

山陽小野田市 L A B V プロジェクト 優先交渉権者決定基準

令和 3 年 6 月

山陽小野田市

— 目 次 —

1. 審査の概要	1
1.1. 本書の位置付け	1
1.2. 事業者選定の方法	1
1.3. 審査の流れ	2
1.4. 審査体制	3
2. 第一次審査（参加資格審査）	4
3. 第二次審査（企画提案審査）	4
3.1. 提案審査の考え方	4
3.2. 基礎審査項目の確認	4
3.3. 審査事項に係る評価	5
3.4. 提案価格に係る評価	6
4. 最優秀提案の選定	7
5. 優先交渉権者の決定	7

1. 審査の概要

1.1. 本書の位置付け

本書は、山陽小野田市（以下、「市」という。）が、「山陽小野田市L A B Vプロジェクト」（以下、「本事業」という。）を実施する際にL A B V方式の共同事業体を設置するための事業パートナー選定を行うにあたり、事業パートナー候補者（以下、「応募者」という。）の中から、本事業に適した応募者の選考を行うための方法及び選考基準等を示すものである。

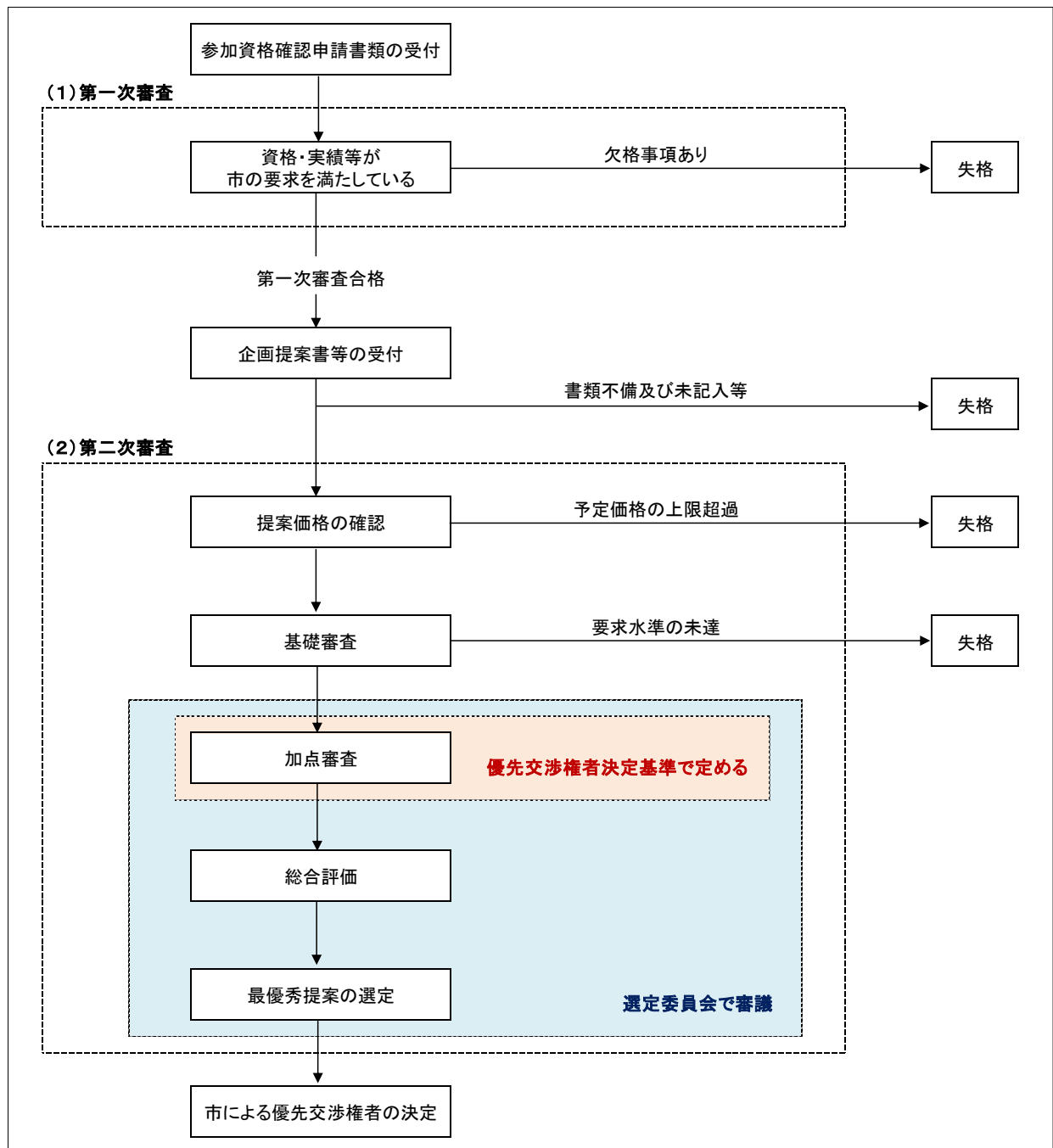
1.2. 事業者選定の方法

事業者選定にあたり、市が策定した「山陽小野田市L A B Vプロジェクト事業パートナー選定委員会設置要綱」に準じて、選定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、本事業を実施する応募者の審査、選定等を行う。

