

**調布市クリーンセンター跡地活用事業
事業者公募プロポーザル審査基準書**

令和元年 8 月

調 布 市

目 次

| | | |
|-----|--------------------------|---|
| 第 1 | 総則 | 1 |
| 1 | 審査基準書の位置づけ | 1 |
| 2 | 事業者候補選定に係る審査委員会の設置 | 1 |
| 3 | 審査及び優先交渉権者の選定の進め方 | 1 |
| 第 2 | 審査及び優先交渉権者選定の流れ | 2 |
| 1 | 参加資格要件等の確認 | 2 |
| 2 | 基準価格・要求水準の適合性等の確認 | 3 |
| 3 | 提案内容に関する審査 | 3 |
| 4 | 優先交渉権者の選定及び公表 | 3 |
| 第 3 | 提案内容の審査項目と配点 | 4 |
| 1 | 事業計画審査 | 4 |
| 2 | 価格審査 | 5 |
| 3 | 総合評価 | 5 |

第1 総則

1 審査基準書の位置づけ

本審査基準書は、調布市(以下「市」という。)がクリーンセンター跡地活用事業(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)を選定するにあたり、最も優れた提案者を選定するための審査方法、選定の基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとする。

2 事業者候補選定に係る審査委員会の設置

本事業提案書に係る提案内容の審査にあたり、有識者及び市職員で構成する「クリーンセンター跡地活用事業事業者公募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、審査基準書に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行い、審査結果を踏まえて、最優秀提案者及び優秀提案者(次点者)を選定する。

3 審査及び優先交渉権者の選定の進め方

審査及び優先交渉権者の決定は、以下の手順で実施する。

(1) 参加資格要件の確認

本市プロポーザル事務局(以下「事務局」という。)にて、参加資格要件に係る確認を行う。

(2) 基準価格・要求水準の適合確認

事務局にて、月額提案地代が月額基準地代以上であること及び公共施設部分の月額提案賃料が月額基準賃料以下であることの確認を行う。また、必須項目としている要求水準について、提案されているかの確認を行う。

(3) 提案内容審査

審査委員会にて、提案内容に関する審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者(次点者)を選定する。

