

# 原田緑地整備・管理運営事業

## 優先交渉権者選定審査基準

令和5年(2023年)3月29日

豊中市



# 目 次

第1章 総則.....	1
1. 本書の位置付け.....	1
第2章 審査の概要.....	1
1. 審査方式.....	1
2. 豊中市公民連携手法による公共施設整備等事業者選定委員会.....	1
第3章 審査の流れ.....	1
第4章 第一次審査（書類審査）.....	2
1. 資格審査.....	3
2. 内容審査.....	3
第5章 第二次審査（提案内容審査）.....	3
1. 基礎審査.....	3
2. 総合審査.....	3
第6章 優先交渉権者の選定.....	4
第7章 優先交渉権者の決定・公表.....	5
別表1：第一次審査の評価基準.....	6
別表2：第二次審査の評価基準.....	8

## ○用語集

用語	定義
本書	原田緑地整備・管理運営事業優先交渉権者選定審査基準をいう。
募集要項	原田緑地整備・管理運営事業募集要項をいう。
要求水準書	原田緑地整備・管理運営事業要求水準書をいう。
本事業	原田緑地整備・管理運営事業をいう。
対象地	原田緑地をいう。
本施設	本事業の対象地内に整備される施設全体をいう。
事業者	一般の民間事業者と参加表明書を提出するまでの事業者をいう。
応募者	参加表明書を提出し、最優秀提案者が選定されるまでの事業者をいう。
優先交渉権者	最優秀提案者として選定されてから本事業の契約・協定を締結するまでの事業者をいう。
受託者	本事業の契約・協定を締結し、事業を遂行するものをいう。
協力企業	受託者から本事業の一部の業務の下請け又は再委託等を受ける事業者をいう。

## 第1章 総則

### 1. 本書の位置付け

本書は、公募型プロポーザル方式（以下「公募」という。）による募集及び優先交渉権者を選定するにあたり、豊中市（以下「本市」という。）が、優先交渉権者を選定するための審査基準等を示すものである。

## 第2章 審査の概要

### 1. 審査方式

本事業における設計・建設業務、管理運営業務を進めるにあたり、能力や技術、専門知識、創造性、経験等を要するとともに、民間のノウハウを活用した事業提案を受けることで、品質の確保、コストの縮減及び工期短縮等がより一層期待できることから、公募型プロポーザル方式を採用する。

### 2. 豊中市公民連携手法による公共施設整備等事業者選定委員会

本市は、学識経験者等による「豊中市公民連携手法による公共施設整備等事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」を設置し、事業者選定委員会が定める審査基準に基づいて提出書類等の審査を行い、優先交渉権者を選定する。

## 第3章 審査の流れ

審査は、次ページに示す流れで実施する。

#### (1) 第一次審査(書類審査)

第一次審査として応募者から提出された書類を審査する。第一次審査は「資格審査」と「内容審査」から構成され、「資格審査」では、参加資格の有無等の確認を行い、「内容審査」では、事業者の姿勢や実施体制等を評価する。

#### (2) 第二次審査(提案内容審査)

第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。第二次審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成され、「基礎審査」では、提案金額及び提出書類の確認を行う。「総合審査」では、提案金額並びにプレゼンテーション及びヒアリングを含めた提案内容を総合的に評価する。プレゼンテーション及びヒアリングの詳細については、提出書類受付後に、基礎審査の結果と併せて本市から各応募者に連絡する。

