

旧八尾図書館跡地活用事業
公募型プロポーザル

審査基準

令和5年（2023年）12月

八尾市

— 目 次 —

1. 本書の位置づけ.....	1
2. 優先交渉権者等の決定の手順.....	1
3. 参加資格審査.....	2
4. 基礎審査.....	2
5. プレゼンテーション.....	2
6. 提案審査.....	2
6.1. 提案審査の考え方.....	2
6.2. 提案審査項目及び配点.....	3
6.3. 提案審査の得点化方法.....	3
7. 価格審査（価格点）.....	5
8. 総合評価点.....	5
9. 優先交渉権者等の決定.....	5

1. 本書の位置づけ

本審査基準は、「旧八尾図書館跡地活用事業公募型プロポーザル募集要項」と一体のものであり、優先交渉権者を決定するにあたって、応募者のうち、最も優れた提案を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

2. 優先交渉権者等の決定の手順

旧八尾図書館跡地活用事業の優先交渉権者等は、次の手順で提案内容を総合的に評価して決定します。

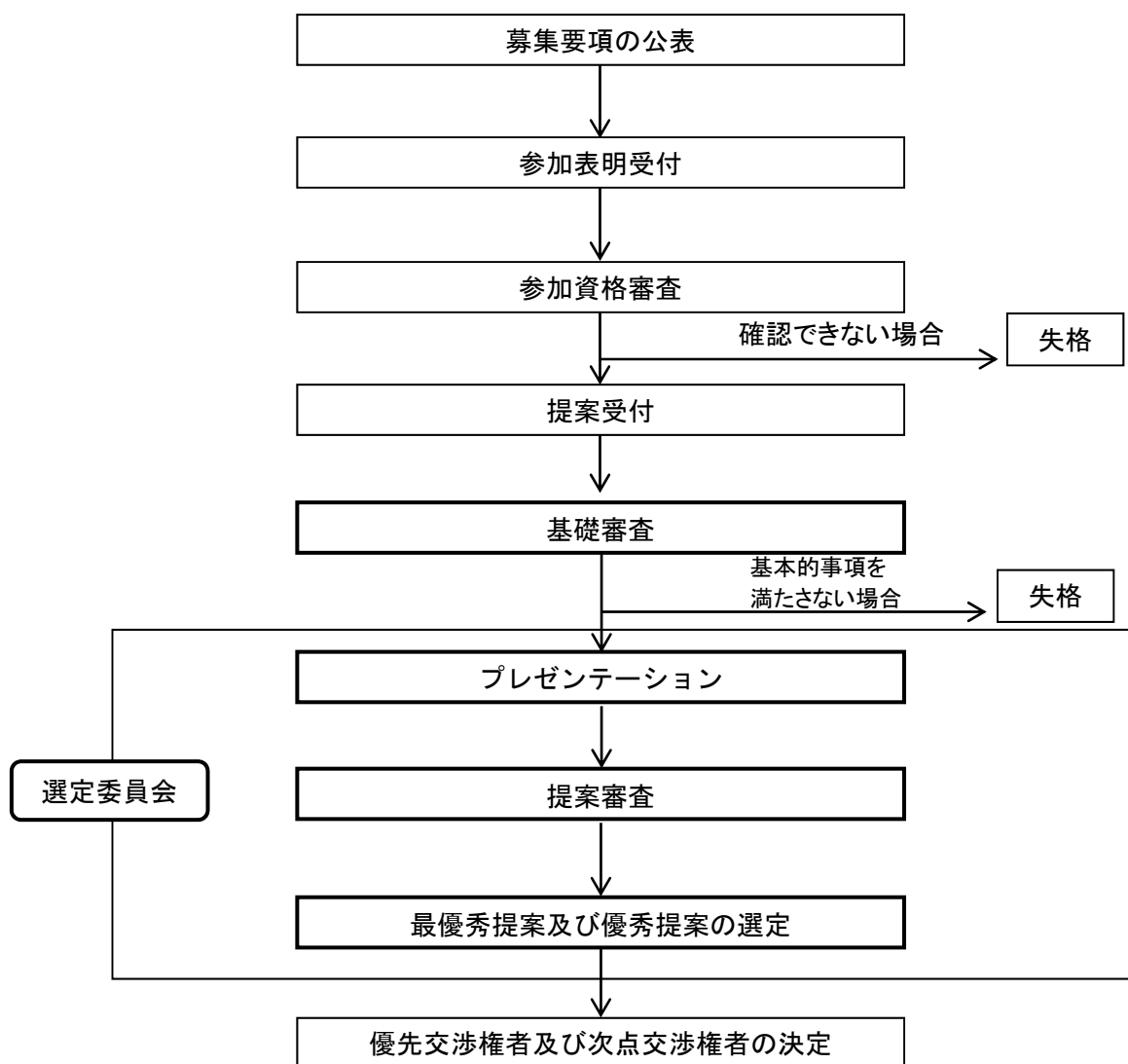


図 2-1 優先交渉権者の決定の手順

3. 参加資格審査

本市は、参加表明時に提出された資料に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を応募者（応募グループの場合は代表構成員）に対して通知します。要件を満たさない場合は失格とします。

4. 基礎審査

本市は、応募者から提出された提案書関係書類が、基礎審査項目（表 4-1）に示す事項に該当していないことを確認します。一つでも該当する事項があれば、当該応募者は失格とします。

表 4-1 基礎審査項目

内容
募集要項（別冊を含む。）に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）
提案が法令又は例規違反に該当し、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの
提案が募集要項に定める各種の要求事項を明らかに満足していない場合や禁止事項に該当している提案と認められるもの
提案が資金調達計画、長期事業計画及び応募者の実績等から到底実現ができないと認められるもの

5. プレゼンテーション

本市又は選定委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。時期、開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

なお、提案者が6者以上あり、受託者の特定に著しい支障が生じると認められる場合は、選定委員会において、あらかじめ審査項目についての事前評価を行い、原則上位5者がプロポーザルによる審査・評価を受けることができるものとします。

