

# **(仮称) 泉南市営りんくう公園整備等事業**

## **事業者選定基準**

平成 29 年 12 月 6 日

**大 阪 府 泉 南 市**



## 目 次

1. 事業者選定基準の位置づけ .....	1
2. 事業者選定の方法 .....	1
(1) 選定方法の概要 .....	1
(2) 事業者選定の体制 .....	1
3. 審査の手順 .....	2
(1) 第一次審査 .....	3
(2) 第二次審査 .....	3
4. 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定 .....	9

## 1. 事業者選定基準の位置づけ

この事業者選定基準（以下、「本書」という。）は、泉南市（以下、「市」という。）が（仮称）泉南市営りんくう公園整備等事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する民間事業者を決定するために、「（仮称）泉南市営りんくう公園整備に係る PFI 事業者選定委員会」（以下、「委員会」という。）において最も優れた事業提案を行った者を選定するための方法、評価基準等を示したものである。

また、本書は募集要項等と一体のものである。

## 2. 事業者選定の方法

### (1) 選定方法の概要

本事業では、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要となる。

そのため、民間事業者が募集要項等に規定する事業参画に足りる資格を有しており、かつその提案内容が市の要求する要求水準を満足することを前提として、公募型プロポーザル方式により事業者を選定する。

審査は、本事業に係る公募型プロポーザルに参加しようとする者（以下、「応募者」という。）の参加資格、実績等の有無を審査する「第一次審査」と、応募者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。

第一次審査は、第二次審査のための提案審査書類を提出することができる応募者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

第二次審査は、第一次審査において応募資格を有すると認められた応募者から提出される提案審査書類及びヒアリングにより、提案内容を審査する。

### (2) 事業者選定の体制

市が公募型プロポーザル方式により民間事業者を選定するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするため、委員会を設置する。委員会は、民間事業者から提案された提案書について評価した結果を市に報告し、これを受けて市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。委員会の構成は以下のとおりである。

表 1 委員会の構成

区 分	氏 名	所属等
会 長	下村 泰彦	大阪府立大学 現代システム科学域 教授
副 会 長	八島 雄士	和歌山大学 観光学部 教授
委 員	岡本 宏之	弁護士
委 員	中丁 卓也	公認会計士
委 員	細井 雅代	追手門学院大学 経済学部 教授

(敬称略)

