

府中グリーンプラザ敷地活用事業
事業者選定基準

平成29年9月

府 中 市

< 目 次 >

1 事業者選定基準の位置付け	1
2 事業者の選定方式.....	1
3 選定委員会の設置、審査及び事業者決定の手順	1
4 第一次審査.....	3
5 第二次審査.....	3
(1) 価格審査	3
(2) 基礎審査	3
(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施	3
(4) 提案審査	4
(5) 優先交渉権者の選定	7
6 事業者の決定.....	7

1 事業者選定基準の位置付け

府中グリーンプラザ敷地活用事業事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、府中市（以下「市」という。）が「府中グリーンプラザ敷地活用事業」（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、プロポーザルに参加しようとする者に交付する募集要項と一体のものとして扱う。

2 事業者の選定方式

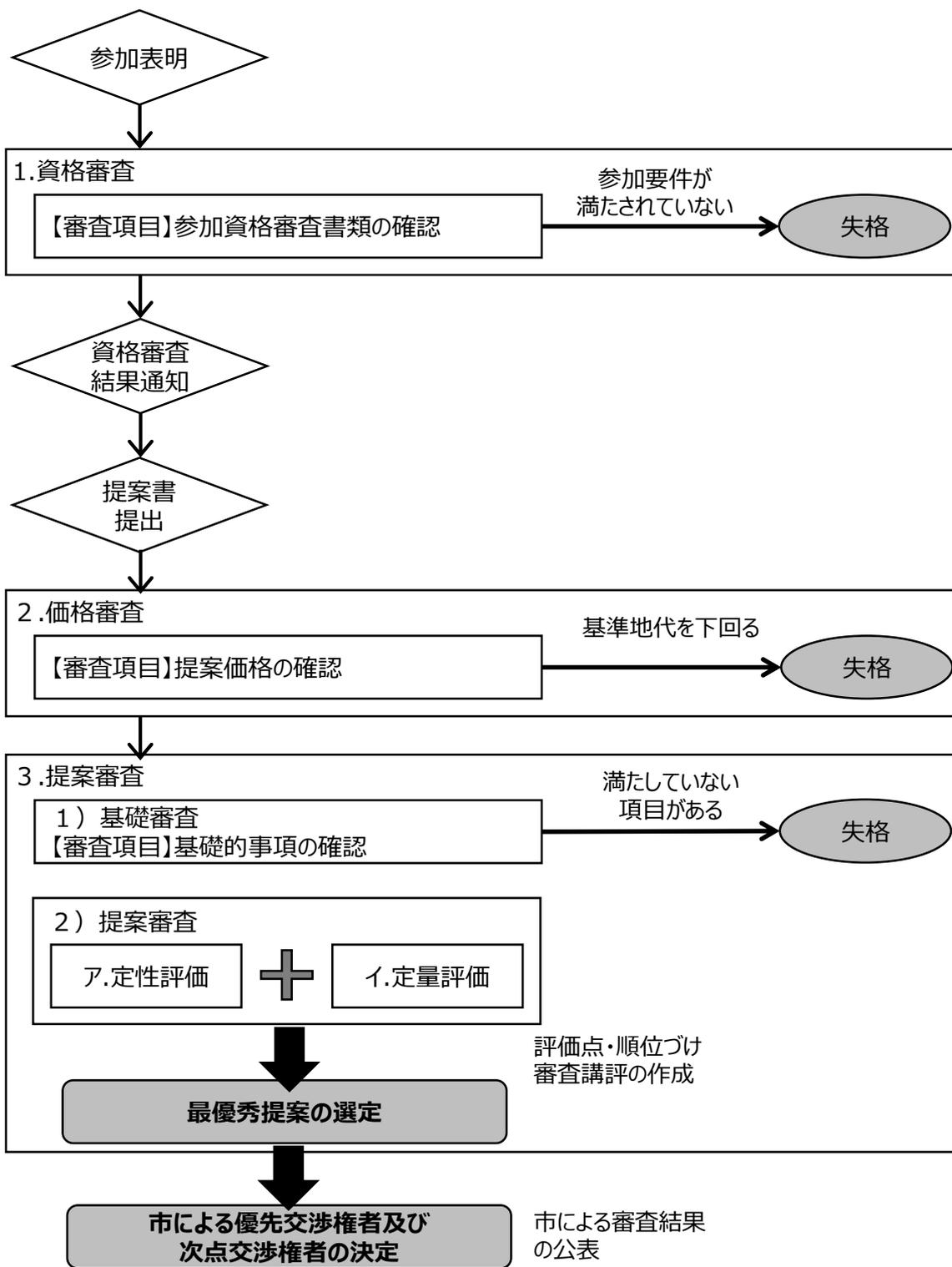
本事業を実施しようとする事業者には、本事業の趣旨を理解し、事業として結実させていくための能力・知見が求められることから、それらを総合的に評価し、選定することが必要である。このため、選定に当たっては、本事業で実施する内容及びその提案理由のほか、それらを実現しうる設計能力、建設能力、技術能力、維持管理能力、資金調達能力等と価格によって優先交渉権者を選定する公募型プロポーザル方式を採用する。

