

**(仮称) シビックプライド醸成拠点
整備運営事業**

優先交渉権者選定基準

令和6年7月23日

津島市

目 次

I	優先交渉権者選定基準の位置付け	1
II	審査等の概要	1
	1 募集及び選定の方法	1
	2 審査方法及び審査体制	1
	3 審査の流れ	2
III	参加資格審査	2
IV	提案審査	3
	1 基礎審査	3
	2 プレゼンテーション及びヒアリング	3
	3 定量化審査	3
	4 総合評価点の算定及び順位の決定	4
V	優先交渉権者の決定	4
	1 優先交渉権者の決定	5
	2 次点交渉権者の地位	5
別紙	提案内容の評価の項目	6
	1 提案内容の評価の項目及び配点	6
	2 提案内容の評価の項目及び評価の視点	7

I 優先交渉権者選定基準の位置付け

この優先交渉権者選定基準は、市が本事業を実施する事業者を募集及び選定するに当たり、応募に参加しようとする者に配布する「募集要項」と一体のものである。

本書は、事業者を選定するに当たって、最も優れた提案を行った者を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案に対して具体的な指針を示すものである。

II 審査等の概要

1 募集及び選定の方法

本事業では、民間事業者の広範囲かつ高度なノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、本事業の募集及び選定は、競争性及び公平性に配慮した上で、提案内容及び提案価格を総合的に評価して選定事業者を決定する、公募型プロポーザルにより実施するものとする。

2 審査方法及び審査体制

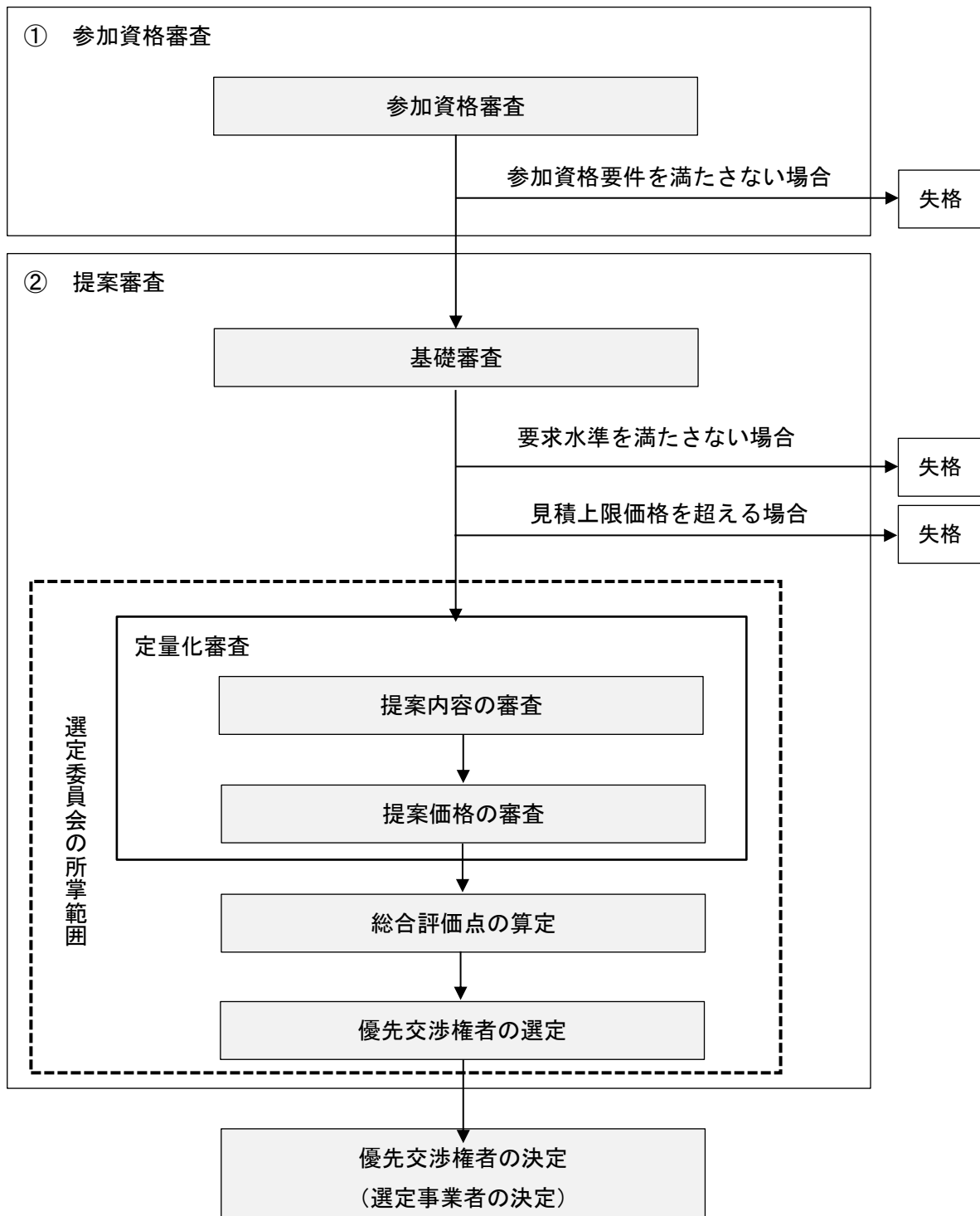
優先交渉権者及び次点交渉権者の選定方法は、参加資格審査と提案審査の段階的審査により実施する。市は、提案内容及び提案価格の審査に関して「(仮称) シビックプライド醸成拠点及び津島市観光交流センター整備事業者選定委員会及び津島市建設産業部指定管理者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定する。