委員会は、専門的知見を携えた有識者及び本事業関係者で構成し、選定基準に基づき、公平性・透明性・客観性を確保した上で、事業計画、施設整備計画、維持管理計画、運営計画、提案価格の面から総合的に審査し、その結果に基づき市が優先交渉権者を選定する。

1.3. 審査の流れ

優先交渉権者は、以下に示す審査を経て、市が決定する。



1.4. 審査体制

委員会は、応募者から提出された事業提案書の審査を行う。なお、市又は委員会が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行うことがある。市が設置した委員会は、以下9名の委員により構成される。

区分	氏名	所属・役職
委員長	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科 教授
副委員長	天米 一志	Amame Associate Japan 株式会社 代表取締役
委員	伊藤 香織	東京理科大学理工学部建築学科 教授
委員	飯石 藍	公共 R 不動産 コーディネーター
委員	古川 博三	山陽小野田市 副市長
委員	九島 美波	山陽小野田市 企画部デジタル推進室長
委員	江田 方志	小野田商工会議所 副会頭
委員	三坂 哲郎	(株)山口フィナンシャルグループ 総合企画部 担当部長
委員	佐々木 有朋	山口東京理科大学 事務局長

2. 第一次審査（参加資格審査）

市は、応募者から提出された参加表明書及び参加資格審査書類により、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

3. 第二次審査（企画提案審査）

3.1. 提案審査の考え方

提案審査にあたり、応募者に求める提案項目を以下の2つに分類する。

① 基礎審査項目

全応募者が必ず提案すべき要求水準書で示される項目。要求水準を満たしていない項目がある場合は失格とする。

② 加算項目

応募者の提案内容の質に応じて加点される項目。評価に応じて得点を付与する。詳細は「3.3 審査事項に係る評価」にて示す。

3.2. 基礎審査項目の確認

市は、応募者から提出された提案書類に記載された内容が、本事業の基礎審査項目を満たしているか否か、次表の項目及び審査基準により審査する。全ての基礎審査項目を満たしていると認められない場合は失格とし、当該提案書についての審査事項に係る評価は行わない。

基礎審査項目	審査基準	対応様式
事業計画全般	実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・企画提案書（事業計画全般に関する事項、事業全体スケジュール）
	出資内容が明記されていること	・企画提案書（資金調達計画表）
	資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること	・企画提案書（資金調達計画表、長期収支計画表）
	各種収入・発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	
	必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること	
	年度ごとの資金不足がないこと	・企画提案書（長期収支計画表）
	要求水準を満たしていること	・企画提案書（事業計画全般に関する事項、事業全体スケジュール）
施設整備業務	要求水準を満たしていること	・企画提案書（施設の整備業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業全体スケジュール）
施設維持管理業務	要求水準を満たしていること	・企画提案書（施設の維持管理業務に関する事項、事業全体スケジュール）
施設の運営及びL A B Vによる付加価値のある事業、連鎖的事業	要求水準を満たしていること	・企画提案書（施設の運営及びL A B Vによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項、事業全体スケジュール）

3.3. 審査事項に係る評価

基礎審査項目の充足が確認できた提案について、委員会は審査事項に係る評価を行う。審査事項に係る評価点は、各審査項目に割り当てられた配点とする（最大 900 点）。

加算点は、加点対象項目について評価を行い、加点基準に従って点数を付与する。なお、審査事項の中項目以下及び配点内訳は、「別紙 1 審査事項に係る評価基準」に示す。

審査事項に係る評価において、応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等を実施する。ただし、ヒアリングにおける質疑応答で新たな提案があっても提案審査の対象とはならない。

(1) 大項目及び配点設定（最大 900 点）

審査項目（大項目）		配点
1	事業計画全般に関する事項	180
2	施設の整備業務に関する事項	180
3	施設の維持管理業務に関する事項	180
4	施設の運営及び LABV による付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項	360
合計		900

(2) 加点基準

加点基準は、A～E の 5 段階による絶対評価とする。各評価ランクの評価水準及び加点比率は、次表のとおりとする。

評価	評価水準	加点比率
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×0.5
D	わずかに優れている点を確認	配点×0.25
E	優れている点を確認されない	配点×0.00