3 選定委員会の設置、審査及び事業者決定の手順

市は、本事業において公募型プロポーザルを実施するに当たって、「府中市府中駅北口市有地活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置している。

選定委員会は、事業者選定の審議結果について市に答申する。なお、選定に当たっての審査は、二段階審査を採用することとする。第一次審査では参加資格を審査し、第二次審査では要求水準達成等の基礎的事項を確認する基礎審査、提案内容と提案価格を総合的に評価する提案審査を行う。選定委員会は、その審議結果について市に答申し、市は答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

審査全体の流れ



4 第一次審査

市は参加者からの参加表明書類等の資格審査に必要な書類をもとに、参加資格要件の具備について確認をする資格審査を行う。参加資格が確認できない場合は、失格とする。

5 第二次審査

(1) 価格審査

地代の提案価格が基準値地代を上回っているかについて確認を行う。

提案価格が、基準値地代を下回る場合には、その提案を行った参加者は失格とする。

(2) 基礎審査

市は、参加者から提出された提案書類に記載された内容が、以下に示す基礎的事項を満たしているかどうかを確認し、選定委員会に報告する。基礎的事項を一つでも満たしていないことが確認された場合は、失格とする。

なお、基礎的事項の確認は点数化せず、提案審査の内容には影響しないこととする。

対象	基礎的事項
共通事項	提案書全体が、募集要項等に示した事業スケジュールに則って提案されている。
	提案書全体が、様式集に従った構成となっている。
事業計画	募集要項等に基づいた提案となっている。 募集要項等において禁止した事項の提案がなされていない。
設計・建設計画	要求水準書において要求水準を定めている事項について、水準を満たしている。
維持管理計画	

(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

選定に当たって、参加者によるプレゼンテーションを実施し、選定委員会は、参加者に対しヒアリングを行い、提案された内容について確認を行う。なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施についての詳細は、別途各参加者に通知する。

(4) 提案審査

ア 定性的審査

次の評価項目を、「定性的事項における評価区分と算定方法」に基づき算定する。

	様式番号	様式名	評価の視点	配点
	第 14 号	提案概要書	—	-
ア.事業の 実施方針・ コンセプト (20 点)	第 15 号	事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の導入する機能に関する方針を十分に理解した提案である ・ 府中駅北口と南口の関係を踏まえた上で、にぎわいの創出に向けてのテーマ設定・コンセプトである ・ 設定したテーマとコンセプトを実現するために、効果的かつ具体的な事業が検討されている ・ ターゲット設定が明確であり、それらに訴求効果の高い提案である ・ 独自性がある内容であるが、その実現性も高い 	10
	第 16 号	地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業を実施した結果、府中駅周辺においてにぎわいの創出が図られることが期待できる ・ 本事業によって、どのような活性化がなされ、地域及び市全体にどのような波及効果をもたらされるかが明確である 	5
	第 17 号	地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の資源と連携・共存するものであり、地域経済の活性化に資するものである ・ 地元の雇用創出に結びつく工夫がなされている 	5
イ.事業の 実現性 (20 点)	第 18 号	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解体～施設整備～運営の全体を通じて、マネジメントを担う者が明確であり、その実績や能力が確認できる ・ 各業務(設計、建設、工事監理、維持管理等)において、実施する事業者が確認でき、その実績や能力が確認できる、もしくは、現時点では実施する事業者が確認できない場合も、プロジェクトリーダーとなる事業者には、当該業務を担う事業者の確保や調達の実績や能力がある ・ 特に新施設で中心となる事業の担い手については、当該事業の実績と能力が確認され、運営体制も強化されている ・ 事業が実際に実施される際にも、当該実施体制によって実施されることが確認できる 	8
	第 19 号	リスク管理に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解体工事、施設整備、運営・維持管理の全事業期間を通じて想定される事業リスクを明確に整理し、その方針と対応策講じられている。 ・ 予防的リスク管理、リスク顕在化の対応(危機管理)が講じられている 	4
	第 20-1 号	金額提案書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定的な事業実施に向けての初期投資(運転資金含む)、期間中の事業の安定性、事業の健全性を確保した資金計画である ・ 適切な稼働状況(事業収支)が確保され、地代支払に支障がない ・ 借入・出資等を想定する場合は、その内容と条件、根拠が明確であり、その実現性も高い(確認できる) ・ 財務が悪化した場合についての対応策が検討されている 	8
	第 20-2 号	事業費内訳書(1)		
	第 20-3 号	事業費内訳書(2)		
	第 21-1 号	資金調達計画		
	第 21-2 号	損益計算書		
	第 21-3 号	資金収支内訳書		
第 21-4 号	貸借対照表			
第 21-5 号	長期修繕計画書			