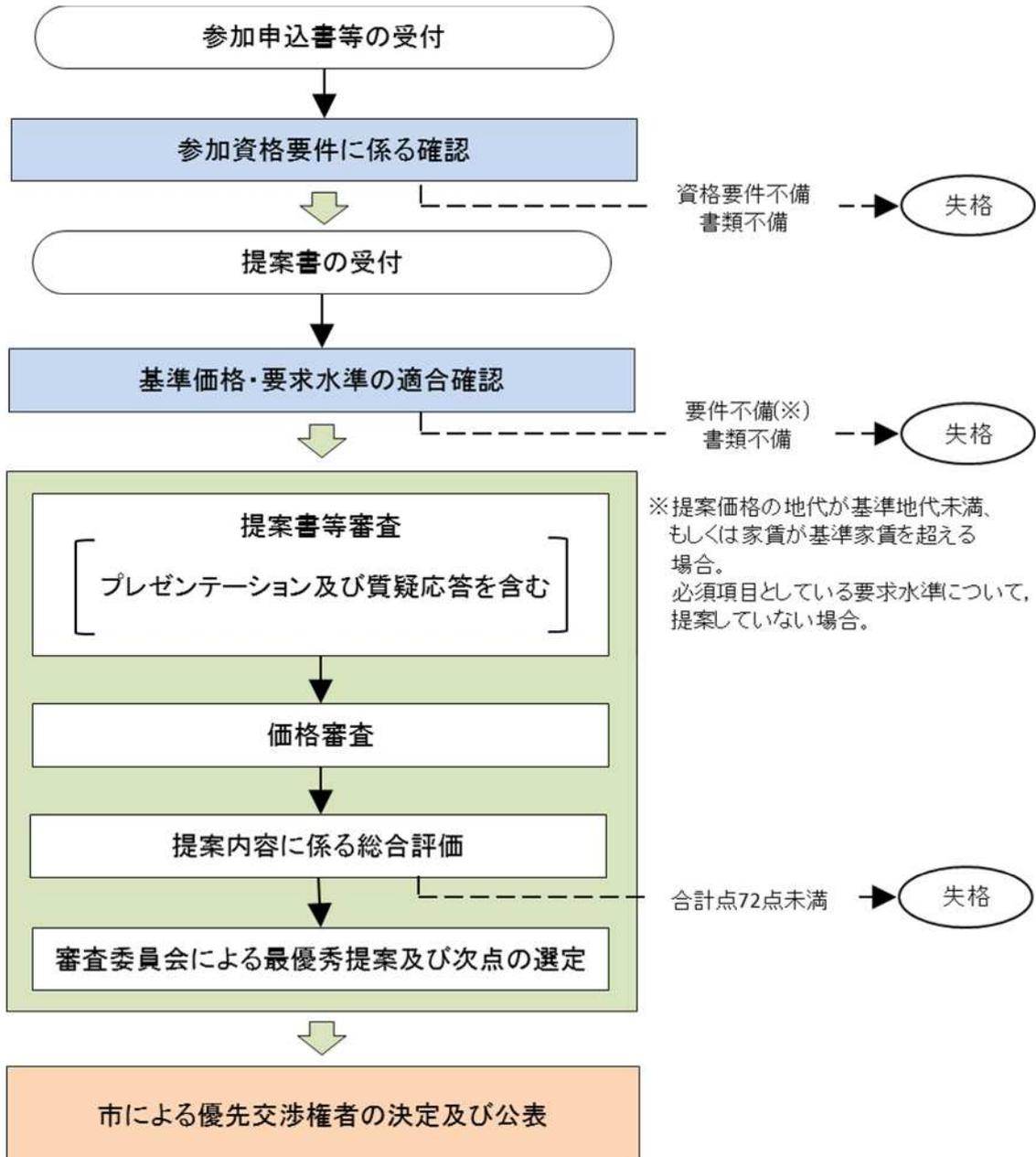
(4) 優先交渉権者の決定

審査委員会の審査結果を踏まえ、市は優先交渉権者を決定する。

なお、優先交渉権者と協議を行い、協議が調わない場合、優秀提案者(次点者)を優先交渉権者とする。

第2 審査及び優先交渉権者選定の流れ

本事業における審査及び優先交渉権者選定の流れは以下のとおり。



1 参加資格要件等の確認

事務局は、応募者から提出される調布市クリーンセンター跡地活用事業事業者公募プロポーザル様式集（以下「様式集」という。）の参加申込関連書類により、本事業の公募プロポーザルへの応募に関する条件を満たしているか確認する。満たしていない場合又は提出書類に不備があり是正に従わない場合は失格とする。

2 基準価格・要求水準の適合性等の確認

事務局は、応募者から提案される様式集の提案内容関連書類により、次の内容に該当しないことを確認する。該当している場合又は提出書類に不備があり是正に従わない場合は失格とする。

- (1) 提案月額地代が調布市クリーンセンター跡地活用事業事業者公募プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）記載の月額基準地代未満又は公共施設部分の提案月額賃料が募集要項の月額基準賃料を超える場合。
- (2) 提案内容が、募集要項で必須項目としている要求水準について、提案していない場合。

