

別添資料

川西市中央北地区 PFI 事業

審査基準

平成 25 年 2 月 26 日

川西市

— 目 次 —

| | | |
|------------|------------------------|----------|
| 第 1 | 概要 | 1 |
| 1 | 審査基準の位置づけ..... | 1 |
| 2 | 優先交渉権者の決定方法..... | 1 |
| 3 | 事業提案の位置づけ..... | 1 |
| 4 | 選定方法..... | 1 |
| 第 2 | 選定の手順 | 2 |
| 1 | 資格審査..... | 2 |
| 2 | 提案審査..... | 2 |
| 第 3 | 評価・選定 | 4 |
| 1 | 要求水準の達成確認..... | 4 |
| 2 | 提案内容の評価..... | 4 |
| 第 4 | 優先交渉権者の選定 | 8 |

第1 概要

1 審査基準の位置づけ

本審査基準は、川西市（以下、「市」という。）が川西市中央北地区 PFI 事業（以下、「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するにあたって、最も優れた提案者を選定するための方法、評価の基準等を示したものである。

2 優先交渉権者の決定方法

（1）選定方式

本事業を実施する事業者には専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者の選定にあたっては、技術的能力や低炭素まちづくりに関する技術提案能力・実践ノウハウ、市民参加等コーディネート能力、取得宅地活用能力、他事業者との調整能力、実施するサービスの対価に係る見積価格等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

（2）選定体制

各提案の評価は、学識経験者等で構成する川西市中央北地区 PFI 事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）が行い、選定委員会が選定した最優秀提案を市に答申する。市は、これを受けて優先交渉権者を決定する。

3 事業提案の位置づけ

審査項目のうち「第 3 - 2 - (1)」に規定する提案内容に関する評価については、要求水準以上の提案が加点評価される。このため、当該加点評価を得た提案内容については、事業協定締結時に、当該提案に基づいて要求水準が定められることとなる。

