

金剛中央公園・多機能複合施設等
整備運営事業
受注候補者選定基準

令和8年7月

富田林市

目 次

| | | |
|-----|-------------------|---|
| I | 本書の位置付け | 1 |
| II | 審査方法・体制 | 1 |
| 1 | 審査方法 | 1 |
| 2 | 審査の体制 | 2 |
| 3 | 事業者選定の手順 | 3 |
| III | 審査基準 | 4 |
| 1 | 参加資格の確認 | 4 |
| 2 | 提案審査 | 5 |
| 3 | 性能評価・価格評価 | 6 |
| IV | 優先交渉権者・次点交渉権者の決定 | 7 |
| 1 | 優先交渉権者・次点交渉権者の決定 | 7 |
| 2 | 審査結果及び審査講評の公表 | 7 |
| 3 | 優先交渉権者を決定しない場合の措置 | 7 |

I 本書の位置付け

金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業受注候補者選定基準(以下、「選定基準」という。)は、富田林市(以下、「市」という。)が、金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業(以下、「本事業」という。)を実施する民間事業者(以下、「事業者」という。)を選定するに当たり、応募者のうち最も優れた提案を行った者を評価・選定するための方法及び基準を示したものであり、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

また、選定基準は、都市公園法(昭和31年法律第79号)第5条の2第2項第9号に定められた「設置等予定者を選定するための評価の基準」を含むものであり、金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業募集要項(以下、「募集要項」という。)と一体のものである。

II 審査方法・体制

1 審査方法

市は、本事業への参画を希望する事業者を広く公募し、透明性及び公平性の確保に十分留意しながら事業者を選定する。

事業者の選定にあたっては、内容を総合的に審査し、その評価の高い者の順に契約交渉権を付与する公募型プロポーザル方式によるものとし、提案価格のほか、事業計画、施設整備、維持管理・運営、公募対象公園施設等に関する提案内容を総合的に評価する。

また、最優秀提案者及び次点提案者(以下「最優秀提案者等」という。)を選定するための審査は、応募者の備えるべき資格、実績等に関する「資格審査(都市公園法第5条の4第1項に基づく第一次審査を含む)」と、応募者の提案内容等に関する「提案審査(都市公園法第5条の4第2項に基づく第二次審査を含む)」の二段階に分けて実施する。

「資格審査」は、応募者が満たすべき参加資格要件を確認するために行うものとし、市が審査を行う。なお、その結果は「提案審査」に影響しない。

「提案審査」は、「基礎審査」において応募者の提案内容が要求水準を満たしているかについて審査を行い、適格の場合は、「総合審査」において提案内容に関する「性能評価」「性能等評価」「体制等評価」の2つの評価から構成される)及び事業者の評価対象提案価格に関する「価格評価」に対してそれぞれ点数を付与し、総合的に評価する。

(1) 資格審査

- ・ 第一次審査として応募資格の有無を確認する。

(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する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を選定基準に示す評価基準に従い点数化し、その合計点(総合評価点)により総合的に評価する。

2 審査の体制

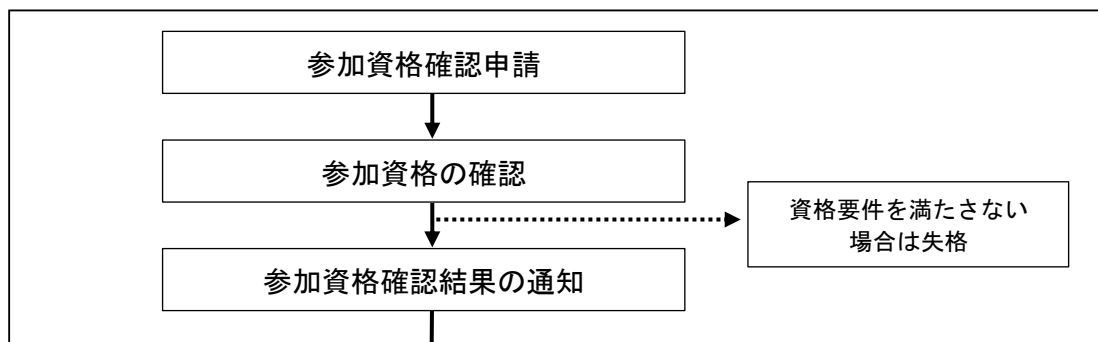
最優秀提案者等の選定に際しての審査は、透明性・公平性・客観性を確保するため、学識経験者等の外部委員等により構成される「金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業受注候補者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）において、選定基準に基づいて行う。

