

新図書館西敷地利活用事業  
事業者選定基準

令和4年6月

高 知 市



## 【 目次 】

1. 事業者選定基準の位置づけ .....	1
2. 優先交渉権者等決定の概要 .....	1
(1) 審査全体の流れ.....	1
(2) 新図書館西敷地利活用事業プロポーザル選定委員会の設置.....	1
(3) 優先交渉権者等の決定方法.....	1
3. 事業者選定基準 .....	3
(1) 参加資格確認審査.....	3
① 審査概要 .....	3
② 資格審査 .....	3
(2) 提案審査.....	3
① 審査概要 .....	3
② 事業用地の提案貸付料価格の確認.....	3
③ 基本的事項の確認.....	3
④ 審査項目による審査.....	4
【定性的事項審査項目及び配点一覧】.....	6



## 1. 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、高知市（以下「本市」という。）が「新図書館西敷地利活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、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。）を選定するための方法や評価項目等を示したものです。

なお、本基準は、本事業に参加しようとする者に交付する募集要領と一体の資料であり、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要領において使用される定義のとおりとします。

## 2. 優先交渉権者等決定の概要

### (1) 審査全体の流れ

審査は、応募者の資格といった事業遂行能力を確認する「参加資格確認審査」と、参加資格確認審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」の二段階に分けて実施します。

### (2) 新図書館西敷地利活用事業プロポーザル選定委員会の設置

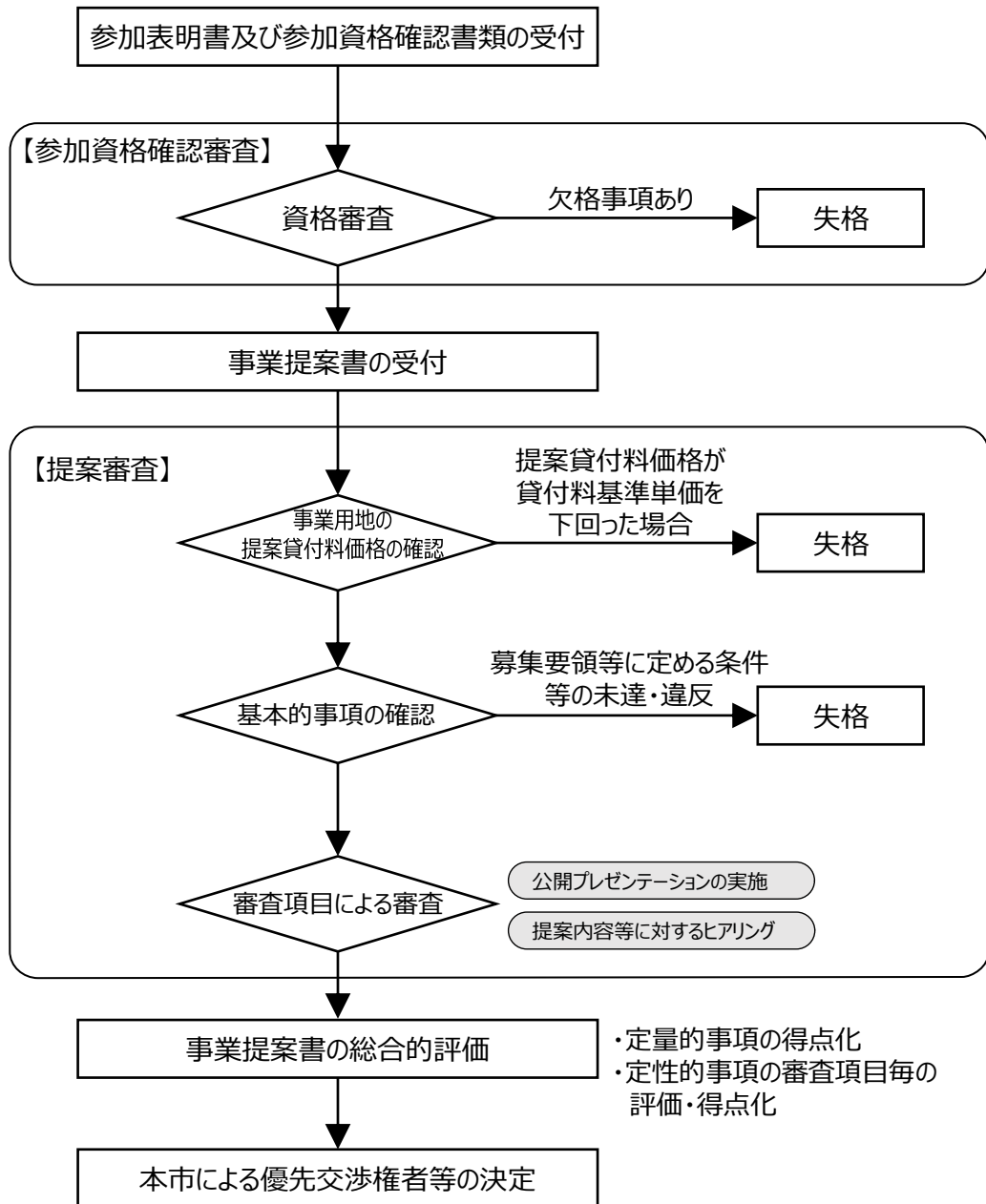
本事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、新図書館西敷地利活用事業プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置します。

