

石橋複合施設整備事業  
事業者選定基準

下野市

令和 2 年 3 月 26 日

## 目 次

1. 総則 .....	1
1.1. 本書の位置づけ .....	1
1.2. 審査体制 .....	1
2. 審査方法 .....	2
2.1. 審査方法 .....	2
2.2. 審査の手順 .....	2
(1) 資格審査 .....	2
(2) 提案審査 .....	2
2.3. 選定フロー .....	3
2.4. 審査結果の公表 .....	3
3. 資格審査 .....	4
4. 提案審査 .....	6
4.1. 基礎審査 .....	6
4.2. 総合審査 .....	7
(1) 総合審査の方法 .....	7
(2) 提案価格の評価 .....	7
(3) 提案内容の評価 .....	7
(4) 評価項目及び配点 .....	8
(5) 総合審査による最優秀提案の選定 .....	11
5. 優先交渉権者の決定 .....	11

## 1. 総則

### 1.1. 本書の位置づけ

「石橋複合施設整備事業 事業者選定基準」（以下「選定基準」という。）は、下野市（以下「市」という。）が、石橋複合施設整備事業（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付けられるものである。

本書は、市が本事業の設計・建設業務及び余剰地活用事業を実施する事業者（以下、「特定事業者」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。

### 1.2. 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する石橋複合施設整備事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置して行う。

#### 選定委員

委員長	三橋 伸夫	（宇都宮大学名誉教授）
副委員長	山中 庄一	（下野市副市長）
委員	石井 大一郎	（宇都宮大学地域デザイン科学部准教授）
委員	熊倉 雄一	（元栃木県県土整備部長）
委員	池澤 勤	（下野市教育長）

