

古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業
事業者選定基準

令和4年 6月

古 河 市

< 目 次 >

1 事業者選定基準の位置付け	1
2 事業者の選定方式.....	1
3 審査委員会の設置、審査及び事業者決定の手順	1
4 第一次審査.....	3
5 第二次審査.....	3
(1) 価格審査	3
(2) 基礎審査	3
(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施	3
(4) 提案審査	4
(5) 優先交渉権者の選定	7
6 事業者の決定.....	7

1 事業者選定基準の位置付け

古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、古河市（以下「市」という。）が「古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業」（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、プロポーザル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て扱う。

2 事業者の選定方式

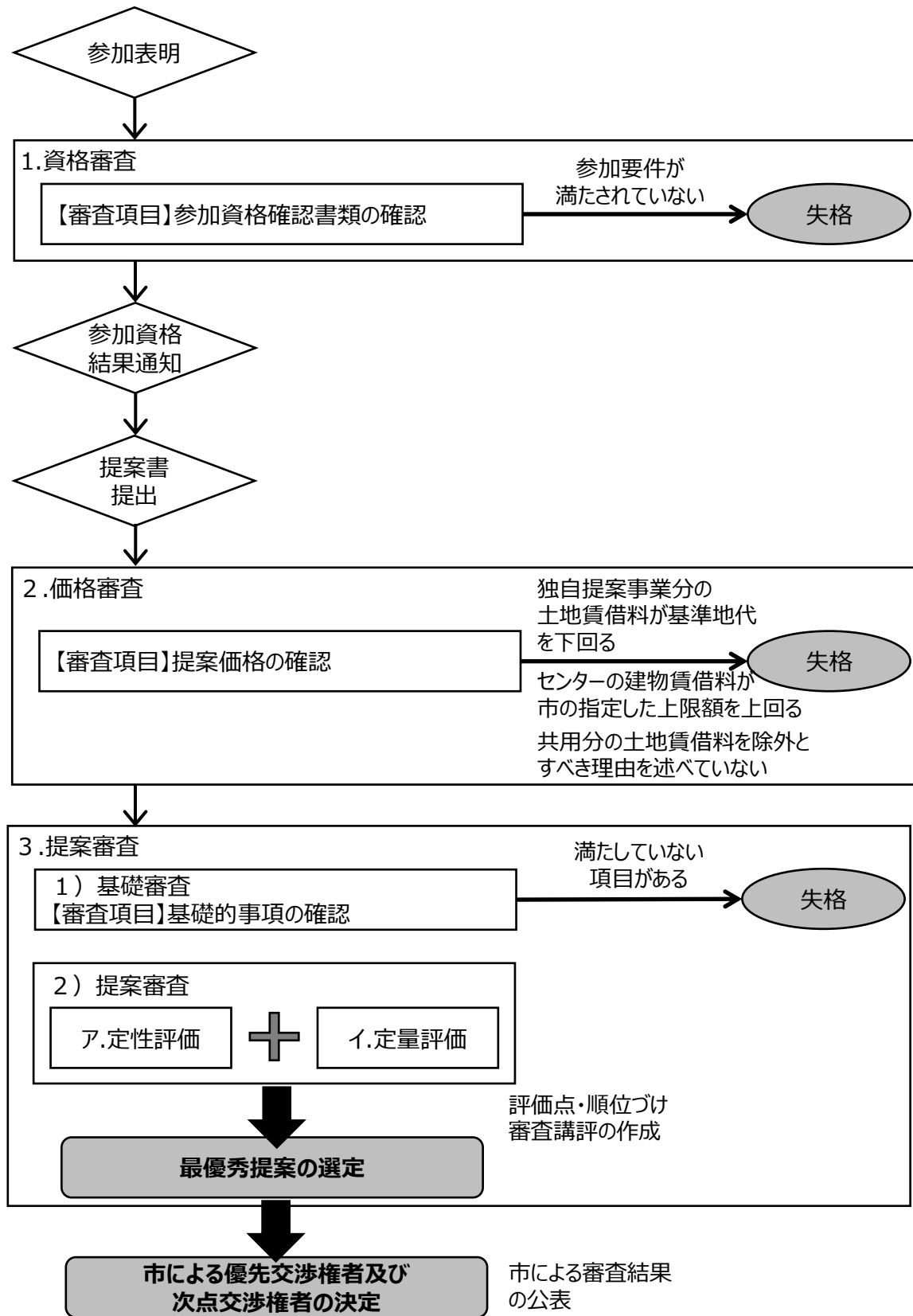
本事業を実施しようとする事業者には、本事業の趣旨を理解し、事業として結実させていくための能力・知見が求められることから、それらを総合的に評価し、選定することが必要である。このため、選定に当たっては、本事業で実施する内容及びその提案理由のほか、それらを実現しうる設計能力、建設能力、維持管理能力、資金調達能力等と価格によって優先交渉権者を選定する公募型プロポーザル方式を採用する。