### (3) 優先交渉権者等の選定方法

参加資格確認審査を通過した事業者からの提案内容について、募集要領に定める条件等の確認を行い、「事業用地の提案貸付料（年間提案貸付料総額）」による「定量的事項」及び「事業提案書に記載された提案内容」による「定性的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行います。

本市は、選定委員会からの評価内容の報告をもとに、優先交渉権者等を選定します。

【優先交渉権者等選定（審査全体）の流れ】



### 3. 事業者選定基準

#### (1) 参加資格確認審査

##### ① 審査概要

参加資格確認審査では、応募者として備えるべき資格要件を有しているかどうかを審査します。

##### ② 資格審査

応募者が、募集要領の「参加資格に関する事項」に規定した事項を満たしているかについて、応募資格審査に関する提出書類に基づき審査します。

#### (2) 提案審査

##### ① 審査概要

「事業用地の提案貸付料（年間提案貸付料総額）」に基づいて「定量的事項の得点」を算出します。また、提案内容を後述する定性的事項審査項目に基づいて審査し、「定性的事項の得点」として得点化を行います。

この定量的事項の得点と定性的事項の得点を合わせて、「総合得点」を算出し、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

##### ② 事業用地の提案貸付料価格の確認

事業提案書に記載された事業用地の提案貸付料価格の確認を行い、提案貸付料価格が貸付料基準単価を下回る場合は、その応募者は失格とします。

##### ③ 基本的事項の確認

応募者の提案内容が、募集要領等に記載のすべての条件に適合していると確認された応募者を事業提案書の総合的評価の対象とします。

募集要領等に記載の条件を1つでも充足していない場合は、応募者に確認の上、失格とします。

ただし、その内容が軽微なもので、意図したものではなく、また、事業用地の提案貸付料価格、提案内容に大きな影響を及ぼすものでなく、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと選定委員会が認めた場合には、本市は当該提案を行った応募者に対して応募の希望を確認し、当該応募者が事業用地の提案貸付料価格の変更を行わずに、当該箇所について募集要領等に記載の条件を満たすことが可能である場合に限り、当該応募者を失格としないことがあります。

#### ④ 審査項目による審査

##### ア 定量的事項(100 点満点)

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も高い「事業用地の提案貸付料（年間提案貸付料総額）」を 100 点として計算します。

なお、得点は小数点第 3 位を四捨五入して求めるものとします。

##### 【算定式】

$$\text{得点} = 100 \text{ 点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する年間提案貸付料総額}}{\text{提案された最も高い年間提案貸付料総額}}$$

##### 【換算例】

	年間提案 貸付料総額	得点	算出
1 位 : A グループ	15,500,000 円	100.00 点	100 点 × (15,500/15,500)
2 位 : B グループ	15,000,000 円	96.77 点	100 点 × (15,000/15,500)
3 位 : C グループ	14,100,000 円	90.97 点	100 点 × (14,100/15,500)

##### イ 定性的事項(1000 点満点)

「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す各審査項目について、A から E の 5 つの区分で評価を行い、その評価の係数を各審査項目の配点に乗じたものを各審査項目の得点とし、審査項目全体の合計点を以って、定性的事項の得点とします。