### 3. 審査の手順

審査の手順を次に示す。

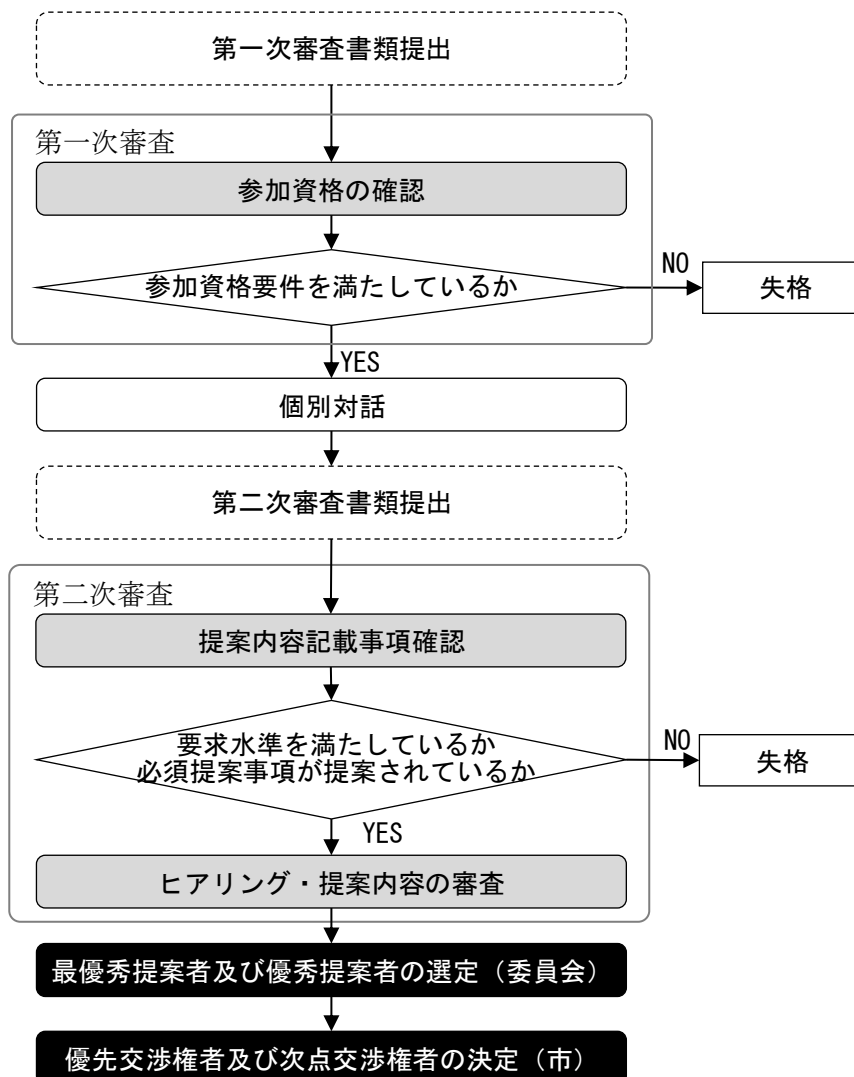


図 1 審査の手順

## (1) 第一次審査

第一次審査は、応募者から提出される第一次審査に関する提出書類を基に審査するものであり、応募者が募集要項において示す参加資格要件を満たしているか否かについて確認するものである。

参加資格要件を満たしていない場合や、募集要項に示す第一次審査において提出すべき書類が第一次審査書類受付期間内に提出されていない場合は失格とし、失格となった応募者は、二次審査に進むことができない。

第一次審査の結果については、応募者に通知を行う。

## (2) 第二次審査

第二次審査は、第一次審査において参加資格を有すると認められた応募者から提出される、第二次審査に関する提出書類をもとに審査するものであり、提案審査書類及びヒアリングの内容を踏まえて行う。

はじめに、応募者から提出される提案審査書類の内容から、業務要求水準書に示す要求水準を満たしていない項目はないか、又は、市が応募者に提案を求める必須提案事項が提案されているか確認する。提案書の記載事項をもとに、提案内容が要求水準を満たしていないと判断される項目がある場合、又は必須提案事項が提案されていない場合は、失格とする。

必須提案事項は、表 4 から表 7 に示す提案内容に関する事項、及び表 2 に示す項目のとおりである。

表 2 必須提案事項と記載する様式

業務要求水準書 掲載頁	必須提案事項	記載する様式
P. 5	整備可能範囲における整備及び維持管理・運営の希望、その対象範囲及び内容	様式Ⅳ-2A-①
P. 6	事業期間（10年以上30年以下で提案）	様式Ⅳ-2A-①
P. 6、24	契約から開業までの各業務の開始時期、終了時期	様式Ⅳ-2B-⑥
P. 17	本公園に設置する公園施設（必須施設）の内容	様式Ⅳ-2B-①
P. 17、19	本公園に事業者の提案により設置する公園施設（任意施設）の内容	
P. 43	公園施設の利用時間の単位	様式Ⅳ-2D-①
P. 43	必須施設（使用者が独占的に利用する場合）の利用料金（月額、年額料金等）	
P. 43	任意施設の利用料金（月額、年額料金等）	
P. 44	市が主催・共催するイベントにおける市民、障がい者及び高齢者の利用料金の減免、泉南市民球場及びなみはやグラウンド利用者の駐車場料金の減免	

次に、提案内容の審査を行う。

提案内容の審査においては、表 4 から表 7 に示す各提案項目に対して各委員が表 3 に従い A（特に秀でて優れている）から E（要求水準を満たしている）までの 5 段階評価を行い、それぞれの評価に応じた重みを配点に乗じて算出した得点を与える。委員会は、各委員が提案項目ごとに算出した得点を平均し、そこで得られる点数を委員会での得点とする。

各委員の評価にばらつきがあり、委員間の評価の差が大きく乖離した提案項目（3 ランク以上の差が生じているものを対象とする）については、委員会にて各委員の評価の考え方について意見交換を行い、必要があれば評価の修正を行う。この場合は、評価修正後の各委員の得点を平均して得られる点数を委員会での得点として用いる。

委員会は、このように得点化した各提案項目の得点の合計点が最も高い提案を最優秀提案とし選定し、次点の提案を優秀提案として選定する。

なお、提案審査書類の記載に不備があり、適切な評価を行うことができないと委員会が判断した提案項目については、評価を行わず得点を与えない。

また、応募者が 1 社若しくは 1 グループである場合においては、第二次審査の結果、全ての提案項目に得点が与えられ、要求水準を満たしている提案であることが確認できれば、最優秀提案として選定する。

**表 3 提案項目の得点化方法**

ランク	提案内容の評価	得点化方法
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	わずかに優れている	配点×0.25
E	要求水準を満たしている	配点×0.00

