

**(仮称) 竹原市複合交流拠点施設
整備運営事業**

優先交渉権者選定基準

令和7年7月

竹原市

(令和7年10月21日修正)

目 次

I	優先交渉権者選定基準の位置付け.....	1
II	審査等の概要.....	1
1	募集及び選定の方法.....	1
2	審査方法及び審査体制.....	1
3	審査の流れ.....	2
III	参加資格審査.....	2
IV	提案審査.....	3
1	基礎審査.....	3
2	プレゼンテーション及びヒアリング.....	3
3	定量化審査.....	3
4	総合評価点の算定及び順位の決定.....	4
V	優先交渉権者の決定.....	5
1	優先交渉権者の決定.....	5
2	次点交渉権者の地位.....	5
別紙	提案内容の評価の項目.....	6
1	提案内容の評価の項目及び配点.....	6
2	提案内容の評価の項目及び評価の視点.....	7

I 優先交渉権者選定基準の位置付け

この優先交渉権者選定基準は、市が本事業を実施する事業者を募集及び選定するに当たり、応募に参加しようとする者に配布する「募集要項」と一体のものである。

本書は、事業者を選定するに当たって、最も優れた提案を行った者を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案に対して具体的な指針を示すものである。

II 審査等の概要

1 募集及び選定の方法

本事業では、民間事業者の広範囲かつ高度なノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、本事業の募集及び選定は、競争性及び公平性に配慮した上で、提案内容及び提案価格を総合的に評価して選定事業者を決定する、公募型プロポーザルにより実施するものとする。

2 審査方法及び審査体制

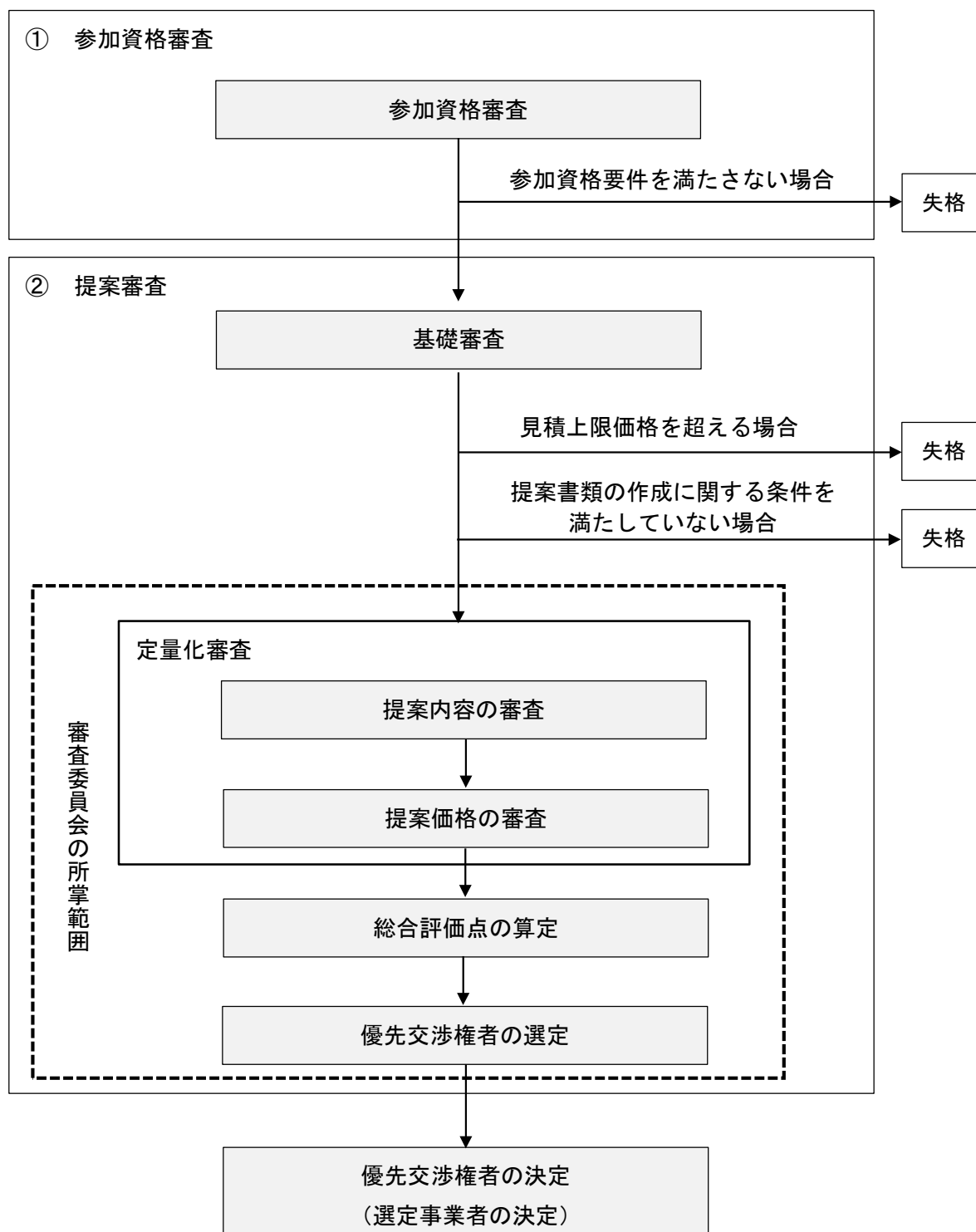
優先交渉権者及び次点交渉権者の選定方法は、参加資格審査と提案審査の段階的審査により実施する。市は、提案内容及び提案価格の審査に関して「（仮称）竹原市複合交流拠点施設整備運営事業提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定する。