3 提案内容に関する審査

審査委員会において、次の流れにより最優秀提案者及び優秀提案者（次点者）を選定する。

(1) 事業計画審査

選定委員会は、後述第3(1)事業計画審査に従って、応募者からの提案内容の確認及び審査を行う。

なお、提案内容の審査は、書類審査とプレゼンテーション審査により行う。

(2) 価格審査

選定委員会は、応募者の提案価格（月額地代及び公共施設部分の月額賃料）について、後述第3(2)価格審査の計算式に従い価格審査を行う。

(3) 総合評価

事業計画審査と価格審査に基づく総合評価を行い、審査委員会にて、最優秀提案者及び優秀提案者（次点者）を選定する。

4 優先交渉権者の選定及び公表

審査委員会の審査結果を踏まえ、市は優先交渉権者を決定し、公表する。

第3 提案内容の審査項目と配点

提案内容の審査における審査項目，評価の視点及び配点等は以下のとおり。

1 事業計画審査

(1) 審査項目，評価の視点及び配点

提案内容の審査における事業計画審査の審査項目，評価の視点及び配点は下表のとおり。

| 審査項目 | | 評価の視点 | 配点 | |
|------------|-------------------------------|---------------------------|---|----|
| 事業計画 | 全体事業計画 | 施設の全体コンセプト | ・地域ニーズを踏まえた施設全体のコンセプトの実現 | 30 |
| | | 事業遂行力 | ・事業遂行力(事業の実行力や継続性等の確保)からみた事業実施体制，事業実績，工程計画，資金計画・事業収支計画等 | 15 |
| | 施設計画 | 施設整備計画全体 | ・適切な施設配置・動線計画 ・魅力的な施設に向けた対応・工夫 | 10 |
| | | 公共施設機能に係る施設計画 | ・適切な施設計画 | 5 |
| | | 高齢社会ニーズへの対応・健康増進機能に係る施設計画 | ・適切な施設の提案 ・独自性や魅力的な施設に向けた対応・工夫 | 5 |
| | | 多世代交流・地域交流・にぎわい創出に係る施設計画 | ・適切な施設の提案 ・独自性や魅力的な施設に向けた対応・工夫 | 5 |
| | | 周辺環境への配慮，調和 | ・周辺交通への配慮 ・景観への配慮 ・緑化に関する取組 | 5 |
| | | 環境対応，ユニバーサルデザイン等対応 | ・環境負荷低減に関する取組 ・ユニバーサルデザインの配慮 | 5 |
| | | 施工計画 | ・工事期間中の騒音等対策・安全確保 ・施工に係る周辺地域への周知，説明，対応 ・建物の品質確保 | 5 |
| | 管理運営 | 管理・運営計画 | ・魅力ある施設の維持管理 ・地域住民との協働に係る運営，仕組み | 10 |
| | 地域のまちづくりに資する工夫や地域社会への貢献に関する提案 | | ・施設利用者の交通利便性の向上 ・地域活動への貢献 ・災害時の対応・地元企業の活用 | 15 |
| 価格（提案賃貸借料） | | | 10 | |
| 合計 | | | 120 | |

注1) 事業計画点及び価格点合計の平均点（小数点第2位四捨五入）が7.2点に満たない提案は失格とする。

注2) 提案地代が月額基準地代を下回る金額又は提案賃料が月額基準賃料を上回る金額で提案した提案者は失格とする。

注3) 合計点が同点の場合は，事業計画審査点が高い方の提案者を上位とする。事業計画審査点が高い場合は，全体事業計画点が高い方の提案者を上位とする。

(2) 得点付与基準

審査項目は、次の得点付与基準に基づき採点を行う。

| 評価の程度 | 点数化の方法 |
|--------------------------|---------|
| a：独自性のある，極めて優れた提案である。 | 配点×1 |
| b：期待する水準を上回る，優れた提案である。 | 配点×0.75 |
| c：期待する水準程度の提案である。 | 配点×0.5 |
| d：期待する水準より，やや劣っている提案である。 | 配点×0.25 |
| e：具体性がなく劣っている提案である | 配点×0 |

2 価格審査

提案内容の審査における価格審査の評価の視点，配点及び評価方法は下表のとおり。

| 評価の視点 | 配点 | 評価方法 |
|---------------------------|----|---|
| 提案賃貸借料 (= 提案地代 - 提案賃料) | 10 | 提案賃貸借料が最も高い応募者を10点とし， 他の応募者は下式で算定 (応募者提案賃貸借料 ÷ 最高提案賃貸借料) × 10点 小数点第2位を四捨五入 |

3 総合評価

事業計画審査及び価格審査の合計点により，最優秀提案者と優秀提案者（次点者）を選定する。

| 審査項目 | 配点 |
|--------|------|
| 事業計画審査 | 110点 |
| 価格審査 | 10点 |
| 合計点 | 120点 |

注1) 事業計画審査・価格審査合計の平均点（小数点第2位四捨五入）が72点に満たない提案は失格とする。

注2) 総合評価による評価結果が同点の場合は，事業計画審査点が高い方の提案者を上位とする。