市は、選定委員会の選定結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、「優先交渉権者等」という。）を決定する。

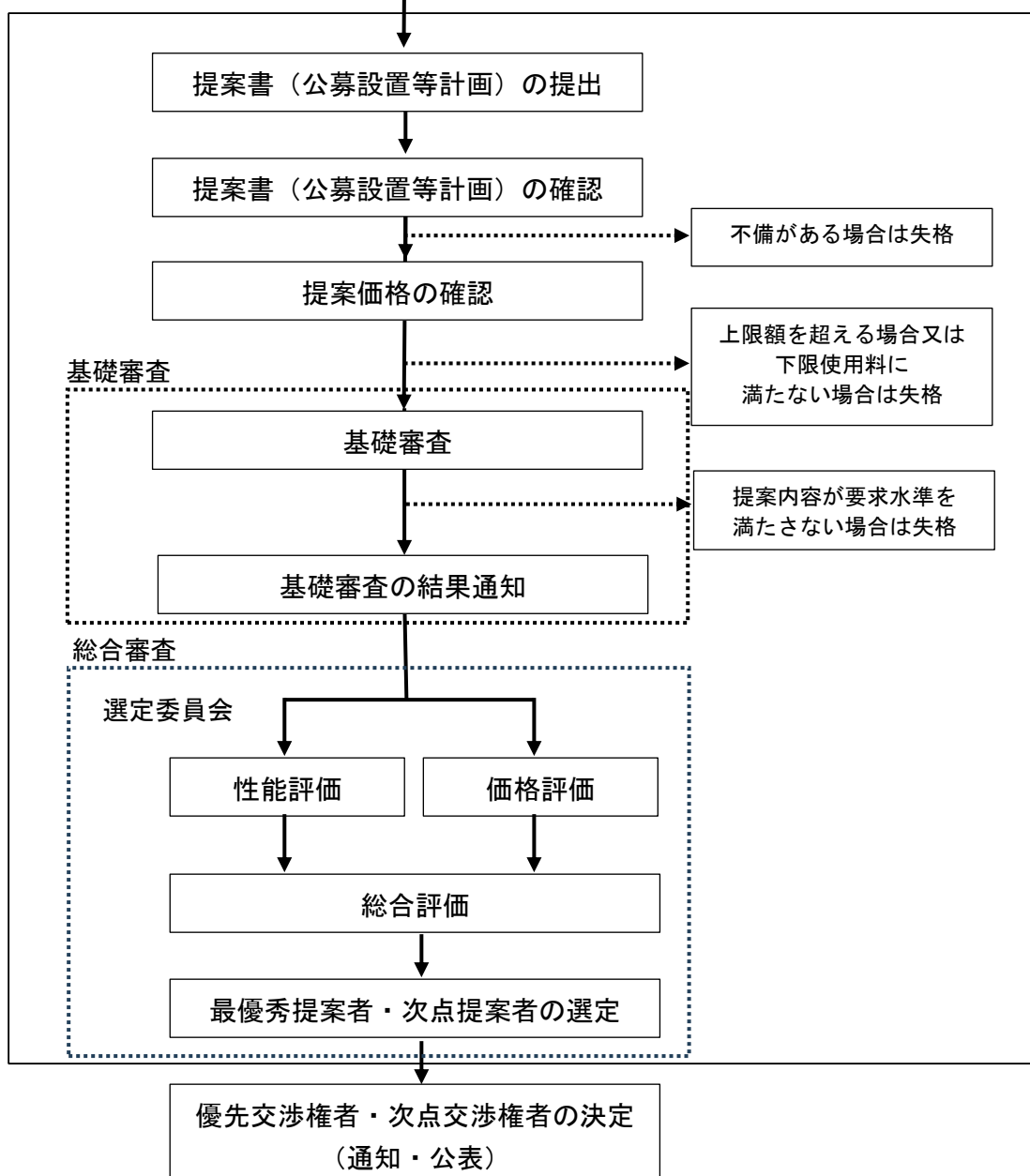
3 事業者選定の手順

優先交渉権者等を決定するまでの手順は、次のとおりである。

(1) 資格審査（第一次審査）



(2) 提案審査（第二次審査）



Ⅲ 審査基準

1 参加資格の確認

市は、応募者から提出された参加資格に関する書類をもとに、募集要項 P19「5 応募者の備えるべき参加資格要件」に記載された応募者の資格要件について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。参加資格が無いと認められた場合は失格とする。

