

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏
複合施設整備事業
事業者選定基準書

令和3年7月5日

印 西 市

目 次

1. 本書の位置付け	1
2. 審査の概要	1
2.1. 審査の方法	1
2.2. 審査体制	1
2.3. 審査の手順	2
(1) 資格審査	2
(2) 提案審査	2
2.4. 選定フロー	3
2.5. 審査結果の公表	3
3. 審査基準	4
3.1. 資格審査	4
3.2. 提案審査	4
(1) 基礎審査	4
(2) 提案内容の審査	5
(3) 提案価格の審査	10
(4) 総合審査	10
4. 優先交渉権者の選定	10

1. 本書の位置付け

「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業事業者選定基準書 (以下「選定基準書」という。)」は、印西市 (以下「市」という。) が、(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業 (以下「本事業」という。) への参加を希望する民間事業者 (以下「応募者」という。) を対象に公表するものであり、「募集要項」と一体のものとして位置付けられるものである。

選定基準書は、市が本事業の設計、建設、総括管理、維持管理、運営に係る業務を実施する事業者 (以下「選定事業者」という。) に対し期待する内容を示し、公募型プロポーザル方式により最優秀提案者及び次点を選定するための基準を示すものである。

2. 審査の概要

2.1. 審査の方法

応募者から提出された参加資格確認申請書及び提案書について、資格要件、要求水準への適合を確認し、事業計画、設計、建設、維持管理、運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業事業者審査委員会 (以下「審査委員会」という。)」は、選定基準書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点を選定する。市は、審査委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と契約協議を行う。なお、審査は応募者の実名審査とする。

2.2. 審査体制

審査は、各分野の知識経験者等で構成する審査委員会を設置して行う。

審査委員 (敬称略)

役割	氏名	所属等
委員長	柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
副委員長	池澤 龍三	一般財団法人建築保全センター 保全技術研究所第三研究部 次長
委員	足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行 産業調査部長
委員	杉山 甚一	印西市副市長
委員	小林 正博	印西市企画財政部長

2.3. 審査の手順

審査は、以下の(1)、(2)の手順で実施する。

(1) 資格審査

- ・ 第一次審査として応募者の参加資格要件の有無を確認する。

(2) 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を選定基準書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

