

石垣市庁舎跡地活用事業

事業者選定基準

令和4年12月

石 垣 市

## 目 次

<b>第 1</b>	<b>本書の位置づけ</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2</b>	<b>事業者選定の概要</b> .....	<b>1</b>
2.1	事業者選定方式 .....	1
2.2	事業者選定方法 .....	1
2.3	事業者選定の体制 .....	1
<b>第 3</b>	<b>審査方法</b> .....	<b>2</b>
3.1	応募登録書類に係る審査 .....	3
3.2	事業提案書に係る審査 .....	3
<b>第 4</b>	<b>優先交渉権者の決定</b> .....	<b>4</b>

別紙 1 審査事項の詳細内容

## 第 1 本書の位置づけ

石垣市庁舎跡地活用事業に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、石垣市（以下「本市」という。）が石垣市庁舎跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、応募者に公表する石垣市庁舎跡地活用事業に係る事業提案募集要項と一体のものである。

## 第 2 事業者選定の概要

### 2.1 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業で対象とする公共施設及び事業者の自由提案による民間施設の整備・運営について、本市の要求するサービス水準との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

### 2.2 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとする。

「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について本市が審査する。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行う。

### 2.3 事業者選定の体制

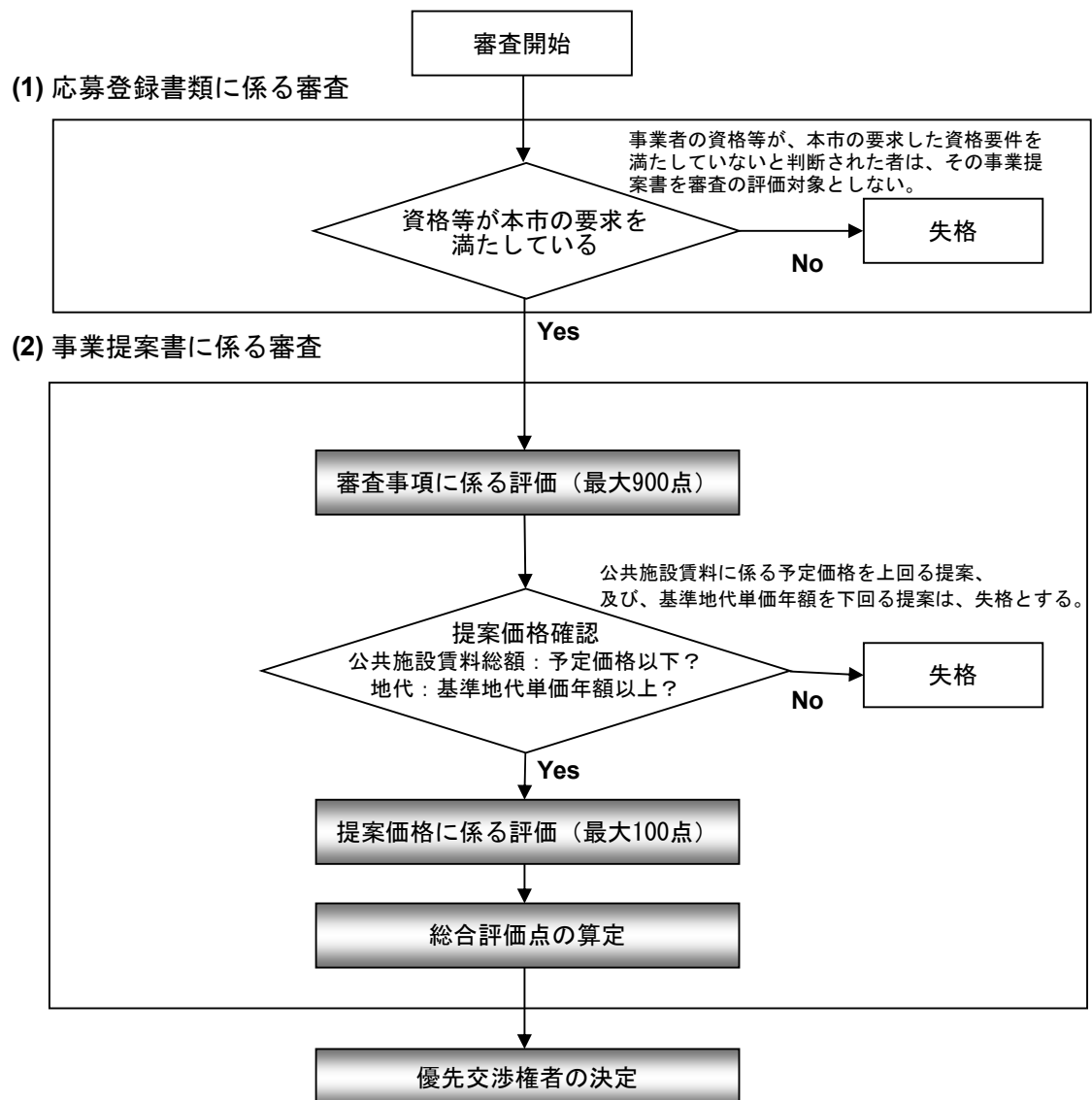
「審査事項に係る評価」にあたっては、本市が設置した「（仮称）石垣市庁舎跡地活用事業候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を本市に報告する。本市は、選定委員会の意見に基づき、優先交渉者を決定する。選定委員会は、地方自治法第 138 条の 4 の規定に基づき、下表に掲げる委員をもって組織する。

