

安城市中心市街地拠点整備事業  
事業者選定基準

平成25年5月9日

安城市



－ 目 次 －

1	審査の枠組み .....	1
	(1) 本書の位置付け .....	1
	(2) 審査方法 .....	1
	(3) 審査体制 .....	1
2	選定の手順.....	2
	(1) 優先交渉権者及び次点交渉権者決定までの審査手順 .....	2
	(2) プロポーザル参加資格審査 .....	3
	(3) 提案価格の確認 .....	3
	(4) 提案書類の確認 .....	3
	(5) 必須項目審査 .....	3
	(6) 加点項目審査 .....	3
	(7) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定 .....	4
3	加点項目審査.....	4
	(1) 加点項目審査の配点方針 .....	4
	(2) 加点項目審査の大項目別配点 .....	4
	(3) 加点項目審査の審査項目及び配点 .....	5
	(4) 提案価格以外の項目の得点化方法 .....	12
	(5) 提案価格の得点化方法 .....	12



## 1 審査の枠組み

### (1) 本書の位置付け

この事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、安城市（以下「市」という。）が安城市中心市街地拠点整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の募集・選定を行うにあたって、プロポーザルに参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

事業者選定基準は、選定事業者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者（以下「最優秀提案者」という。）を客観的に評価・選定するための方法、基準等を示したものであり、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) 審査方法

本事業を実施する選定事業者には、施設の設計、建設、工事監理、維持管理、総合連携支援及び民間収益事業に関する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、提案価格のほか、設計、建設、工事監理、維持管理、事業計画、民間収益事業等に関する提案内容を総合的に評価する。

また、最優秀提案者を選定するための審査は、応募者の備えるべき資格、実績等に関する「プロポーザル参加資格確認審査」と、応募者の提案内容等に関する「提案審査」の二段階に分けて実施する。「プロポーザル参加資格確認審査」は、プロポーザル参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）の適格性を審査するために行うものとし、その結果は「提案審査」に影響しない。「提案審査」は、「必須項目審査」において応募者の提案内容等が業務要求水準をすべて満たしているかについて審査を行い、適格の場合は、提案内容等について「加点審査」を行い、点数を付与する。

### (3) 審査体制

最優秀提案者の選定にあたっての審査は、公平性、透明性及び客観性を確保するため、平成24年12月12日付けで設置した「安城市中心市街地拠点整備事業提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、事業者選定基準に基づいて行う。市は、審査委員会の選定結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

