

瑞浪駅北地区複合公共施設整備運営事業

事業者選定基準

瑞 浪 市

令和7年4月1日

1. 総則

1.1. 本書の位置づけ

「瑞浪駅北地区複合公共施設整備運営事業 事業者選定基準」（以下「選定基準」という。）は、瑞浪駅北地区複合公共施設整備運営事業（以下「本事業」という。）の設計業務、工事監理業務、総括管理業務、維持管理業務、運営業務を実施する事業者（以下、「選定事業者」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、学識経験者等で構成する瑞浪駅北地区複合公共施設整備運営事業公募型プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」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、資格要件及び要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の内容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。

審査委員会は、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、審査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。

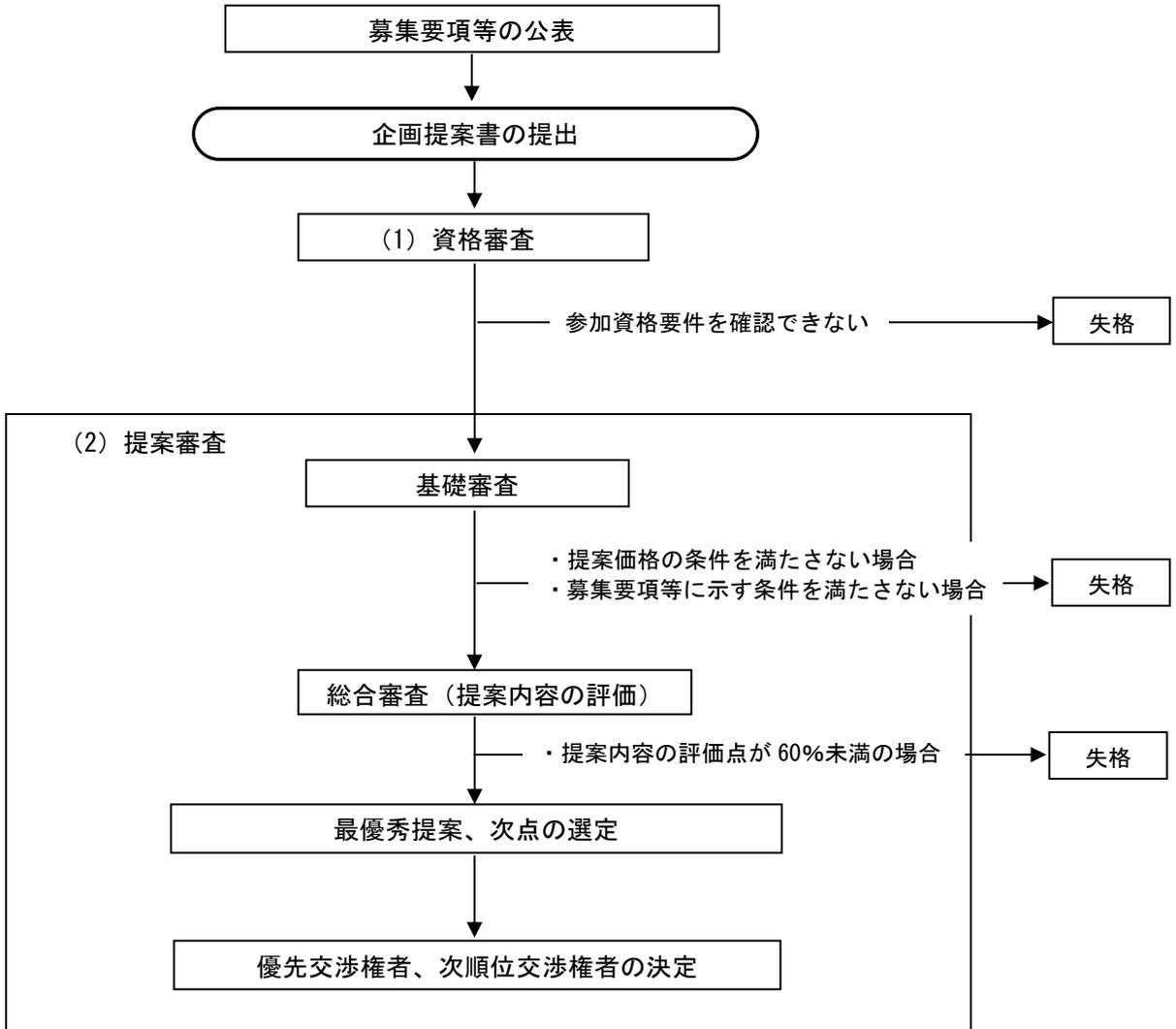


図 1 選定フロー

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	応募者は、設計企業、工事監理企業、総括管理企業、維持管理企業、運営企業で構成されていること。	様式2-1
	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	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・工事監理企業	「設計業務」、「工事監理業務」を行う設計・工事監理企業は、募集要項に示す設計・工事監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 2-2, 2-6
総括管理企業	「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 2-3, 2-6
維持管理企業	「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 2-4, 2-6
運営企業	「運營業務」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 2-5, 2-6