本プロポーザルにおける提案項目と評価の視点及び配点を表 4 から表 7 に示す。

表 4 提案項目と評価の視点及び配点（1）

提案項目	提案内容	評価の視点	配点
1. 事業方針			
取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園としてのあるべき姿を踏まえ、本事業に対する基本的認識、取組、地域への貢献についての方針を記載すること</li> <li>事業全体のスケジュールを記載すること</li> <li>ネーミングライツの導入を行う場合は、導入の考え方、導入予定時期等についても記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業が都市公園の整備・運営事業であることを踏まえ、都市公園にふさわしい公共性を有した提案となっているか</li> <li>都市公園として「にぎわい・交流拠点」の創出が十分に期待できる提案となっているか</li> <li>地域の状況を適切に理解し、地域の魅力・泉南市の魅力を高めることが期待できる提案となっているか</li> <li>地域経済の活性化が期待できる提案となっているか</li> </ul>	10
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の実施に関わる市、事業者（構成企業・協力企業）、金融機関その他の関係者の役割及び責任関係を示すこと</li> <li>本事業が安定して実施可能な事業スキーム（経営責任及び執行責任の主体、意思決定方法）になっていることを事業実施体制図等により記載すること</li> <li>法令等により資格を必要とする業務を行う場合は、必要な有資格者の配置や体制について記載すること</li> <li>構成企業、協力企業、テナント等として地域企業等の参加がある場合（参加を予定している場合）は、その役割を具体的に記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業に関わる応募企業又は応募グループを構成する各企業及び関係者の役割・責任の分担が明確に示されているか</li> <li>事業が安定して実施可能な体制となっているか</li> <li>地域人材の雇用や地域企業の活躍が可能な実施体制が構築されているか</li> </ul>	5
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の実施主体が、各業務を実施するに当たっての業務管理（リスク管理）方法（業務委託先企業等の管理方法、保険の付保）について記載すること</li> <li>本事業の実施に当たって、事業者が各業務を担当する構成企業、協力企業、その他の企業等と締結する主要な契約（業務委託契約、業務請負契約、融資契約、保険契約等）について契約毎に列記し、当該内容（相手方、期間、金額、責任分担、支払条件等）について記載すること</li> <li>業績不振・経営破綻時における事業継続方針について記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業のリスクを把握し、効果的なリスク管理方法が提案されているか</li> <li>リスクが顕在化した場合の対応は十分か</li> <li>PDCAの視点で、継続的に業務の改善が可能な管理方法となっているか</li> <li>市民を始めとする公園利用者に影響を与えることのない、効果的な事業継続方針が提案されているか</li> </ul>	10
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達計画及び調達先について所定の様式に合わせて記載すること</li> <li>資金調達計画の方針や考え方、増減の内容などについて説明を記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>確実に資金調達が可能な計画となっているか</li> </ul>	5
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>売上計画、事業収支計画等について所定の様式に合わせて記載すること</li> <li>売上計画、事業収支計画等の方針や考え方、増減の内容などについて説明を記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な事業収支計画となっているか</li> </ul>	10
事業方針 小計			40



表 5 提案項目と評価の視点及び配点（2）

提案項目	提案内容	評価の視点	配点
2. 施設整備業務			
公園整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園整備の全体方針・コンセプトについて記載すること</li> <li>導入する必須施設及び任意施設の内容、規模、各施設の配置、敷地範囲、利用者の動線等、計画の全体像を把握するために必要な事項を記載すること</li> <li>「施設配置図」「外構計画図」「各階平面図」「立面図」「断面図」「設備計画図」等における公園整備計画の考え方、ポイントを記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地特性を活かし、都市公園としての魅力を発揮し、「にぎわい・交流拠点」の創出が期待できる施設構成、施設配置計画となっているか</li> </ul>	5
公園及び公園施設のデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性や立地特性を踏まえた公園及び公園施設のデザインの考え方、ポイントを記載すること</li> <li>周辺環境及び周辺景観との調和の考え方、ポイントを記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性や立地を十分に活かし、周囲の環境並びに景観と調和した魅力あるデザインとなっているか</li> </ul>	5
施設の快適性・使いやすさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適性や使いやすさに対する考え方、ポイントを記載すること</li> <li>「計画概要」、「施設配置計画」、「外構計画図」、「各階平面図」等におけるユニバーサルデザイン導入の考え方、ポイントを記載すること</li> <li>敷地内のサイン計画の考え方、ポイントを記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適性や使いやすさに配慮された憩いの空間が実現されているか</li> <li>ユニバーサルデザインに配慮された計画となっているか</li> <li>利用者にとってわかりやすいサイン計画となっているか</li> </ul>	5
安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>「計画概要」、「施設配置計画」、「外構計画図」、「各階平面図」等における施設利用者の安全性確保の考え方、ポイントを記載すること</li> <li>安全性確保の考え方、ポイントについて、日常利用時（昼間、夜間）、イベント利用時、災害時等の区分に分けて記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園利用者の安全確保に配慮された計画となっているか</li> </ul>	5
環境負荷軽減の工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷の軽減に配慮した施設計画や設備計画の考え方、ポイントを記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷の軽減に配慮された計画となっているか</li> </ul>	5
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査から開業までの工程計画を記載すること</li> <li>工程計画の考え方、ポイントについて記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が希望する開園時期までに、確実に施設整備が完了する工程計画となっているか（工期短縮等の工夫により、早期開園が期待できるものを優位に評価する）</li> </ul>	5
施設整備業務 小計			30