なお、委員は次のとおりである。

氏名	職名
加藤 義人	岐阜大学工学部 客員教授
太幡 英亮	名古屋市立大学 芸術工学研究科建築都市領域 教授
水野 佳恵	独立行政法人都市再生機構 都市再生業務部 担当課長
黒田 剛司	津島市歴史的風致維持向上協議会 会長
長崎 秀典	津島市商店街連合会 会長
畑中 時代	津島市教育委員会 委員
渡邊 剛伸	渡邊剛伸税理士事務所 税理士

3 審査の流れ

審査の流れは、以下のとおりとする。



Ⅲ 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加資格審査書類について、「募集要項 Ⅱ 2 応募者の備えるべき参加資格要件」に記載する参加資格要件を満たしていることを確認する。なお、資格不備の場合は、失格とする。

参加資格審査書類の審査結果は、応募者の代表企業に対し通知する。

IV 提案審査

1 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、応募者に確認の上、失格とする。

基礎審査における確認項目
提案価格が見積上限価格の範囲内であること
募集要項及び様式集に示す提案書類の作成に関する条件について満たしていること

2 プレゼンテーション及びヒアリング

提案内容の確認のため、基礎審査を通過した応募者全員に対してプレゼンテーション及びヒアリングを行う。

3 定量化審査

(1) 評価の方法

選定委員会は、応募者より提出された提案書類の各様式に記載された内容について評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

(2) 評価の項目及び配点

提案内容の評価の項目及び配点は、下表のとおりである。

なお、評価の項目及び配点については、本事業に対して民間事業者の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものであり、配点はその重みを示すものである。

提案内容に関する評価項目の詳細は、「別紙 提案内容の評価の項目」を参照すること。

評価項目	得点
提案内容に関する事項	280 点
1) 事業計画	60 点
2) 整備計画	115 点
3) 運営計画	95 点
4) 事業収支計画	10 点
提案価格に関する事項	20 点
合計	300 点

(3) 提案内容に関する事項の得点化方法

提案内容に関する事項の評価においては、「別紙 提案内容の評価の項目」に示す評価視点の項目ごとに各委員が審査を行い、下表に示す5段階評価により得点を付与する。

なお、提案内容に関する事項の得点の合計点を提案内容審査点とする。

評価	判断基準	得点化方法
A	大変評価できる	各項目の配点×1.00
B	評価できる	各項目の配点×0.8
C	普通・水準どおり	各項目の配点×0.6
D	あまり評価できない	各項目の配点×0.4
E	評価できない	各項目の配点×0.2
なし	無記載	各項目の配点×0.0