なお、委員は次のとおりである。

氏名	職名
宋 俊煥	山口大学 大学院創成科学研究科 教授
角倉 英明	広島大学 大学院先進理工系科学研究科 准教授
下倉 玲子	呉工業高等専門学校 建築学分野 准教授
伊原 尚子	広島大学 学術・社会連携室 図書館部長
小沢 良平	株式会社 日本政策投資銀行中国支店 次長兼企画課長
新谷 昭夫	竹原市 副市長

3 審査の流れ

審査の流れは、以下のとおりとする。



Ⅲ 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加資格審査書類について、「募集要項 第3 2 応募者の参加資格要件」に記載する参加資格要件を満たしていることを確認する。なお、資格不備の場合は、失格とする。

参加資格審査書類の審査結果は、応募者の代表企業に対し通知する。

IV 提案審査

1 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、応募者に確認の上、失格とする。

基礎審査における確認項目
提案価格が見積上限価格の範囲内であること
募集要項及び様式集に示す提案書類の作成に関する条件について満たしていること

2 プレゼンテーション及びヒアリング

提案内容の確認のため、基礎審査を通過した応募者全員のプレゼンテーション及びヒアリングを行う。

3 定量化審査

(1) 評価の方法

審査委員会は、応募者より提出された提案書類の各様式に記載された内容について評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

(2) 評価の項目及び配点

提案内容の評価の項目及び配点は、下表のとおりである。

なお、評価の項目及び配点については、本事業に対して民間事業者の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものであり、配点はその重みを示すものである。

提案内容に関する評価項目の詳細は、「別紙 提案内容の評価の項目」を参照すること。

評価項目	配点
提案内容に関する事項	800 点
ア 事業計画に関する事項	150 点
イ 設計・建設に関する事項	435 点
ウ 維持管理・運営に関する事項	120 点
エ 民間収益事業に関する事項	95 点
提案価格に関する事項	200 点
合計	1,000 点

（３）提案内容に関する事項の得点化方法

提案内容に関する事項の評価においては、「別紙 提案内容の評価の項目」に示す評価視点の項目ごとに各委員が審査を行い、下表に示す５段階評価により得点を付与する。

なお、提案内容に関する事項の得点の合計点を提案内容審査点とする。

評価	評価内容	採点基準
A	要求水準を超える非常に優れた提案がされている	配点×1.00
B	要求水準を超える優れた提案がされている	配点×0.80
C	要求水準を超える適切な提案がされている	配点×0.60
D	要求水準を超える提案がされているが、適切な提案が少ない	配点×0.40
E	要求水準を満たしている程度である	配点×0.20

（４）提案価格に関する事項の得点化方法

提案価格審査点の算出方法は、以下のとおりとする。

なお、得点化に当たり、小数点以下が発生した場合は、小数点以下第１位を四捨五入する。

$\text{提案価格審査点} = (\text{全提案中最も低い提案価格} \div \text{当該応募者による提案価格})^2 \times 200$
--

（５）提案内容に関する留意事項

本事業の募集及び選定は、公募型プロポーザルにより実施するものであり、「設計案」ではなく、設計対象に対する発想・解決方法等の評価テーマに対する考え方を評価するものである。そのため、提案書の作成に当たっては、国土交通省通知「技術提案における視覚的表現の取扱いについて」（平成30年4月2日）を留意の上、作成すること。なお、パースやイラストはこれに寄らないことも可能ですが、図面の具体性が評価に影響するものではありません。

４ 総合評価点の算定及び順位の決定

審査委員会は、提案内容審査点と提案価格審査点の合計（以下「総合評価点」という。）が最も高い提案を行った応募者を優先交渉権者とし、その次に総合評価点が高い提案を行った応募者を次点交渉権者として選定する。以下、総合評価点の高い順に順位を決定する。