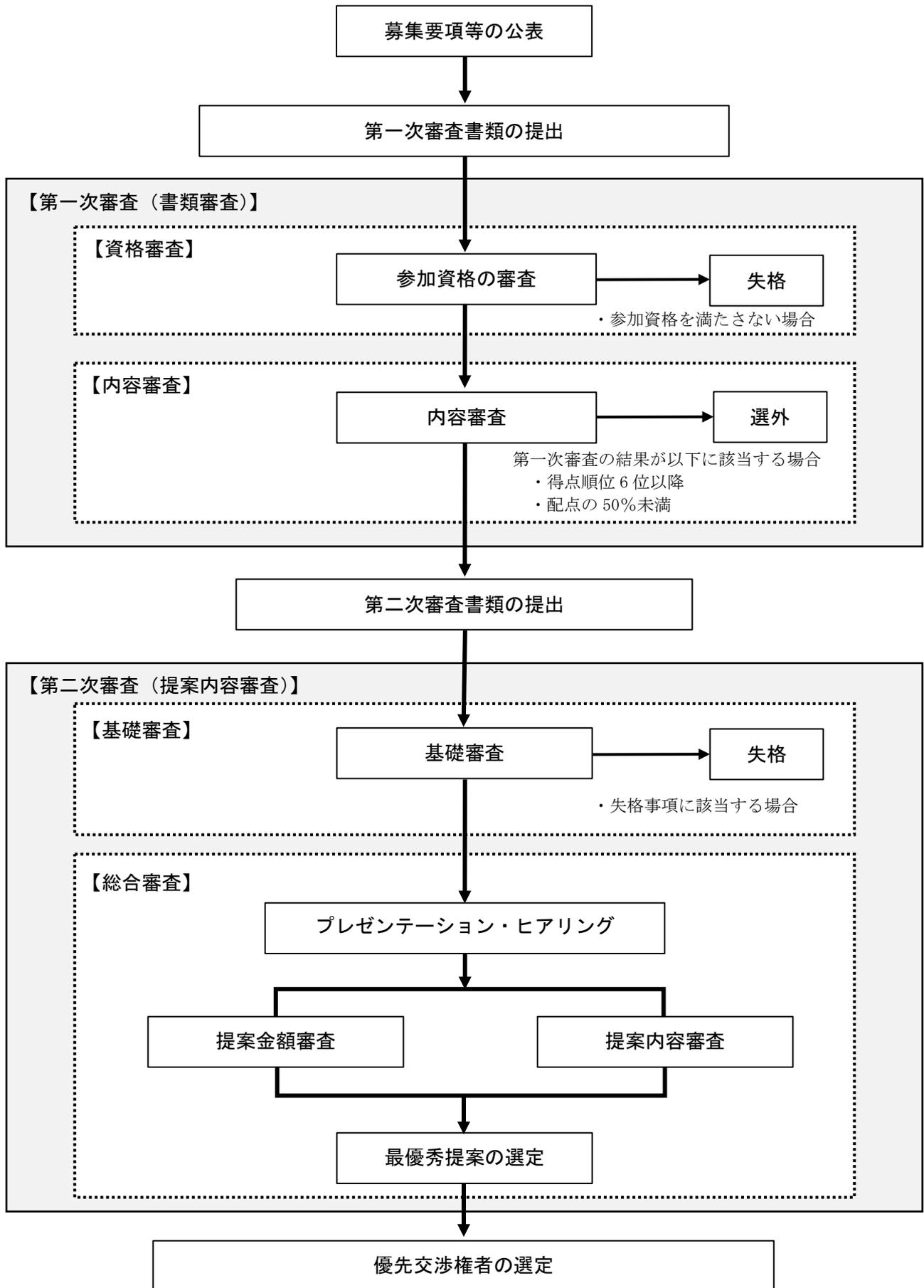


図1 審査の流れ

## 第4章 第一次審査（書類審査）

### 1. 資格審査

第一次審査の提出書類がすべて揃っていることを確認し、その提出書類に基づき、参加資格を満たしているか否かを確認し、参加資格が確認できない場合は失格とする。

### 2. 内容審査

第一次審査の評価点は、「別表 1：第一次審査の評価基準」に基づき採点した各委員の平均点とし、処分歴の評価による減点がある場合は、この平均点から減するものとする。各評価項目の評価及び採点率は以下のとおりとする。

なお、採点の際は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

応募者が6者以上あった場合は、第一次審査の採点に基づき、得点順位5位以内の応募者のみ第二次審査に参加できるものとする。なお、書類審査の採点結果が配点の50%未満だった場合は選外とする。