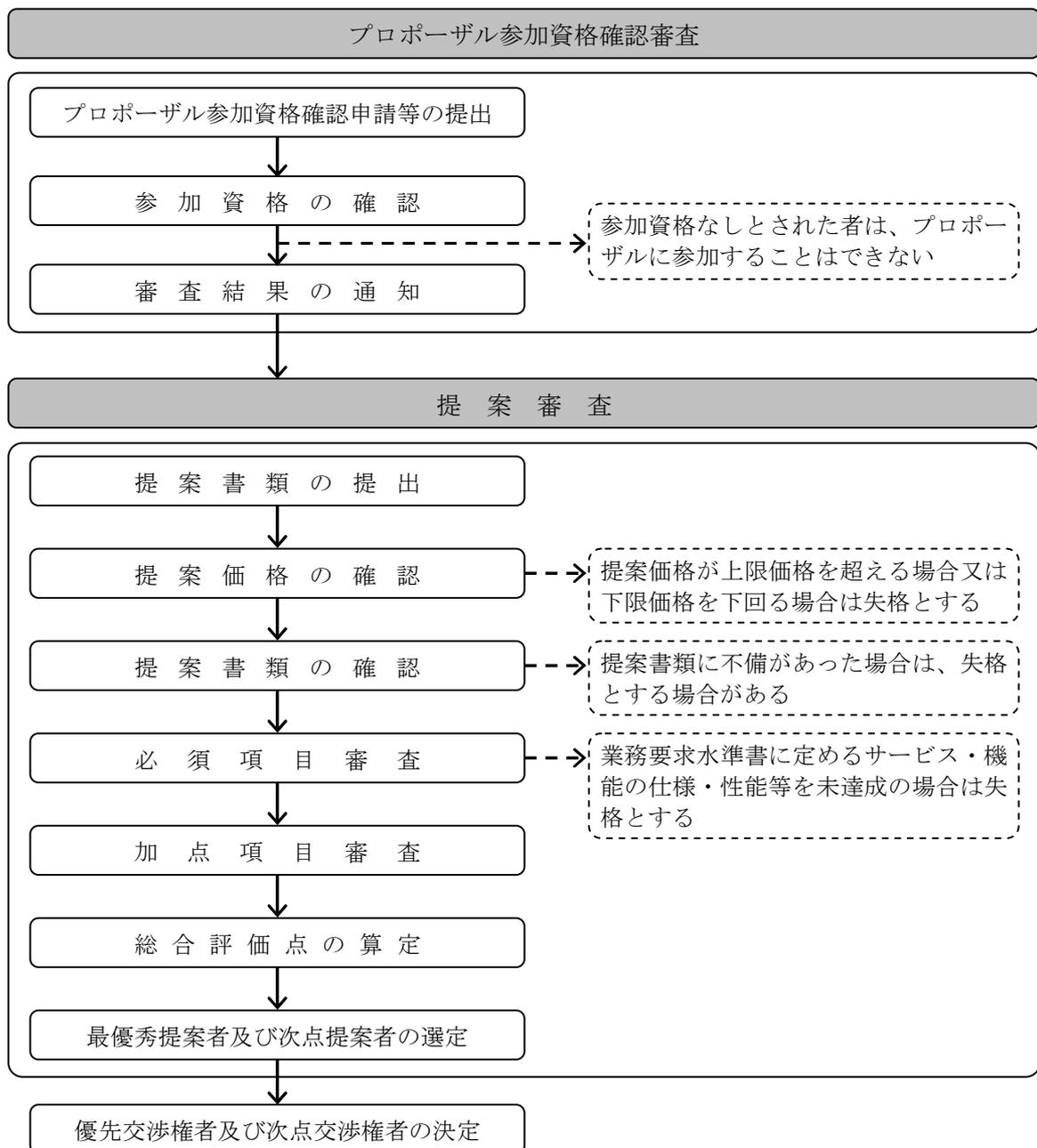
なお、審査委員会の委員構成は次のとおりである。※括弧内の期間は委員の任期を示す

委員長	奥野 信宏	中京大学総合政策学部 教授
委員	清水 裕之	名古屋大学大学院環境学研究科 教授
委員	中井 孝幸	愛知工業大学工学部建築学科 准教授
委員	浜田 実	安城市都市整備部長（平成24年12月12日～平成25年3月31日）
	三井 浩二	安城市都市整備部長（平成25年4月1日～）
委員	都築 昭彦	安城市生涯学習部長（平成24年12月12日～平成25年3月31日）
	岩月 隆夫	安城市生涯学習部長（平成25年4月1日～）

## 2 選定の手順

### (1) 優先交渉権者及び次点交渉権者決定までの審査手順

優先交渉権者及び次点交渉権者を決定するまでの手順は、次のとおりである。



## (2) プロポーザル参加資格審査

市は、プロポーザル参加資格確認申請書から、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。確認できない場合は失格とする。

## (3) 提案価格の確認

市は、価格提案書(1)に記載された提案価格がPFI事業の上限価格を超えていないこと、並びに価格提案書(2)に記載された提案価格が民間収益事業の駐車場使用料の上限価格を超えていないこと及び民間収益事業の借地料基準単価の下限価格を下回っていないことを確認する。それぞれの提案価格が上限価格を超える場合又は下限価格を下回る場合は失格とする。

## (4) 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていること及び指定した様式に必要事項が記載されていることを確認する。書類に不備がある場合は、失格とする場合がある。

## (5) 必須項目審査

市は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、募集要項等に記載された要件を満たしていること及び業務要求水準書においてサービス・機能の仕様・スペックを定めている基礎項目等を対象に、その水準を満たしていることを確認する。

