

坂出市中心市街地活性化公民連携事業

【別添資料 4】

優先交渉権者選定基準

令和 6 年 2 月 19 日
(令和 6 年 6 月 5 日改訂)
香川県坂出市

目 次

I	本書の位置付け	1
II	優先交渉権者選定の概要	1
	1. 選定方式	1
	2. 選定方法	1
	3. 選定手順	1
III	優先交渉権者選定の審査概要	2
	1. 審査方法について	2
	2. 審査基準について	4

I 本書の位置付け

本書は、坂出市（以下、「市」という。）が、「坂出市中心市街地活性化公民連携事業」（以下「本事業」という。）を実施するため、民間事業者の選定に際し、最も優れた提案を行った優先交渉権者を選定するための方法および評価基準等を示すものである。

II 優先交渉権者選定の概要

1. 選定方式

公募型プロポーザル方式

2. 選定方法

優先交渉権者の選定については、「参加資格審査」および「企画提案書等審査」の2つの審査にて選定する。

3. 選定手順

(1) 参加資格審査

- 1) 応募事業者は、募集要項添付の様式集に定める【様式4】参加表明書等を市が指定する期限までに提出する。
- 2) 市は、提出された参加表明書等について募集要項で示した応募事業者の参加資格要件等を確認する。なお、参加資格要件を満たさなかった場合は無効となる。
- 3) 参加表明書等の資料が提出された後、必要に応じて、市は応募事業者と参加表明書等資料の確認のためにヒアリングを実施する。
- 4) 参加資格審査の結果については、応募事業者の代表企業に書面にて通知する。

(2) 企画提案書等審査

- 1) 参加資格審査を通過した応募事業者は、【別添資料5】企画提案書作成要領に基づき、企画提案書等を市が指定する期限までに提出する。
- 2) 市は、基礎審査として、応募事業者から提出された企画提案書等の内容が要求水準を満たしているかについて審査を行う。
- 3) すべての項目について要求水準を満たしていると確認された提案について、金融および法務等の専門的な知識や実務経験を有する有識者等が専門的視点から提案内容について、市が設置する「坂出市中心市街地活性化公民連携事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」に意見の報告を行う。
- 4) 選定委員会は、応募事業者によるプレゼンテーションおよび応募事業者へのヒアリングならびに有識者等からの報告を踏まえ、企画提案書等を審査し、優先交渉権者および次点交渉権者を選定する。
- 5) 選定された優先交渉権者および次点交渉権者は、市ホームページにより公表する。

Ⅲ 優先交渉権者選定の審査概要

1. 審査方法について

(1) 審査方法

応募事業者の審査は、一次審査および二次審査においては、書類および必要に応じて対話にて審査を行い、三次審査において選定委員会にて優先交渉権者と次点交渉権者を選定する。

1) 参加資格審査（一次審査）

① 審査体制

市担当部署

② 審査内容

【様式5】参加資格確認申請書および添付書類から募集要項で示した応募事業者の参加資格要件の有無について確認する。

③ 審査基準

参加資格要件を満たさなかった場合は、参加表明を無効とする。なお、応募事業者へのヒアリングを行う場合がある。

2) 企画提案書等審査 【基礎審査（二次審査）】

① 審査体制

市担当部署

② 審査内容

企画提案書の内容が要求水準の各項目を満たしているかについて確認する。

③ 審査基準

要求水準の要件を1項目でも満たしていない場合は失格とする。なお、提案事業者へのヒアリングを行う場合がある。

3) 企画提案書等審査 【選定委員会による審査（三次審査）】

① 審査体制

選定委員会

② 審査内容

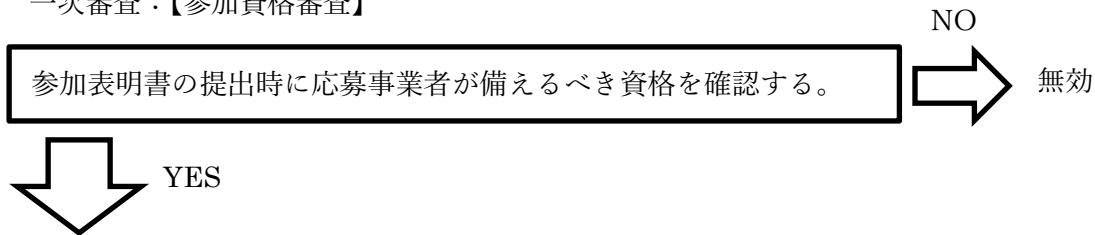
提出されたすべての書類を対象とした評価を行う。なお、評価にあたっては、提案事業者によるプレゼンテーションおよびヒアリングを実施し、有識者等による報告を参考とする。

