

浦添前田駅にぎわい交流ゾーン
観光交流拠点施設整備事業
優先交渉権者決定基準
【再公募版】

令和4年9月

浦 添 市

1. 優先交渉権者決定基準書の位置付け

浦添市（以下、「市」という。）は、「浦添前田駅にぎわい交流ゾーン観光交流拠点施設整備事業」（以下、「本事業」という。）の実施を希望する事業者を広く募集します。本事業では、広範囲かつ高度な能力やノウハウ、効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、民間の技術力やアイデア、資金力を積極的に活用するため、事業者の選定は、公募型プロポーザル方式により行うものとします。

この優先交渉権者決定基準（以下、「本書」という。）は、本事業の優先交渉権者の決定方法及び審査基準等を示すものであり、本事業にかかる募集要項と一体のものです。

（1）事業者選定委員会の設置

本事業提案書に係る提案内容の審査及び優先交渉権者の選定は、市職員で構成する「浦添前田駅周辺地区賑わい創出事業に係る事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）にて行います。

（2）審査の進め方

審査は、以下の手順で実施します。

①参加資格確認

第一次審査として参加資格の有無を確認します。

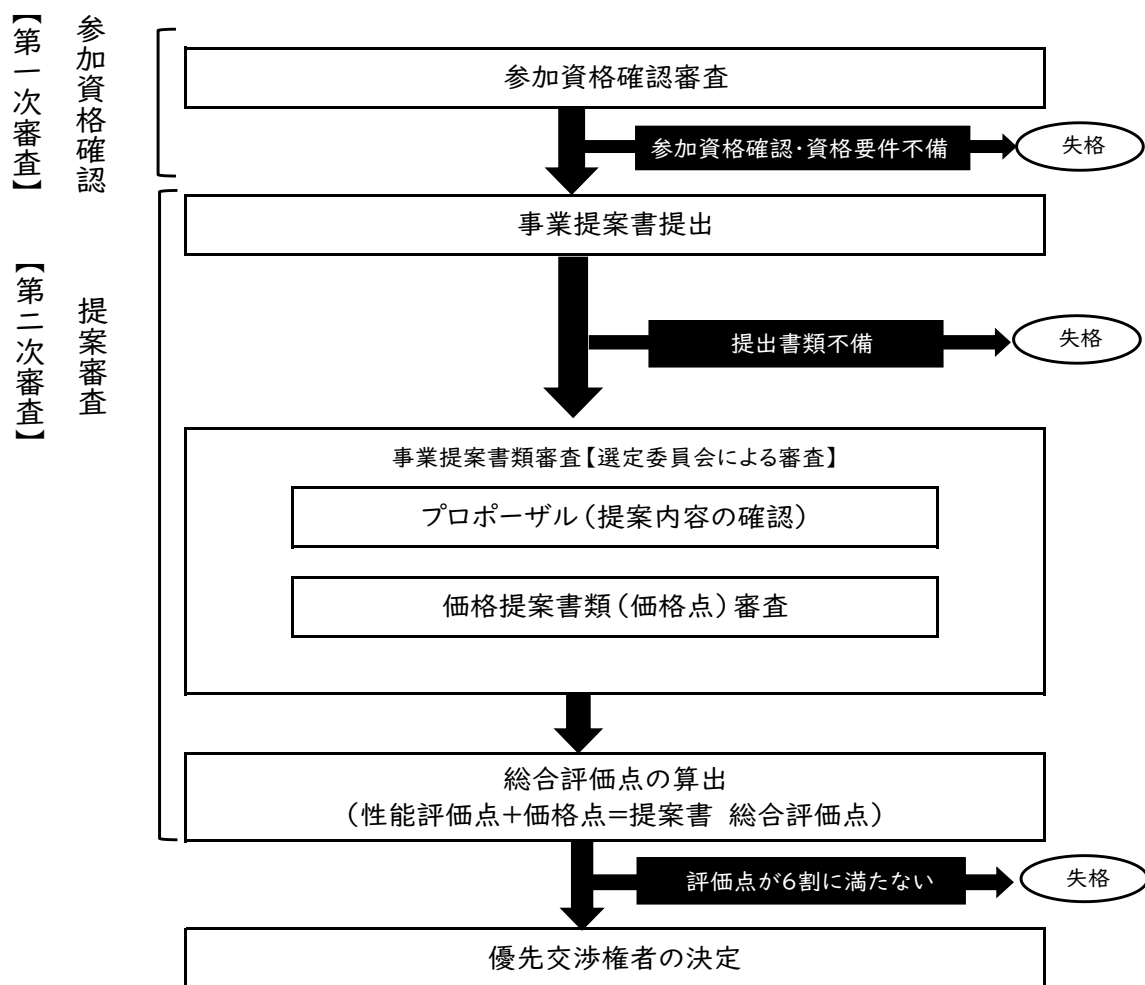
②提案審査

第二次審査として応募者からの提案内容を審査します。

資格審査は市が行うものとし、提案審査については、選定委員会が実施します。選定委員会は、本書の基準に基づいて性能評価、提案価格の審査を行い、最優秀提案者を選定します。市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定します。