4 選定方法

事業者の選定は、提案書類審査による評価及びヒアリングによる提案内容の確認により実施する。

第2 選定の手順

1 資格審査

公募に参加する者の備えるべき参加資格要件に規定する事項の審査を行う。当該資格等に不適合があるものは失格とする。

2 提案審査

(1) 見積価格の確認

提案見積価格について、次の項目を確認する。これらの項目に該当しない提案は失格とする。

都市基盤施設の整備等に関する提案見積価格が市の予定する上限価格を超えていないこと
取得用地の買取に関する提案見積価格が市の予定する下限価格以上であること

(2) 要求水準の確認

提案内容の要求水準に関する達成について確認する。要求水準のすべてを満たしていない提案は失格とする。

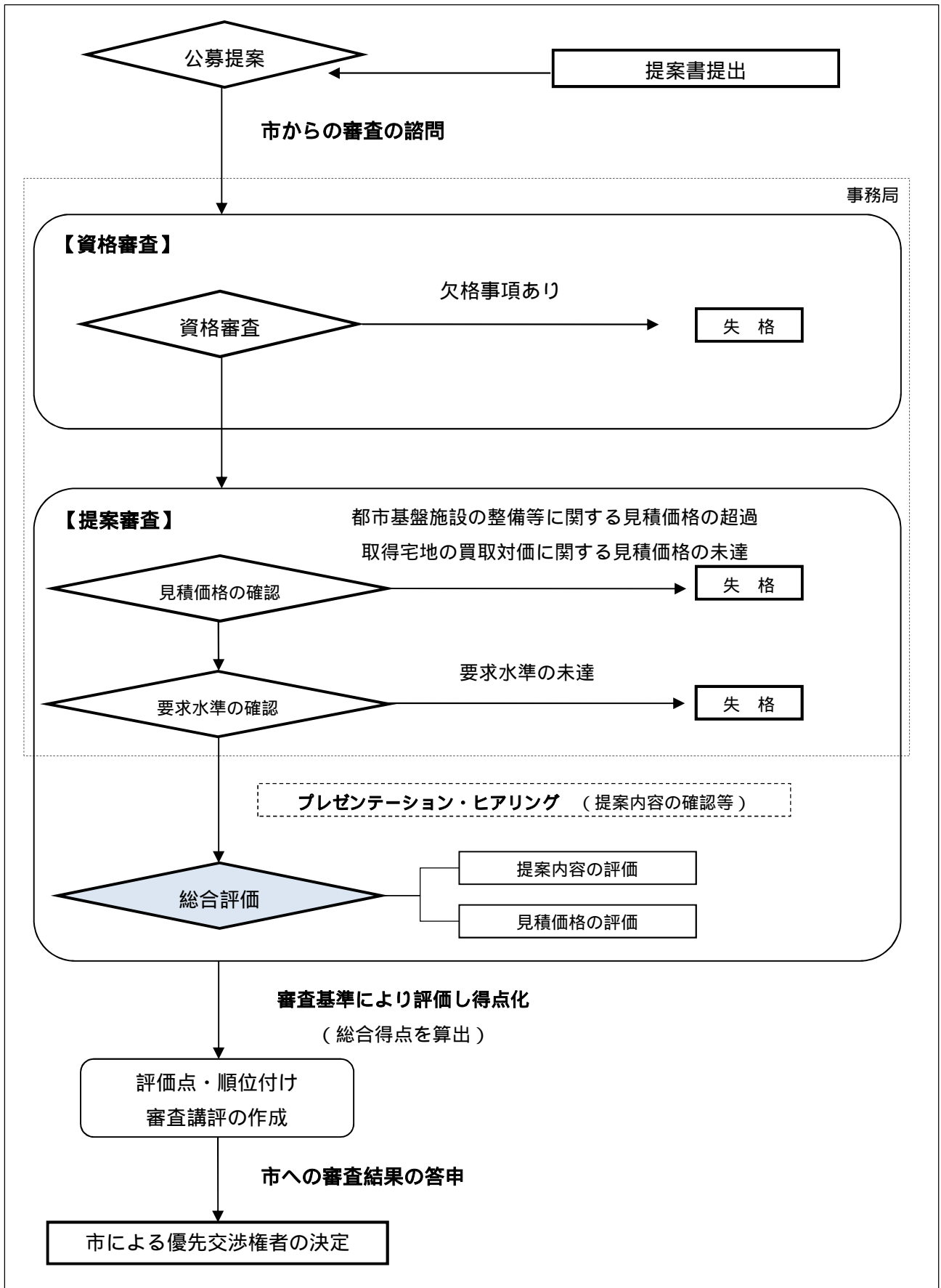
(3) 総合評価

前項の基礎審査を通過した提案について、次の項目を審査する。

提案内容の定性的事項に関する評価
提案内容を選定委員会が評価する。

見積価格に関する評価
提案見積価格を数値化して評価する。

【審査フロー】



第3 評価・選定

1 要求水準の達成確認

参加資格要件及び見積提案価格の充足が確認できた提案について、提案内容が要求水準を満たしているか、提案書類に基づき確認を行う。提案書類は、市が求める要求水準に対して、具体的にどのように対応するか記載する必要がある。

市は、提案書類の記載内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、これを満たすものとして判断する。