3 審査委員会の設置、審査及び事業者決定の手順

市は、本事業において公募型プロポーザルを実施するに当たり、「古河市子育て拠点施設 P F I 事業等審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置している。

審査委員会は、事業者選定の審議結果について市に答申する。なお、選定に当たっての審査は、二段階審査を採用することとする。第一次審査では参加資格を審査し、第二次審査では要求水準達成等の基礎的事項を確認する基礎審査、提案内容と提案価格を総合的に評価する提案審査を行う。審査委員会は、その審議結果について市に答申し、市は答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

審査全体の流れ



4 第一次審査

市は参加者からの参加表明書類等の資格審査に必要な書類をもとに、参加資格要件の具備について確認をする資格審査を行う。参加資格が確認できない場合は、失格とする。

5 第二次審査

(1) 価格審査

「募集要項 第3章 1. (1)④土地賃借料」に記載する「ii. 独自提案事業で専有する土地」の土地賃借料の提案価格が基準地代を上回っているか、子ども家庭総合支援センターの建物賃借料が「募集要項 第3章 2. (2)③賃借料」で市の指定した上限額を下回っているかについて確認を行う。

「募集要項 第3章 1. (1)④土地賃借料」に記載する「iii. 上記 i、ii 以外の土地（共有部分）」の土地賃借料を除外として提案している場合には、様式第16号-1にて土地賃借料除外に該当する事業と考える理由を説明しているかを確認し、その説明が無い場合には失格とする。なお、実際に「iii. 上記 i、ii 以外の土地（共有部分）」の土地賃借料を除外とすることの決定は、優先交渉権者決定後の庁内協議もしくは議会の議決をもって行うこととなる。

(2) 基礎審査

市は、参加者から提出された提案書類に記載された内容が、以下に示す基礎的事項を満たしているかどうかを確認し、審査委員会に報告する。基礎的事項を一つでも満たしていないことが確認された場合は、失格とする。

なお、基礎的事項の確認は点数化せず、提案審査の内容には影響しないこととする。

対象	基礎的事項
共通事項	提案書全体が、募集要項等に示した事業スケジュールに則って提案されている。
	提案書全体が、様式集に従った構成となっている。
事業計画	募集要項等に基づいた提案となっている。 募集要項等において禁止した事項の提案がなされていない。
設計・建設計画	要求水準書において要求水準を定めている事項について、水準を満たしている。
維持管理計画	

(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

選定にあたって、参加者によるプレゼンテーションを実施し、審査委員会は、参加者に対しヒアリングを行い、提案された内容について確認を行う。なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施についての詳細は、別途各参加者に通知する。

(4) 提案審査

ア 定性的審査

次の評価項目を、「定性的事項における評価区分と算定方法」に基づき評価する。

	様式番号	様式名	評価の視点
	第14号	提案概要書	—
ア.事業の実施方針・コンセプト (26点)	第15号	事業の実施方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業の考えを十分に理解した提案である 古河市の子育てを取り巻く状況を踏まえ、市全体の子育て支援機能強化に向けたテーマ設定・コンセプトである 提案者の特性や独自性、強味を活かした内容であり、提案内容の実現性も高い 子ども家庭総合支援センターについて正しく理解したうえで、古河市の子育て支援についての提案がなされており、その内容も適切である
	第16号 第16号-1 ※該当者のみ	独自提案事業について	<ul style="list-style-type: none"> 公共性の高い事業や、子育て拠点としての機能を補完・増進する事業である。 独自提案事業によって、市の子育て支援の強化が期待できる 提案者の特性や独自性、経験、強味を活かした内容である 独自提案事業のターゲット設定は明確であり、それらに訴求効果も高く、具体的である 民間の独自提案事業と市の子育て支援機能(子ども家庭総合支援センター、隣接する上辺見保育所)との相乗効果が期待できる
	第17号	地域共生社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 子育て中の家庭に限定されず、多世代による子育てへの関わりが期待できる 地域の交流等、地域共生社会の実現を目指した内容である
イ.事業の実現性 (24点)	第18号	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 設計～施設整備～運営・維持管理の全体を通じマネジメント・取りまとめを担う者が明確であり、その実績や能力も確認できる 各業務(設計、建設、工事監理、維持管理等)を実施する事業者が確認でき、その実績や能力が確認できる もしくは、現時点では実施する事業者が確認できない場合も、プロジェクトリーダーとなる事業者には当該業務を担う事業者の確保や調達の実績や能力がある 独自提案事業の担い手については、提案事業に関連する実績や能力を確認することができ、その運営体制も明確である 子ども家庭総合支援センターの計画・整備に際し、子どもに関連する施設の設計実績等、子育て支援関連の施設に精通した者の確保が見込める
	第19号	リスク管理について	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備、運営・維持管理の全事業期間において発生の可能性が想定される事業リスクを明確に整理している。 想定される事業リスクには、対策方針のほか、予防的リスク管理やリスク顕在化の対応(危機管理)が講じられている
	第20-1号	金額提案書	<ul style="list-style-type: none"> 安定的な事業実施に向けての初期投資(運転資金含む)、期間中の事業の安定性、事業の健全性を確保した資金計画である 適切な稼働状況(事業収支)が確保され、土地賃借料支払に支障がない 借入・出資等を想定する場合は、その内容と条件、根拠が明確であり、その実現性も高い 財務が悪化した場合についての対応策が検討されている
	第20-2号	事業費内訳書	
	第21-1号	資金調達計画	
	第21-2号	損益計算書	
	第21-3号	資金収支内訳書	
第21-4号	貸借対照表		