表 1 第一次審査の評価及び採点率

評価	評価内容	採点率
A	評価項目について、特に優れた内容となっている	配点×1.00
B	評価項目について、優れた内容となっている	配点×0.75
C	評価項目について、一般的な内容となっている	配点×0.50
D	参加資格は満たしているが、その他の評価項目について、やや物足りない内容となっている	配点×0.25
E	参加資格は満たしているが、その他の評価項目について、物足りない内容となっている	配点×0.00

## 第5章 第二次審査（提案内容審査）

### 1. 基礎審査

#### （1）提案金額の確認

第二次審査の提出書類に基づき、応募者から提案された金額が、予算額の範囲内であることの確認を行い、予算額を超えた応募者は失格とする。

#### （2）提出書類の確認

第二次審査の提出書類がすべて揃っていることを確認し、提出書類が揃っていない場合は失格とする。ただし、軽微な書類不備等の場合は、追加提出を求める。

### 2. 総合審査

#### （1）提案金額の評価

金額の評価点は、設計・建設業務について、最低提案金額の提案に満点の150点を付与するとともに、管理運営業務についても同様に、最低提案金額に満点の150点を付与し、合計300点満点で採点する。

最低提案金額以外の提案金額については、次式に従って採点する。なお、採点の際は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

**金額評価点（設計・建設業務）** =

最低提案金額（設計・建設業務） / 提案金額（設計・建設業務） × 150 点

**金額評価点（管理運営業務）** =

最低提案金額（管理運営業務） / 提案金額（管理運営業務） × 150 点

**金額評価点（全体）** = **金額評価点（設計・建設業務）** + **金額評価点（管理運営業務）**

## （2）提案内容の評価

提案内容の評価点は、「別表 2：第二次審査の評価基準」に基づき、各委員が採点し、5人の合計の平均により採点する。提案内容の各項目の評価及び採点率は以下のとおりとする。

なお、採点の際は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 2 第二次審査の評価及び採点率

評価	評価内容	採点率
A	要求水準を超える特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×0.75
C	要求水準どおりの一般的な提案がされている	配点×0.50
D	やや物足りない提案がされている	配点×0.25
E	物足りない提案がされている	配点×0.00

## 第6章 優先交渉権者の選定

### （1）評価点の考え方

評価点については、第一次審査の評価点（80点満点）、第二次審査における提案金額の評価点（300点満点）及び提案内容の評価点（620点満点）を合計し、総合評価点（1,000点満点）を算出する。

総合評価点 (1,000点満点)	=	第一次審査の評価点 (80点満点)	+	提案金額の評価点 (300点満点)	+	提案内容の評価点 (620点満点)
---------------------	---	----------------------	---	----------------------	---	----------------------

### （2）優先交渉権者の選定

各応募者の総合評価点に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定など全応募者の順位を決定する。ただし、総合評価点が高同点の者が複数いる場合は、提案内容の評価点が高い応募者を上位者とする。提案内容の評価点についても同点の者が複数いる場合は、委員の多数決によって上位者を選定する。

なお、総合評価点が高最も高い場合であっても、次のいずれかに該当する場合は、優先交渉権者を選定しない。

- ・ 総合評価点の合計点が50%未満の場合
- ・ 提案内容の評価点の合計点が当該配点の50%未満の場合

## 第7章 優先交渉権者の決定・公表

事業者選定委員会の決定した応募者の順位に基づき、本市が優先交渉権者を決定し、応募者に個別に通知する。

優先交渉権者の公表などの審査結果については、令和5年（2023年）10月25日（水）に以下の内容をホームページにより公表する。

- ① 件名
- ② 履行期間
- ③ 優先交渉権者（事業者名・所在地・代表者・提案金額）
- ④ 公募及び審査経過（公募経過・応募団体・審査経過・事業者選定委員会の構成）
- ⑤ 選定理由
- ⑥ 採点結果
- ⑦ 担当課
- ⑧ その他

