

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業  
(旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業)

事業者選定基準書

宇部市

令和5年1月17日

## 《目 次》

1.	総則.....	1
1.1.	本書の位置づけ.....	1
1.2.	審査体制.....	1
2.	審査方法.....	2
2.1.	審査方法.....	2
2.2.	審査の手順.....	2
	(1) 資格審査.....	2
	(2) 提案審査.....	2
2.3.	選定フロー.....	3
2.4.	審査結果の公表.....	3
3.	資格審査.....	4
4.	提案審査.....	4
4.1.	基礎審査.....	4
4.2.	総合審査.....	5
	(1) 総合審査の方法.....	5
	(2) 提案価格の評価.....	5
	(3) 提案内容の評価.....	6
	(4) 評価項目及び配点.....	7
	(5) 総合審査による最優秀提案の選定.....	12
5.	優先交渉権者の決定.....	12

## 1. 総則

### 1.1. 本書の位置づけ

「常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業 事業者選定基準書」(以下、「本書」という。)は、宇部市(以下、「市」という。)が、常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業(以下、「本事業」という。)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。

本書は、市が本事業の設計、建設、総括管理、維持管理、運營業務及び民間施設事業を実施する事業者(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、次点交渉権者を決定するための基準を示すものである。

### 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旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業選定委員会(以下、「選定委員会」という。)を設置して行う。

なお、選定委員会の委員は、各分野の知識経験者等から選出する。選定委員は以下のとおりとする(敬称略)。

委員長	南 学	(東洋大学 客員教授)
委員	内田 文雄	(山口大学 名誉教授)
	福代 和宏	(山口大学大学院技術経営研究科 教授)
	今藤 邦亮	(株)日本政策金融公庫下関支店 事業統轄)
	原 義夫	(中小企業診断士)
	村上 隆	(宇部商工会議所 専務理事)
	藤崎 昌治	(宇部市副市長)

## 2. 審査方法

### 2.1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合を確認し、事業計画や設計・建設、総括管理・維持管理・運営、民間施設事業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、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点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、次点交渉権者と協議する。なお、応募者は匿名として審査する。