ただし、総合評価点が満点の60%に満たない者、提案内容審査点が満点の60%に満たない者は交渉権を有しないものとする。

また、総合評価点が同じとなった応募者が２者以上いる場合は、提案内容審査点が高い応募者より順位を決定する。

得点化に当たり、小数点以下が発生した場合は、小数点以下第１位を四捨五入する。

$\text{総合評価点（1,000点）} = \text{提案内容審査点（800点）} + \text{提案価格審査点（200点）}$
--

V 優先交渉権者の決定

1 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の審査結果に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

2 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は優先交渉権者が資格を喪失した場合、又は本市が優先交渉権者と契約を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者の地位を取得するものとする。

別紙 提案内容の評価の項目

1 提案内容の評価の項目及び配点

評価の項目			配点	
ア 事業計画に関する事項				
(１) 事業コンセプト		60	150	
(２) 事業実施体制		10		
(３) 地域経済への貢献		40		
(４) 市民参画		40		
イ 設計・建設に関する事項				
(１) 複合交流拠点施設 全体の計画	① 建物配置、動線計画	100	140	
	② 外観・景観計画	40		
(２) 公共施設計画	① 平面計画	95	255	
	② 諸室機能（こども・子育て支援機能、図書館機能、市民活動支援機能、共用部、広場）	120		
	③ 環境配慮、メンテナンス性、ユニバーサルデザイン	20		
	④ 防災性、安全性	20		
(３) 品質確保	① 設計体制	30	40	
	② 施工計画	10		
ウ 維持管理・運営に関する事項				
(１) 運営業務	① 運営体制	20	105	
	② 運営業務（施設運営業務、図書館運営業務、市民活動支援運営業務、自主事業運営業務）	80		
	③ 運営業務（こども・子育て支援運営業務）	5		
(２) 事業収支計画		15	15	
エ 民間収益事業に関する事項				
(１) 事業内容		40	95	
(２) 事業継続方策		30		
(３) 災害時対応		10		
(４) 借地料		15		
合計			800	

2 提案内容の評価の項目及び評価の視点

ア 事業計画に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式	
(1) 事業コンセプト 【60 点】			提案上限枚数	様式番号
事業コンセプト	60	40	A 4 2 枚	6-1
	20			
(2) 事業実施体制 【10 点】				
事業実施体制	10		A 4 1 枚	6-2
(3) 地域経済への貢献 【40 点】				
地域経済への貢献	40		A 4 1 枚	6-3-1 6-3-2
(4) 市民参画 【40 点】				
市民参画	40		A 4 1 枚	6-4

イ 設計・建設に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式	
(1) 複合交流拠点施設全体の計画 【140 点】			提案上限枚数	様式番号
① 建物配置、動線計画	100	20 ・立地や周辺環境等を的確に捉え、周辺の人の流れや拠点施設への効果的な誘導に配慮した拠点性に優れた計画が提案されているか。	A 3 2 枚 (全体配置のレイアウトを含めて記載すること)	7-1
		20 ・浸水等の災害対策を踏まえて、周辺道路からの歩行者のアクセス性を踏まえた建物配置・敷地計画が提案されているか。		
		30 ・敷地内において、複合施設、広場、駐車場、民間収益施設等の各機能の配置計画について、利便性・安全性を踏まえた効率的な配置計画が提案されているか。		
		20 ・公共施設と民間収益施設の両機能の一体的整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について優れた提案がされているか。		
		10 ・敷地内市道の残置又は廃止について、複合施設の利用者の利便性や安全性を踏まえた、合理的な説明についての提案がされているか。		