2.4. 選定フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

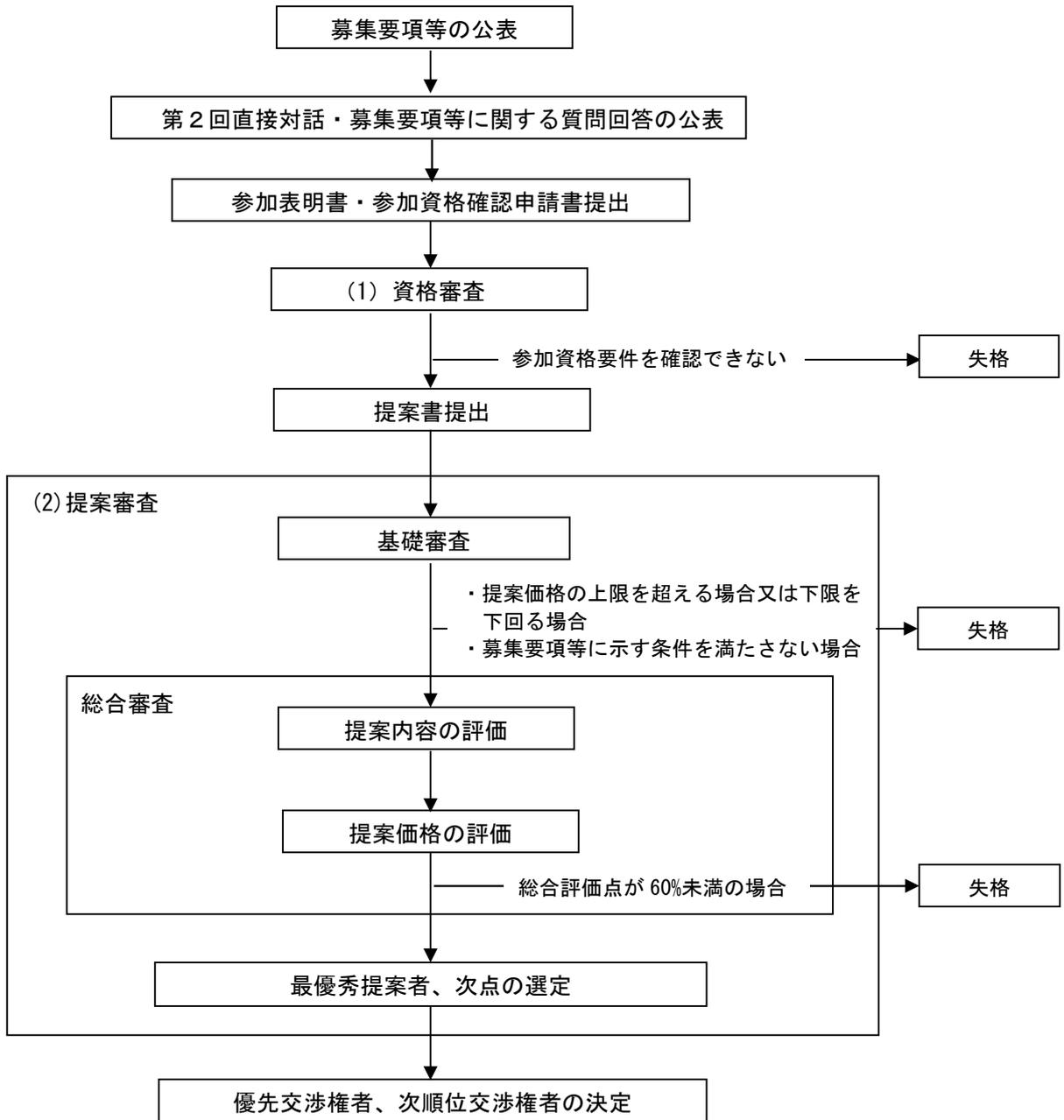


図 1 選定フロー

2.5. 審査結果の公表

資格審査の結果は、各応募者に個別に通知する。提案審査の結果については各応募者へ個別に通知するほか、審査講評を市のホームページに公表する。

3. 審査基準

3.1. 資格審査

資格審査では、応募者から提出される資格審査に関する提出書類を基に、募集要項の「3.1 応募者の参加資格要件」を満たしているか否かを確認する。なお、参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

3.2. 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査では、提案書について提案価格が募集要項に示す上限額以下又は下限額以上であるか否か、提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。全ての確認項目を満足できていない応募者は失格とする。ただし、誤字等の軽微な修正はこの限りでない。

提案価格に関する確認内容は以下のとおりとする。

① サービス対価

募集要項に示すサービス対価の上限額以下となっているか。

② 駐車場賃料

募集要項に示す駐車場賃料の上限額以下となっているか。

③ 付帯事業における貸付料単価及び地代単価

募集要項に示す付帯事業における貸付料単価及び地代単価の下限額以上となっているか。

(2) 提案内容の審査

提案書の内容について、次頁以降に示す評価項目ごとに、評価の視点に基づき評価及び加点を行う。

提案内容の審査の加点の付与基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各評価項目の配点に対応する係数を乗じて算出するものとする。点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算定する。

表 1 提案内容の審査における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.80
C	提案内容が普通である	配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.40
E	提案内容が劣っている	配点×0.20