## 別表1：第一次審査の評価基準

### 1. 事業全般に関する事項

評価項目		評価の視点	配点	様式
1	個人情報の保護及び秘密の保持	個人情報の保護及び秘密の保持に関する方針が適切に示されているか	8点	様式2-7
2	管理運営企業の労務管理	労働関係法令を遵守するなど、従事者の労働環境が整備されているか	8点	様式2-7
3	管理運営企業の財務の健全性	貸借対照表や損益計算書、資金保有の状況は健全か	8点	様式2-7
4	実施体制	本市に本店を置く企業を複数含んだ企業体となっているか	4点	様式2-3
		代表企業、構成企業、協力企業又は設置管理許可施設の整備及び管理運営業務を行う企業の役割分担が明確に示されているか	4点	様式2-3
		事業全体を統括するのにふさわしい統括責任者が配置されているか	4点	様式2-17
		造園・土木並びに建築物の設計及び工事監理業務において、必要な技術者（有資格者）が適切に配置され、必要な実績及び建設コンサルタント業務の点数が基準以上の件数及び点数を有しているか	8点	様式2-8 様式2-9 様式2-18 様式2-19
		造園・土木及び建築物の建設業務において、必要な技術者（有資格者）が適切に配置され、必要な実績及び総合評定値が基準以上の件数及び点数を有しているか	8点	様式2-11 様式2-12 様式2-21 様式2-22
		運営及び維持管理業務において、本施設に類似した施設の豊富な経験、業務に必要な知識、能力を有する責任者及び副責任者が配置されるとともに、必要な技術者（有資格者）が適切に配置され、必要な実績が基準以上の件数を有しているか	8点	様式2-14 様式2-15 様式2-24 様式2-25
		設置管理許可施設の設計及び工事監理並びに建設業務において、必要な技術者（有資格者）が適切に配置され、必要な実績及び総合評定値が基準以上の件数及び点数を有しているか	4点	様式2-10 様式2-13 様式2-20 様式2-23
5	スケジュール概要	事業全体のスケジュール概要について、各業務の適切な計画が示されているか	16点	様式2-26
小計			80点	

## 2. 処分歴の評価に関する事項

第一次審査書類の提出期限までの過去3年以内の処分歴の評価として、下記のとおり減点する。

評価項目		評価基準	減点	様式
1	本市の入札参加停止又は入札参加除外措置	第一次審査書類の提出期限までの過去3年間に6か月未満の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	-20点	様式2-16
		第一次審査書類の提出期限までの過去3年間に6か月以上の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	-40点	
2	国又は他の自治体の入札参加停止又は入札参加除外措置	第一次審査書類の提出期限までの過去3年間に6か月未満の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	-10点	
		第一次審査書類の提出期限までの過去3年間に6か月以上の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	-20点	
3	契約解除	第一次審査書類の提出期限までの過去3年間に、本市から不当、不正又は不誠実な行為等を理由に契約解除を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	-50点	
4	書面での警告	第一次審査書類の提出期限までの過去3年間に、本市から不当、不正又は不誠実な行為等を理由に、豊中市入札参加停止基準第8条の規定による書面での警告を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	-10点	

