

湯沢駅周辺複合施設整備事業

事業者選定基準

湯 沢 市

令和5年1月

1. 総則

1.1. 本書の位置づけ

「湯沢駅周辺複合施設整備事業 事業者選定基準」（以下「選定基準」という。）は、湯沢駅周辺複合施設整備事業（以下「本事業」という。）の設計業務、建設業務及び総括管理業務、維持管理業務、運営業務、付帯事業、余剰地活用事業（選択制）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。

本選定基準は、市が、本事業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。

1.2. 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員等から構成する湯沢駅周辺複合施設整備事業者選定会議（以下、「選定会議」という。）を設置して行う。

2. 審査方法

2.1. 審査方法

応募者から提出された参加資格に関する書類及び企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営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。

選定会議は、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、選定会議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。

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（総合評価点）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。

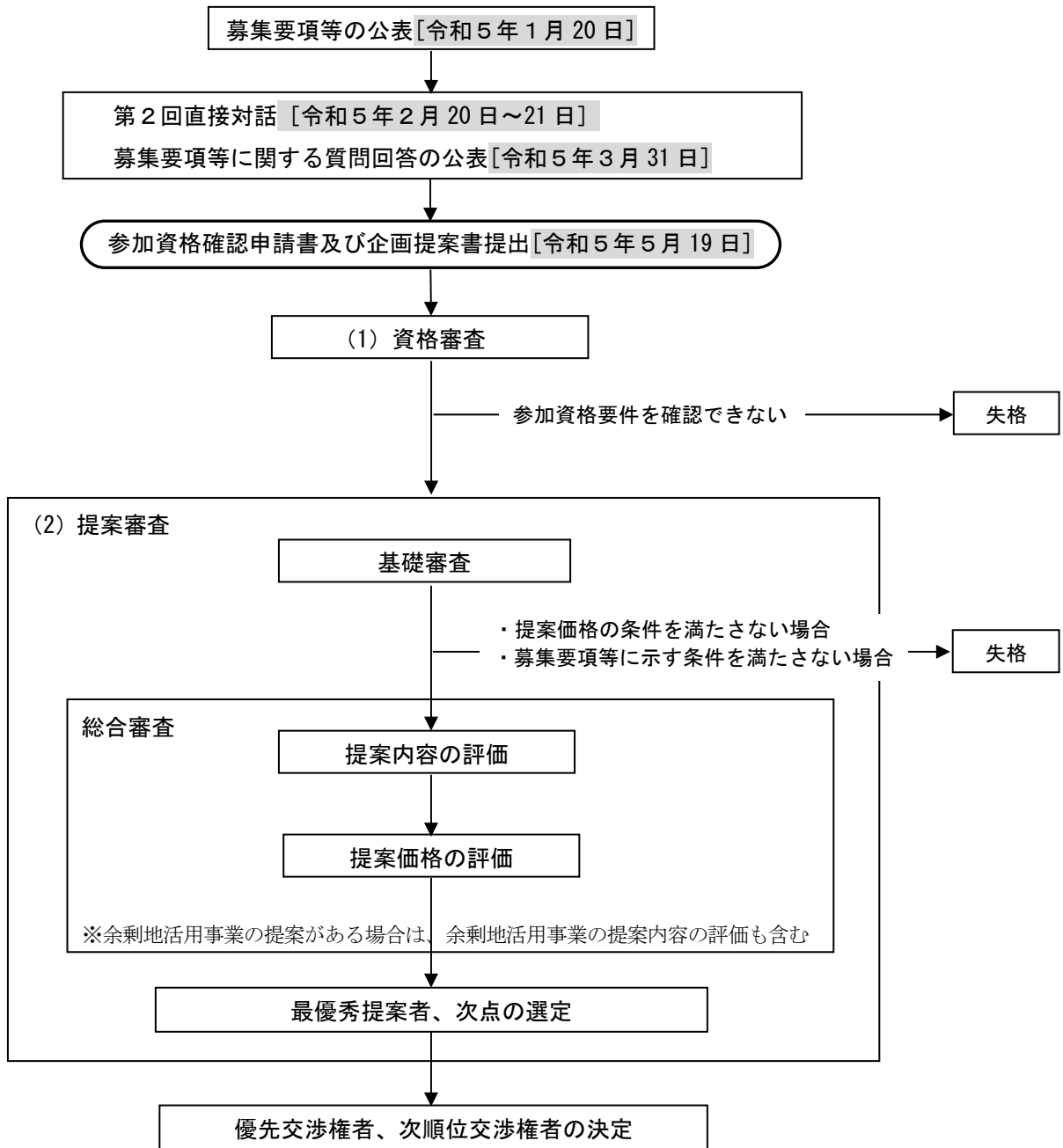


図 1 選定フロー

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予定である。

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
応募者の構成等	1) 応募者は、設計企業、建設企業、総括管理企業、維持管理企業、運営企業、余剰地活用事業実施企業（余剰地活用事業を提案する場合に限る）で構成されていること。	様式2-1
	2) 代表企業、構成企業が明らかであり、各企業の業務範囲及び役割分担が明確であること。	様式2-1
共通事項	1) 応募者は、募集要項に示す共通事項の参加資格要件 a.~h.を満たしていること。	様式 2-1
設計企業	1) 「設計業務」を行う設計企業は、募集要項に示す設計企業の参加資格要件 a.~c.を満たしていること。	様式 2-1 2-2, 2-8
建設企業	1) 「建設業務」を行う建設企業は、募集要項に示す建設企業の参加資格要件 a.~e.を満たしていること。	様式 2-1 2-3, 2-8
総括管理企業	1) 「総括管理業務」を行う総括管理企業は、募集要項に示す総括管理企業の参加資格要件 a.~c.を満たしていること。	様式 2-1 2-4, 2-8
維持管理企業	1) 「維持管理業務」を行う維持管理企業は、募集要項に示す維持管理企業の参加資格要件 a.~c.を満たしていること。	様式 2-1 2-5, 2-8
運営企業	1) 「運営業務」を行う運営企業は、募集要項に示す運営企業の参加資格要件 a.~c.を満たしていること。	様式 2-1 2-6, 2-8
余剰地活用事業実施事業 ※余剰地活用事業を提案する場合に限る	1) 「余剰地活用事業」を行う余剰地活用事業実施企業は、募集要項に示す余剰地活用事業実施企業の参加資格要件 a.を満たしていること。	様式 2-1 2-7, 2-8

4. 提案審査

4.1. 基礎審査

基礎審査では、企画提案書について提案価格が募集要項に示す上限額以内であるか否か、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（提案価格の条件を満たさない場合、募集要項等に示す条件（余剰地活用事業【選択制】を除く）を満たさない場合）を満たし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。提案価格が上限額を超える応募者は失格とする。