(3) 最低選定基準

別紙 1 の「審査事項に係る評価基準（最大 900 点）」について、225 点を満たさない提案者は選定の対象としない。

3.4. 提案価格に係る評価

提案価格に係る評価において、提案価格とは、施設へ入居予定である山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店の家賃の平均坪単価及び山口東京理科大学学生寮の入居条件を指し、その水準に応じて提案価格に係る評価点を決定する。

(1) 提案価格の上限

提案価格は、以下に示す条件を上限とする。

- ① 山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店の家賃の平均坪単価
上限金額：9,353 円／坪

【参考】入居団体別 家賃支払先・想定施設規模

入居予定団体	支払者	想定施設規模（㎡）
出張所・市民活動センター （会議室含む）	市	1,130 ㎡程度
中央福祉センター		
地域職業相談室		
小野田商工会議所	小野田商工会議所	200 ㎡程度
山口銀行小野田支店	山口銀行小野田支店	360 ㎡程度

- ② 山口東京理科大学学生寮の入居条件

月額家賃：40,000 円／室（別途、年間管理費 40,000 円／年）

敷金礼金：なし

なお、山口東京理科大学学生寮の入居率が 90%未満となった場合は、90%までの未達部分についての家賃を山口東京理科大学が負担する。

【参考】入居団体別 家賃支払先・想定施設規模

入居予定団体	支払者	想定施設規模（㎡）
山口東京理科大学	学生	1 室 18 ㎡程度×60 室程度

(2) 提案価格

以下の式により算出された値を提案価格に係る評価点とする（最大 100 点）。

なお、評価点の算出にあたっては小数点第二位以下を四捨五入する。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 100 \text{ 点} \times \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}}$$

4. 最優秀提案の選定

各応募者の提案価格に係る評価点及び審査事項に係る評価点の合計点数を「総合評価点」として算出する。総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定する。

なお、総合評価点が最も高い提案が複数あるときは、審査事項に係る評価点が最も高いものを最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

総合評価点 (最大 1000 点)	=	提案価格に係る評価点 (最大 100 点)	+	審査事項に係る評価点 (最大 900 点)
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------------

5. 優先交渉権者の決定

市は、委員会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する。

別紙 1 審査事項に係る評価基準（最大 900 点）

1. 事業計画全般に関する事項	主な評価の視点 (以下の項目以外にも、各事項の観点から要求水準を超えると認められる提案は加点要素となりうる)	配点
		180
(1) 事業実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	・本事業を実施するにあたって、事業の目的・コンセプトを正しく理解した実施方針となっているか ・コンソーシアムの代表企業、構成企業・協力企業における役割分担、業務実施体制、共同事業体の経営体制について、事業の特徴を踏まえた工夫や配慮があるか	40
(2) 資金計画・収支計画における工夫及びリスク管理方針と対策	・事業収支計画、資金調達計画の工夫・妥当性が本事業において効果的な提案となっているか ・テナント及び自主事業の収入計画設定は妥当性があるか ・需要変動又はテナント賃料収入の変動に対して対応の工夫や適正な対応の提案がなされているか ・賃料回収リスク、民間テナント撤退リスク、事業期間中のコンソーシアム構成員・協力企業の脱退リスクに対する提案がなされているか ・リスク緩和措置の提案がなされているか	60
(3) 出資金額の水準	・LABV 共同事業体への出資額が、出資総額の 50%（112 百万円）を超える提案がなされているか ・出資額に応じて、75%超は A、50%超 75%以下は B、40%超 50%以下は C、30%超 40%以下は D、30%以下は E の評価とする	30
(4) セルフモニタリング	・事業の継続性に資するセルフモニタリング等の具体的な提案がなされているか	20
(5) 地域経済への貢献	・市内事業者の活用や育成等を通じた地域経済の成長を促す具体的な提案がなされているか	30

2. 施設の整備業務に関する事項	主な評価の視点 (以下の項目以外にも、各事項の観点から要求水準を超えると認められる提案は加点要素となりうる)	180
(1) 施設整備業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	・設計、施工業務を実施するにあたって、事業の目的・コンセプトを正しく理解した実施方針となっているか ・コンソーシアムの代表企業、構成企業・協力企業における役割分担、業務実施体制について、事業の特徴を踏まえた工夫や配慮があるか ・設計・施工や各種調整、検査等に擁する時間や段取りを十分に考慮し、確実かつ妥当なスケジュールとなっているか ・スケジュール通りに事業を遂行するため、具体的な工程が想定され、プロジェクト関係者と効率的に連絡・調整し、円滑に業務が遂行できる体制が整っているか ・工期短縮を図るために設計、建設、工事監理業務で工夫する独自の提案がなされているか ・市民の利便性やニーズを反映した提案となっているか ・合理的な建築計画・設備計画による施設整備コスト削減の提案	60
(2) 設備計画に係る事項	・LCC（Life Cycle Cost）の最小化を目的に、省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギーの利用を積極的に図る設備計画提案がなされているか	40
(3) 建設業務に係る事項	・建設工事期間中の安全性に配慮されているか ・建設工事期間中の周辺環境や地域住民等への配慮がなされているか ・具体的なかつ的確なスケジュール及び工期短縮を図るための独自の工夫がなされているか ・建設工事の生産性向上を図る提案がなされているか	80