## 別表 2：第二次審査の評価基準

### 1. 事業全般に関する事項

評価項目		評価の視点	配点	様式
1	基本的な考え方	大阪国際空港に親しみを持つことや空港周辺地域の活性化など、事業目的や整備方針等を踏まえて、独自の視点を持ち明確な方針が示されているか	28 点	様式 5-4
		設計や建設、運営、維持管理、設置管理許可施設の整備・管理運営の各業務について、一体的かつ長期的に実施するための方針が示されているか		
2	実施体制	本市に本店を置く構成企業の請負金額を含めて、下請け及び資機材調達の発注について、設計・建設工事請負契約金額の 100 分の 30 以上の額を本市に本店を置く企業に対して行う計画となっているか	12 点	様式 5-4 様式 5-5
		運営及び維持管理業務において、必要な資機材、飲食物、消耗品等の調達や人材の雇用について、本市に本店を置く企業から行う計画となっているか		
3	スケジュール管理	事業全体のスケジュールについて、各業務の適切な計画が示されているか	8 点	様式 5-4
4	リスク管理	各リスクについて、具体的かつ適切なリスク管理の方策が示されているか	8 点	様式 5-4
5	管理運営業務の 労務管理	労働関係法令を遵守し、従事者の安全管理が徹底されるとともに、労働環境における指導・育成に関する方針・計画が適切に示されているか	24 点	様式 5-4
		従事者の雇用労働条件に配慮するとともに、従事者が働きがいを持ち、いきいきと業務に取り組めるための計画が適切に示されているか		
		業務内容や機械操作、安全管理、救急救命、接客応対など、業務上必要な事項について教育・研修を行う計画となっているか		
6	管理運営業務の 収支計画	収支計画等について、算定根拠が明確となった計画が示されているか	12 点	様式 5-4 様式 5-6
		提案時の想定を超えて事業収益を得た場合において、本市への利益還元等の考え方と方策について適切に示されているか		
小 計			92 点	

## 2. 設計・建設業務（全体計画）に関する事項

評価項目		評価の視点	配点	様式
1	整備計画	事業目的や整備方針等を理解し、高い集客性があり、空港周辺地域の活性化につながる有効な計画が示されているか	24 点	様式 5-7
		千里川土手原田地区とのアクセス、インターネットや Wi-Fi、放送設備、防火水槽、防犯カメラなどの必要な設備が示された安全性や利便性に優れた計画となっているか		
2	施設の快適性	安全性や快適性に配慮された癒しや憩いの空間が実現する計画となっているか	12 点	
		訪日外国人旅行者を含めて、利用者にとってわかりやすいサイン計画となっているか		
3	工程管理	指定する開園時期（一部・全面）までに、確実に施設整備が完了する工程計画となっているか	12 点	
		一部開園までの I 期工事において整備する内容について、適切に示されているか		
小 計			48 点	

### 3. 設計・建設業務（全般的な配慮すべき項目）に関する事項

評価項目		評価の視点	配点	様式
1	社会情勢への配慮	高齢者や障がい者、子ども連れなどが利用することを想定し、ユニバーサルデザインに配慮するなど、社会情勢に配慮した計画となっているか	8点	様式5-8
2	地域への配慮	騒音、振動、粉塵、汚染、交通渋滞その他、建設工事等が周辺地域に与える影響に配慮した計画となっているか	20点	
		景観性を重視し、空港などの地域を象徴するデザインを取り入れるなど、周辺環境と調和した外観及び色彩に配慮した計画となっているか		
3	環境への配慮	省資源・省エネルギー機器の導入、自然エネルギーの活用、雨水又は下水処理水の利用、再資源化、リサイクル資材の活用を積極的に図るなど、環境負荷の軽減に配慮した計画となっているか	20点	
		既存のみどりなどの自然環境を活かすとともに、四季を感じることのできる多種多様な樹木を植栽し、樹名板を設置するなど、対象地全体の植栽や自然環境の保全に配慮した計画となっているか		
		維持管理が容易かつ効率的で、安全性や耐久性、LCCの縮減や施設の長寿命化などの環境や経済性に配慮した計画となっているか		
4	空港運営・航空機運航への配慮	仮設物・工事用重機等を含めて、樹木、遊具、建物などの施設が、航空法や航空灯火付近の高さ制限を超えない計画となっているか	20点	
		植栽計画や利用者の食品残渣対策など、航空機のバードストライクを避けるための具体的な対策が示されているか		
		航空機の視界を妨げ、航空機の正常な運航に影響を与える可能性のある事象を避けるための具体的な対策が示されているか		
		航空灯火の毀損等の防止やメンテナンスに配慮した具体的な対策が示され、航空灯火の明瞭な認識を妨げる又は航空灯火に誤認される照明等を配置しない計画となっているか		
5	防犯・安全への配慮	周辺住民や各業務の従事者、Ⅱ期工事における利用者等の安全性や利便性に配慮された計画となっているか	16点	
小計			84点	