【評価項目及び配点】

1) 事業計画に関する事項【35点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	事業コンセプト	<p>①「(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画」に示す施設コンセプト及び基本方針を踏まえた本事業の事業コンセプトが、明確に提案されている。</p> <p>②事業対象地全体の目指すべき将来像のイメージが明確に示されており、事業の実現に向けたプロセスが具体的な提案となっている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	4	様式 4-1
2	事業実施体制	<p>①事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。</p> <p>②事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。</p> <p>③役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できる。</p> <p>④市との円滑なコミュニケーションが図られる体制となっている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	4	様式 4-2
3	事業の安定性・リスク管理	<p>①資金調達計画の確実性が示されており、事業の安定性を確保するための方針が明確である。</p> <p>②不測の事態に対する資金の確保等の対応、一時的な資金運用の集中に対する備えを含め、資金計画の安定性が工夫されている。</p> <p>③想定される事業リスクの整理に基づき、コンソーシアム内において適切なリスク分担や、各リスクについての具体的かつ適切なリスク管理方針及び対応策が提案されている。</p> <p>④付与すべき保険についての確な提案がされている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	8	様式 4-3 事業収支計画
4	事業対象地の土地利用計画	<p>①新施設、1号館、敷地内市道、民間施設、駐車場の一体的な利用が図られる合理的で安全性が確保された魅力的な土地利用(ゾーニング)及び施設配置となっている。</p> <p>②各施設の連携や利便性向上を実現するための動線計画等について、具体的で優れた提案がある。</p> <p>③千葉県立北総花の丘公園との連携を踏まえた提案がある。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	15	様式 4-4
5	地域経済への配慮	<p>①本事業における各業務等において、市内企業を積極的に活用するなどの配慮がなされている。</p> <p>②市内から積極的に資機材や備品、消耗品等を調達することや、スタッフを雇用するなどの配慮がなされている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	4	様式 4-5
小計			35	

2) 設計・建設に関する事項【55点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	<p>業務の基本的な考え方、各業務の実施体制</p> <p>①事業の目的及び基本方針を十分に理解した上で、事業者独自の具体的かつ明確な考え方が示されている。 ②新施設的设计・建設・工事監理業務、1号館的设计・改修工事・工事監理業務、2号館の解体業務、交差点及び敷地内市道の整備における実施体制が適切である。 ③市との十分な連絡・連携が図れ、柔軟に対応できる体制となっている。 ④事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	8	様式 5-1
2	<p>新施設の整備計画、各諸室の配置計画、動線計画、デザイン</p> <p>①複合施設の特徴を踏まえ、多世代に分かりやすく利用しやすい、また、利用者の交流を創出する施設ゾーニングや動線計画となっている。 ②各施設の諸室機能や管理・運営面に配慮した、合理的で工夫のある各諸室の配置計画・動線計画が提案されている。 ③施設ごとに異なる用途や利用者を踏まえた上で、多世代の利用者に親しまれる内観・外観デザインとなっている。 ④利用者が使いやすく、諸室ごとに適した材質・形状・デザインを備えた什器備品が計画されている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	17	様式 5-2 図面集
3	<p>省エネ、ユニバーサルデザイン、防災・防犯への配慮等</p> <p>①メンテナンス性に優れた施設や設備等が計画されている。 ②カーボンニュートラルを見据えて、省エネや省資源に取り組み、自然採光・自然通風の有効活用を図るほか、将来的な可変性といった維持管理しやすい施設とするなど、ライフサイクルコスト縮減への配慮について優れた提案がされている。 ③すべての利用者が安心して利用できるようユニバーサルデザインに配慮されている。 ④防災性への配慮や、非常時における災害対策本部、避難所、救護所等の役割を踏まえた提案となっている。 ⑤防犯性、感染症拡大等に配慮し、利用者が安全に利用できるような施設や設備等が提案されている。 ⑥その他、優れた提案が含まれている。</p>	15	様式 5-3
4	<p>施工計画、設計・建設業務計画</p> <p>①公共施設等における設計・建設・解体、交差点及び敷地内市道の整備、民間施設及び駐車場の整備等の計画や全体の業務工程が、効率的かつ安全管理が確保された適切なものである。 ②適切な仮設計画が提案されている。 ③工事期間中の騒音、振動等の近隣住民等への配慮や、施設利用者や付近の通行者の安全確保等、周辺環境への配慮について具体的な方法が提案されている。 ④工事期間中の駐車場や動線等を確保した土地利用計画の提案がなされている。 ⑤品質の確保について、具体的な方法が提案されている。 ⑥その他、優れた提案が含まれている。</p>	15	様式 5-4 様式 5-5 図面集
小計		55	