表 6 提案項目と評価の視点及び配点（3）

提案項目	提案内容	評価の視点	配点
3. 維持管理業務			
維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務要求水準書に示す各業務の実施内容、取組の考え方、ポイントを記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的で効果的な維持管理を行うための具体的な計画が提案されているか</li> <li>・ 公園利用者の安全性・快適性が確保可能な適切な維持管理計画となっているか</li> </ul>	5
業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理業務実施体制、人員計画、業務ごとの作業分担等について記載すること</li> <li>・ 故障や事故、災害等の緊急時の対応体制や協力体制等について記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理の実施体制や役割分担等について、実現性のある提案がなされているか</li> <li>・ 地域人材の雇用は期待できるか（地域の人材を活用する提案を優位に評価する）</li> <li>・ 緊急時に迅速で効果的な対応が期待できる実施体制となっているか</li> </ul>	5
維持管理業務 小計			10

表 7 提案項目と評価の視点及び配点（4）

提案項目	提案内容	評価の視点	配点
4. 運営業務			
運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務要求水準書に示す各業務の実施内容、取組の考え方、ポイントを記載すること</li> <li>・ 本公園の魅力を発揮するための運営上の工夫を記載すること</li> <li>・ 公園及び各公園施設の利用条件を記載すること</li> <li>・ 開園日・開園時間、各種利用料金の体系や金額、減免内容等を記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的で効果的な運営を行うための具体的な計画が提案されているか</li> <li>・ 都市公園としての魅力を発揮し「にぎわい・交流拠点」の創出が期待できる運営計画となっているか</li> </ul>	10
業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営業務実施体制、人員計画、業務ごとの作業分担等について記載すること</li> <li>・ イベント開催時の対応体制等について記載すること</li> <li>・ 故障や事故、災害等の緊急時の対応体制や協力体制等について記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営の実施体制や役割分担等について、実現性のある提案がなされているか</li> <li>・ 地域人材の雇用は期待できるか（地域の人材を活用する提案を優位に評価する）</li> <li>・ イベント開催時に利用者の安全を確保できる実施体制となっているか</li> <li>・ 緊急時に迅速で効果的な対応が期待できる実施体制となっているか</li> </ul>	5
地域活性化への取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業を通じた地域活性化の考え方、ポイントを記載すること</li> <li>・ 現時点で想定している周辺施設や地域の団体等と連携した取組について具体的に記載すること</li> <li>・ 周辺施設や地域の団体等との連携や協力に関する体制について記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間を通じて地域活性化が期待できる提案となっているか</li> <li>・ 周辺施設や地域の団体等との連携について、実現性が高く効果的な取組が提案されているか</li> </ul>	10
情報発信の工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「せんなんブランド」の価値向上や地域内外の交流促進に寄与する情報発信の考え方、ポイントを記載すること</li> <li>・ 情報発信、広報等の具体的方法について、実施体制も含め記載すること</li> <li>・ 開業に向けた取組と開業後の定期的な取組等に区分して記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「せんなんブランド」の周知が期待できる情報発信や広報等の取組が提案されているか</li> <li>・ 地域内外の交流の促進に効果のある、情報発信や広報等の取組が提案されているか</li> </ul>	5
にぎわい創出の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ にぎわい創出業務（イベントなどの運営業務）の取組の考え方、ポイントを記載すること</li> <li>・ にぎわい創出の具体的方法について、実施体制も含め記載すること</li> <li>・ 開業1年後までの間に実施する取組とそれ以降の定期的な取組等に区分して記載すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本公園及び周辺地域のにぎわいの創出が期待できる効果的なイベントや取組が提案されているか</li> </ul>	10
運営業務 小計			40
合計			120

#### **4. 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定**

市は、提案審査の結果に基づき、委員会により選定された最優秀提案、優秀提案を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。