要求水準を充足しないと判断される提案は、失格となる場合がある。

2 提案内容の評価

(1) 提案内容の定性的事項に関する評価

提案内容の審査項目、配点及び評価の視点

提案内容の評価は、「表1 審査項目及び配点」及び「表2 評価の視点」に基づき評価を行い、得点を付与する。

(2) 見積価格に関する評価

提案見積価格を次の方法で数値化して得点を付与し、合算した得点により評価する。

都市基盤施設の整備等に係る対価に関する提案見積価格

ア 見積価格が最小となった提案を75点とする。

イ 前項以外の提案は、それぞれの見積提案に基づいて、次の計算式により得点を付与する。

【数値化計算1】

得点 = 75点 - (提案者の見積価格 - 最少提案見積価格) ÷ 1千万円

算定により得点がマイナスになる場合は、0点とする。

得点は、小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

取得宅地の買取対価に関する提案見積価格

ア 見積価格が最大となった提案を75点とする。

イ 前項以外の提案は、それぞれの見積提案に基づいて、次の計算式により得点を付与する。

【数値化計算2】

得点 = 75点 - (最大提案見積価格 - 提案者の見積価格) ÷ 1千万円

算定により得点がマイナスになる場合は、0点とする。

得点は、小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

【表1 審査項目及び配点】

| 審査項目 | | 配点 | 小計 |
|---------------------|---|-----|-----|
| 1. 事業理念 | | | |
| 事業理念 | | 10 | 10 |
| 2. 事業計画 | | | |
| 事業体制 | 事業実施体制 | 10 | 20 |
| | 出資構成 | | |
| | リスク対応 | | |
| 財務計画 | 資金調達・償還計画 | 10 | |
| | 収支計画 | | |
| 3. 都市基盤施設の整備等に関する事項 | | | |
| 設計 | 市民ワークショップへの参加・助言 | 10 | 115 |
| | 地下貯留槽の活用提案 | 20 | |
| | 低炭素化・未利用エネルギーの活用提案 | 20 | |
| | 防災機能に関する提案 | 20 | |
| | 災害時に対応したエネルギーシステム提案 | 20 | |
| | 環境・景観への配慮 | 5 | |
| 整備 | 工程計画 | 5 | |
| | 施工における環境・安全への配慮 | 5 | |
| | 区画整理全体の工事進捗調整 | 5 | |
| | 地域貢献 | 5 | |
| 4. 維持管理・運営に関する事項 | | | |
| 維持管理 | 実施体制 | 5 | 120 |
| | 維持管理計画 | 5 | |
| 市民参加コーディネート計画 | 公園・せせらぎ遊歩道の設計・施工段階の市民参加計画 | 30 | |
| | 公園・せせらぎ遊歩道の維持管理への市民参加計画 | 30 | |
| | 実施体制 | 5 | |
| 低炭素化まちづくり提案 | 低炭素化まちづくり提案（PFI事業区域内） | 20 | |
| | 市が行う区画整理事業全体（PFI事業区域外を含む）のまちづくりモニタリングに対する支援計画 | 10 | |
| | 実施体制 | 5 | |
| 中央北地区全体のエリアマネジメント計画 | 事業者主体による付加価値向上の取り組み | 5 | |
| | 中央北地区に立地する各種主体との連携 | 5 | |
| 5. 取得用地の活用に関する事項 | | | |
| 活用計画 | 取得した市関連用地における低炭素化等まちづくり提案 | 20 | 35 |
| | 開発計画（土地利用計画） | 15 | |
| 合計 | | 300 | |

