5 優秀提案の選定

審査委員会による審査の結果、算出した得点の合計点が最も高い提案を優秀提案とし、当該応募者を優先交渉事業者として選定する。また、算出した得点の合計点が2番目に高い提案を行った応募者を次点交渉事業者として選定する。

なお、審査委員会による審査の結果、全ての応募者の得点が合計点の60%を下回る場合は、優先交渉事業者及び次点交渉事業者の該当者はなしとする。

【審査点】 定性的審査点 (160点) + 定量的評価 (40点) = 合計200点