本審査における確認内容は下表のとおりとする。

資格審査における確認内容

| 区分 | 確認内容 | 対象様式 |
|---------|---|---------------|
| 応募者の構成等 | 1) 応募者は、統括管理企業、設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業、運営企業、Park-PFI 担当企業で構成されていること。 | 様式 2-2 |
| | 2) 代表企業、構成企業が明らかであり、各企業の業務範囲及び役割分担が明確であること。 | 様式 2-2 |
| 共通事項 | 1) 応募者は、募集要項に示す共通事項の参加資格要件①～⑪を満たしていること。 | 様式 2-2 |
| 統括管理企業 | 1) 「統括管理業務」を行う統括管理企業は、募集要項に示す統括管理企業の参加資格要件アを満たしていること。 | 様式 2-2 2-3 |
| 設計企業 | 1) 「設計業務」を行う設計企業は、募集要項に示す設計企業の参加資格要件ア・イを満たしていること。 | 様式 2-2 2-4 |
| 工事監理企業 | 1) 「工事監理業務」を行う設計企業は、募集要項に示す工事監理の参加資格要件ア・イを満たしていること。 | 様式 2-2 2-5 |
| 建設企業 | 1) 「建設業務」を行う建設企業は、建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けた者であり、募集要項に示す建設企業の参加資格要件アを満たしていること。 | 様式 2-2 2-6 |
| 維持管理企業 | 1) 「維持管理業務」を行う維持管理企業は、募集要項に示す維持管理企業の参加資格要件ア・イを満たしていること。 | 様式 2-2 2-7 |
| 運営企業 | 1) 「運営業務」を行う運営企業は、募集要項に示す運営企業の参加資格要件ア・イ・ウを満たしていること。 | 様式 2-2 2-8 |

2 提案審査

(1) 提案書の確認

市は、応募者に求めた提出書類がすべて揃っていること及び指定した様式に必要事項が記載されていることを確認する。提出書類に不備がある場合は失格とする場合がある。

(2) 提案価格の確認

市は、価格提案書に記載された「契約金額」が、募集要項に記載された「市が負担可能な費用負担の上限額」を超えていないことを確認する。また、市は価格提案書に記載された「特定公園施設の整備に係る市の負担額 b」に消費税及び地方消費税を加えた額が、募集要項に記載された「特定公園施設の整備に対して市が負担する費用の上限額」を超えていないことを確認する。価格提案書に記載された金額が、上限額を超えている場合は、失格とする。

市は、価格提案書に記載された「公募対象公園施設の使用料単価」が、募集要項に記載された「公募対象公園施設の使用料の下限」を下回っていないことを確認する。また、市は価格提案書に記載された「利便増進施設占用に係る使用料単価」が、「利便増進施設に係る占用料の下限」を下回っていないことを確認する。使用料が下限に満たない場合は失格とする。

(3) 基礎審査

市は、提案書に記載された内容が、様式集「(様式4-6) 基礎審査において提案者が満たすべき主要な項目確認書」に示す項目を満たしていることを確認する。提案内容が項目確認書を満たさない場合は、失格とする。

(4) 性能評価

選定委員会は、提案書に記載された内容について審査を行い、「3 (1) 性能評価の評価方法」に基づき得点化を行う。

(5) 価格評価

選定委員会は、「3 (2) 価格審査の評価方法」に基づき、応募者から提出された価格提案書に記載された金額について得点化を行う。

(6) 総合評価及び最優秀提案者・次点提案者の選定

選定委員会は、性能評価点と価格評価点の合計を総合評価点とし、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、総合評価点が二番目に高い提案を行った者を次点提案者として選定する。