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（提案価格、募集要項等に示す条件）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設計業務、工事監理業務費

募集要項に示す「設計業務、工事監理業務費」の提案上限額以下となっているか。

②総括管理業務のうち開館準備業務費

募集要項に示す「総括管理業務費のうち開館準備業務費」の提案上限額以下となっているか。

③総括管理業務（開館準備業務を除く）、維持管理業務及び運営業務費

募集要項に示す「開館準備業務を除く総括管理業務費、維持管理業務及び運営業務費（指定管理料）」の年間の提案上限額以下となっているか。

4.2. 総合審査

複合公共施設に係る総合審査（提案内容の評価）は100点満点で評価する。また、評価点と同点となった場合には、「（2）評価項目及び配点 3）総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項」の評価点が高い応募者の提案を最優秀提案とする。

なお、提案内容の評価点が60%未満の場合、当該応募者は失格とする。

審査委員会は、提案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7年9月上旬を予定しているが、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。

(1) 提案内容の評価

提案内容は、次項「（2）評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により審査委員会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。提案内容の実現性についても審査する。

表 2 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×0.30
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.00

(2) 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	1) 本事業の目的、事業コンセプト及び瑞浪駅周辺におけるまちづくりの取組や課題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となっている。 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) 瑞浪駅周辺地域と一体となって、エリアの魅力向上を図る提案となっている。 4) 各機能の高いレベルでの実施と各機能の融合により、相乗効果を生み出すことが期待できる提案となっている。 5) その他、本事業の特徴をどのように捉え、瑞浪市の施設として事業終了後も含めた継続的な視点での提案となっている。	6	様式 3-2
2	事業実施 体制・工程	1) OD方式のメリットを最大限発揮し、事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制・工程が構築されている。 2) 円滑な事業の実施に当たり、十分な実績を有している。 3) OD方式のメリットを最大限発揮できるよう、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。	6	様式 3-3 様式 7-9
3	事業の 安定性・リスク	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おり、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。 2) 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。 3) 事業収支計画が明確かつ適正である。 4) 確実な業務遂行のため、業務（セルフ）モニタリング等への工夫がされている。	3	様式 3-4 様式 8
小計			15	

2) 設計、工事監理業務に関する事項【35点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	設計コンセプト	1) 事業コンセプトに沿った設計コンセプトとなっている。 2) 総括管理・運営・維持管理がしやすくコンセプトに沿った設計コンセプトとなっている。	4	様式 4-2 様式 7
2	敷地全体配置・動線計画	1) 利用者の快適性や満足度の向上、周辺施設との連携に配慮した本施設、外構の配置計画が提案されている。 2) 瑞浪駅北口との接続等、アクセス性に配慮した動線計画が提案されている。 3) 実績を踏まえた上で、本施設のコンセプト及び運営計画の実現に資する実効性の高い提案がされている。	7	様式 4-3 様式 7
3	建物内平面・動線、各機能の計画	1) 異なる機能がゆるやかにつながり、相乗効果を生み出す機能配置計画が提案されている。 2) 資料・情報提供機能、集会・交流機能、滞在・サロン機能、その他の共用部について、基本計画の内容を踏まえた具体的な提案がされている。 3) バックヤード（スタッフエリア・動線）について業務の効率性やスタッフの働きやすさについて提案されている。	8	様式 4-4 様式 7
4	建物の外観、景観への配慮等	1) 市民や周辺地域住民の利用促進を図り、来館者の期待感を高める外観デザインが計画されている。 2) 建物内部から開口部を通して見える景観について、施設の立地を生かした具体的な工夫が提案されている。	5	様式 4-5 様式 7
5	環境・ライフサイクルコストへの配慮等	1) メンテナンス性への配慮や、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となっている。 2) 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。	3	様式 4-6 様式 7