これらの要件又は水準のすべてが満たされていない場合は、失格とする。

## (6) 加点項目審査

審査委員会は、提案書類に記載された提案価格及び提案価格以外の提案内容について、加点項目審査として総合的に審査を行う。加点項目審査に用いる価格は、提案価格とする。

提案書類に記載された提案価格以外の提案内容については、「第3(4)提案価格以外の審査項目の得点化方法」に従って得点化する。また、提案価格については、「第3(5)提案価格の得点化方法」に従って得点化する。審査委員会は、提案価格以外の審査項目の得点と提案価格の得点の合計(総合評価値)が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として、次点提案者とともに選定する。

ただし、総合評価値の合計が最も高い同点の提案が2以上ある場合は、当該者にくじを引かせて最優秀提案者を選定する。

## (7) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、審査委員会の審査の結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

## 3 加点項目審査

審査委員会は、必須項目の充足が確認できた提案について、加点項目審査を行う。

### (1) 加点項目審査の配点方針

加点項目審査の審査項目は、市が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する事項であり、配点はその重みを示すものである。

### (2) 加点項目審査の大項目別配点

加点項目審査の配点方針を踏まえ、次のとおりの配点とする。

審査項目（大項目）	配点
提案価格以外に関する審査項目	70点
① 事業の全体方針に関する事項	10点
② 設計・建設に関する事項	35点
③ 維持管理に関する事項	5点
④ 総合連携支援に関する事項	2点
⑤ 民間収益事業に関する事項	10点
⑥ 事業計画に関する事項	6点
⑦ その他優れた提案に関する事項	2点
提案価格に関する審査項目	30点
合計	100点

(3) 加点項目審査の審査項目及び配点

ア 事業の全体方針に関する事項（10点）

項目	配点	審査の視点	対象様式
(1) 事業に対する取組方針及び基本コンセプト	5点	<p>ア 本事業の目的及び本事業への民間活力の導入にあたって期待している事項を十分に理解した上で、具体的かつ優れた取組方針が提案されているか</p> <p>イ 安城市の現状や中心市街地における拠点施設に求められる役割を踏まえ、本事業の将来的な望ましいあり方に対する具体的かつ優れた提案がなされているか</p> <p>ウ 計画地周辺の環境条件や景観特性等を的確に捉え、地域の望ましい将来像への視点を踏まえた具体的かつ優れた提案がなされているか</p>	第1-2号
(2) 事業実施体制	2点	<p>ア 各業務（設計、建設、工事監理、維持管理、総合連携支援、民間収益事業）において、豊富な実績や能力を有する企業や人材による具体的かつ優れた事業実施体制が構築されているか</p> <p>イ 構成企業に不測の事態が生じた場合でも、事業実施に影響を与えないような体制面の工夫について、具体的かつ優れた提案がなされているか</p>	第1-3号
(3) 地域の活性化、地域経済への貢献	3点	<p>ア 本事業による地域の活性化、賑わいの創出、それらによる（民間提案施設を含めた）広義の経済効果の創出について、具体的かつ優れた提案がなされているか</p> <p>イ 地元企業の活用や地元企業を通じた資材の発注、人材の雇用、地域コミュニティへの貢献等、地域経済の活性化に資する具体的かつ優れた提案がなされているか</p>	第1-4号

イ 設計・建設に関する事項 (35点)

項目		配点	審査の視点	対象様式
(1) 拠点施設全体の計画	① 施設計画の基本方針	3点	<p>ア 本事業の目的や地域特性、情報拠点施設の位置付けを十分に理解した上で、施設計画に対する具体的かつ優れた方針が提案されているか</p> <p>イ 公共施設(情報拠点施設)と民間施設(提案施設・駐車場)の両機能の一体的整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について具体的かつ優れた方針が提案されているか</p>	第2-7号
	② 建物配置、動線、意匠計画	7点	<p>ア 中心市街地の活性化、来街者の効果的な導入、回遊性の向上、施設間の連携等が期待できる優れた建物配置計画、動線計画が提案されているか</p> <p>イ 周辺商店街との連続性や一体的な街並みの形成に資する優れた提案がなされているか</p> <p>ウ 周辺道路の混雑を回避しつつ、歩行者の安全性や利用者の利便性にも配慮した優れた動線計画が提案されているか</p> <p>エ 「安城市の顔」としてふさわしい品格と拠点性を備えた意匠計画、外構計画が提案されているか</p> <p>オ 情報拠点施設と広場・公園との効果的な連携に配慮した計画が提案されているか</p> <p>カ 提案施設の事業期間終了後の状態に配慮した優れた計画が提案されているか</p>	第2-5号 第2-8号 外観透視図 配置図 平面図 立面図 断面図
(2) 各機能の計画	① 情報拠点施設全体の空間構成	3点	<p>ア 動から静へのゾーニングを実現する空間構成上の優れた工夫が提案されているか</p> <p>イ 各フロアの機能的なつながり、空間の平面的・立体的なつながりを確保する上での具体的かつ優れた計画上の工夫が提案されているか</p>	第2-9号 平面図 断面図