ただし、「価格評価」と「性能評価」の合計が50% (100点) に満たない場合には、最優秀提案者・次点提案者として不採用とする。

総合評価点において最高点となる提案者が複数存在する場合は、性能評価点が最も高い提案者を最優秀提案者として選定する。なお、性能評価点においても最高点となる提案者が複数存在する場合には、当該提案者にくじを引かせる方法により、最優秀提案者を決定する。

また、総合評価点において次点提案者が複数存在する場合も上記と同様とする。

3 性能評価・価格評価

(1) 性能評価の評価方法

基礎審査において適格とみなされた提案について、選定委員会において提案評価として性能評価を行う。

性能評価は、「性能等評価」、「体制等評価」の2つの評価から構成され、応募者の提案内容について、以下に示す評価項目について配点基準に応じて得点を付与する。性能評価は最大140点とし、その内訳は、下表の「性能評価の評価項目及び配点」のとおりとする。なお、性能評価に基づく提案評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

<性能評価項目及び配点>

「性能等評価」審査項目

| 審 査 項 目 | 配 点 |
|---|-----|
| 1. 事業全体のコンセプトや公園全体の考え方等に関する事項 | |
| (1) 本事業のコンセプトや基本的な考え方 | 10 |
| (2) 公園全体が目指す姿、空間デザイン及び配置・動線に関する計画 | 15 |
| (3) 公園全体の管理に関する計画 | 5 |
| 小計 | 30 |
| 2. 多機能複合施設に関する事項 | |
| (1) 複合施設全体に関する計画 (施設コンセプト、空間デザイン、管理運営計画) | 10 |
| (2) 子育て支援機能・こども支援機能に関する計画 | 10 |
| (3) 交流機能に関する計画 | 15 |
| (4) まちづくり支援運営に関する計画 | 15 |
| (5) 屋内運動機能に関する計画 | 10 |
| 小計 | 60 |
| 3. 公募対象公園施設等に関する事項 | |
| (1) 公募対象公園施設等設置管理業務の取組方針 | 10 |
| (2) 公募対象公園施設及び特定公園施設に関する計画 | 10 |
| 小計 | 20 |
| 4. その他公園部に関する事項 | |
| (1) エントランスゾーン及び遊具ゾーンの計画 | 5 |
| (2) 広場ゾーン等の計画 | 5 |
| 小計 | 10 |
| 性能等評価 合計 | 120 |

「体制評価」審査項目

| 審査項目 | 配点 |
|------------------------------------|----|
| 1. 事業実施体制等に関する事項 | |
| (1) 統括管理業務及び業務実施体制 | 4 |
| (2) 施設等整備の実施体制 | 2 |
| (3) 維持管理・運營業務・公募対象公園施設等設置管理業務の実施体制 | 2 |
| (4) 地域経済への貢献 | 8 |
| (5) リスク管理方針、事業の安定性への工夫 | 4 |
| 体制等評価 合計 | 20 |

| | |
|----------|-----|
| 性能評価 総合計 | 140 |
|----------|-----|

(2) 価格審査の評価方法

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大60点）については、価格提案書（様式4-5）に記載された「評価対象提案価格 c」を以下の方法で得点化する。なお、価格評価点の算出にあたっては、小数点第3位を四捨五入し、小数第2位までを求める。

<算定式>

$$\text{価格評価点} = 60 \text{ 点} \times (\text{最も低い評価対象提案価格}) / (\text{当該応募者の評価対象提案価格})$$

(3) 総合評価点の算出方法

提案評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を行った入札参加者を最優秀提案者として決定する。

<算定式>

$$\text{総合評価点} = \text{提案評価点 (性能評価：最大 140 点)} + \text{価格評価点 (最大 60 点)}$$

IV 優先交渉権者・次点交渉権者の決定

1 優先交渉権者・次点交渉権者の決定

市は、提案審査の結果に基づいて選定委員会により選定された最優秀提案者・次点提案者を踏まえ、優先交渉権者・次点交渉権者を決定する。

2 審査結果及び審査講評の公表

優先交渉権者・次点交渉権者については、参加者の代表企業に通知するほか、選定委員会の審査講評を添えて、市ウェブページにて公表する。

3 優先交渉権者を決定しない場合の措置

参加者がいない場合又は、参加者が1者以上あった場合についても審査過程においてすべて

の参加者が適切でないと判断された場合においては、最優秀提案者を決定せず、その旨を本市ウェブページで速やかに公表する。