③ 審査基準

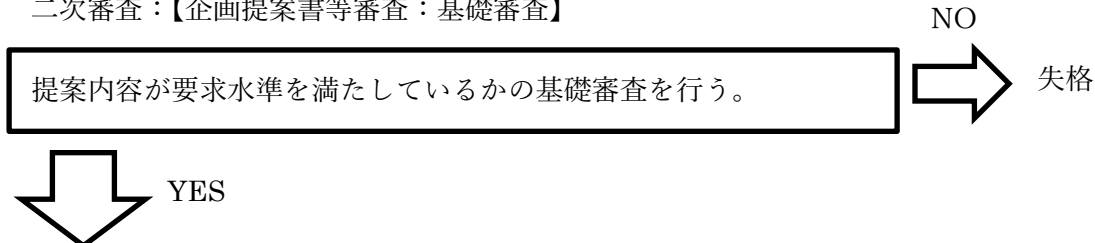
「2. 審査基準について」を参照

(2)審査の流れ

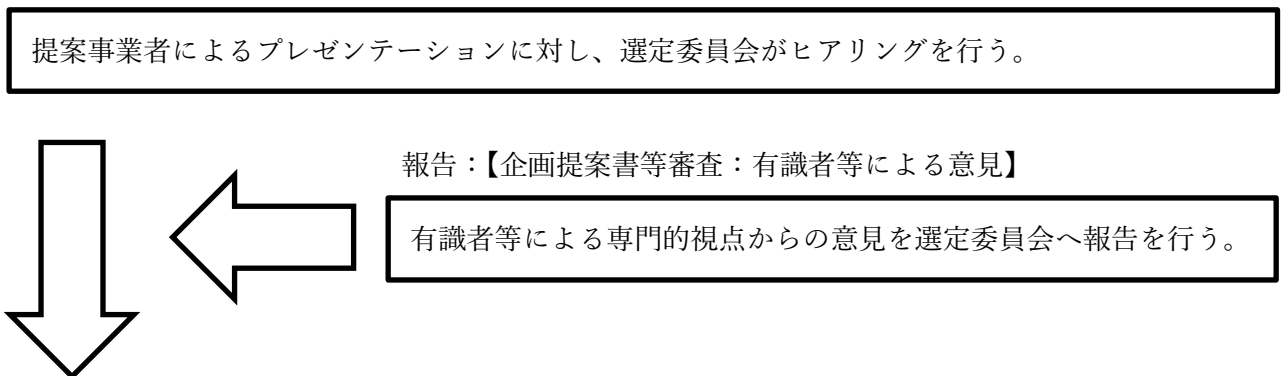
一次審査：【参加資格審査】



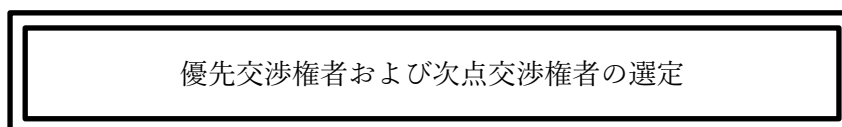
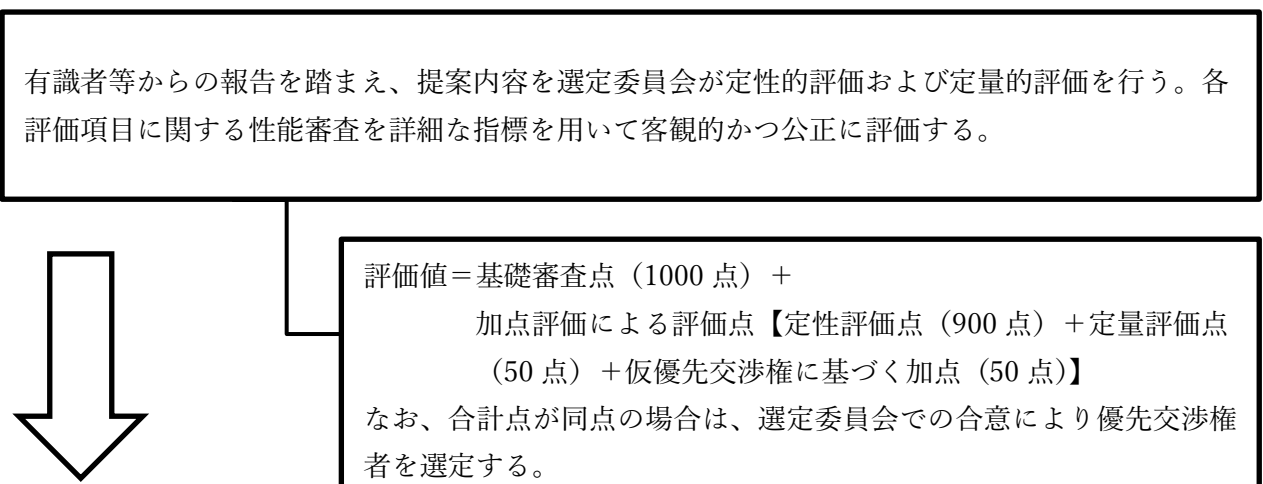
二次審査：【企画提案書等審査：基礎審査】