## 2. 審査方法

### 2.1. 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、審査は応募者の実名審査とする。

### 2.2. 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。

### 2.3. 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を下図に示す。

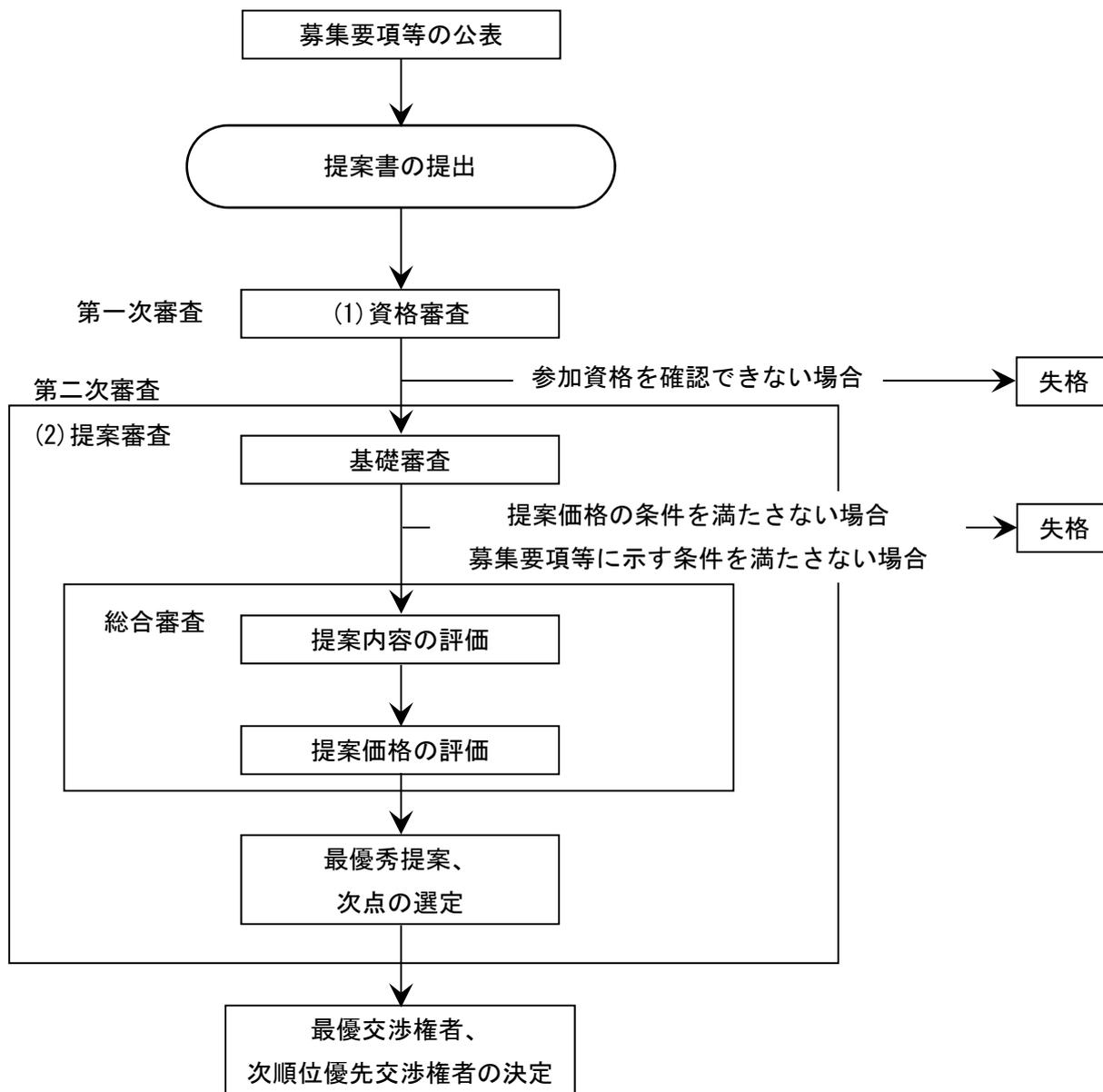


図 1 選定フロー

### 2.4. 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、結果の概要、審査講評を市のホームページに公表する。

### 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。本審査における確認内容は下表のとおりとする。

表 1 資格審査における確認内容

区分	確認内容	対象様式
応募者の構成	①応募者は、設計企業、建設企業、余剰地活用事業実施企業で構成されていること。	様式2-1
	②代表企業、構成企業、協力企業が明らかであり、各企業の業務範囲が明確であること。	様式2-2
全般	①地方自治法施行令第 167 条の 4 に規定する者でないこと。	様式2-1
	②募集要項等の公表日から優先交渉者選定・公表日までの間において、下野市建設工事等請負業者指名停止等措置要領(平成 22 年下野市訓令第 3 号)に基づく指名停止期間中でない者であること。	様式2-1
	③民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく再生手続開始の申立てがされている者(同法第 33 条第 1 項の規定に基づく再生手続開始の決定を受けた者を除く。)又は会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく更生手続開始の申立てがされている者(同法第 41 条第 1 項の規定に基づく更生手続開始の決定を受けた者を除く。)でないこと。	様式2-1
	④下野市暴力団排除条例(平成 24 年下野市条例第 3 号)第 2 条第 1 号又は第 4 号の規定に該当する者でないこと。	様式2-1
	⑤国、栃木県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。	様式2-1
	⑥本事業に係るアドバイザー業務を委託した八千代エンジニアリング株式会社(同協力事務所としてアンダーソン・毛利・友常法律事務所)と資本関係又は人的関係のある者でないこと。	様式2-1
	⑦選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。	様式2-1
設計企業	①平成 31・32 年度下野市入札参加資格者名簿に登録があること。	様式2-3
	②建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。	様式2-3
	③提案内容と同等規模以上の公共施設の新築工事の設計実績があること。	様式2-3
建設企業	①平成 31・32 年度下野市入札参加資格者名簿に登録があること。	様式2-4
	②建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。	様式2-4

区分	確認内容	対象様式
	③建築一式工事の格付けにおいて、経営規模等評価結果通知書の総合評定値（P）が1,000点以上の者であること（平成31・32年度建設工事入札参加者資格審査時における総合評定値とする）。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。	様式2-4
	④提案内容と同等規模以上の公共施設の新築工事の施工実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。	様式2-4
余剰地活用事業実施企業	①余剰地活用事業実施企業は、余剰地活用事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の余剰地活用事業実施企業で業務を分担する場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。	様式2-5

## 4. 提案審査

### 4.1. 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であるか否か、また、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。

提案価格に関する確認内容は以下とする。提案価格が以下を満たしていない応募者は失格とする。

#### ① 予定価格

募集要項に示す予定価格の上限額以下となっていること。

#### ② 地代単価

地代単価が、募集要項に示す基準地代単価以上となっていること。

## 4.2. 総合審査

### (1) 総合審査の方法

総合審査では提案価格と提案内容の2つの面から評価を行う。

提案価格の評価点が20点満点、提案内容の評価点が80点満点の合計100点満点で評価する。また、総合審査の結果が同点となった場合には、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、選定委員会は、総合審査の過程において各応募者に対しヒアリングを実施する。

ヒアリングは令和2年7月を予定しているが、詳細については提案書受付後に改めて市から各応募者に連絡する。

#### 【総合審査】

審査点数（満点100点）＝提案価格の得点（満点20点）＋提案内容の得点（満点80点）

### (2) 提案価格の評価

提案価格の評価は、下表のとおり行う。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 2 価格審査の項目及び配点

提案価格	配点	点数化方法
設計・建設業務費－地代総額	20点	提案価格が最も低い応募者を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 点数＝（最低提案価格÷提案価格）×20

※地代総額は、応募者が提案する事業用定期借地権方式における事業期間の地代の総額とする。

※金額は、全て税込、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。

### (3) 提案内容の評価

提案内容は、次頁「(4) 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×0.40
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.20

#### (4) 評価項目及び配点

##### 1) 事業計画に関する事項【15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	5	様式 3-2 A4 2枚
2	事業実施 体制	5	様式 3-3 A4 2枚
3	施工計画	2	様式 3-4 A4 2枚
4	地域経済 への配慮	3	様式 3-5 A4 2枚
小計		15	A4 8枚