#### 4. 設計・建設業務（施設計画）に関する事項

評価項目	評価の視点	配点	様式
1 管理事務所	本施設の管理運営に必要な機能を有する計画となっているか	16点	様式5-9
2 水路	既存施設の水利機能が確保され、適切に暗渠化する方法が示されているか		
3 園路・広場	利用者の安全性や利便性に配慮し、適正な幅員や勾配等が確保され、バリアフリーに対応した配置や動線の計画となっているか		
4 マルシェ・イベント広場	屋台やキッチンカーの出店、地域の祭り、フリーマーケットなどの多様な用途に活用できる計画となっているか	8点	
5 展望・芝生広場	芝生広場や展望デッキ、ベンチ、オブジェやモニュメントなどの造形物を適切に整備するなど、航空機がゆったりと鑑賞できる計画となっているか	8点	
6 遊具広場	インクルーシブ社会への配慮、最近のトレンドなどを踏まえた耐久性の高い遊具が選定され、安全領域の確保など、安全性に配慮した適切な計画となっているか	8点	
7 屋根付広場	飛行機鑑賞の視点を確保した上で、快適に利用できる屋根付広場を整備する計画となっているか	8点	
8 緑と食品の リサイクルプラザ	生垣の設置、脱臭装置の設置等の適切な臭気対策が示されているか	16点	
	同施設までの動線・敷地設定や事務室の改修、堆肥の販売スペースの計画が適切に示され、建替え時期や休止期間などを含めて、二次熟成槽の建替え計画が適切に示されているか		
9 駐車場・駐輪場	必要な駐車台数を確保した上で、利用者が快適に駐車することができ、安全に移動できる動線を考慮した計画となっているか	24点	
	左折出入庫を原則とし、交通渋滞を緩和させる方法が適切に示されているか		
	自動二輪車、原動機付自転車及び自転車が十分に駐輪できる適切な駐輪場の計画となっているか		
10 空港の歴史案内	これまでの空港の歩み、周辺地域の歴史等の情報を提供する機能を整備する方法が適切に示されているか	12点	
11 航空機情報案内	大阪国際空港のフライト情報、リアルタイムの航空機の運航状況や周辺測定局の騒音値を知ることができる機能を整備する方法が適切に示されているか		
12 任意施設	賑わい空間を創出するため、集客力のある任意施設の計画が適切に示されているか	20点	
小計		120点	

## 5. 運営業務に関する事項

評価項目		評価の視点	配点	様式
1	運営計画	安全・安心に快適な環境で、利用者が癒しや安らぎを得ることができる空間と魅力的なサービスを提供できる計画となっているか	28 点	様式 5-10
		施設全体を長期的かつ計画的に運営する方法が示されているか		
		事業者の持つノウハウが発揮され、効率性や実効性、創造性のある考え方が示されているか		
		飛行機の鑑賞、みどりとのふれあい、人の交流の場としての機能を最大限発揮し、地域に愛される計画が示されているか		
		長期的なニーズの変化や通年利用のニーズに対して、柔軟かつ計画的に対応する方法が適切に示されているか		
2	利用者へのサービス	休園日、開園時間等が適切に設定されているか	20 点	様式 5-10
		公園施設の貸出しや賑わい創出業務としてのイベント、駐車場等の有料施設について、適切な利用料金が設定されているか		
		確保すべきサービス水準を満たす具体的かつ適切な計画となっているか		
3	利用者等の安全管理	利用者や周辺住民の安全管理、災害時等の対応、事故・事件等の対応、防犯対策、感染症の予防等が適切に示されているか	16 点	様式 5-10
		安全確保・点検、地震、強風、豪雨、浸水及び火災時の避難誘導、事業継続計画（BCP）の作成などの適切な防犯・安全対策が示されているか		
4	実施体制	実施体制や役割分担等について、緊急時に迅速で効果的な対応が期待でき、実現性のある適切な計画が示されているか	16 点	様式 5-10
		サービスの質を維持するため、有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が示されているか		
		災害や事故等の緊急時において、利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制（本市や受託者の連絡窓口やバックアップ体制）について、具体的かつ適切に示されているか		
5	サービス向上業務	グラウンドオープンにおける式典及び内覧会、市民向けイベントの適切な計画が示されているか	20 点	様式 5-10
		施設利用の受付や利用料金の徴収、利用状況の分析、利用者に対するアンケート調査など、適切な施設利用者への対応方法が示されているか		
		本施設の周知が十分に期待できる情報発信や広報等の取組みが示されているか		
6	賑わい創出業務	時代の変化や利用者のニーズに対応し、地域の活性化や賑わいを創出するため、自他の企画によるイベント等を積極的かつ継続的に開催し、集客力を高める計画が示されているか	16 点	様式 5-10
小 計			116 点	