【表2 評価の視点】

| 審査項目 | | 評価の視点 |
|---------------------|---------------------|---|
| 1. 事業理念 | | |
| 事業理念 | | <ul style="list-style-type: none"> 市の事業目的を理解し、それを具体的に展開する一貫性のある提案がされている。 |
| 2. 事業計画 | | |
| 事業体制 | | |
| | 事業実施体制 | <ul style="list-style-type: none"> 業務実施に十分な実績を有している。 事業実施のコンセプトが実現でき、事業を安定的に実施できる体制となっている。 SPC コンソーシアムの概要・構成が明確になっている。 |
| | 出資構成 | <ul style="list-style-type: none"> 事業内容、事業コンセプトを具現化する出資構成となっている。 SPCの経営体制・方針、出資の考え方が合理的である。 |
| | リスク対応 | <ul style="list-style-type: none"> 事業関係者間のリスク分担に対する考え方が明快である。 リスク分担の考え方に対応した分担内容となっている。 リスクが顕在化した際の対応策が十分検討されており、実施能力がある。 事業者の責めに帰す破綻時への合理的な対応策が示されている。 |
| 財務計画 | | |
| | 資金調達計画 | <ul style="list-style-type: none"> 調達条件・スキームが適切かつ妥当である。 確実な調達が担保されている。(調達先から同意書、関心表明書等が示されている。その他、調達の確実性を証する書類の添付等がある。) |
| | 収支計画 | <ul style="list-style-type: none"> キャッシュフロー計画が明確かつ適正である。 不測の資金需要に対する担保等の措置がある。 見積提案と整合する収支計画となっている。 |
| 3. 都市基盤施設の整備等に関する事項 | | |
| -1 設計；公園 | | |
| | 市民ワークショップへの参加・助言 | <ul style="list-style-type: none"> 「評価項目：4- 市民参加コーディネート計画」による市民ワークショップの適切な反映方法が提案されている。 市民ワークショップとの連携による設計業務の遂行方針が適切である。 せせらぎ遊歩道との関係性が適切である。 |
| | 地下貯水槽の活用提案 | <ul style="list-style-type: none"> 低炭素社会実現に向けた斬新かつ持続可能な活用提案となっている。 事業者の責めに帰す破綻時への合理的な対応が示されている。 |
| | 低炭素化・未利用エネルギーの活用提案 | <ul style="list-style-type: none"> LCCに配慮した、地下貯留槽活用提案以外の低炭素化・未利用エネルギーの活用提案がある。 当該提案の持続的な利用ができる提案となっている。 |
| | 防災機能に関する提案 | <ul style="list-style-type: none"> 一次避難公園に関する防災公園の整備計画・導入機能が適切に位置付けられている。 防災対応時に適切かつ十分な計画となっている。 |
| | 災害時に対応したエネルギーシステム提案 | <ul style="list-style-type: none"> 提案した地下貯留槽や導入低炭素化・未利用エネルギーについて、災害時における適切な活用システムとなっている。 |
| | 環境・景観への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> 地域・周辺環境と調和するデザイン 低炭素社会の実現へ向けた環境負荷低減に関する適切な技術提案がある。 |
| 整備 | | |
| | 施工における環境・安全への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> 環境上配慮すべき事項を理解し、適切な対策が検討されている。 安全性が十分確保された施工計画となっている。 |
| | 区画整理全体の工事の進捗調整 | <ul style="list-style-type: none"> PFI 事業区域以外の区画整理事業との工事進捗の確認、工事の相互調整について、適切な手法が計画されている。 |
| | 地域貢献 | <ul style="list-style-type: none"> 周辺地域等の具体的な環境保全策、既存水路の水生生物等への保護に係る積極的な取り組み、工事中の環境配慮策。 現場見学会の実施等、地域との積極的なコミュニケーション 地域のゴミ拾い、清掃のボランティア活動等への参加方針 |