(4) 提案価格に関する事項の得点化方法

設計・建設工事・工事監理費及び管理委託料の各提案価格審査点の算出方法は、以下のとおりとする。

なお、得点は、小数点以下は切捨てとする。

$$\text{各、提案価格審査点} = 10 \text{ 点} \times \frac{\text{全提案中最も低い提案価格}}{\text{当該応募者による提案価格}}$$

4 総合評価点の算定及び順位の決定

選定委員会は、提案内容審査点と提案価格審査点の合計（以下「総合評価点」という。）が最も高い提案を行った応募者を優先交渉権者とし、その次に総合評価点が高い提案を行った応募者を次点交渉権者として選定する。以下、総合評価点の高い順に順位を決定する。ただし、総合評価点が満点の60%に満たない者は交渉権を有しないものとする。なお、応募者が1者のみでも審査を行う。

なお、総合評価点と同じとなった応募者が2者以上いる場合は、提案内容審査点が高い応募者より順位を決定する。さらに提案内容審査点と同じ場合は、「別紙 提案内容の評価の項目の1 提案内容の評価の項目及び配点における 2) 整備計画」の得点が高い応募者より順位を決定する。それにもかかわらず「2) 整備計画」の得点と同じ場合は、「3) 運営計画」の得点が高い応募者より順位を決定する。それにもかかわらず、3) 運営計画」の得点と同じ場合は、委員長の提案内容審査点が高い応募者より順位を決定する。

ただし、選定委員会による審査の結果、総合評価点の合計が300点満点中180点（60%）を下回った場合、市との交渉権は有しないものとする。

$$\text{総合評価点 (300 点)} = \text{提案内容審査点 (280 点)} + \text{提案価格審査点 (20 点)}$$

V 優先交渉権者の決定

1 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

2 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は優先交渉権者が資格を喪失した場合、又は本市が優先交渉権者と契約を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者の地位を取得するものとする。

別紙 提案内容の評価の項目

1 提案内容の評価の項目及び配点

評価の項目		得点	
大項目	中項目		
1) 事業計画	① コンセプト及び基本方針	25	60
	② 実施体制	10	
	③ 組織・財務体質	20	
	④ 地域連携	5	
2) 整備計画	① 全体工程	5	115
	② 動線・外構計画	40	
	③-1 改修計画（旧いちい信用金庫）	60	
	③-2 改修計画（観光交流センター）	10	
3) 運営計画	① 指定管理業務	55	95
	①-1 運営方針（拠点全体）	(15)	
	①-2 交流・活動創出支援及び情報発信業務 （拠点全体）	(30)	
	①-3 貸室運営業務（旧いちい信用金庫のみ。パ ティオ・屋外含む。）	(5)	
	①-4 観光振興業務（観光交流センター）	(5)	
	② 自主事業	40	
	②-1 飲食提供業務/ 物販業務（拠点全体）	(20)	
	②-2 観光振興業務（観光交流センター）	(20)	
4) 事業収支計画	①事業収支計画（設計・建設工事・工事監理）	5	10
	②事業収支計画（指定管理）	5	
合計		280	