### 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

- ・ 第一次審査として参加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。

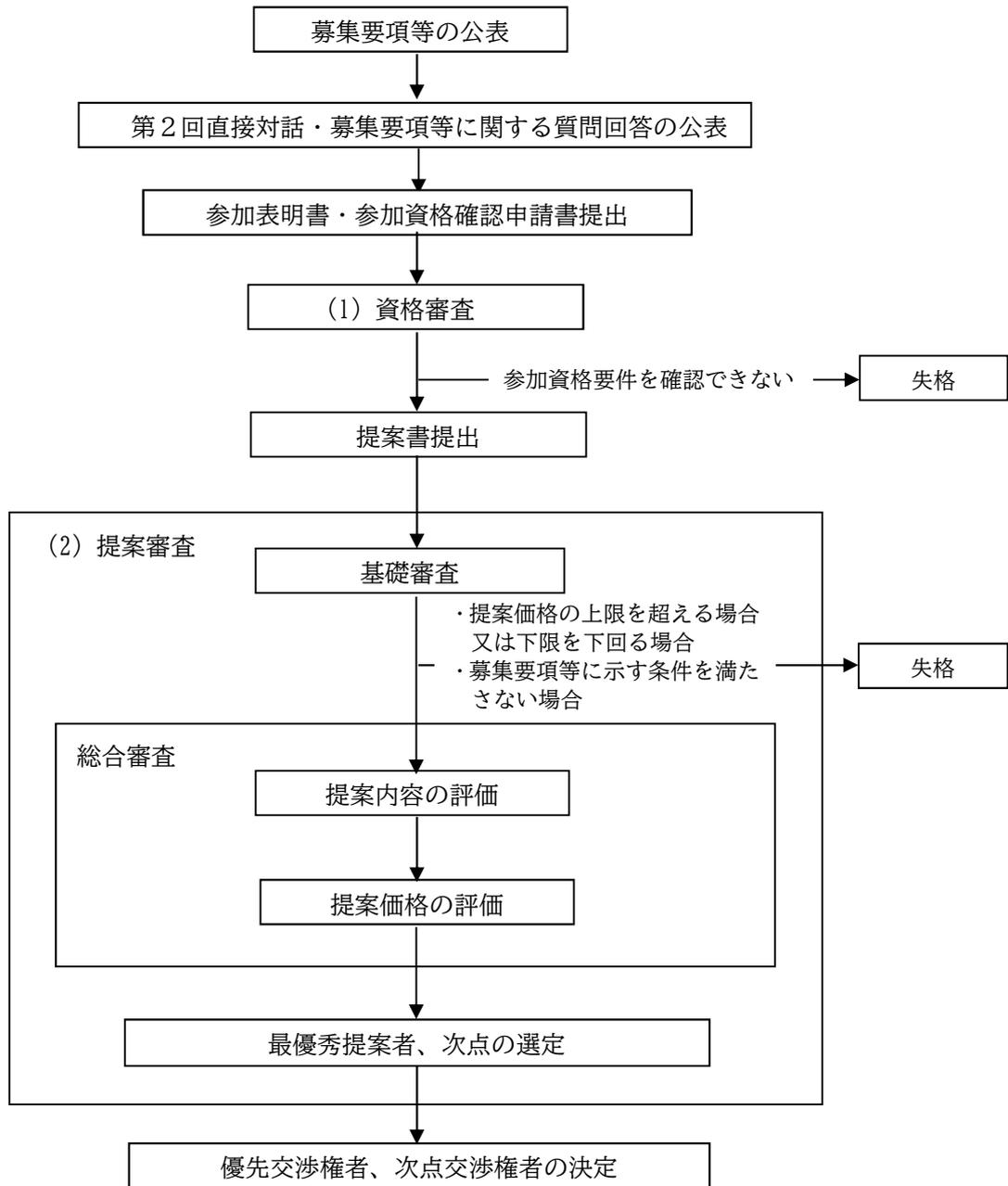


図 1 選定フロー

### 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、審査講評を市公式ウェブサイトで公表する。

### 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。

### 4. 提案審査

#### 4.1. 基礎審査

基礎審査では、提案書について提案価格が募集要項に示す上限額及び下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。全ての確認項目を満足できていない応募者は原則として失格とする。ただし、誤字等の軽微な修正はこの限りでない。

提案価格に関する確認内容は以下とする。

##### ① 予定価格

募集要項に示す予定価格の上限額以下となっているか。

##### ② 民間施設事業における借地料単価

募集要項に示す民間施設事業における借地料単価の下限額以上となっているか。

## 4.2. 総合審査

### (1) 総合審査の方法

総合審査では提案価格と提案内容の2つの面から評価を行う。

提案価格の価格評価点が200点満点、提案内容の定性評価点が800点満点の合計1000点満点で評価する。また、総合審査の結果が同点となった場合には、提案内容の定性評価点が高い応募者を最優秀提案とする。

なお、総合評価点が600点未満の場合、当該応募者は失格とする。

$$\text{総合評価点} = \text{価格評価点} + \text{定性評価点}$$

総合評価点は、「1000点」とし、価格評価点及び定性評価点の配点について以下に示す。

表 1 総合評価点の配点

提案評価内容	配点
<価格評価点> 提案価格の評価	200点
<定性評価点> 提案内容の評価	800点

### (2) 提案価格の評価

提案価格の評価は、以下の提案評価額を評価する。

$$\text{【提案評価額】} \quad \text{予定価格（支出）} - \text{借地料総額（収入）}$$

※借地料総額は、応募者が提案する定期借地権方式における事業期間の借地料の総額とする。

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 提案評価額の点数化方法

配点	点数化方法
200点	$\text{<価格評価点>} = 200 \times \text{最低提案評価額} / \text{当該提案評価額}$

### (3) 提案内容の評価

提案内容は、次頁「(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委員会が点数化する。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 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×0.80
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×0.40
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.20