##### 【評価ランクに基づく評価点計算方法】

	評価ランク	評価点
A	募集要領等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる、特に優れた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	募集要領等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる優れた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	募集要領等に定める条件を踏まえた具体的かつ 評価できる優れた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 60%
D	募集要領等に定める条件を踏まえた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 40%
E	募集要領等に定める条件を踏まえた提案である が内容がやや不十分である。	審査項目の詳細の配点 × 20%



#### ウ 定量的事項と定性的事項の合計

前述で求めた定量的事項の得点（100 点満点）と定性的事項の得点（1000 点満点）を合計したものを，その応募者の総合得点（1100 点満点）とし，この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

総合得点	=	(定量的事項の得点)	+	(定性的事項の得点)
1100 点	=	100 点	+	1000 点

#### エ 定性的事項の得点の最低基準について

定性的事項の得点が，下記(a)又は (b) に該当する場合には，優先交渉権者等の選定はしません。

- (a) 定性的事項の合計得点が 600 点未満（1000 点満点の 6 割未満）であった場合
- (b) 定性的事項審査項目番号 5 及び 6 での合計得点が 210 点未満（定性的事項審査項目番号 5 及び 6 の 350 点満点の 6 割未満）であった場合

#### オ 総合得点と同点の応募者が複数に及んだ場合について

総合得点と同点の応募者が複数に及んだ場合には，下記の考え方に従って，優先交渉権者等の選定を行います。

- (a) 定性的事項の得点が高い応募者を優位に評価する。
- (b) (a) においても優先交渉権者等の選定が困難な場合には，「定性的審査項目番号 5」の合計得点が高い応募者を優位に評価する。
- (c) (b) においても優先交渉権者等の選定が困難な場合には，「定性的審査項目番号 6」の合計得点が高い応募者を優位に評価する。
- (d) (c) においても優先交渉権者等の選定が困難な場合には，選定委員会で協議の上，委員長が優先交渉権者等を選定する。

【定性的事項審査項目及び配点一覧】

番号	項目名	評価のポイント	主な関連する様式	配点	
1	事業全体に関する事項	事業の実施方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の実施方針・コンセプトの明確性・独自性・新規性</li> <li>本事業に対する理解度（本事業の背景・目的，本件土地の立地特性，基本方針等を十分に理解した提案となっているか）</li> <li>本事業提案により期待される中心市街地の活性化・エリアマネジメントへの協力姿勢，期待される具体的効果（街なか魅力向上による街なかへの誘客・リピーター獲得効果，事業用地周辺への回遊性・滞在時間延長等の波及効果，雇用創出効果等）</li> </ul>	様式 6-3	100 一人当たり (20) (10%)
2		事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施体制の信頼性（財務状況，事業実績など）</li> <li>代表法人，構成法人，協力法人それぞれの役割，責任の明確性及び適切性（※建設法人及び管理運営法人を定める場合は，それぞれ明示すること）</li> <li>基本協定，定借契約，費用負担等に関する協定，管理運営協定等の円滑な締結協議への実施体制，姿勢</li> </ul>	様式 6-4	100 一人当たり (20) (10%)
3		事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達計画の確実性</li> <li>事業収支計画の適切性</li> <li>リスク管理体制，リスク（完工前・後）の捉え方・対応方針（保険付保等）の適切性</li> </ul>	様式 6-5 ～ 6-8	50 一人当たり (10) (5%)
4		工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体工程計画の妥当性</li> <li>工程計画の進捗管理の考え方</li> </ul>	様式 6-9	50 一人当たり (10) (5%)
				300 (30%)	