6. 提案審査

6.1. 提案審査の考え方

選定委員会は、基礎審査を通過した応募者の提案について、提案内容に関して総合的に審査を行い、合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行います。提案者が1者であっても審査を行うこととします。

6.2. 提案審査項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点については、提案審査項目及び配点（表 6-1）のとおりであり、本市が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定したものです。

表 6-1 提案審査項目及び配点

審査項目		配点		主な 対応様式
1) 事業遂行能力に関する事項	ア 事業の実施体制、実績、事業スキーム、リスク対応等に関する提案	70 点	170 点	様式 10-1
	イ 資金調達計画、長期収支計画・資金計画に関する提案	70 点		様式 10-2
	ウ 事業スケジュールに関する提案	30 点		様式 10-3
2) 設計・建設計画及び維持管理・運営計画に関する事項	ア 整備コンセプトに関する提案	70 点	270 点	様式 11-1
	イ 環境及び地域への配慮に関する提案	70 点		様式 11-2
	ウ 整備計画に関する提案	70 点		様式 11-3
	エ 維持管理・運営に関する提案	30 点		様式 11-4
	オ ユニバーサルデザインに関する提案	30 点		様式 11-5
3) 事業者提案施設に関する事項	ア 求める機能に関する提案	80 点	130 点	様式 12-1
	イ テナントに関する提案	50 点		様式 12-2
合計		570 点		

6.3. 提案審査の得点化方法

表 6-2 に示す審査項目毎に審査を行い、提案審査項目の得点化方法（表 6-3）に示す 5 段階評価による得点化方法により、得点を付与します。

また、得点化の際は、小数点第 2 位以下は四捨五入し、小数点第 1 位までを求めます。

表 6-2 提案審査項目毎の評価の視点

審査項目	評価の視点
1) 事業遂行能力に関する事項	
ア 事業の実施体制、実績、事業スキーム、リスク対応等に関する提案	① 事業の実施体制について、事業の安定的な実施の視点で有効性の高い具体的な提案がなされているか。 ② 提案された事業内容を実現するための応募者（応募グループの場合は各構成員）の事業期間を通じた役割が明確で、かつ十分な実績を有しているか。 ③ 市及び関係者との円滑で的確な意思疎通が図れる体制となっているか。 ④ 提案された事業内容に関しての重要なリスクについての的確に認識され、対応策が具体的に提案されているか。
イ 資金調達計画、長期収支計画・資金計画に関する提案	① 事業の実施にあたっての資金調達の計画が、具体的で実現性の高いものとなっているか。 ② 長期収支計画・資金計画について、長期収支等のリスクが的確