	様式番号	様式名	評価の視点
	第 21-5 号	長期修繕計画書	
ウ.施設整備 (27 点)	第 22 号	計画の基本方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 「ア.本事業の実施方針・コンセプト」の内容や地域特性を踏まえて、施設計画の基本方針、コンセプトが立てられている
	第 23 号	空間構成・動線計画について	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体として、「ア.本事業の実施方針・コンセプト」の内容や地域特性を踏まえた土地利用計画・空間構成・動線計画である 施設全体の空間構成、動線が明確であり、来訪者も迷わないように工夫されている 施設全体として、来訪者同士の交流等が期待できるような空間構成・動線計画となっている 来訪者が安全・安心に来訪・通行できるよう、敷地内通路や駐車場位置等が考えられている 子ども家庭総合支援センター)子育て広場は、利用しやすく、親しみやすい工夫がなされている 子ども家庭総合支援センター)センター来訪者が気軽に相談ができるような工夫がされている 子ども家庭総合支援センター)職員の執務環境への配慮がなされている 子ども家庭総合支援センター)センター閉所時には民間の独自提案事業の来訪者等は立ち入れない等、空間や動線が分離できるようになっている
	第 24 号	防災・防犯の備え	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体として、災害発生を想定したハード・ソフト両面での備えが行われている 施設全体として、防犯のための工夫を行っている
	第 25 号	周辺地域・環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体として、周辺住民の生活や周辺建物に騒音や日照、安全等に影響が生じないように配慮されている 子ども家庭総合支援センターは、事業の全期間を通じて環境負荷の低減がなされ、環境汚染等の発生防止、省資源・省エネルギー、長寿命化が図られている
	第 26 号	景観計画について	<ul style="list-style-type: none"> 子どもをはじめとする多くの人に親しまれるような意匠計画である 周囲と調和した景観となるよう検討がされている
	第 27-1 号	施設計画概要	※ <u>図面集</u>
	第 27-2 号	面積表	
	任意	各階平面図(1/200)	
	任意	立面図(1/300)	
	任意	断面図(1/300) ※直交する面の2方向	
任意	パース (外観図:A3)		
任意	パース (古河市子ども家庭総合支援センター内部 ※エントランスから内部へのつながりを提示:A3)		
任意	屋根伏図		

	様式番号	様式名	評価の視点
	任意	日影図	
	第28-1号	工事計画・施工に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺への影響に配慮し、安全性を確保した事前調査計画、施工計画、事後対応計画である ・ 施工時における近隣への配慮がなされている
	第28-2号	設計・建設業務工程計画書	
エ. 維持管理 (3点)	第29号	維持管理について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予防保全、長期修繕計画等、建物を長期間快適に使うための計画が立てられており、それを実現する実施体制が講じられている ・ 利用者の利便性や満足度の向上に資するよう、計画がなされている ・ 子ども家庭総合支援センターにおいて緊急時対応を要する場合も、適切に対応するための工夫を行っている
加点 (5点)		加点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に優れたものに対し、加点を行う
計85点			

【定性的事項における評価区分と算定方法】

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において、大変優れている	配点×1.0
B	AとCの間	配点×0.8
C	当該評価項目において、優れている	配点×0.6
D	CとEの間	配点×0.4
E	当該評価項目において、要求水準を満たす程度	配点×0.2
F	要求水準を満たさない	配点×0.0

配点ごとに評価区分に応じて評価点を出す（小数点以下第一位まで求める）。

イ 定量的審査

定量的事項の審査の対象は、土地賃借料と古河市子ども家庭総合支援センターの賃借料の金額となる。それらについては、次に示す方法で得点を計算し、付与する。なお、計算は、小数点以下第三位を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

【土地賃借料】

$$\text{定量的事項（土地賃借料）の得点} = \frac{\text{当該事業者の提案価格}}{\text{最も高い提案価格}} \times 5 \text{点（土地賃借料の得点）}$$

【古河市子ども家庭総合支援センターの賃借料】

$$\text{定量的事項（賃借料）の得点} = \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該事業者の提案価格}} \times 10 \text{点（賃借料の得点）}$$

(5) 優先交渉権者の選定

審査委員会は、定性的審査及び定量的審査において算出した評価点を合計し、最も点数の高い提案者を優先交渉権者として選定する。

6 事業者の決定

市は、審査委員会による選定結果をもとに事業者を決定する。市は事業者を決定した場合、その結果及び審査委員会の審査結果を、市ホームページを通じて公表する。

以上