三次審査①：【企画提案書等審査：プレゼンテーションおよびヒアリング】



三次審査②：【企画提案書等審査：選定委員会による審査】



2 . 審査基準について

(1)評価項目

市および選定委員は、次の項目と配点により、評価を行う。

基礎審査			配点
提案書の内容が要求水準を満たした場合			1000
評価項目（加点要素）			
大分類	中分類	配点	評価の視点
全体計画 (配点 100)	本事業に対する基本的な考え方 (主に、基本構想の実現に向けた具体的な提案)	20	本事業の目的（基本構想）を理解した企画提案となっているか
			本市の状況や課題を適切に捉えているか
			課題を解決し、都市ブランドの向上に寄与する企画提案となっているか
	S P Cの実施体制および株主間の関係	15	本事業実施にあたる適切な事業実施体制となっているか
			S P C内で明確な役割分担ができており、相互に連携、協力、補完できる関係性にあるか
			各業務におけるリスクについて、責任体制およびリスク管理体制が具体的にになっているか
	公民連携の事業手法	15	本事業に対して適切かつ社会課題に柔軟に対応できる事業手法の提案となっているか
			市の財政負担軽減につながる提案となっているか
	ファイナンスの適正とその実現可能性	15	事業実施にあたって、確実性の高い資金（調達）計画となっているか
			ファイナンスにおける事業期間を通じた安定性確保の考え方が示されているか
	事業実施にあたっての全体工程	15	企画設計から維持管理運営まで効率的かつ実現可能性の高い全体工程となっているか
	地域経済への貢献および地域人材の活用・育成	20	地元企業の参加や人材の活用、雇用機会の創出につながっているか
			地元資材などの活用が提案されており、実効性の高いものとなっているか
			将来的な地元人材の育成やシビックプライドの醸成につながるものとなっているか

プロジェクト マネジメント (配点 80)	プロジェクトマネジメ ントおよびS P Cにお ける業務管理	20	プロジェクトマネジメント業務に対する基本的な 考え方が事業全体に役立つものとなっているか
			各業務において責任者の所在を明確にし、遅延等 を起こさない業務体制となっているか
			市および各業務責任者との連絡および調整につい ての有効な提案がなされているか
			事業期間ごとに事業を遂行する上での適切なプロ ジェクトマネージャーを定め、継続的で安定した サービス提供につなげているか
			事業全体を統括的にマネジメントし、各エリアが 連携連動する提案となっているか
	事業課題および課題解 決策	20	業務内において生じる課題を顕在化し、関係者が 情報を共有・検討する方法が明確にされているか
			課題の整理を継続して行い、サービスの質を向上 させる仕組みが構築されているか
			課題解決策の検討方法について効果が見込めるも のとなっているか
	セルフモニタリングの 実施方法	20	S P C内で業務横断的なセルフモニタリングを実 施する提案となっているか
			明確な指標を用いて定量的にモニタリングを行う 仕組みとなっているか
	本事業の関係者への説 明体制および市への支 援体制	20	事業期間における関係者への対応を行う体制とな っているか
			事業期間における市への支援体制が整っているか
			市と各業務責任者との連絡および調整についてプ ロジェクトマネージャーとしての役割を果たせると 判断できるか
企画・設計 (配点 280)	企画・設計業務に対す る基本的な考え方	30	本市ならではの企画、もしくは本市独自の企画が なされているか
			施設整備後の維持管理や運営も視野に入れた設計 となっているか
			利用者の安全性に配慮された設計となっているか
			ユニバーサルデザインに配慮するなど、S D G s の達成に向けた設計となっているか
			トータルL C Cの削減策に対する提案となってい るか