①施設整備業務費

募集要項に示す施設整備業務費の提案上限額以内となっているか。

②指定管理料

募集要項に示す指定管理料の提案上限額以下となっているか。

4.2. 総合審査

(1) 総合審査の方法

総合審査では複合公共施設に係る提案価格と提案内容及び余剰地活用事業の3つの面から評価を行う。

複合公共施設に係る提案価格の評価点が30点満点、提案内容の評価点が70点満点、余剰地活用事業（民間収益事業等）の評価点が20点満点の合計120点満点で評価する。また、総合評価点が同点となった場合には、複合公共施設に係る提案内容の評価点が高い応募者を最優秀提案とする。

選定会議は、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5年7月を予定しているが、詳細については企画提案書受付後に改めて市から各応募者に連絡する。

(2) 提案価格の評価

提案価格は、設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用について30点を配点する。また、以下を提案評価額とする。

【提案評価額】

設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務
：施設整備業務費及び指定管理料

提案評価額の点数化方法を以下に示す。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

審査項目（評価の視点）	配点	点数化方法
「施設整備業務費及び指定管理料」（円）	30点	最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 点数 = (最低提案評価額 ÷ 提案評価額) × 30

(3) 提案内容の評価

提案内容は、次項「(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会議が評価項目ごとに点数化し、各委員の平均点を提案内容の評価点とする。なお、点数は、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×0.75
C	提案内容が普通である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.00

(4) 評価項目及び配点

1) 事業計画に関する事項【8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	1) 本事業の目的、事業コンセプト及び市の中心市街地におけるまちづくりの取組について十分に理解し、それを具体的に展開する一貫性のある提案がなされている。 2) 事業対象地の将来像がイメージできる具体的で明快な提案となっている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 3-2
2	事業実施 体制	1) 事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。 2) 円滑な事業実施に十分な実績を有している。 3) コンソーシアム内における役割分担が明確かつ適正で、着実な事業実施が期待できる。 4) 市との円滑なコミュニケーションが図られる体制となっている。 5) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 3-3
3	事業の 安定性	1) 事業の安定性・継続性を確保するための方針・対策が明確である。 2) 事業収支計画が明確かつ適正である。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 3-4 様式 10
4	リスク管理	1) 想定される事業リスクの整理に基づき、コンソーシアム内において適切なリスク分担が提案されている。 2) 各リスクについての具体的かつ適切なリスク管理方針及び対応策が提案されている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 3-5
小計			8	

