

別添2:事業者選定基準

宮崎市橿地区交流センター整備運営事業  
事業者選定基準

宮崎市

令和6年10月7日

# 第1 総則

## 1. 本書の位置づけ

「宮崎市檍地区交流センター整備運営事業 事業者選定基準」(以下「選定基準」という。)は、宮崎市(以下「市」という。)が、宮崎市檍地区交流センター整備運営事業(以下「本事業」という。)への提案を検討する民間事業者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づけられるものである。

選定基準は、市が本事業の設計・建設業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務を実施する事業者(以下「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優先交渉権者、次順位交渉権者を決定するための基準を示すものである。

## 2. 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員4名及び市職員3名から構成する宮崎市檍地区交流センター整備運営事業事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)を設置して行う。

# 第2 審査方法

## 1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・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。

選定委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定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協議する。なお、応募者は匿名として審査する。

## 2. 審査の手順

### (1) 資格審査

第一次審査として応募資格の有無を確認する。

### (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本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。

### (3) 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は以下のとおり。

- ①募集要項等の公表
- ②資格審査書類提出

③資格審査【一次審査】

資格要件 …参加資格要件を確認できない場合は失格

④提案審査書類提出

⑤提案審査【二次審査】

基礎審査 …提案価格の上限を超える場合、募集要項等に示す条件を満たさない場合は失格

総合審査(提案価格の評価、応募者の評価、提案内容の評価)

⑥最優秀提案者、次点の選定

⑦優先交渉権者、次点交渉権者の決定

(4) 審査結果の公表

資格審査の結果は、代表企業に通知する。

提案審査の結果については代表企業へ通知するほか、結果の概要、審査公表を市ホームページに公表する。

## 第3 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、応募者が参加資格を満たしているか否かを確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

## 第4 提案審査

### 1. 基礎審査

基礎審査では、提案価格が募集要項に示す上限額以内であるか否かを確認する。

提案価格に関する確認内容は以下とする。提案価格が上限額を超える応募者は失格とする。

A 設計・建設段階に係る対価: 713,265,000円(税込)

B 維持管理・運営に係る対価: 227,612,000円(税込)

C 開館準備に係る対価 : 10,759,000円(税込)

### 2. 総合審査

#### (1) 総合審査の方法

総合審査では、提案価格、応募者、提案内容の3つの面から評価を行う。

提案価格の評価点が10点満点、応募者の評価点が20点満点、提案内容の評価が150点満点の合計180点満点で評価する。また、総合評価の結果が同点となった場合は、提案内容の評価点が高い応募者を最優秀提案とする。

なお、総合評価点が6割未満の場合、当該応募者は失格とする。

## (2) 提案価格の評価

提案価格額の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

### 【提案評価額】

設計・建設段階に係る対価+開館準備に係る対価+維持管理・運営に係る対価

### 【価格審査の点数化方法】

最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定  
点数=(最低提案評価額 ÷ 提案評価額) × 10点

## (3) 応募者の評価

応募者の評価は、「表2 応募者審査の項目及び配点」に基づき、点数化する。

表2 応募者審査の項目及び配点

項目	評価内容	配点
応募者の構成 (5点満点) 【様式2-4】	応募者のうち市内本店業者の割合	8割以上(5点) 5割以上8割未満(4点) 2割以上5割未満(3点) 2割以下(0点)
設計実績 (5点満点) 【様式2-9】	(設計の代表企業のみ) 類似施設(公園と一体的な活用をする交流センター等の交流を主たる目的とする施設)の自治体等発注の設計実績	類似施設(5点)
運営実績 (5点満点) 【様式2-11】	市公共施設の管理運営実績	実績あり(5点)
サウンディング 実績 (2点満点)	サウンディングへの参加実績	参加実績あり(2点) 参加実績なし(0点)
財務諸表 (3点満点)	運営者の財政状況が安定している。	3点 × 評価(表3参照)

## (4) 提案内容の評価

提案内容は、次項「(5)評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により選定委員会が点数化する。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表3 提案内容の評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	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 × 0.30

E	提案内容が非常に劣っている	配点 × 0.00
---	---------------	-----------

(5)評価項目及び配点

ア 事業計画に関する事項【10点】

項目	評価の視点	配点
事業計画 【様式4-1】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を十分に理解した提案となっている。</li> <li>・本事業対象地の将来像がイメージできる具体的で明快な提案となっている。</li> <li>・事業期間を通じ利用者へのサービス水準の向上を図りつつ、安定的かつ継続的に事業の実施に取り組む方針が示されている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	5
事業実施体制・安定性 【様式4-2】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業、構成企業の役割分担が適切になされており、本事業を推進するための体制がとれている。</li> <li>・事業全体を通して、事業を総括する企業が明確である。</li> <li>・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。</li> <li>・想定される事業リスクを明確に整理し、対応策が考慮されている。</li> <li>・事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。</li> <li>・市内企業の活用の提案がなされている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	5

イ 開館準備・維持管理・運営に関する事項【70点】

項目	評価の視点	配点
運営事業の考え方 【様式4-3】	<p><b>【施設運営に関する考え方…10点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設における運営業務内容が十分理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方方が示されている。</li> <li>・利用者サービス向上や利用者の増加を図るための具体的な提案がされている。</li> <li>・イベント開催時及びイベントのない日の運営について、具体的な工夫や配慮が提案されている。</li> <li>・ニーズや社会情勢の変化に対応する運営方針の考え方方が示されている。</li> </ul> <p><b>【フリースペース運営に関する考え方…15点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フリースペース運営についての考え方方が明記されている。</li> <li>・利用者が気軽に利用できるための提案がされている。</li> <li>・図書の配置場所、選定について具体的な工夫が提案されている。</li> <li>・子どもたちの遊びや中高生の居場所として利用したくなるための提案がされている。</li> <li>・子どもから高齢者まで自由に集い、学び、主体的な活動ができるような提案がされている。</li> <li>・多彩な活動を生み出すきっかけづくりについての提案がされている。</li> </ul>	55