2) 施設計画に関する事項【40点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1 施設配置・外部動線計画	<p>①本事業の目的及びコンセプトを踏まえた事業対象地全体の施設整備方針が明確に示されている。</p> <p>②公共施設と民間施設の相乗効果が図られる合理的かつ魅力的な事業対象地全体の土地利用（ゾーニング）及び施設配置となっている。</p> <p>③利用者や近隣住民にとって安全な動線計画や快適な歩行者空間の計画がなされている。</p> <p>④日影や騒音対策など周辺環境や近隣住民に配慮した計画となっている。</p> <p>⑤周辺景観に配慮した、市民に愛される外観デザインや外構計画など事業対象地全体の豊かな空間デザインの提案がなされている。</p> <p>⑥その他、優れた提案が含まれている。</p>	8	様式 4-2 A4 2枚
2 複合公共施設の内部計画・動線計画・エントランスホール計画	<p>①諸室機能に応じた合理的に諸室が配置された適切なゾーニングとなっている。</p> <p>②公民館と児童館の利用者の年代を踏まえ、多世代の人が分かりやすく利用しやすい快適な空間が提案されている。</p> <p>③エントランスホールのラウンジやフリースペースなどが活発に利用され、未就学児から高齢者まで多世代の交流を促す工夫について具体的な提案がなされている。</p> <p>④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た提案がなされている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	10	様式 4-3 A4 2枚
3 公民館機能・共有機能の計画	<p>①公民館まつり、作品展示、ステージ発表会など公民館諸室の多様な利用方法に対応するための具体的な工夫が提案されている。</p> <p>②音楽スタジオやパフォーマンススタジオの特性を十分に発揮し、利用者に有効に利用されるための具体的な提案がなされている。</p> <p>③児童や生徒を含む利用者が快適に学習でき、また利用したくなるような学習室及びグループ学習室の提案がなされている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	7	様式 4-4 A4 2枚
4 児童館機能の計画	<p>①児童館ガイドラインに沿って、遊戯室等で18歳未満の全ての子どもたちが楽しく、快適に利用できる空間が提案されている。</p> <p>②年齢の異なる子どもたちが一緒に過ごす場として、多様な世代が遊んだり寛いだりでき、乳幼児や障がいのある子どもも安全・安心に利用できる遊戯室の具体的な提案がなされている。</p> <p>③職員の目が行き届き、安全・安心して運営できる児童館の計画について具体的な提案がなされている。</p> <p>④乳幼児の遊び、一輪車やバトミントンなどの活発な遊びなど、年齢の異なる子どもたちが安全・安心して多様な遊びに利用できる広場空間について具体的な提案がなされている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	7	様式 4-5 A4 2枚

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
5	什器備品計画	<p>①利用者の快適さや耐久性を備えた適切な什器や備品が提案されている。</p> <p>②特に以下の什器備品について、具体的に優れた提案がなされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室6の壁面収納式ステージは、安全面、操作性、耐久性を十分に考慮している。</li> <li>・調理室の什器備品は、現在のニーズに合った性能、機能を備えている。</li> <li>・エントランスホールやロビーの什器備品は、市民が憩いえる空間にふさわしいデザイン、機能を備えている。</li> </ul> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	3	様式 4-6 A4 2枚
6	省エネ、安全対策等	<p>①清掃やメンテナンス等の維持管理を容易にするための工夫や省エネ対策等ライフサイクルコストの縮減のための方策について具体的に提案されている。</p> <p>②災害時の安全性の確保、確実な防犯対策等について具体的に提案されている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	5	様式 4-7 A4 2枚
小計			40	A4 10枚

### 3) 余剰地活用事業に関する事項【25点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	民間施設の施設内容	<p>①本事業の目的を理解し、活発な多世代交流の場として、「地域の利便性向上・にぎわい創出」に資する具体的な提案がなされている。</p> <p>②地域内外から、幅広い人々が訪れ、交流人口及び定住人口の増加につながる地域文化の発信等、魅力ある地域創出に寄与するための具体的な提案がなされている。</p> <p>③本施設との相乗効果が明確になっており、連携の方策やサービス内容について具体的な提案がなされている。</p> <p>④周辺の商業施設等の立地状況や利用実態を踏まえ、地域の魅力向上に寄与する新たな機能の提案がなされている。</p> <p>⑤民間施設の内容について営業種目、販売内容、営業時間、想定利用者数、民間施設利用者の駐車台数などが具体的に提案されている。</p> <p>⑥その他、優れた提案が含まれている。</p>	15	様式 5-2 A4 3枚
2	民間施設の事業計画	<p>①民間施設の運営・事業計画等において、事業期間にわたる安定した事業継続のための方策について、具体的な提案がなされている。</p> <p>②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。</p> <p>③実績に基づく事業収支計画が立案されている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	10	様式 5-3 A4 2枚
小計			25	A4 5枚

**(5) 総合審査による最優秀提案の選定**

提案内容及び提案価格の評価による得点の和（総合審査の得点）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。

**5. 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。