(4) 評価項目及び配点

1) 事業計画に関する事項【100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	<p>①本事業の目的や市のまちづくりの取り組みを踏まえた提案となっている。</p> <p>②事業対象地全体の目指すべき将来像のイメージが明確に示されており、事業の実現に向けたプロセスが具体的な提案となっている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	20	様式 3-2
2	事業実施体制	<p>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。</p> <p>②事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。</p> <p>③役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できる。</p> <p>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。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	20	様式 3-3
3	事業の安定性・リスク管理	<p>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や、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。</p> <p>②事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。</p> <p>③実績に基づく事業収支計画が立案されている。</p> <p>④付与すべき保険についての的確な提案がされている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	30	様式 3-4 事業収支計画
4	地域経済への配慮	<p>①本事業における各業務等において、市内企業を積極的に活用するなどの配慮がなされている。</p> <p>②市内から積極的に資機材や備品、消耗品等を調達することや、スタッフを雇用するなどの配慮がなされている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	30	様式 3-5
小計			100	

2) 設計・建設に関する事項【250点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	<p>事業対象地全体の整備計画</p> <p>①公共施設等と民間施設が連携し、にぎわいを創出する合理的かつ魅力的な施設配置となっている。            ②多くの人の集客を促し、中心市街地のにぎわい創出が図れるようなふさわしい外観デザインとなっている。            ③常盤通り(国道190号)のウォークラブルなまちなみとの相乗効果を生む提案など、周辺環境(景観、道路、公園など)に配慮された提案がなされている。            ④事業対象地と琴芝街区公園の一体的な利活用について、魅力的で具体的な提案となっている。            ⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	50	様式4-2 図面集
2	<p>公共施設等の機能配置、動線計画</p> <p>①子ども連れや高齢者などの多様な利用者が利用しやすく、分かりやすい施設配置となっており、快適な空間が提案されている。            ②諸室機能に応じた合理的かつ魅力的な各諸室の機能配置、動線計画となっている。            ③適切なゾーニング等により魅力的な外構が提案されている。            ④道路からの入出庫や駐車場内のスムーズな入出庫など、利用者が快適かつ安全に利用できる立体駐車場の計画が提案されている。            ⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	50	様式4-3 図面集
3	<p>公共施設等の諸室の計画</p> <p>①諸室機能ごとに異なる用途や利用者を踏まえた合理的かつ魅力的な室内レイアウト、仕様となっている。            ②レストコーナーの具体的な利用イメージが想定され、子ども・若者・高齢者などの多世代が交流や多様な活動の場として、快適に過ごせる洗練されたデザインの空間が提案されている。            ③プレイゾーンの具体的な利用イメージが想定され、年齢の異なる子どもなど誰でも安全に伸び伸びと活発に遊べる魅力的な遊具や空間が提案されている。            ④絵本・図書コーナーやサイエンスラボの具体的な利用イメージが想定され、子どもたちの活発な遊びや学びを育む空間が提案されている。            ⑤クリエイティブスペースの具体的な利用イメージが想定され、人材育成や新たな体験・価値の創造・発信につながる魅力的な空間が提案されている。            ⑥フリースペースの具体的な利用イメージが想定され、子ども・若者・高齢者などの多世代が多様な活動、スポーツ、イベント等に利用しやすい空間が提案されている。            ⑦その他、優れた提案が含まれている。</p>	60	様式4-4 図面集
4	<p>公共施設等の什器備品計画</p> <p>①デザイン性に優れ、利用者が心地よく利用できる什器や備品が提案されている。            ②耐久性や清掃性に優れた適切な什器や備品が提案されている。</p>	30	様式4-5 図面集