	様式番号	様式名	評価の視点	配点
ウ.施設整備 (25点)	第22号	計画の基本方針／コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・「ア.本事業の実施方針・コンセプト」の内容や地域特性を踏まえた上で、土地利用計画及び施設整備計画の基本方針・コンセプトが考えられている ・誰にでも使いやすいユニバーサルデザインとなっている 	4
	第23号	空間構成・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・「ア.本事業の実施方針・コンセプト」の内容や地域特性を踏まえた上で、空間構成・動線計画が考えられている ・北口及び駅周辺に対するにぎわいの創出、まちの魅力の向上に資する空間構成となるよう工夫されている ・導入機能に対し、市場動向や立地条件などを踏まえた適切な規模が設定されている ・周辺の道路や歩行状況を踏まえ、通行者の安全性を確保しつつ、当該地周辺の回遊性や歩行者の利便性向上に資する動線計画である ・現状のスカイナードの機能を踏まえた利便性の維持・向上が図られている 	8
	第24号	防災・防犯の備え	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性及び防災機能が確保された施設計画、空間構成、動線計画となっている ・スカイナードBの24時間利用を想定したセキュリティシステムが採用されている 	3
	第25号	環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境及び環境保全への配慮が十分になされている ・事業の全期間を通じ、環境負荷の低減がなされ、環境汚染等の発生防止、省資源・省エネルギー、長寿命化が図られている 	3
	第26号	景観計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・府中駅中心地域の北側導入部の顔としてふさわしく、市民に親しまれるような意匠計画である ・建物北西側のスカイナードAとけやき並木歩道の動線整理が適切になされている ・周囲と調和した景観となるよう検討がされている 	3
	第27-1号	施設計画概要	<p>※<u>図面集</u></p>	
	第27-2号	面積表		
	任意	各階平面図(1/200)		
	任意	立面図(1/300)		
	任意	断面図(1/300) ※直交する面の2方向		
	任意	パース (外観図1:北西面A3)※スカイナードAのイメージも含み作成すること		
	任意	パース (任意のアピール箇所A3)		
	任意	屋根伏図		
任意	日影図			
任意	スカイナードA・B 接合箇所の図面			
任意	スカイナードB・C 接合箇所の図面			

	様式番号	様式名	評価の視点	配点
	第 28-1 号	工事計画・解体・施工に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺施設への影響に配慮し、府中駅や周辺施設の利用者や住民の安全性を確保した事前調査計画、施工計画、事後対応計画である ・ 解体時・施工時における近隣への配慮がなされている ・ 周辺既存施設関係者、近隣住民などの合意を得ながら建設を進めるための建設マネジメントの工夫がされている ・ 工期短縮への具体的方法等の提案がある 	4
	第 28-2 号	解体及び設計・建設業務工程計画書		
エ. 維持管理 (5 点)	第 29 号	維持管理に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常のビルメンテナンスにおいて、清掃・点検・修繕の計画が適切に立てられている ・ 予防保全、長期修繕計画等、建物を長期間快適に使うための計画が立てられており、それを実現しうる実施体制が講じられている ・ 利用者の利便性や満足度の向上に資するよう、計画がなされている ・ 緊急時対応を要する場合も、適切に対応するための工夫を行っている 	5
加点 (5 点)		加点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に優れたものに対し、加点を行う 	5
計 75 点				75

【定性的事項における評価区分と算定方法】

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において、大変優れている	配点×1.0
B	AとCの間	配点×0.8
C	当該評価項目において、優れている	配点×0.6
D	CとEの間	配点×0.4
E	当該評価項目において、要求水準を満たす程度	配点×0.2

配点ごとに評価区分に応じて評価点を出す（小数点以下第一位まで求める）。

イ 定量的審査

定量的事項の審査の対象は、地代と現施設の解体費の金額となる。それらについては、次に示す方法で得点を計算し、付与する。なお、計算は、小数点以下第三位を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

<p>【地代】</p> <p>定量的事項（地代）の得点</p> $\text{定量的事項（地代）の得点} = \frac{\text{当該事業者の提案価格}}{\text{最も高い提案価格}} \times 20 \text{点（地代の得点）}$	
<p>【既存施設の解体費】</p> <p>定量的事項（解体費）の得点</p> $\text{定量的事項（解体費）の得点} = \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該事業者の提案価格}} \times 5 \text{点（解体費の得点）}$	

(5) 優先交渉権者の選定

選定委員会は、定性的審査及び定量的審査において算出した評価点を合計し、最も点数の高い提案者を優先交渉権者として選定する。

6 事業者の決定

市は、選定委員会による選定結果をもとに事業者を決定する。市は事業者を決定した場合、その結果及び選定委員会の審査結果を、市ホームページを通じて公表する。