項目		配点	審査の視点	対象様式
(2) 各機能の計画	②図書情報館機能	7点	<p>ア 安城市図書館の理念及び市がめざす新図書館像(開架率8割の開かれた図書と情報の拠点、賑わいと交流を創造する滞在型情報拠点、ICTを駆使したハイブリッド型図書情報館)の実現に配慮した、優れた施設計画が提案されているか</p> <p>イ すべての市民の利用に配慮した、利用しやすく快適な施設計画、施設空間が提案されているか</p> <p>ウ 図書情報館を構成する各空間・要求諸室の構成・配置は、相互の機能的な関係を適切に踏まえ、全体の効果的な機能連携に配慮したものとなっているか</p> <p>エ 各空間・要求諸室について、それぞれの利用目的や利用形態に応じた適切な施設計画(家具備品の計画を含む。)の提案がなされているか</p> <p>オ 図書情報館の運営・管理面や職員の執務環境・効率等に適切に配慮した計画となっているか</p>	<p>第2-5号</p> <p>第2-6号</p> <p>第2-10号</p> <p>内観透視図</p> <p>平面図</p> <p>断面図</p>
	③交流・多目的スペース機能、その他機能	4点	<p>ア 多目的ホール及び付帯施設(多目的室兼リハーサル室、交流ロビー・ギャラリー等、控え室(楽屋)兼会議室)について、様々な用途や利用形態(単独・一体)に対応可能な具体的かつ優れた計画上の工夫(内装、舞台設備、家具、搬出入経路等)、イベント開催時の適切な発生音・振動対策が提案されているか</p> <p>イ 交流ロビー・ギャラリー等について、市民に開かれた交流空間となるよう具体的かつ優れた空間的演出等が提案されているか</p> <p>ウ 旅券・各種証明対応窓口等及び利用者用駐輪場について、利用者にとって使いやすい計画が提案されているか</p>	<p>第2-5号</p> <p>第2-6号</p> <p>第2-11号</p> <p>内観透視図</p> <p>平面図</p> <p>断面図</p>
	④広場・公園機能	2点	<p>ア 市民や来訪者が気軽に憩い、ふれあう空間として、また、規模の大小に関わらず多様なイベントにも対応できる空間として具体的かつ優れた提案がなされているか</p> <p>イ 周辺環境や夜間の地域セキュリティに配慮した、具体的かつ優れた計画が提案されているか</p>	<p>第2-12号</p> <p>外観透視図</p> <p>配置図</p>