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
		③その他、優れた提案が含まれている。		
5	公共施設等の省エネ、ユニバーサルデザイン等	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省エネや省資源、将来的な可変性といった維持管理しやすい施設とするなど、LCC 縮減への配慮が提案されている。 ③すべ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。 ④その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 4-6 図面集
6	安全対策・災害対策	①子どもや高齢者などの多様な利用者の利用を想定した、安全安心確保の工夫が図られている。 ②災害時の被害を最小限にするための工夫について具体的に示されており、施設の継続性が見込まれる。 ③防災性、防犯性、感染症拡大等に配慮し、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。 ④その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 4-7 図面集
7	事業対象地全体の施工計画	①安全かつ確実な工程及び施工計画への配慮がなされている。 ②工事期間中の騒音・振動等周辺環境への配慮や付近の通行者の安全確保等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。	20	様式 4-8 様式 7-12 図面集
小計			250	

3) 総括管理業務・維持管理業務・運営業務に関する事項【250点】

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1 総括管理・維持管理・運営業務の基本的考え方	①公共施設等の開館に備え、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公共施設等における維持管理及び運営の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方が示されている。 ③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法やクレーム対応の考え方が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 5-2
2 総括管理・維持管理・運営業務の実施体制	①公共施設等における良好なサービスの提供において、合理的かつ効率的で、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、個人情報の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。	20	様式 5-3
3 保守・点検業務、修繕・更新業務、備品等管理業務、清掃業務、警備業務	①公共施設等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、その記録方法について、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がなされている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 5-4
4 子育て支援拠点運営業務	①運営の基本方針を踏まえた、具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②子どもや子育て世代のコミュニケーションを促すための具体的な工夫や配慮が提案されている。 ③利用者の安全確保のための工夫や配慮について提案がなされている。 ④衛生的環境を保つための工夫や配慮について提案がなされている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。	60	様式-5
5 くつろぎ・交流機能運営業務	①運営の基本方針を踏まえた、具体的な工夫や配慮が提案されている。 ②総合案内カウンターにおける予約受付や案内等における、利用者への配慮が提案されている。 ③子ども・若者・高齢者など多世代の交流が生まれるような取組みについて、具体的な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。	60	様式 5-6

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
6	事業実施業務	①利用者の交流や市民サービスの向上に効果的な事業等、施設に活気をもたらす積極的な主催事業及び自主事業について、具体的な提案がなされている。 ②プレイゾーンや絵本・図書コーナーでの子どもや親同士の交流や来館を促す魅力的な日々のプログラム、サイエンスラボやクリエイティブスペース、フリースペースでの利用者が楽しめるプログラムの積極的な提案がなされている。 ③平日等の利用の少ない時間帯も諸室が活用されるように工夫された主催事業や自主事業の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。	50	様式 5-7 様式 8-9
小計			250	

#### 4) 民間施設事業に関する事項【200点】

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	民間施設事業のコンセプト	①本事業の目的や市のまちづくりの取り組みを踏まえ、中心市街地のにぎわい創出の拠点としてふさわしい機能が具体的に提案されている。 ②民間施設事業に関する業務について、事業期間にわたる事業安定化方策に関して、具体的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。	100	様式 6-2 事業収支計画
2	民間施設の運営	①公共施設等と民間施設が連携し、一体的な土地利用による相乗効果や市民サービスの向上に繋がる、魅力的で具体的な提案となっている。 ②確実かつ円滑に事業を実施できる体制が構築されている。 ③適切な事業収支計画、実績に基づき、事業の継続性が確保されている。 ④公共施設や民間施設の利用者が安全かつ快適に利用できる駐車場運営の提案がなされている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。	100	様式 6-3 事業収支計画
小計			200	

(5) 総合審査による最優秀提案の選定

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点交渉権者を決定する。