2 審査の流れ

本事業における審査の流れは以下のとおりです。



(1) 参加資格の確認審査

市は、本書【別紙1】に記載の「資格審査書類」により、本事業の公募型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または提出書類に不備がある場合は失格とします。

(2) 事業提案書類の形式審査

市は、本書【別紙2】に示す事業提案書類について、全て提出されているか確認を行う。一つでも欠けている場合は失格とします。

(3) 事業提案の審査

選定委員会は、下記「4 性能評価項目の審査」に示す項目に従って事業提案（性能評価項目）を審査し、事業提案内容の審査は、書類審査及びヒアリングにより行います。

「5 提案価格の確認及び審査」に従って価格提案の確認及び審査を行います。

(4) 優先交渉権者の決定

選定委員会は、事業提案と価格提案を総合的に評価し、最も評価の高い提案を行った者を最優秀提案者として選定します。市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定します。

3 得点配分について

事業提案書類における提案書別の得点配分は以下のとおり。

性能評価点	価格点	合計
80 点	20 点	100 点

4 性能評価項目の審査

(1) 性能評価項目の審査

下記に示す性能評価項目の審査に従い採点を行い、性能評価点を算出します。
各様式の記述方法については各様式書類を参照すること。

(2) 得点付与基準

性能評価項目は、以下の得点付与基準に基づき採点を行います。

評価の程度	点数化の方法
a:極めて優れた提案である。	配点×1
b:優れた効果が認められる。	配点×0.75
c:一定の効果が認められる。	配点×0.5
d:ある程度の効果が認められる。	配点×0.25
e:効果が認められない。または、提案に具体性がない。	配点×0

性能評価項目

審査項目		配点	対応様式
(1) 事業全般に関する事項		30	
事業趣旨・基本方針		10	様式1-1号
地域社会への貢献		10	様式1-2号
地域経済への貢献(市内事業者等との連携・具体的な取組み・考え方等)		10	様式1-3号
(2) 観光誘客に関する提案事項		18	
目標達成のための戦略について		9	様式2-1号
民間施設部分の機能について		9	様式2-2号
(3) 事業遂行能力に関する事項		12	
事業スケジュール・実施体制		5	様式3-1号 様式3-2号
経営計画の確実性・安定性(事業収支計画、事業破たん防止に関する措置、リスク管理方針)		5	様式3-3号 様式3-4号
事業所の所在地		2	
(4) 施設整備に関する事項		10	
施設 設計 画	利便性に関する事項(配置、面積割合、階層分け、動線、外構、モノ レール駅からの動線等)	4	様式4-1号 様式4-2号
	公共性に関する事項(福祉的配慮、安全的配慮、周辺住民の導線へ 配慮等)	3	様式4-3号
	景観に関する事項(デザイン、仕上げ等)	3	様式4-4号
(5) 施設・多目的広場の維持管理・運営に関する事項		10	
交流拠点施設の維持管理・運営業務に関する基本的な考え方		5	様式5-1号
多目的広場の維持管理・運営業務に関する基本的な考え方		5	様式5-2号
I 性能評価点合計(1)+(2)+(3)+(4)+(5)			80

5 提案価格の確認及び審査

(1) 提案価格の確認及び審査

「様式6-1 価格提案書」の提案内容に基づき、価格点を算出します。

審査項目		配点
様式 6-1 号	Ⅰ. 月額地代	20
提案価格点合計		20

(2) 提案月額地代

① 提案月額地代の確認

事業者は、次に示す基準地代を参考に、月額地代を提案すること。

基準地代(月額)/782.8 m ²	375,744 円
-------------------------------	-----------

② 提案月額地代の審査

提案月額地代の価格点(以下、「月額地代価格点」という。)は、次の方法により得点化します。

ア. 「様式6-1 価格提案書」において、市が示した基準地代以上の提案を満点とします。

イ. 月額地代価格点は、次の方法により算出します。

$$\text{月額地代価格点} = (\text{提案月額地代} / \text{基準地代(月額)}) \times 20 \text{点}$$

6 総合評価点の算出

性能評価点と価格点を合計して得られた数値を本事業における総合評価点とします。総合評価点の有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入します。