5	導入機能に関する事項	必須機能	<p>1) 広場機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・来街者が、開放的で緑あふれる屋外空間を気軽に利用でき、都市の豊かさを体感できる工夫。オーテピア多目的広場との連携等の工夫</li> </ul> <p>2) 家族機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世代などが、街なかを訪れる動機付け、こどもたちが安全に体を動かして、遊ぶことができる工夫</li> <li>・こどもたちが楽しみながら学び・体験できる場を創出する工夫</li> <li>・オーテピア（図書館・科学館等）隣接立地の特性を活かすための家族機能整備階層の考え方（低層階（1・2階）等）</li> </ul> <p>6) 周辺商店街への配慮及び地元の各種団体と連携した取組の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容の具体性</li> </ul> <p>7) 周辺環境及びオーテピアと一体となった新たな地域の顔となる景観創出への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高知城からの眺望やシンボル性、オーテピアからの高知城の眺望等に配慮した建物の色彩や意匠形態及び高さや施設配置等の景観への配慮</li> <li>・周辺環境（教育ゾーン（青少年の教育環境）、観光文化ゾーン（地域の歴史・文化の継承）、商業ゾーン）との調和や、オーテピアと一体となった、新たな地域の顔となる景観創出への配慮</li> </ul>	様式 6-10	200 一人当たり (40) (20%)
		期待機能	<p>3) -a) 観光客機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高知独自の歴史・文化を活用し、新しい生活文化の情報発信を効果的に実施する工夫</li> <li>・土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源（高知城や高知城歴史博物館、ひろめ市場等）を楽しめる環境への波及効果を生み出す工夫</li> <li>・リピーター獲得への工夫</li> </ul> <p>3) -b) 日曜日・よさこい機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日曜日とよさこい祭りの魅力度向上、利用・見物客等の利便性の向上に資する工夫、高知らしい文化の情報発信を効果的に実施する工夫</li> <li>・オーテピア多目的広場及び遊歩道に接する立地特性を活かした工夫</li> </ul> <p>5) A評価機能で期待する効果が見込まれるイベントや企画等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「①広場機能」「②家族機能」「③観光客機能」「④日曜日・よさこい機能」を活用した各種イベント等のソフト事業の提案内容の地域性・独自性・新規性・集客力</li> <li>・ハード整備を補完する工夫</li> </ul>	様式 6-11	150 一人当たり (30) (15%)

7		任意機能	<p>3) -c) B・C評価機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ B・C評価機能を具現化する効果的な工夫</li> </ul> <p>4) 収益施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間ノウハウを活用し、収益性、事業の持続可能性を高めるとともに、商業施設の場合は、高知らしさを感じられるものやサードプレイスのような憩いの空間となっているか、事務所の場合は、多くの雇用を創出するなど地域経済の活性化に寄与するものとなっているか</li> </ul>	様式 6-12	50 一人当たり (10) (5%)
8	施設整備に関する事項	導入機能配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ にぎわい・交流の創出を促す施設配置・動線計画の工夫（「すべての世代が永く住み続けられるまち」「多くの人々が回遊するまち」「また訪れたいと思うまち」の実現に向けた具体的な工夫）</li> <li>・ 事業用地内の人・車等の適切な動線計画の工夫（ユニバーサルデザインへの配慮、アクセスのしやすさ、快適性、歩車分離等による安全性確保、来訪者にとって利便性が高く、必要規模を確保した駐車・駐輪場計画等）</li> </ul>	様式 6-13	50 一人当たり (10) (5%)
		防災・保安計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 夜間等における敷地及び施設の保安全管理の考え方（不法侵入防止対策、夜間照明、防犯カメラ等の防犯設備等）</li> <li>・ 平常時の防犯性及び災害時、非常時における施設の安全性確保の考え方（建物性能、広場などのオープンスペースは防災の観点を取り入れた整備、津波避難ビル指定への協力等）</li> </ul>	様式 6-14	50 一人当たり (10) (5%)
		環境負荷軽減・周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再生可能エネルギー活用・省エネルギー推進等により、温室効果ガスの排出抑制、環境負荷低減への考え方</li> <li>・ 周辺環境に配慮した設計・施工・維持管理運営等の配慮（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気等の配慮、車両アクセス集中による渋滞緩和策等）</li> </ul>	様式 6-15	50 一人当たり (10) (5%)
				150 (15%)	
11	管理運営に関する事項	運営における地域との協働・連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域経済への配慮（地元企業・事業者の出店や事業参加、新規創業、地元の雇用創出、地産地商の取組）</li> <li>・ 周辺の商店街等の各種団体が実施する中心市街地における地域活性化の取組と連携した施設運営</li> </ul>	様式 6-16	100 一人当たり (20) (10%)
		その他管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広場等の公共的空間の良好な維持管理の継続や中心市街地の活性化へ貢献する管理運営への配慮</li> <li>・ 本市による民間施設の経営等モニタリングへの協力体制・姿勢</li> </ul>	様式 6-17	50 一人当たり (10) (5%)
				150 (15%)	
合計				1000 100%	