

**(仮称) 曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業
事業者選定基準**

令和元年 10 月

新潟市

目 次

1. 事業者選定基準の位置づけ	P. 1
2. 事業者の選定方法	P. 1
3. 審査の進め方	P. 1
4. 第一次審査	P. 3
5. 第二次審査	P. 3
6. 審査委員会の設置	P. 4
7. 提案審査における点数化方法	P. 5

1. 事業者選定基準の位置づけ

(仮称)曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業事業者選定基準(以下「本基準」という。)は、本市が「(仮称)曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業」(以下「本事業」という。)を実施するにあたり、「(仮称)曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業提案審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において、最も優れた提案者を選定するための方法や評価項目を定めたものである。

また、本基準は、本事業に参加するものに配布する募集要項と一体のものである。

2. 事業者の選定方法

本事業は、コミュニティ施設、統合保育施設の整備を軸として、既存保育園統合後の跡地活用も含めて、民間事業者の専門的な知識・技術等を活かすことで、住民に喜ばれ、曾野木地域のさらなる活性化につながる提案を求めるものであり、事業方針をはじめとした施設整備計画及び事業費の両面から、総合的に優れた提案を選定するため公募型プロポーザル方式を採用することとする。

3. 審査の進め方

審査は、「第一次審査」の資格審査と、「第二次審査」の提案審査の二段階による審査を行う。第一次審査では参加資格要件の確認を行い、参加資格要件の充足を確認できた応募者だけが第二次審査を受けることができる。

第二次審査では、応募者の提案内容を審査委員会が審査し、結果に基づき最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。本市は、審査委員会が選定した最優秀提案者を優先交渉権者、優秀提案者を次点交渉権者として決定し、審査結果及び優先交渉権者等を公表する。

審査の流れ及び各段階における審査内容を図表1に示す。

4. 第一次審査

市は、応募者からの参加表明書及び資格審査書類に基づき、参加資格の確認を行い、結果を応募者の連絡担当者に書面により通知する。なお、参加資格を満たさない場合は不合格とする。

5. 第二次審査

(1) 基礎審査

提案書に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。以下に、基礎審査項目を示す。なお、基礎審査項目を満たしていない場合は、不合格とする。また、基礎審査項目は点数化せず、提案審査の内容には影響しないこととする。

- ・事業スキームやコミュニティ施設の水準など、事業の根幹に齟齬がないこと
- ・コミュニティ施設の整備費など、提案価格が市の求める基準を満たすこと

項目	内容
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none">・統合保育園の整備用地は、購入または貸付で提案されているか。・保育園等跡地は、購入で提案されているか。・民間提案施設（任意）は、コミュニティ施設用地とは別に設けられ、維持管理も民営となっているか。
コミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none">・コミュニティ施設の延床面積は 700 m²（下限-2%）かつ必要な諸室が提案されているか。・駐車場 30 台（障がい者用 2 台程度含む）、駐輪場 20 台程度が確保されているか。
統合保育施設	<ul style="list-style-type: none">・曾野木保育園、第二曾野木保育園の転園を考慮した定員設定となっているか。・年齢ごとの部屋の基準が満たされているか。・休日保育など必須のサービスが見込まれているか。
保育園等跡地	<ul style="list-style-type: none">・募集要項に記載した提案できない施設が提案されていないか。
価格	<ul style="list-style-type: none">・コミュニティ施設の整備費が、上限額を上回っていないか。・統合保育施設用地の購入額または借地料及び保育園等跡地の購入額が下限額を下回っていないか。

(2) 提案審査

提案審査は、応募者によるプレゼンテーション及び審査委員会によるヒアリングを実施し、施設整備内容等に関する「計画審査」と事業費に関する「価格審査」により評価を行う。なお、平成 30 年度に本事業の事業実施者選定の一環として実施した「民間提案」において優秀提案に選ばれたグループについては、計画審査における提案者の獲得点に 5% を加点するものとする。

(3) 最優秀提案の選定

審査委員会は、計画審査・価格審査による評価結果に基づき、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

6. 審査委員会の設置

最優秀提案者の選定を専門的知見に基づいて行うため、有識者及び本市職員で構成される「(仮称) 曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業提案審査委員会」を設置する。委員名等については、審査後に審査内容と併せて公表する。

7. 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

審査委員会は、基礎審査において基礎審査項目を満たしていることが確認された応募者の提案書について、審査を行う。

審査は、計画審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化基準については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案し、審査委員会からの意見も踏まえ設定している。

図表3 提案審査の配点

審査項目	配点
計画審査	180
事業全般に関する事項	55
市営住宅跡地の整備に関する事項	110
保育園等跡地の整備に関する事項	15
価格審査	20
合計	200

(2) 計画審査の点数化方法

計画審査の配点は、合計 180 点とする。以下に示す各評価項目の得点の合算を計画審査点とする。評価項目、重視する点、採点基準等を以下に示す。

●評価項目と配点及び重視する点

評価項目ごとの配点は図表4のとおりとし、重視する点は図表5のとおりとする。

図表4 計画審査における評価項目及び配点

評価項目（大項目）	評価項目（細目）	配点（点）	
1. 事業全般に関する事項	①事業実施方針	25	55
	②事業実施体制（スキーム）	20	
	③地域への貢献	10	
2. 市営住宅跡地の整備に関する事項	①整備方針	30	110
	②施設配置・外構計画	20	
	③防犯・防災計画	20	
	④デザインへの配慮	10	
	⑤環境への配慮	15	
	⑥経費削減への取り組み	10	
	⑦施工計画	5	
3. 保育園等跡地の整備に関する事項	①活用方針	15	15
合計		180	