2) 設計・建設業務に関する事項【25点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	業務の基本的な考え方、各業務の実施体制	1) 本事業の特性を十分に理解した上で、事業者独自の具体的かつ明確な考え方が示されている。 2) 市との十分な連絡・連携が図れ、柔軟に対応できる体制となっている。 3) 事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 4) その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 4-2
2	全体配置計画、動線計画	1) 利用者の利便性、周辺施設との回遊性に配慮した複合公共施設、駐車場、外構の配置計画が提案されている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 4-3
3	景観への配慮等	1) 事業対象地の特性（歴史景観地区）を踏まえ、周辺の環境に配慮した外観デザインとなるよう、具体的な工夫が提案されている。 2) 地域に親しまれる景観形成に資する提案がなされている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 4-4
4	環境・ライフサイクルコストへの配慮等	1) メンテナンス性に優れた施設や設備等が計画されている。 2) 省エネルギー・省資源、緑化等に対する積極的な取組、エネルギー使用量を削減する取組等、環境負荷低減に配慮した提案がなされている。 3) 利用者ニーズの変化等、可変性への配慮等、維持管理しやすい施設とするなど、ライフサイクルコスト縮減への配慮が提案されている。 4) その他、優れた提案が含まれている。	3	様式 4-5
5	防災・防犯への配慮等	1) 防災性、防犯性、感染症対策等に配慮し、利用者が安全に利用できるような施設や設備等が提案されている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 4-6
6	ユニバーサルデザインへの配慮等	1) 全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ている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 4-7
7	複合公共施設	1) 複合公共施設のコンセプトである「湯沢市の玄関口として多世代が集い、学び、憩い、交流できる『にぎわい拠点』の創造」にふさわしい施設計画が提案されている。 2) 明確な施設内のゾーニングにより、各諸室が機能的かつ効率的に配置され、初めて訪れる人にとっても目的とする場所が容易に認識でき、わかりやすい諸室配置、魅力的な内部空間構成となるよう提案されている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 4-8 様式 9-2～11

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
8	立体駐車場	1) 利用者の利便性・安全性に配慮した施設計画が提案されている。 2) 維持管理コストの削減に配慮した施設計画が提案されている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 4-9 様式 9-2~11
9	施工計画	1) 令和 8 年 10 月の供用開始に向け、本事業で整備する各施設の建設が整合した具体的かつ適切な工程計画となっている。 2) 工事期間中の作業者の安全性への配慮、騒音、振動等の近隣住民等への配慮や、湯沢駅利用者の安全確保等、周辺環境への配慮について具体的な方法が提案されている。 3) 品質の確保について、具体的な方法が提案されている。 4) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 4-10 様式 9-12
小計			25	

3) 総括管理業務及び維持管理業務に関する事項【10 点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	総括管理業務及び維持管理業務の基本的な考え方	1) 本事業における維持管理業務、運営業務の全般的な総括を行う必要性や業務内容が十分に理解され、長期的視点に立った合理的かつ効率的な業務実施の考え方が示されている。 2) 各施設の開館・供用開始に備え、市と十分に協議しながら業務を進める業務計画及びスケジュールとなっている。 3) 対象施設の利用促進及び広報宣伝、効果的な情報発信について、具体的に提案されている。 4) サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方針や計画が示されている。 5) その他、優れた提案が含まれている。	3	様式 5-2
2	業務の実施体制	1) 市との十分な連絡・連携が図れ、柔軟に対応できる体制となっている。 2) 事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されている。 3) 事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 4) 各業務間の連絡調整・連携の方針や計画について具体的に提案されている。 5) 長期的視点に立ち、従業員に対する定期的な教育や研修を実施する体制が充実している。 6) 非常時等の危機管理対応の方針や取組について具体的に提案されている。 7) その他、優れた提案が含まれている。	3	様式 5-3