2 提案内容の評価の項目及び評価の視点

評価項目	配点	評価の視点	様式	
1) 事業計画 【60点】			提案上限枚数	様式番号
① コンセプト及び基本方針	25	<p>ア 本事業の特徴を理解した上で、事業目的等を踏まえた魅力のある基本方針及びコンセプトとなっているか。</p> <p>イ 整備計画・運営計画と整合のとれた提案がされているか。</p>	A 4 1枚	様式 6-1
② 実施体制	10	<p>ア 代表企業、構成企業の役割や関係性について、各業務の遂行に適した能力及び経験を有する企業が当該業務を実施し、且つ企業間で円滑に連携が図れる体制か。</p>	A 4 1枚	様式 6-2
③ 組織・財務体質	20	<p>ア 安定的な管理運営を行っていただくだけの人的基盤や財政基盤等を有しているか(法人概要書及び財務諸表で審査)</p>	—	様式 2-6 添付 書類
④ 地域連携	5	<p>ア 地元の方や関係団体、歴史文化の知識ある者などとの連携が期待できる提案がなされているか。</p>	A 4 1枚	様式 6-3
2) 整備計画 【115点】				
① 全体工程	5	<p>ア 施設整備の進捗上、重要となるポイントが識別されたうえで、確実に竣工が可能なスケジュールとなっているか。</p>	A 3 1枚	様式 7-1
②-1 動線・外構計画	40	<p>動線計画(10点)</p> <p>ア 天王通りからパティオへの回遊及び本町筋からパティオへ回遊を誘発する動線計画となっているか。</p> <p>イ 旧いちい信用金庫の面する天王通りと観光交流センターの面する歴史的な町並みをもつ本町筋を面的に繋ぎ、エリアとしてにぎわいが創出される動線計画となっているか。</p> <p>ウ 「まちなか交流広場」への人の流れが誘発される動線計画となっているか。</p> <p>エ 車両との交錯を避け、安全・安心な歩行者動線が確保されているか。</p> <p>オ イベント開催を踏まえ、適正な動線計画がなされているか。</p>	A 4 1枚	様式 7-2
		<p>パティオ(20点)</p> <p>ア 緑の整備により、潤いや豊かさが感じられる空間となっているか。緑地率を20%程度確保されているか。</p> <p>イ まち歩きで立ち寄れる日陰の休憩スペースや談笑スペースが適切に設けられているか。</p> <p>ウ 賑わいや活動を生み出すような設えとなっているか。</p> <p>エ イベントの開催やキッチンカーの出入りを想定して、コンセント・散水栓・手洗いの整備や空間の可変性等が適切に計画されているか。</p> <p>オ 維持管理の容易さやコストが過大にならないことを考慮した計画となっているか。</p>	A 4 1枚	様式 7-3

		<p>その他外構(10点)</p> <p>ア 旧いちい信用金庫建物の天王通りに面する外構が、天王通りから建物内部の活動が良く視認できるよう、来訪者や歩行者が自然に立ち寄りたくなるように施設の顔として計画されているか。特に建物入口へのアプローチは、建物の外観意匠との調和に一段と配慮し、シームレスの空間が創出されているか。</p>	A 4 1枚	様式 7-4
③-1 改修計画 (旧いちい信用金庫)	60	<p>諸室・内装(40点)</p> <p>ア シビックプライド醸成拠点基本方針の内容を適切に反映させ、市民や関係者の想いを十分に汲み取った諸室計画が提案されているか。</p> <p>イ 既存の受付カウンターや貸金庫室などの工作物や設えは、可能な限り移設や改修を行うなどして活用し、銀行の面影を残す内装となっているか。</p> <p>ウ 内装、備品、什器、配置等は、若者や家族連れが、居心地が良く、何度も訪れたい、いつまでも居たい空間であるか。</p> <p>エ 平面構成は、子供、子育て世代、高齢者及び障がい者をはじめ、すべての利用者が安心して、分かりやすく利用しやすい構成となっているか。</p> <p>オ 維持管理及び運営が、適切且つ効率的に行えるように計画されているか。</p>	A 4 2枚	様式 7-5
		<p>建築意匠(10点)</p> <p>ア 旧いちい信用金庫の東側建築壁面に対して、天王通りの新たな景観を形成し、天王通りを歩く人から視認でき、立ち寄りたくなるようなランドマークとなるアクセントが施されているか。</p> <p>イ 1階南側の入り口が面するガラス張りの壁面は、シビックプライド醸成拠点と天王通りの一体的な賑わいが期待できる開放感ある改修計画となっているか。</p> <p>ウ 将来的な昇降機の配置を見据え、子育て世代、高齢者及び障がい者の利用に配慮した計画であるか。</p>	A 4 1枚	様式 7-6
		<p>デジタル(10点)</p> <p>ア ICT等のデジタル技術を積極的に取り入れ、効率的で利用者にとって利便性と満足度が高い計画がされているか。</p>	A 4 1枚	様式 7-7
③-2 改修計画 (観光交流センター)	10	<p>ア デジタル技術を活用するなどして津島の祭や催事等を魅力的に発信・展示などを行い、利用者が楽しめる仕掛けが提案されているか。</p> <p>イ 登録文化財の魅力を活かし、空間デザインや利用者の利便性が向上する提案がされているか。</p> <p>ウ 利用者の邪魔にならない適切な場所に適切な規模の事務スペース(バックスペース)の設置が提案されているか。</p>	A 4 1枚	様式 7-8
3)運営計画 【95点】				
① 指定管理業務 <55点>				