表. 委員一覧

委員長	川満 誠一（石垣市副市長）
委 員	小倉 暢之（琉球大学工学部名誉教授）
委 員	堤 純一郎（琉球大学工学部名誉教授）
委 員	神谷 大介（琉球大学工学部学科 社会基盤デザインコース 准教授）
委 員	知念 永一郎（石垣市建設部部長）

### 第3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



### 3.1 応募登録書類に係る審査

本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。

### 3.2 事業提案書に係る審査

#### (1) 審査事項に係る評価

提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、選定委員会が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、最大 900 点とする。審査事項の詳細については「別紙 1 審査事項の詳細内容」に示す。なお、審査事項の評価点の計算に当たっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとする。また、この「審査事項に係る評価」の過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合には失格とする。

なお、参加者が多数となった場合には、応募登録書類及び事業提案書により第 1 次審査を行い、ヒアリング等への参加者の絞り込みを行う場合がある。

審査事項	配点	備考
① 事業計画に関する事項	175	配点の割合：最大 900 点中 19.4%
② 施設計画に関する事項	375	〃 41.7%
③ 建設等に関する事項	70	〃 7.8%
④ 維持管理業務に関する事項	80	〃 8.9%
⑤ 事業効果に関する事項	200	〃 22.2%
合 計	900	

#### 【加点比率の基準】

	評価水準	加点比率 (評価点＝配点×加点比率)
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	各項目の配点×1
B	要求水準については期待を上回っており、アイデアも評価できる。	各項目の配点×3/4
C	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	各項目の配点×1/2
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	各項目の配点×1/4
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	各項目の配点×0

## (2) 提案価格に係る評価

「提案価格に係る評価」（最大 100 点）については、事業提案書に記載された提案価格で行うものとし、次式により価格評価点を算定する。価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、評価点の上限を 100 点とする。

### 1) 提案価格の算定式

$$\text{提案価格} = \text{提案価格 A (地代の総額)} - \text{提案価格 B (公共施設賃料総額)}$$

※ 提案価格 A：本市に支払う地代に係る提案価格（総額）※借地期間 30 年間を想定

【本庁舎敷地及び教育委員会庁舎敷地の地代の合計】

価格点の算定に用いる提案価格 A は、借地期間 30 年間を想定した場合の本市への支払総額とする。

提案価格 B：本市が支払う公共施設賃料総額に係る提案価格※賃貸借期間 30 年間を想定

価格点の算定に用いる提案価格 B は、賃貸借期間 30 年間を想定した場合の本市への支払総額とする

### 【価格評価点の算定式】

$$\text{価格評価点} = 100 \times (\text{当該提案価格} / \text{提案価格の最高価格})$$

## (3) 総合評価点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合評価点とする。

$$\text{総合評価点} = \begin{array}{cc} \text{「審査事項に係る評価」点} & + & \text{「提案価格に係る評価」点} \\ \text{(最大 900 点)} & & \text{(最大 100 点)} \end{array}$$

## 第 4 優先交渉権者の決定

本市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者を 1 者決定する。総合評価点が高点の場合は、「審査事項に係る評価」点が高い者を上位とする。本市と優先交渉権者の間で基本協定を締結しないことが確定した場合、又は締結した基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者を繰上げ、交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に 2 者以上と交渉することはない。

なお、本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないことがある。

別紙1 審査事項の詳細内容

審査事項		配点	主な対応様式		
評価の視点					
1. 事業計画に関する事項	(1) 事業計画	85	提案書(事業収支計画書類、事業計画に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)		
	① 事業方針・事業内容	(40)			
	② 事業実施体制	(20)			
	③ 事業スケジュール	(25)			
	(2) 事業遂行能力	90			
	① 事業遂行能力	(50)			
	② リスク対応	(40)			
小 計		175			
2. 施設計画に関する事項	(1) 意匠計画の考え方	60	提案書(施設計画に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)		
	(2) 配置・平面計画	35			
	(3) 公共施設	20			
	(4) 民間施設	120			
	① 必須施設	(70)			
	② 自由提案施設	(50)			
	(5) 外構	35			
	(6) 周辺交通対策	35			
	(7) 防災安全計画	30			
	(8) 環境への配慮	40			
	小 計			375	
	3. 建設等に関する事項	(1) 建設に係る事項		50	提案書(建設等に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)
(2) 工事監理に係る事項		20			
小 計		70			
4. 維持管理業務に関する事項	(1) 公共施設の維持管理に係る事項①	25	提案書(維持管理に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)		
	(2) 公共施設の維持管理に係る事項②	55			
小 計		80			
5. 事業効果に関する事項	(1) 地域社会への貢献	110	提案書(事業効果に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)		
		(60)			
		(50)			
	(2) 地域経済への貢献	90			
小 計		200			
合 計		900			