審査項目		評価の視点
		に認識されており、リスクが顕在化した場合の対応策が具体的に提案されているか。 ③ 応募者（グループで応募する場合はグループを構成する企業）の経営状況が健全であり、安定して事業を継続できるか。
	ウ 事業スケジュールに関する提案	① 事業スケジュールに沿った適切な工程計画が提案されているか。 ② 関係者との協議等を踏まえ、円滑に業務が遂行できるよう効率的な工程計画が提案されているか。
2) 設計・建設計画及び維持管理・運営計画に関する事項		
	ア 整備コンセプトに関する提案	① 応募者の考えが明確に記載されており、市の本事業に対するコンセプトに沿った具体的な提案がされているか。 ② 提案内容が実現性の高いものとなっているか。
	イ 環境及び地域への配慮に関する提案	① 建設から運営、解体までを含めた事業期間を通して、周辺地域に対して、適切な騒音・振動・粉塵対策、安全対策（歩行者等の安全確保）などに配慮がなされているか。 ② 事業期間を通して、八尾市の「ゼロカーボンシティやお宣言」を踏まえた、環境配慮に対する提案がされているか。
	ウ 整備計画に関する提案	① 小規模な敷地を考慮した配置計画や動線計画が工夫されているか。 ② 周辺建物との調和に配慮した、優れたデザイン計画が提案されているか。
	エ 維持管理・運営に関する提案	① 施設の利用者が安全かつ快適に過ごせるよう、日々の清掃や設備の管理等を含め、維持管理方法が具体的に提案されているか。 ② 本施設が少なくとも事業期間が終了するまでの間、支障なく施設を利用できることに加え、ライフサイクルコストの軽減につながる維持管理・運営がなされる計画となっているか。
	オ ユニバーサルデザインに関する提案	① 行政施設が入ることを想定したバリアフリー計画が具体的に提案されているか。 ② 利用者にとってわかりやすい施設となるよう、諸室や機能の配置、案内の設置などに対し、優れた提案がなされているか。
3) 事業者提案施設に関する事項		
	ア 求める機能に関する提案	① 求める機能について、土地の高度利用を図りながら、関連計画を踏まえた事業者提案施設を多く誘致し、地域住民や周辺施設利用者にとって付加価値をもたらし、地域の活性化に貢献する機能の提案がなされているか。 ② 求める機能が提供するサービスについて、周辺の公共サービス ^注 と連携することにより、互いの提供サービスを向上するための工夫がなされているか。
	イ テナントに関する提案	① 施設を利用するテナントとの間に、確実性のある誘致計画が提案されているか。 ② テナントが長期的に事業を運営するための具体的な計画が提案されているか。

（注）本事業では当該施設に入居する行政施設との連携も求めますが、この入居する行政施設として想定している用途は周辺で提供されている公共サービスと同種のものになります。

表 6-3 提案審査項目の得点化方法

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目について、優れた提案である	配点×1.00
B	当該審査項目について、やや優れた提案である	配点×0.80
C	当該審査項目について、標準的な提案である	配点×0.60
D	当該審査項目について、やや物足りない提案である	配点×0.40
E	当該審査項目について、物足りない提案である	配点×0.20

7. 価格審査（価格点）

提案価格を対象として、次に示す方法に基づき価格点を付与します。

- ・ 加点項目審査に進んだ全参加者のうち、提案価格（年間）（＝行政施設の賃借料＋共益費－借地料）が最も低いものに対し、価格点の満点である 50 点を付与します。
- ・ その他の参加者の価格点は、最も低い提案価格（最低提案価格）と当該参加者の提案価格（当該提案価格）との比率により算出します。算出した得点の小数点第 3 位を四捨五入します。

$$\text{価格点} = 50 \text{ 点} \times (\text{最低提案価格} / \text{当該提案価格})$$

8. 総合評価点

提案審査（提案点）と価格審査（価格点）の合計得点が最も高い応募者を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行い、最優秀提案の次に順位が高い応募者を優秀提案として選定します。

9. 優先交渉権者等の決定

本市は、選定委員会による最優秀提案及び優秀提案等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。ただし、提案審査（提案点）と価格審査（価格点）の合計得点が 60% に満たない場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者として選定しません。