図表5 評価項目の重視する点

評価項目（大項目）	重視する点	
評価項目（細目）		
1. 事業全般に関する事項（55点）		
①事業実施方針(25点)	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を十分理解した上で、基本構想の実現や将来の曾野木地区の活性化に寄与するコンセプトとなっているか。 	
②事業実施体制(20点) (スキーム)	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を安定して実施するため、構成企業の役割や責任分担、組織体制等が明確に提案されているか。 ・本事業におけるリスクが適切に想定され、抑制策や対応策について、具体的に提案されているか。 	
③地域への貢献(10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域企業の参画促進、地域人材の活用等、地域経済に貢献する提案となっているか。 	
2. 市営住宅跡地の整備に関する事項（110点）		
①整備方針(30点)	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ施設について、誰もが気軽に訪れ、互いの存在を感じる設計となっているか。 ・諸室等の配置は、利用者の利便性を考慮して提案されているか。 ・統合保育施設について、市が求める基準より、優れた提案がなされているか。 	

②施設配置・外構計画 (20点)	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ施設と統合保育施設が、互いの存在を感じ、交流しやすい施設配置となっているか。 ・コミュニティ施設の入り口付近にバスが接続できる配置となっているか。 ・駐車場は、どちらの施設からも利用しやすい位置に設置され、安全かつアクセスしやすい動線となっているか。 ・世代や障がいの有無を問わず利用できる配慮がなされているか。
③防犯・防災計画(20点)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に開かれたコミュニティ施設と保育施設間の動線計画・囲障計画は、防犯上、適切な提案となっているか。 ・コミュニティ施設について、誰もが安心安全に利用できる配慮がなされているか。
④デザインへの配慮 (10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観になじみやすいデザインが提案されているか。 ・内外装の素材や仕上げは、耐久性やメンテナンス性に優れた提案となっているか。 ・ユニバーサルデザインへの配慮について、具体的かつ効果的な提案となっているか。
⑤環境への配慮(15点)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体を通じて、自然エネルギーの活用や、設備システムの効率化・省エネルギー化を図るための提案がなされているか。 ・周辺に対する日影、騒音、振動等の影響を考慮した、具体的かつ効果的な提案となっているか。
⑥経費削減への取り組み (10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストの削減に寄与する提案がなされているか。
⑦施工計画(5点)	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設業務のスケジュールは、適切か。 ・建設業務期間中の安全確保や周辺への影響を最小限に抑える具体的かつ効果的な提案となっているか。
3. 保育園等跡地の整備に関する事項 (15点)	
①活用方針(15点)	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅跡地と一体として、地域住民の利便性向上や、地域の活性化に寄与するなど、相乗効果が期待される提案となっているか。 ・提案内容の安定的かつ継続的な実施が見込まれるか。 ・不足の事態にも対応できる体制が整っているか。

●評価項目の採点基準

審査委員ごとに、評価項目（細目）について、図表6に示す4段階により評価、点数化する。得点は、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。

なお、最終的な得点は、各審査委員の得点の平均値とし、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。

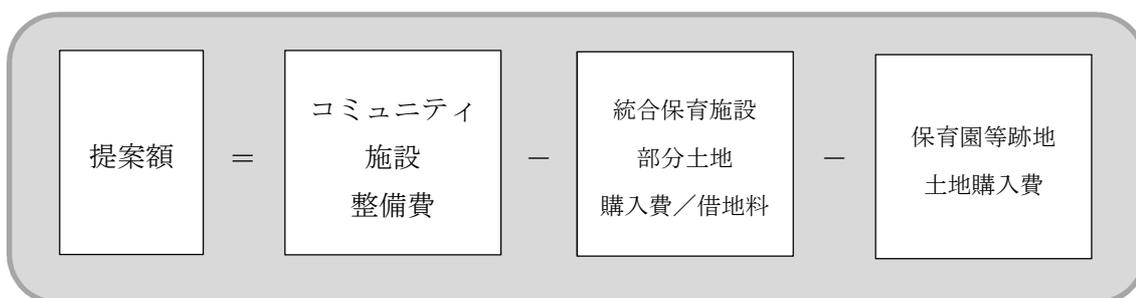
図表6 採点基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	要求水準を満たす提案がなされている	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査の配点は 20 点とする。価格審査点については、以下に示す計算式により、算出する。得点は、少数第二位を四捨五入し、少数第一位まで算定する。

①提案額の算定



※統合保育施設部分の土地を借地とした場合の算定

統合保育施設部分の土地について、借地を提案した事業者については、提案した借地料（年額）を補正係数（4%）で割り戻して購入相当額に換算し計算する。

$$\text{補正係数} = \frac{\text{最低貸付料（年額）}}{1,400 \text{ 円}/\text{m}^2} \div \frac{\text{最低売却費}}{35,000 \text{ 円}/\text{m}^2} = \underline{\underline{4}}$$

②価格審査点の算定

$$\text{価格審査点} = \text{配点} \times \left(\frac{\text{最低提案額}}{\text{提案額}} \right)$$

(4) インセンティブの付与について

平成 30 年度に実施した「民間提案」において、本市が優秀提案に決定したグループが本事業に応募した場合は、計画審査における提案者の得点に 5% を加点する。ただし、市が優秀提案として評価した提案内容を担う構成員が参加しない場合は、事業者選定に係る提案評価に加点しない。