3. 施設の維持管理業務に関する事項	主な評価の視点 (以下の項目以外にも、各事項の観点から要求水準を超えると認められる提案は加点要素となりうる)	180
(1) 維持管理業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	・維持管理業務を実施するにあたって、事業の目的・コンセプトを正しく理解した実施方針となっているか ・コンソーシアムの代表企業、構成企業・協力企業における役割分担、業務実施体制について、事業の特徴を踏まえた工夫や配慮があるか	60
(2) セルフモニタリング	・プロジェクト関係者の意図を十分に把握したセルフモニタリングの基本方針及び実施内容が明示されているか ・セルフモニタリングが効率的に実施される工夫がなされているか	40
(3) 事業期間終了時の考え方	・事業期間終了時の性能確保のための配慮 ・事業終了時における適切な性能を確保するための具体的な提案があるか ・事業終了前に事業を継続するためのプロジェクト関係者との調整や工夫がなされているか	30
(4) ライフサイクルコスト等への配慮	・事業期間を通じライフサイクルコスト等への配慮がなされているか	25
(5) 長期修繕計画に係る事項	・長期修繕計画に係る工夫や具体的な提案	25

4. 施設の運営及び LABV による付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項	主な評価の視点 (以下の項目以外にも、各事項の観点から要求水準を超えると認められる提案は加算要素となりうる)	360
(1) リーディング施設①の運営業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	・施設の運営業務を実施するにあたって、事業の目的・コンセプトを正しく理解した実施方針となっているか ・コンソーシアムの代表企業、構成企業・協力企業における役割分担、業務実施体制について、事業の特徴を踏まえた工夫や配慮があるか ・長期的・継続的運営に向けた工夫や具体的な提案がなされているか ・施設の案内・最新情報を利用者に分かりやすく提供するための工夫がなされているか	10
(2) リーディング施設①のサービスの質向上に係る事項	・プロジェクト関係者の意図を十分に把握したセルフモニタリングの基本方針及び実施内容が明示されているか ・セルフモニタリングが効率的に実施される工夫がなされているか	10
(3) リーディング施設①の民間テナント誘致・管理に係る事項	・民間テナントの誘致に関する地元入居者の特性配慮や具体的な提案がなされているか ・民間テナントが退去した場合の施策として具体的な提案がなされているか	25
(4) リーディング施設①の交流広場等を活用した自主事業の企画	・市民が暮らしやすい地域づくりや入居者、施設利用者の利便性向上、生涯学習活動の推進等のための具体的な交流広場等を活用した自主事業の提案がなされているか	25
(5) リーディング施設①、②における付加価値のある事業実施におけるアイデア及び実現に向けた実施体制	・リーディング施設①、②において付加価値のある事業を実施するにあたって、事業の目的・コンセプトを正しく理解した実施方針となっているか ・コンソーシアムの代表企業、構成企業・協力企業における役割分担、業務実施体制について、プロジェクト関係者を主体的に巻き込んでいくコーディネーターを設置するなどの事業の特徴を踏まえた工夫や配慮があるか ・本プロジェクト関係者との連携による相乗効果を生み出す付加価値のある事業実現に向けた取組及び実施体制に係る提案がなされているか ・事業スキームについて具体的な提案がなされているか	100
(6) 付加価値のある事業の施設整備の手法	・施設整備手法（新築・建替え・リノベーション等）の具体的な提案がなされているか	30
(7) 付加価値のある事業の維持管理運営	・付加価値のある事業の具体的な機能や運営プログラムの工夫や具体的な提案がなされているか ・付加価値のある事業の維持管理運営に関する具体的な提案がなされているか	50
(8) 高砂用地における連鎖的事業の計画	・土地（更地）活用に関する事業提案及び施設整備提案 ・具体的な活用方針やスケジュール等の提案がなされているか	30
(9) 中央福祉センターにおける連鎖的事業の計画	・中央福祉センター跡地及び隣接する駐車場の活用提案 ・具体的な活用方針やスケジュール等の提案がなされているか	30
(10) エリアマネジメント	・地域社会への貢献（中央福祉センター・市民活動センターとの連携、子育て環境向上への貢献、まちづくり・環境保全への貢献等）に関する具体的な提案がなされているか ・リーディングプロジェクト、連鎖的事業を一体としたプロジェクト全体におけるエリアマネジメント体制及び計画の提案がなされているか ・セメント町のにぎわい復活に向けた本事業との連携施策に関する提案がなされているか	50