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
3	保守・点検業務、 清掃業務、警備 業務、備品管理 業務、修繕・更 新業務	1) 本施設の性能を適切に維持するための具体的な業務内容が提案されている。 2) 適切な修繕・更新業務の考え方が示され、事務手順や記録方法などの具体的な提案がなされている。 3) 省エネや省資源に配慮した業務の工夫について提案されている。 4) 長期的視点に立ち、長期修繕計画が具体的かつ適切に提案されている。 5) その他、優れた提案が含まれている。	4	様式 5-4
小計			10	

4) 運営業務に関する事項【20点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	運営業務の基本的な考え方	1) 複合公共施設における運営の内容が十分に理解され、効果的かつ効率的な業務管理の考え方が示されている。	2	様式 6-2
2	業務の実施体制	1) 複合公共施設における良好なサービスの提供において、効果的かつ効率的で、サービス向上に資する適切な人員配置が提案されている。 2) 繁忙期の対応、個人情報取り扱いや非常時等の危機管理対応について、具体的に提案されている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-3
3	事業実施業務	1) 既存の市における取組内容を踏まえ、多世代交流の促進に資する各機能における取組について、具体的な提案がある。 2) 利用者ニーズの収集・反映や運営業務の質の維持・向上を図るための取組について、具体的かつ優れた提案がなされている。 3) 複合公共施設の稼働率や利用者数の向上に資する運営業務の総合的な取組について、具体的かつ優れた提案がなされている。 4) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-4
4	生涯学習機能の運営業務	1) 湯沢市における生涯学習の拠点施設としての役割と、地域住民の身近な学びの場としての役割を理解した上で、市民の生涯学習の機会の増加と学習の質の向上に寄与する具体的な提案がある。 2) 予約の受け付けや窓口対応などにおける、利用者への配慮が提案されている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-5
5	図書館機能の運営業務	1) 市民の学習活動・情報収集の場として機能するとともに、様々な世代の学習活動を支援するための具体的な提案がある。 2) 図書・雑誌等の選定の考え方について、具体的な提案がなされている。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-6
6	子育て支援機能の運営業務	1) 親子が天候に左右されず安全に遊び、交流でき、子育て相談に応じながら、子育て支援サービスを展開する等の具体的な提案がある。 2) 衛生的環境を保つための工夫や配慮について提案がある。 3) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-7
7	歴史資料展示機能の運営業務	1) 子どもから大人まで幅広い年齢層に歴史文化を知って、親しんでもらえるよう体験・交流事業を展開するなど、気軽に何度でも訪れたいくなる、具体的な提案がある。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-8

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
8	市民活動支援機能の運營業務	1) 市と連携し、市民活動団体の交流や連携の促進、市民活動に関する情報の収集と発信、市民活動の支援と普及啓発等の具体的な提案がある。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-9
9	テナント機能（カフェ等）の運營業務	1) 複合公共施設のコceptを踏まえ、柔軟なサービス提供により複合公共施設の利便性を確保した上で、賑わい憩いの創出に資する提案となっている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 6-10
10	駐車場の運營業務	1) 駐車場利用者が安全・安心に利用できる、具体的な提案がある。 2) 駐車場利用者が利便性向上を実感できる、具体的な提案がある。 3) その他、優れた提案が含まれている。	1	様式 6-11
11	利用料金の設定	1) 「湯沢市複合公共施設条例」に定める利用料金の価格設定の範囲内において、利用者サービス向上のための具体的な提案がなされている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	1	様式 6-12
小計			20	

5) 地域経済への配慮・貢献に関する事項【7点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	地元企業の参画促進	1) 湯沢市内に本店又は本社を有する地元企業の参加、活用、雇用機会の創出に係る提案がなされている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 7-2
2	地元資材の調達	1) 地元資材の調達等について具体的かつ確実性・実効性の高い提案がなされている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	2	様式 7-3
3	地域活性化に資する取組	1) 本事業を通して駅周辺・中心市街地を含めた地域活性化に資する有効な提案がなされている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	3	様式 7-4
小計			7	

6) 余剰地活用事業（民間収益事業等）に関する事項【20点】※提案者にのみ加点項目

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	整備内容	1) まちの魅力や回遊性、利便性等を高める施設について、具体的な提案がなされている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	7	様式 8-2
2	運営内容	1) 中心市街地の活性化やにぎわい創出につながる魅力的なサービス等が提案されている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	7	様式 8-3
3	事業の安定性・事業収支計画	1) 適切な事業収支計画、実績に基づき、テナント入居の確実性等、事業の継続性が確保されている。 2) その他、優れた提案が含まれている。	6	様式 8-4
小計			20	

(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（総合評価点）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、選定会議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。