総合評価点が6割に満たなければ、失格とします。

7 優先交渉権者の決定

選定委員会は、総合評価点が最も高い者を最優秀提案者とします。

総合評価点が最も高い提案を提出した者が2人以上あるときは、性能評価点の点数が高い者を最優秀提案者とし、性能評価点の点数も同点であるような場合は、当該者にくじを引かせ決定します。当該者のうちくじを引かない者がいるときは、当該応募事務に関係のない市の職員が代わりにくじを引き、最優秀提案者を決定します。市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定します。

別紙I「資格審査書類」

次の参加資格審査書類を、期日までに提出方法に従い必要部数提出すること。提出書類に各々の書類名称(様式番号)を記した表紙とインデックスを付け、A4縦長ファイルに閉じたものを2部(正本1部、副本1部)提出すること。共同企業体による応募の場合は、代表企業を通じて、全ての構成員が資格審査書類に規定される必要書類を提出すること。

様式	書類	備考
様式 01	応募申込書	※代表者のみ。
様式 02	共同体構成員調書	※共同体で応募する場合のみ。 応募者の構成員をすべて明らかにし、本書「Ⅲ-4(1)業務内容」を踏まえ、各々の役割分担を明確にすること。
様式 03	委任状	※共同体で応募する場合のみ。
様式 04	委任状	※代表企業内
様式 05	会社概要書	※事業内容や企業理念等が記載されている会社案内資料があれば添付すること。
様式 06	誓約書	・募集要項 P.14「7. 応募に関する事項」に記載する要件を確認すること。
様式 07	有資格技術職員内訳表	
様式 08	関連事業一覧表	※提案内容に関連する事業実績がある場合、様式に従い、以下の項目を網羅した事業実績書を作成すること。 ・事業名:契約書上の正確な名称及び主な契約内容を記載すること。 ・発注者:発注者名を記入すること。 ・受注形態:単独又は共同体の別を記入すること。 ・契約金額:消費税相当額を含む金額の総額を記入すること。(単位千円) ・契約年月日:契約締結日を記入すること。 ・事業期間:事業始期及び終期を記入すること。 ・施設の概要:施設の主な用途、構造、面積、工事完了年月日を記入すること。
※以下任意様式(①～⑩)の資料について写しでも可。発行日より3か月以内のもの。		
① 印鑑証明書		拡大縮小しないこと。
② 定款		
③ 法人登記簿謄本		全部事項証明書
④ 税務申告書一式(別表一～別表十六ほか)及び決算書等(貸借対照表、損益計算書等)の写し(勘定科目明細表、減価償却明細表も含みます。)		・直近3カ年分 ・有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ・連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表の写し
⑤ 市町村税の滞納のない証明書		事業所のある市町村発行
⑥ 都道府県税完納証明書		全税目の滞納のないことを確認できる証明書
⑦ 国税未納の税額がないことの証明		税務署(「その3の3」)
⑧ 労働保険証明願		労働局
⑨ 社会保険料納入確認書		年金事務所
⑩ 構成員間の中で交わされた契約書又は覚書等		※共同体で応募する場合のみ

別紙2 《事業提案書類》

次の事業提案書類を、期日までに提出方法に従い必要部数提出すること。

様式	書類	頁数等
	提案書提出届	
(1) 事業全般に関する事項		
様式1-1号	事業趣旨・基本方針	
様式1-2号	地域社会への貢献	
様式1-3号	地域経済への貢献	
(2) 観光誘客に関する提案事項		
様式2-1号	目標を達成するための戦略	
様式2-2号	民間施設部分の機能	
(3) 事業遂行能力に関する事項		
様式3-1号	事業スケジュール	
様式3-2号	事業実施体制	
様式3-3号	事業収支計画	
様式3-4号	事業破たん防止に関する措置、リスク管理方針	
(4) 施設整備に関する事項		
様式4-1号	施設計画概要	
様式4-2号	利便性に関する事項	
様式4-3号	公共性に関する事項	
様式4-4号	景観に関する事項	
(5) 施設・多目的広場の維持管理・運営に関する事項		
様式5-1号	交流拠点施設の維持管理・運営業務に関する基本的な考え方	
様式5-2号	多目的広場の維持管理・運営業務に関する基本的な考え方	
(6) 任意様式		
任意様式	提案書概要(A4用紙 1枚程度)	
任意様式	平面計画	
任意様式	面積計画	
任意様式	立断面計画	
任意様式	外構計画	
任意様式	完成予想図	