			自然採光や換気、伐採樹木の再利用などの環境配慮がなされた計画になっているか
			災害時等に対応できる設計となっているか
	坂出駅前エリア全体に関する企画・設計の考え方	70	市の玄関口としてシンボリックな駅前空間となっているか
			ランドスケープデザインの観点から魅力的な駅前空間となっているか
			イベント利用など、ソフトを重視した運営を実現するための設計となっているか
			拠点施設と統一感があり、デザイン性のある駅前空間となっているか
	駅前広場および駐車場等の交通機能に関する企画・設計	40	公共交通等の利用状況を鑑みた駅前広場整備となっているか
			歩行者の安全性や拠点施設利用者の動線に配慮した駅前広場および駐車場配置の計画となっているか
	駅前拠点施設に関する企画・設計 ・図書館機能 ・市民活動拠点機能 ・子育て支援機能 ・来訪者の拠点機能	70	基本構想における「まちのリビング」として、広場と一体となり、市のシンボルとなるデザインとなっているか
			利用者にとって地域への愛着や誇りを感じられ居心地の良い空間デザインとなっているか
			子育て世代にとって利用しやすい（利用したい）空間となっているか
			駅前拠点施設に関する各機能について、魅力的な提案となっているか
			基本構想における各機能が相互に連携し、相乗効果を生み出す機能配置計画となっているか
			フレキシブルな空間利用ができるなどの工夫がなされた設計となっているか
			駅前と拠点施設、そして商店街とのつながりに工夫がなされており、駅前だけでなく商店街エリアからも市民が立ち寄りやすい空間となっているか
			施設の需要を適切に把握し、利用者を増加させることに資する有益な提案がなされているか
		70	地形や既存の樹木を活用するなど、坂出緩衝緑地ならではの施設整備が検討されているか

	坂出緩衝緑地エリアに関する企画・設計の考え方		緩衝緑地機能を維持しつつ、市民の居場所として市内外の人々が交流できる空間となっているか 四季の彩を感じられるような景観デザインであり、憩いくつろぐための緑陰空間デザインが提案されているか 機能的な施設の配置計画やゾーニングがなされているか 既存のイメージを払しょくし、愛着を感じられる明るい空間デザインとなっているか 隣接するさぬき浜街道からの景観を意識し、本市の中心市街地への入り口として相応しいものとなっているか 周辺住民に対する生活環境等への配慮について優れた提案がなされているか
建設・改修 (配点 80)	建設および改修業務の 工程計画	20	具体的かつ効率的な工事工程の提案がなされているか 現状を適切に把握した実現性の高い工程計画となっているか 工程遅延に対する防止策が提案されているか
	建設および改修業務の 工事管理	20	市に対して十分な報告ができる業務体制が構築されているか 品質の確保も含めて品質・出来形管理が徹底された提案となっているか 工事進捗を可視化するなどの工夫がなされているか
	建設および改修業務の 安全確保および環境配慮	20	工事の安全性を確保する提案となっているか 近隣への騒音、振動、粉塵、臭気等の環境確保に十分配慮されているか
	地元および関係者対応 に関する考え方	20	地域住民への説明等の対策を行うなど、円滑な工事進捗に努める提案となっているか 関係機関への能動的に行う体制が整っているか
維持管理 (配点 50)	維持管理業務・業務計画・実施体制に関する 考え方	10	劣化を抑制し、機能を維持するための長期的な計画となっているか 各施設や設備、備品など、個別に適切な点検等を実施する計画となっているか