	<p><b>【交流の促進に関する考え方…10点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民が集い、にぎわいやコミュニティ形成に導くための考え方方が明記されている。</li> <li>・市民や地域団体等の自主的・主体的な活動を支援する具体的な取り組みが提案されている。</li> </ul> <p><b>【自主事業…10点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の交流を促進し、本施設に活気をもたらす自主事業が提案されている。</li> <li>・自主事業の実施内容や頻度、見込み利用者数等、具体的に提案されている。</li> </ul> <p><b>【隣接公園との一体的な活用…10点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する江田原ふれあい広場と一体的な事業を行い、エリア価値の向上に寄与する提案があるか。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	
維持管理・運営業務の実施体制 【様式4-4】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設における良好なサービスの提供において、合理的かつ効率的で、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。</li> <li>・職員の能力育成についての考え方方が示されている。</li> <li>・本施設における維持管理及び運営の内容が十分理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方方が示されている。</li> <li>・維持管理・運営業務の効率化や経費縮減についての考え方方が示されている。</li> <li>・効果的なセルフモニタリングの方法、利用者ニーズの把握方法、クレーム対応の考え方方が提案されている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	5
維持管理の考え方 【様式4-5】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設における維持管理業務内容が十分理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方方が示されている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	5
備品選定計画 【様式4-6】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デザイン性・機能性に優れ、利用者が快適に利用できる備品が提案されている。</li> <li>・利用者が施設を快適に利用できるとともに、職員が円滑に事務を実施できるような備品の配置が提案されている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	5

#### ウ 設計・建設業務に関する事項【70点】

項目	評価の視点	配点
整備方針 【様式4-7】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業のコンセプトを踏まえた整備方針が明確に示されている。</li> <li>・運営方針を充足させる計画となっている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	5
施設計画 【様式4-8】	<p><b>【施設配置・動線計画…10点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機能的、合理的な土地利用(ゾーニング)及び施設配置となっている。</li> </ul>	25

<p>(全体イメージを確認する)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する公園や周辺公園との一体的な空間となる配置となっている。</li> <li>・周辺道路や公園からのスムーズな動線が確保されている。</li> </ul> <p><b>【安全性…5点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもや高齢者などの多様な利用者を想定した安全の確保の工夫が図られている。</li> <li>・車両や歩行者等の出入りの安全性が配慮されている。</li> <li>・防災性、防犯性等に配慮し、利用者が安全に利用できるような工夫が図られている。</li> </ul> <p><b>【環境配慮…5点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境(景観、道路、住宅等)への配慮がなされている。</li> <li>・自然環境への配慮や活用の工夫がなされている。</li> </ul> <p><b>【デザイン性…5点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を利用しやすく、景観に配慮し、地域の拠点として愛着を誘導する工夫が図られている。</li> </ul> <p>・その他、優れた提案が含まれている。</p>	
<p>諸室計画 【様式4-9】</p> <p>(施設の諸室配置イメージを確認する)</p>	<p><b>【諸室方針…15点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもから高齢者まで分かりやすく利用しやすい施設配置となっており、快適な空間が提案されている。</li> <li>・交流スペースの具体的な利用イメージが想定され、多様な活動、イベント等に利用しやすく、利用者の交流を促進させる空間デザインが提案されている。</li> <li>・将来の社会情勢の変化やニーズに対応しやすい工夫がある。</li> <li>・利用者が声をかけやすい(利用者に声をかけやすい)交流センター事務スペース配置となっている。</li> <li>・天候に左右されず、日常的に屋外で活動できる工夫がある。</li> <li>・公園での遊びなどの活動と一体的に利用できる工夫が図られている。</li> <li>・子育て世代が子どもの活動を安心して見守りながら居場所として過ごせる工夫がある。</li> <li>・様々な機能を併用できる諸室としての可変性のある提案がされている。</li> </ul> <p><b>【諸室配置・動線計画…5点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・諸室機能に応じた合理的かつ魅力的な諸室の配置となっている。</li> </ul> <p><b>【安全性…5点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもや高齢者などの多様な利用者を想定した安全安心確保の工夫が図られている。</li> <li>・防災性、防犯性等に配慮し、利用者が安全に利用できるような工夫が図られている。</li> </ul> <p>・その他、優れた提案が含まれている。</p>	25

ライフサイクルコスト縮減やメンテナンスへの配慮 【様式4-10】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・光熱水費の低減を図る設計や設備の工夫がある。</li> <li>・点検や修繕などが簡便にできる設計や設備の工夫がある。</li> <li>・省エネや省資源、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が提案されている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	5
施工管理 【様式4-11】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全かつ確実な工程及び施工計画への配慮がなされている。</li> <li>・工事期間中の騒音・振動等周辺環境への配慮や付近の通行者の安全確保等について具体的な方法が提案されている。</li> <li>・品質の確保について、具体的な方法が提案されている。</li> <li>・設計に対し、建設企業の技術や経験を生かす方法の提案がなされているか。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	10

#### (6) 総合審査による最優秀提案の選定

総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として、2番目に高い提案を次点として選定する。

### 3. 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会における最優秀提案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。