項目		配点	審査の視点	対象様式
(3) 施設や設備の性能	①施設・設備の環境性能及び基本的な品質・性能	5点	<p>ア 施設・設備の基本的な品質・性能として、耐久性、耐用性、グレード、維持管理性能、施設・設備の更新性・可変性、図書館情報システム等の変化・進化への対応性等が適切に確保された計画となっているか</p> <p>イ 「市民とともに育む環境首都・安城」の実現に向けた先導的事業にふさわしい総合的かつ効果的な環境配慮・負荷低減の方針が適切に設定され、明解に提案されているか</p> <p>ウ 上記イの総合的な方針に基づき、先進的な環境技術が積極的に、かつバランスよく導入され、全体として高い環境性能を実現する提案となっているか</p> <p>エ 施設のライフサイクルコスト(光熱水費を含む)の縮減、LCCO<sub>2</sub>の低減及び雨水流出抑制に配慮した優れた計画(施設計画、設備計画)が提案されているか</p>	<p>第2-13号</p> <p>第2-14号</p> <p>設備計画概要</p> <p>各種設備系統図</p> <p>構造計画概要</p> <p>CASBEE</p> <p>計算書</p>
	②防災性、安全性	2点	<p>ア 災害時の施設利用者の安全及び施設自体(建築・設備)の被害の防止・抑制に対する適切な計画が提案されているか。また、災害後の施設に必要な機能・条件等を満足する提案となっているか</p> <p>イ 通常時の利用者の安全性の確保に配慮した計画が提案されているか</p>	第2-15号
(4) 品質確保	①工程計画	1点	ア 業務着手から施設引渡しまでの間、具体的かつ適切な工程計画が提案されているか。また、工事中における近隣への配慮及び安全性の確保や、品質の確保・向上に資する施工計画上の工夫、工事に伴う環境負荷の低減等に配慮した優れた計画が提案されているか	<p>第2-3号</p> <p>第2-16号</p> <p>施工計画図</p>
	②品質の確保	1点	ア 設計、建設、工事監理に関し、業務要求水準及び事業提案の内容における品質を確保するための効果的なセルフモニタリング方策、市が実施するモニタリングへの積極的な協力が提案されているか	第2-17号

ウ 維持管理に関する事項（5点）

項目	配点	審査の視点	対象様式
(1) 維持管理業務の取組方針	2点	ア 本施設における維持管理の内容が十分に把握され、具体的かつ優れた取組方針が提案されているか イ 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方策、市が実施するモニタリングへの積極的な協力が提案されているか	第3-2号
(2) 保守管理業務計画	2点	ア 建築物、建築設備、舞台設備等の性能及び状態を適切に維持・向上していくための具体的かつ優れた保守管理業務計画が提案されているか	第3-3号
(3) 修繕業務計画	1点	ア 建築物、建築設備、舞台設備等の性能及び状態を適切に維持・向上し、また、事業期間終了時に本施設を業務要求水準書で示した性能及び機能を発揮できる状態で市に引き渡すための具体的かつ優れた修繕業務計画が提案されているか	第3-4号 第6-5号

エ 総合連携支援に関する事項（2点）

項目	配点	審査の視点	対象様式
(1) 総合連携支援業務の取組方針	2点	ア 本事業の魅力の維持・向上に資する関係主体との具体的かつ優れた連携方策が提案されているか イ (仮称)中心市街地拠点運営協議会の運営を効果的に行うための具体的かつ優れた支援策が提案されているか	第4-2号

オ 民間収益事業に関する事項（10点）

項目	配点	審査の視点	対象様式
(1) 施設計画	4点	ア 提案施設の施設計画、特に優れた工夫が提案されているか イ 公共施設との一体的整備における意匠やグレード感のバランスに適切に配慮した計画となっているか ウ 利用しやすい駐車場となるよう特に優れた工夫が提案されているか エ 民間施設においても十分な環境配慮がなされた計画となっているか	第5-2号 平面図 断面図

項目		配点	審査の視点	対象様式
(2) 維持管理・運営計画	①提案施設・駐車場	5点	<p>ア 本事業のコンセプトの実現に資する魅力的な施設が具体的に提案されているか。また、周辺住民の利便性向上が図られる施設（食料品等を扱う物販施設）が提案されているか</p> <p>イ テナント誘致等の面において、立地条件、市場動向等を踏まえた、実現可能性・継続性の高い提案となっているか</p> <p>ウ 利用者の利便性や満足度の向上に資するサービス内容、営業時間等が提案されているか。また、サービスの陳腐化を抑制し、魅力を維持・向上していくための具体的かつ優れた工夫が提案されているか</p> <p>エ 駐車場について、利用者にとって利用しやすい具体的かつ優れた運営計画（利用料金、サービス内容）が提案されているか</p> <p>オ 駐車場の性能及び状態を適切に維持した上で、事業終了時に市に引き渡すための具体的かつ優れた維持管理計画が提案されているか</p>	第5-3号 第5-4号
	②活性化事業	1点	<p>ア 中心市街地のにぎわい創出や活性化に資する魅力的な事業が具体的に提案されているか</p>	第5-5号