② 外観・景観計画	40	30	・「竹原市の顔」としてふさわしい品格と意匠を備えた優れた計画が提案されているか。	A 3 1 枚 (パースやイラストを含めて記載すること)	7-2
		10	・立地や周辺環境を的確に捉え、視認性や周辺環境との調和に優れた計画が提案されているか。		
(2) 公共施設計画 【255 点】					
① 平面計画	95	40	・機能の組み合わせによる新たな価値の創造など、『セッション』を生み出す空間づくりが提案されているか。	A 3 2 枚 (諸室レイアウトを含めて記載すること)	7-3
		30	・利便性や快適性、心地よさに配慮した、何度でも訪れたくなる空間づくりが提案されているか。		
		25	・建物と屋外空間、周辺環境との連続性が工夫されたつながりある居心地の良い計画が提案されているか。		
② 諸室機能（こども・子育て支援機能、図書館機能、市民活動支援機能、共用部、広場）	120	40	・要求水準書で示すコンセプトや整備方針、中高生のニーズなどを十分に理解したうえで、図書館や様々な支援機能など、複合施設に導入される各機能を踏まえて、施設全体でこどもの日常的な居場所づくり（中高生含む。）につながる『セッション』を生み出す施設計画が提案されているか。	A 3 2 枚 (諸室レイアウトやパース・イラストを含めて記載すること)	7-4
		30	・子育て世帯の日常的な育児の負担軽減や親同士の交流につながる施設計画が提案されているか。		
		30	・ロビー、階段等の共用部について、単なる人の動線ではなく、楽しみながら歩く、人の滞留、交流、他機能とのつながりを踏まえた、優れた建築計画が提案されているか。		
		20	・日常的な市民の滞留、イベント開催などを踏まえた機能性・利便性・デザイン性に優れた広場計画が提案されているか。		
③ 環境配慮、メンテナンス性、ユニバーサルデザイン	20	10	・ZEB Ready に適合する施設とするための具体的かつ実現可能な提案がされているか。	A 4 1 枚	7-5
		5	・メンテナンス性やライフサイクルコスト縮減に配慮された施設や設備等の計画が提案されているか。		
		5	・全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た優れた提案がされているか。		
④ 防災性、安全性	20	10	・施設の利便性を確保しつつも浸水対策をはじめとする災害に強い施設計画が提案されているか。	A 4 1 枚	7-6
		10	・避難施設としての活用を踏まえた施設計画、設備計画について優れた提案がされているか。		
(3) 品質確保 【40 点】					
① 設計体制	30		・複合施設に対する市民の想いを十分に理解した上で、後世に残る優れた建築物を設計する熱意が十分に感じることができる提案及び実施体制となっているか。（設計担当者の実績、会社としてのフォロー体制等）	A 4 1 枚	7-7
② 施工計画	10	5	・施設整備の進捗上、重要となるポイントが識別されたうえで、確実に竣工が可能なスケジュールとなっているか。	A 3 1 枚	7-8
		5	・工事中における近隣への配慮及び安全性の確保や、品質の確保・向上に資する工夫が提案されているか。	A 4 1 枚	

ウ 維持管理・運営に関する事項

評価項目	配点	評価の視点		様式	
(1) 運営業務 【105 点】			提案上限枚数	様式番号	
① 運営体制	20	10	・多くの機能を統括し、機能連携させるための体制構築が具体的な提案がされているか。	A 4 1 枚	8-1
		10	・安定的な運営のための適正な人員配置、経験者の配置、職員の育成体制等について、具体的な提案がされているか。		
② 運営業務 (施設運営業務、図書館運営業務、市民活動支援運営業務、自主事業運営業務)	80	40	・複合施設の各機能の融合により、『セッション』を生み出し、利用者の快適な施設利用、施設の利用促進に向けた具体的な方策が提案されているか。	A 4 4 枚	8-2
		40	・市民が施設を利用する「ゲスト」だけでなく、自ら施設を活用し企画する「プレイヤー」、豊かな生活や竹原の良さを自らの手で生み出す「キャスト」となることによって、『セッション』を生み出すまちづくりの担い手となっていくための具体的な方策が提案されているか。		
③ 運営業務 (こども・子育て支援運営業務)	5	・募集要項 p. 10 に示す、子育て支援機能運営業務に関する要件を満たす事業者から、関心表明書を受領しているか。		—	8-3
(2) 事業収支計画 【15 点】					
事業収支計画	15	10	・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計画となっているか。	A 3 指定様式	8-4
		5	・施設の開館時間及び利用料金設定の考え方について、妥当な提案がされているか。		

エ 民間収益事業に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式	
(1) 事業内容 【40 点】			提案上限枚数	様式番号
事業内容	40	・「竹原中心市街地地区まちづくりビジョン」や「竹原市複合施設整備基本計画」を踏まえ、公共施設と相互の人の往来により『セッション』が生まれ、一層の利用促進が図られ、賑わいの創出や地域活性化に資する魅力的な事業が提案されているか。	A 4 1 枚	9-1
(2) 事業継続方策 【30 点】				
事業継続方策	30	・民間収益施設が事業継続する仕組みについて優れた提案がされているか。	A 4 1 枚	9-2
(3) 災害時対応 【10 点】				
災害時対応	10	・災害時における対応や公共施設との連携について優れた提案がされているか。		
(4) 借地料 【15 点】				
借地料	15	・借地料については、以下の算出式に基づき加点を行う。 評価点＝（当該応募者による提案借地料÷全提案中最も高い提案借地料）×15 点 なお、提案借地料は以下の通り算出する。 提案借地料＝応募者の提案する借地料坪単価（円/坪）×提案借地面積（坪）×提案事業期間（年）	A 4 指定様式	9-3