| | | |
|---------------------|---|--|
| 4. 維持管理・運営に関する事項 | | |
| 維持管理 | | |
| | 実施体制 | <ul style="list-style-type: none"> 適切な実施体制が提案されている。 |
| | 維持管理計画 | <ul style="list-style-type: none"> 公園・せせらぎ遊歩道を良好な状態に維持するための適切な維持管理計画が提案されている。 公園・せせらぎ遊歩道において、維持管理企業が実施する維持管理項目が適切に設定されている。 市民参加組織が行う維持管理の取り組みとの適切な分担・連携方策が提案されている。 |
| 市民参加コーディネート計画 | | |
| | 公園・せせらぎ遊歩道の設計・施工段階の市民参加計画 | <ul style="list-style-type: none"> 設計段階、施工段階の市民ワークショップについて、適切な参加内容（参加回数、参加人数等を含む）意見集約方法等が提案されている。 施工段階の参加にあたり、参加者の安全性が確保されている。 |
| | 公園・せせらぎ遊歩道の維持管理への市民参加計画 | <ul style="list-style-type: none"> 本件の実施に係る新しい市民団体の組織化のアクションプランが適切であり、かつ、当該組織による持続可能な市民参加活動とこれをコーディネートする適切な方策が提案されている。 提案した市民参加の取り組みが計画通り進まなかった場合の措置に関する保全措置が適切である。 自発的な参加を促し、かつ、持続的な市民の活動を醸成する仕組みづくりに関する適切な計画が提案されている。 |
| | 実施体制 | <ul style="list-style-type: none"> 業務を適切に実施するための体制が提案されている。 |
| 低炭素まちづくり提案 | | |
| | 低炭素まちづくり提案（PFI事業区域内） | <ul style="list-style-type: none"> 市の中央北地区低炭素まちづくり計画を踏まえた適切かつ持続可能な未利用エネルギー導入計画が提案されている。 |
| | 市が行う区画整理事業全体（PFI事業区域外を含む）のまちづくりモニタリングに対する支援計画 | <ul style="list-style-type: none"> 市を支援する手法（市が行う行政指導に関する役割分担等）やモニタリングの内容（当該指導が適切に実施されているかの確認方法等）等について効果的な実践計画（モニタリング項目やモニタリングの実施プラン等）が提案されている。 適切なセルフモニタリング計画（応募者が実施提案する上記行政指導への支援以外の提案に関するセルフモニタリング項目・方法等）が提案されている。 |
| | 実施体制 | <ul style="list-style-type: none"> 業務を適切に実施するための体制が提案されている。 |
| 中央北地区全体のエリアマネジメント計画 | | |
| | 事業者主体による付加価値向上の取り組み | <ul style="list-style-type: none"> 補助制度の活用等、PFI事業者独自の主体的取り組み方針が提案されている。 中央北地区の付加価値向上に資する適切な取り組み方針が提案されている。 |
| | 中央北地区に立地する各種主体との連携 | <ul style="list-style-type: none"> 中央北地区に立地する民間企業（PFI事業区域外の集客施設、医療関連施設の管理者及び15街区における住宅管理組合等）等との適切な連携方策が提案されている。 業務を適切に実施するための体制が提案されている。 |
| 5. 取得用地の活用に関する事項 | | |
| 活用計画 | | |
| | 取得した市関連用地における低炭素化等まちづくり提案 | <ul style="list-style-type: none"> 低炭素社会実現に貢献する適切な未利用エネルギーの活用が計画されている。 適切な生活支援施設の整備・運営計画が提案されている。 |
| | 開発計画（土地利用計画） | <ul style="list-style-type: none"> 適切かつ実現可能な住宅開発計画が提案されている。 事業者の責めに帰す破綻時（開発の断念等）への合理的な対応策が示されている。 |

本表「評価の視点」で挙げた項目以外の提案も評価の対象となる。

提案内容の得点化の方法

先に示した審査項目ごとに A～E の 5 段階区分で評価し、「表 1 審査項目及び配点」で示した配点に、「表 3 評価区分及び配点比率」に示す 5 段階評価区分ごと配点比率を乗じて得点化する。得点は、小数点第 3 位を四捨五入して求めるものとする。

【表 3 評価区分及び配点比率】

| 評価区分 | 配点比率 |
|------|------|
| A | 100% |
| B | 75% |
| C | 50% |
| D | 25% |
| E | 0% |

ヒアリング

選定委員会は、提案者へのヒアリングによる提案内容の確認を行う。ヒアリングの実施時期は 6 月中旬～下旬を予定しており、実施時期、方法等については、別途応募グループに通知する。なお、応募者が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定することがある。

第 4 優先交渉権者の選定

最優秀提案の選定

提案内容の評価結果に基づき、見積価格に関する評価（150 点）、提案内容の定性的事項に関する評価点（300 点）を合算した総合得点の最も高い提案を最優秀提案とし、市に答申する。

優先交渉権者の決定

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する。

次順位以降の者の扱い

総合評価の結果が次順位以降の者について、優秀と認められる者を次点者として選定することができる。

市は、優先交渉権者との間で本事業の特定事業協定締結に至らなかった場合、優先交渉権者の代わりに総合評価結果の次点者を次点交渉権者として協定締結を行う場合がある。