3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項【30点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1 業務の基本的考え方、各業務の実施体制	①公共施設の設置目的を理解した上で、利用者の平等な利用を確保する提案となっている。 ②新施設・1号館の開館に備え、市と十分に協議しながら業務を進める業務計画及びスケジュールとなっている。 ③新施設・1号館の開館における維持管理・運営の内容が十分に理解され、長期的視点に立った効果的かつ効率的な業務実施の考え方が示されている。 ④公共施設等での良好なサービスの提供において、合理的で、サービス向上に資する適切な人員配置が提案されている。 ⑤繁忙期の対応、個人情報への取扱いや非常時等の危機管理対応について、具体的に提案されている。 ⑥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の方法やクレーム対応の考え方が示されている。 ⑦その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 6-1
2 保守・点検業務、修繕・更新業務	①業務の的確な実施及び品質の確保について、具体的かつ優れた提案となっている。 ②長期的な維持管理運営の視点を含め、ライフサイクルコストを効果的に抑制できるよう配慮されている。 ③長期的な視点を踏まえ、長期修繕計画が具体的かつ適切に提案されている。 ④事業期間終了時の公共施設等や駐車場の状態に関して、考慮した提案となっている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。	8	様式 6-2
3 芸術ホール等における事業実施業務 (要求水準書「V 2.1 (1)」に関する業務)	①運営の基本方針を踏まえた、具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②市民の交流や芸術文化活動に触れる機会の創出に関して、効果的な主催事業及び自主事業が提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	7	様式 6-3
4 貸館機能運営、図書の貸出窓口、総合窓口案内業務 (要求水準書「V 2.1 (2)～(4)」に関する業務)	①運営の基本的な考え方を踏まえた、具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②予約の受け付けや窓口対応などにおける、利用者への配慮が提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	5	様式 6-4
小計		30	

4) 付帯事業に関する事項【30点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	民間施設の運営	<p>①「(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画」に示す施設コンセプト及び基本方針を踏まえ、公共施設等との一体性及び親睦性に配慮した提案となっている。</p> <p>②公共施設等と民間施設が連携し、利便性を向上させ、市民サービスの向上に繋がる魅力的で、具体的な提案となっている。</p> <p>③民間施設事業に関する業務について、事業期間にわたる事業安定化方策に関して、具体的な提案となっている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	15	様式7-1 事業収支計画
2	駐車場の運営	<p>①公共施設等や民間施設の利用者が、利用しやすい駐車スペース及び料金システム等が提案されている。</p> <p>②道路からのアクセスや交通安全に配慮した提案がなされている。</p> <p>③駐車場への出入庫等、駐車場利用者が利用しやすい提案となっている。</p> <p>④駐車場事業に関する業務について、事業期間にわたる事業安定化方策について具体的な提案となっている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	15	様式7-2 事業収支計画
小計			30	

(3) 提案価格の審査

提案価格は、事業全体（市の負担相当額）について 50 点を配点する。また、以下を提案評価額とする。

【提案評価額】

$$\text{サービス対価} \cdot \text{駐車場賃料（支出）} - \text{地代総額（収入）}$$

提案価格の審査における配点の考え方は、下表に示すとおりとする。

<算定式>

評価の視点	配点	評価方法
市の負担相当額（円）	50 点	50点 - (当該提案価格 - 最低提案価格) / 基準価格

※地代総額は、応募者が提案する貸付面積・事業期間の地代の総額とする。

※金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

※「当該提案評価額」とは、各応募者の提案価格に基づき算定した提案評価額をいう。

※「最低提案評価額」とは、各応募者の提案価格に基づき算定した提案評価額のうち、最も低い提案評価額をいう。

※「基準価格」は 1 億円とする。

(4) 総合審査

提案内容及び提案価格の審査の得点合計により最優秀提案者及び次点を選定する。

なお、総合評価点が 60%未満の場合、当該応募者は失格とする。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は、「200 点」とし、定性評価点及び価格評価点の配点について以下に示す。

<総合評価点の配点>

提案審査内容	配点
<定性評価点> 提案内容の審査	150 点
<価格評価点> 提案価格の審査	50 点

4. 優先交渉権者の選定

市は、審査委員会における最優秀提案者及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。