## 6. 維持管理業務に関する事項

評価項目		評価の視点	配点	様式
1	維持管理計画	施設等の機能及び性能等を適正な状態に保ち、利用者が安全かつ快適に利用できる品質、水準等を保持した計画となっているか	28点	様式 5-11
		事業者の持つノウハウが発揮され、効果的かつ効率的な考え方が示されているか		
		経年劣化等による危険・障害等の発生に対して、その発生を未然に防止するための適切な予防保全の考え方が示されているか		
		ライフサイクルコストの削減に対する考え方が示されているか		
2	実施体制	実施体制や役割分担等について、緊急時に迅速で効果的な対応が期待でき、実現性のある適切な計画が示されているか	12点	様式 5-11
		維持管理業務の質を維持するため、有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が示されているか		
3	保守管理業務・修繕業務	公園施設保守管理業務として、遊具広場やマルシェ・イベント広場、屋根付広場等の日常点検や法定点検、定期点検等の方法が適切に示されているか	36点	様式 5-11
		建築物保守管理業務として、管理事務所や緑と食品のリサイクルプラザ、トイレ等の日常点検や法定点検、定期点検等の方法が適切に示されているか		
		設備保守管理業務として、管理事務所や緑と食品のリサイクルプラザ、駐車場・駐輪場、トイレ等の日常点検や法定点検、定期点検等の方法が適切に示されているか		
		備品・消耗品等保守管理業務として、管理台帳の作成など、備品等の保守管理の方法が適切に示されているか		
		修繕業務として、本施設の機能及び性能を維持し、サービスが円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕における適切な考え方が示されているか		
4	清掃・植栽管理・警備業務	清掃業務として、施設内を美しく衛生的に保ち、サービスが円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、トイレ等の清掃における適切な考え方が示されているか	20点	様式 5-11
		植栽管理業務として、本施設内の通行を妨げず、自然環境や美観を保つため、植栽管理における適切な考え方が示されているか		
		警備業務として、本施設の秩序及び規律の維持、盗難・破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全を確保するため、警備における適切な考え方が示されているか		
小計			96点	

## 7. 事業期間終了時に関する事項

評価項目	評価の視点	配点	様式
1 事業期間終了時の対応	引継ぎ計画書や施設劣化調査、修繕計画書に基づく修繕等における適切な考え方が示されているか	4点	様式5-12
小計		4点	

## 8. 設置管理許可制度による公園施設の整備・管理運営業務に関する事項

評価項目	評価の視点	配点	様式
1 基本的な考え方	利用者の憩いや癒しの場として、更なる魅力及び利便性の向上に資する計画となっているか	16点	様式5-13
2 資金計画・収支計画	整備・管理運営業務を行うにあたって適切な資金計画・収支計画が示されているか	12点	様式5-14 様式5-15
3 自動販売機	事業期間や供用開始日、設置場所や台数、飲料の種類等が適切な計画となっているか 適切な使用料の金額が示されているか	12点	様式5-13
4 飲食施設	事業期間や供用開始日、営業期間や営業時間、設置場所や店舗数、店舗仕様、提供料金、飲食部門等が適切な計画となっているか 適切な使用料の金額が示されているか	16点	様式5-13
5 その他の設置管理許可施設	自動販売機や飲食施設以外の提案があるか	4点	様式5-13
小計		60点	