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
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た提案となっている。	3	様式 4-7 様式 7
7	工事費	1) 本施設の規模と工事費について、提案における考え方が妥当である。 2) OD方式の特徴を踏まえ、提案された工事費に収めるための設計協議の進め方等について、具体的な方策や工夫点について提案がある。	5	様式 4-8 様式 9-2
小計			35	

3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項【45点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	総括管理・運営・維持管理コンセプト	<ol style="list-style-type: none"> 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た業務実施の考え方が示されている。 2) マーケティングの仕組みを通じた利用者ニーズの収集・反映や運営業務の質の維持・向上、利用の拡大を図るための取組について、具体的かつ優れた提案がされている。 3) 運営における、市民の積極的な参画や、地域主体との連携を行う提案がされている。 4) 瑞浪市及び瑞浪駅北の施設として、現状だけでなく将来的な展望も踏まえた上で、継続性があり実現可能な提案がされている。 	4	様式 5-2
2	業務の実施体制	<ol style="list-style-type: none"> 1) 各業務間での連携や市との連絡について、具体的かつ優れた提案がされている。 2) 事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者の配置について提案されている。 3) 本施設における良好かつ複合的なサービスの提供に向けて、効果的かつ効率的な人員配置が提案されている。 4) 繁忙期の対応、個人情報の取り扱い、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。 	4	様式 5-3
3	開館準備業務	<ol style="list-style-type: none"> 1) 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。 2) 設計支援等として、効果的なワークショップ実施等の市民連携に関する具体的な提案がされている。 3) 本施設を PR するための具体的方策について提案がされている。 	4	様式 5-4
4	維持管理業務	<ol style="list-style-type: none"> 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) 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。 3) 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。 	3	様式 5-5 様式 9-3
5	機能融合を通じた取組み	<ol style="list-style-type: none"> 1) 各機能での特徴と複合施設の特性を活かした、機能融合を通じた取組について、具体的な提案がされている。 2) より多くの市民や周辺地域の住民が訪れ、新たな出会いや発見につながる具体的な提案がされている。 	7	様式 5-6

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
		3) 瑞浪市、瑞浪駅など、立地特性を考慮した機能融合を通じた取組みについて提案がされている。		
6	資料・情報提供機能の運營業務	1) 図書館の資料の閲覧・貸出、レファレンスサービス等の基本的サービス向上に向けた取組みについて具体的な提案がある。 2) 利用者の利便性の向上や運営の効率化についての優れた提案がある。 3) 資料の管理や選定の考え方について、具体的な提案がされている。	5	様式 5-7
7	集会・交流機能の運營業務	1) 多目的ホール、貸室及びオープンスペースが、新たなコミュニティ創出や多様な市民活動の拠点となるための取組みや支援について具体的な提案がされている。 2) 市内の他既存施設との連携、市民活動の発展に寄与する具体的な提案がされている。 3) 利用者の利便性の向上や運営の効率化についての優れた提案がある。 4) 展示業務について、瑞浪市の魅力を再発見できる展示内容・方法について具体的な提案がされている。	5	様式 5-8
8	滞在・サロン機能の運營業務	1) 多くの人にとって居心地よく感じられる場として、それだけで施設を訪れる目的となるようなカフェや物販等の安定したサービス提供について、具体的な提案がある。	5	様式 5-9
9	事業実施業務	1) 主催事業について、これまで市が実施してきた事業を踏まえた上で、将来にわたった方針と具体的な提案がされている。 2) 自主事業について、瑞浪駅周辺の賑わいづくり、市内の他既存施設との連携、市民活動の発展、まちの活性化につながる有効な提案がされている。 3) 主催事業や自主事業に市民が参加しやすい工夫が提案されている。 4) その他、瑞浪市が推進している事業（子育て支援等）に関する事業について、具体的な提案がされている。	6	様式 5-10 様式 8-8
10	業務費	1) 総括管理業務費のうち開館準備業務費、指定管理料について、提案における考え方が示されている。	2	様式 8
小計			45	

4) 地域経済・社会への配慮・貢献に関する事項【5点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	地域経済・社会への配慮・貢献	1) 市内または県内に本店又は本社を有する地元企業の活用や、県産材の活用、市内や県内からの雇用機会の創出等、地域経済・社会への配慮・貢献に係る提案がされている。	5	様式 6-2
小計			5	

(3) 総合審査による最優秀提案の選定

提案内容の評価による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、審査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交渉権者を決定する。