①-1 運営方針 (拠点全体)	15	運営体制(10点) ア 本施設を構成する「旧いちい信用金庫」、「旧駐車場」、「観光交流センター」の役割を踏まえ、人員体制や人材育成等は適切か。	A 4 1枚	様式 8-1
		休業日利用時間(5点) ア 通常の休業日や利用時間、祭事等による開館時間の変動への対応、人員確保を踏まえた適切な提案がなされているか。		様式 8-1
①-2 交流・活動創出 支援及び情報発信業務 (拠点全体)	30	ア イベント、セミナー、講演会、ワークショップなどの回数、対象者、期待される効果などの企画内容は、出会いや交流、津島を舞台とした諸活動が生まれることが期待でき、具体的で実現可能性が高い提案であるか。 イ 社会参画する団体等が年々増える取り組み、かつ、その団体等が主催するイベントが年々増えていくことが期待でき、具体的で実現可能性が高い提案であるか。交流や活動が新たに生まれたり継続的に続けられるよう、相談を受け他団体の紹介を行うなどの支援方法は適切か。 ウ 地域の一員であることを意識し、積極的に地域へ出て繋がりを構築でき、具体的で実現可能性が高い提案であるか。 エ 本拠点の利用促進、本市の観光客・来訪者の増加、地域活性化が期待できる情報発信の提案内容か。 オ 多様な出会いや交流、活動が生まれる情報発信の提案内容か。	A 4 2枚	様式 8-2
①-3 貸室運営業務 (旧いちい信用金庫のみ。パティオ・屋外含む。)	5	ア 貸室・貸しスペースの対象エリア、利用時間、利用料金は地域活動の活性化が期待でき、周辺環境にも配慮したものであるか。	A 4 1枚 A 3 (利用料金 提案書) 1枚	様式 8-3 8-4
①-4 観光振興業務 (観光交流センター)	5	ア 利用者が何度も訪れたいような魅力的な展示や紹介方法、企画等が提案され、具体的で実現可能性が高い提案であるか。 イ 津島の観光力の向上が期待できる地域資源や魅力を体験・体感できる内容が提案され、具体的で実現可能性が高い提案であるか。	A 4 1枚	様式 8-5
② 自主事業 <40点>				
②-1 飲食提供業務 (旧いちい信用金庫のみ)、物販業務(拠点全体)	20	ア 飲食提供業務(カフェ)について、営業日・営業時間、メニュー、価格等のサービス内容が、拠点内の滞在時間を延ばし、居心地が良く多様な出会いや交流、活動が生まれるような契機を創り出すことが期待でき、具体的で実現可能性が高い提案であるか。 イ 物販の販売・開発の内容は地域の魅力の周知が期待でき、具体的で実現可能性が高い提案であるか。(新たな土産物の開発に関する方策があれば高得点とする。) ウ 安定的・継続的に運営するための体制や方策が示されているか。	A 4 1枚 A 4 (カフェ出 店意向に 関する書 類) 1枚	様式 8-6 8-7
②-2 観光振興業務 (観光交流センター)	20	ア 観光客が楽しめる、津島市らしい着地型観光についての提案は魅力的であるか。また、具体的	A 4 1枚	様式 8-8

			で実現可能性が高い提案であるか。(例：まち歩きツアー、津島てら・まち御縁結び、つしまちあるき、津島を楽しむ体験プログラム)		
4) 事業収支計画 【10点】					
① 事業収支計画 (設計・建設工事・工事監理)	5	ア 事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な計画となっているか。	A 3 適宜	様式 5-3	
② 事業収支計画 (指定管理)	5	ア 事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な計画となっているか。	A 3 適宜	様式 5-3	