#### カ 事業計画に関する事項（6点）

項目		配点	審査の視点	対象様式
(1) リスク管理		3点	<p>ア 各業務及び民間収益事業の履行に係るリスクについて、適切に認識されており、リスク回避策及び顕在化した場合の適切な対応方針が提案されているか</p>	第6-2号
(2) 収支計画		3点	<p>ア 各費用の算出根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか</p> <p>イ 資金の調達条件が明確であり、妥当な計画が提案されているか</p> <p>ウ 長期収支計画は妥当な内容が提案されているか</p>	第6-3号 第6-4号 第6-5号 第6-6号 第6-7号 第6-8号 第6-9号 第6-10号 第6-11号 第6-12号 第6-13号 第6-14号 第6-15号

項目	配点	審査の視点	対象様式
(2) 収支計画	同上		第6-16号 第6-17号 第6-18号 第6-19号 第6-20号 第6-21号

キ その他優れた提案に関する事項（2点）

項目	配点	審査の視点	対象様式
(1) その他優れた提案の評価	2点	ア 提案全体を通して魅力のある提案がなされているか イ 本施設の一層の利用促進が期待される魅力のある自由提案事業が提案されているか ウ 他の項目では評価しきれない具体的かつ優れた提案がなされているか	提案書全体 第6-11号 第7-2号

(4) 提案価格以外の項目の得点化方法

提案価格以外の項目の審査では、(3)に示す各審査項目について、次に示す4段階評価により採点する。

判断基準	評価	得点化方法
当該審査項目について特に優れている	A	配点×1.00
当該審査項目について優れている	B	配点×0.75
当該審査項目についてやや優れている	C	配点×0.50
当該審査項目について要求水準を満たしている程度である	D	配点×0.25

(5) 提案価格の得点化方法

ア 考え方

次に示す算定式により、PFI事業に関する価格点と民間収益事業に関する価格点をそれぞれ算定し、その合計点を提案価格に関する事項の得点とする。

提案価格に関する事項の得点 (30点) $= \text{PFI事業に関する価格点 (26点)} + \text{民間収益事業に関する価格点 (4点)}$
--

イ PFI事業に関する価格点の算定方法

次に示す算定式により、PFI事業に関する価格点を算定する。

PFI事業に関する価格点 = $\frac{\text{PFI事業に関する最低提案価格}}{\text{PFI事業に関する当該提案価格}} \times \text{PFI事業の提案価格に関する配点 (26点)}$
--

(例) Aグループ：提案価格 80億円 (応募者の中の最低価格)

得点 26点

Bグループ：提案価格 100億円

得点 80億円/100億円×26点=20.80点

ウ 民間収益事業に関する価格点の算定方法

(7) 得点化対象価格の算定

次に示す算定式により、民間収益事業に関する得点化対象価格を算定する。

- ・ 駐車場使用料の対象期間【A】：本施設の供用開始日から事業用定期借地権設定契約の終了日まで

・借地料の対象期間【B】 : 事業用定期借地権設定契約日から契約の終了日まで

民間収益事業に関する 得点化対象価格	=	$\frac{\text{駐車場使用料（総額）}}{\text{【A】}}$	-	$\frac{\text{借地料（総額）}}{\text{【B】}}$
-----------------------	---	--	---	-------------------------------------

(例) Aグループ：提案駐車場使用料 20億円、提案借地料 10.25億円、対象期間【A】20年、対象期間【B】20年6カ月

得点化対象価格 20億円/20年-10.25億円/20.5年=50百万円/年

Bグループ：提案駐車場使用料 18億円、提案借地料 9.3億円、対象期間【A】15年、対象期間【B】15年6カ月

得点化対象価格 18億円/15年-9.3億円/15.5年=60百万円/年

#### (イ) 価格点の算定

次に示す算定式により、民間収益事業に関する価格点を算定する。

民間収益事業に関する価格点=	
$\frac{\text{民間収益事業に関する最低提案価格}}{\text{民間収益事業に関する当該提案価格}}$	× 民間収益事業の提案価格に関する配点(4点)

(例) Aグループ：提案価格 50百万円/年（応募者中の最低価格）

得点 4点

Bグループ：提案価格 60百万円/年

得点 50百万円/年÷60百万円/年×4点=3.33点