	建物および設備における維持管理業務の考え方	10	予防保全を基本とし、施設設備の長寿命化を促進する提案となっているか
			施設の快適性向上、事故や故障の防止などに対する具体的かつ効率的な提案となっているか
	外構施設および植栽の維持管理業務の考え方	10	きめ細やかな外構および植栽管理を行い、魅力的な空間維持につなげているか
	清掃および環境管理業務の考え方	10	常に清潔で美しい状態を維持するために定期的な清掃を行う提案となっているか
			適切な衛生管理がなされた提案となっているか
	警備および安全管理業務の考え方	10	適切な警備体制が維持される提案となっているか
			有事の際に迅速に対応できる提案となっているか
運営 (配点 190)	運営業務に関する基本的な考え方	30	坂出駅前エリアと坂出緩衝緑地エリアの相乗効果を生むような運営となっているか
			多様なイベントやワークショップの開催など、市民参加による企画運営が提案されているか
			積極的な情報発信を行う運営となっているか
			市民や利用者のニーズ把握を行う提案がなされているか
	坂出駅前エリアにおける運営の考え方	20	屋外でのイベントなど、施設内外問わず駅前の賑わい創出につながる提案がなされているか
	駅前拠点施設における運営	20	既存の施設との連携や市民参加など、開業準備業務においても工夫がなされているか
			多様な利用者のニーズに応じた意欲的な開館日・開館時間に関する提案がなされているか
			各機能が相乗効果を生み出すような提案となっているか
			市と事業者における相互の創造的な協同と連携を図る適切な提案がなされているか
	駅前拠点施設における図書館機能に関する運営	30	既存の図書館ユーザーのみならずライトユーザーの利用を促す提案となっているか
			本の貸出返却に対してスムーズかつ利用しやすい工夫がなされているか
			魅力的な配架を意識した提案となっているか
			本の貸し借りだけの図書館にとどまらない運営となっているか

			既存の図書館ボランティアと連携した運営計画となっているか
駅前拠点施設における市民活動拠点機能に関する運営	15		市民の主体的な活動を支援する運営となっているか
			市民が活動を発表したくなる空間配置となっているか
			多様な市民活動が可能となる運営となっているか
			市民ホールや市民ふれあい会館などと連携した運営計画となっているか
駅前拠点施設における子育て支援機能に関する運営	15		子どもにとって魅力的な空間となっているか
			子どもを見守りやすく、安全に子どもを遊ばせれる配慮がなされているか
			子どもが自らの発想で遊びを創出できるなどの工夫がなされているか
			子どもの一時預かりを行うことによる効果が明記されているか
			育児支援や育児相談が行える体制やイベント等が計画されているか
駅前拠点施設における来訪者の拠点機能に関する運営	10		J R坂出駅前という立地をいかした提案となっているか
			市外からの来訪者に対し、本市の魅力を伝える提案となっているか
			利用しやすいコワーキングスペースとなっているか
坂出緩衝緑地エリアにおける運営の考え方	40		坂出緩衝緑地エリアに、既存の緑を活かした憩いと、新たな賑わいを創出する内容となっているか
			長大な自然を活かし、ウォーキングコースとして活用するなど、市民が積極的に健康増進に資する活動を行いたくなる仕掛けが創出されているか
			子どもが坂出緩衝緑地に隣接する道路に飛び出すことがないように、デザイン・レイアウトを十分に検討し、運営において事故等のリスクに配慮がなされているか
緩衝緑地拠点施設における市民活動拠点機能に関する運営	10		市民活動スペースや公園利用者の休憩スペースなど、様々な用途に応じた使い方が可能となっているか

附帯事業 および 自主事業 (配点 120)	附帯事業および自主事業に関する基本的な考え方	40	市の財政負担の軽減を図る提案となっているか
			新規性・有効性がある提案となっているか
			事業収支計画が附帯事業および自主事業として成り立つ根拠が明確に示されているか
			基本構想における 6 つのエリアに相乗効果を生む内容となっているか
			まちの魅力を向上させる目的に適した提案となっているか
			関心表明書の提出など、より実現可能性の高い提案となっているか
	坂出駅前エリアにおける附帯事業および自主事業	40	拠点施設における機能や空間に適した自主事業が提案されているか
			坂出駅前という立地条件をいかした自主事業の提案がなされているか
	坂出緩衝緑地エリアにおける附帯事業および自主事業	40	市民の憩いの場の実現につながる自主事業の提案となっているか
			さぬき浜街道沿いに位置する坂出緩衝緑地という立地条件をいかした自主事業の提案がなされているか
その他 (配点 100)	提案対価	50	(最も低い提案価格／当該応募者の提案価格) × 50
	仮優先交渉権に基づく加点	50	仮企画提案書の評価項目において内容が反映・洗練されているか
合計		2000	基礎審査点 (1000 点) + 加点評価による評価点 (1000 点)

(2) 評価方法

評価方法は、次のとおりとし、4 段階で評価する。また、配点ごとに小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

A	B	C	D
特に優れた提案である	優れた提案である	やや優れた提案である	要求水準を満たす程度である
配点 × 1	配点 × 0.7	配点 × 0.3	配点 × 0