

双葉町コミュニティーセンター改修設計等・管理運営事業
優先交渉権者及び指定管理予定者選定公募型プロポーザル
審査基準書

令和 6 年 10 月 2 日

双 葉 町

— 目次 —

第 1	審査の概要	1
1	審査基準書の位置づけ	1
2	基本的な考え方	1
3	提案書審査委員会の設置	1
4	審査の手順	2
第 2	参加資格審査の内容と方法	3
第 3	一次審査（実績審査）	3
第 4	二次審査（提案審査）の内容と方法	6
1	定性評価	7
2	価格評価	10
第 5	優先交渉権者の選定	10

第 1 審査の概要

1 審査基準書の位置づけ

本書は、双葉町（以下、「町」という。）が双葉町コミュニティーセンター改修設計等・管理運営事業優先交渉権者及び指定管理予定者選定事業における優先交渉権者等を選定するための手順、審査基準等を示したものである。

2 基本的な考え方

受注候補者等の選定方法は本事業の基本設計・実施設計、工事監理、管理運営に関する幅広い技術やノウハウが求められることから、提案書等の内容について総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

3 提案書審査委員会の設置

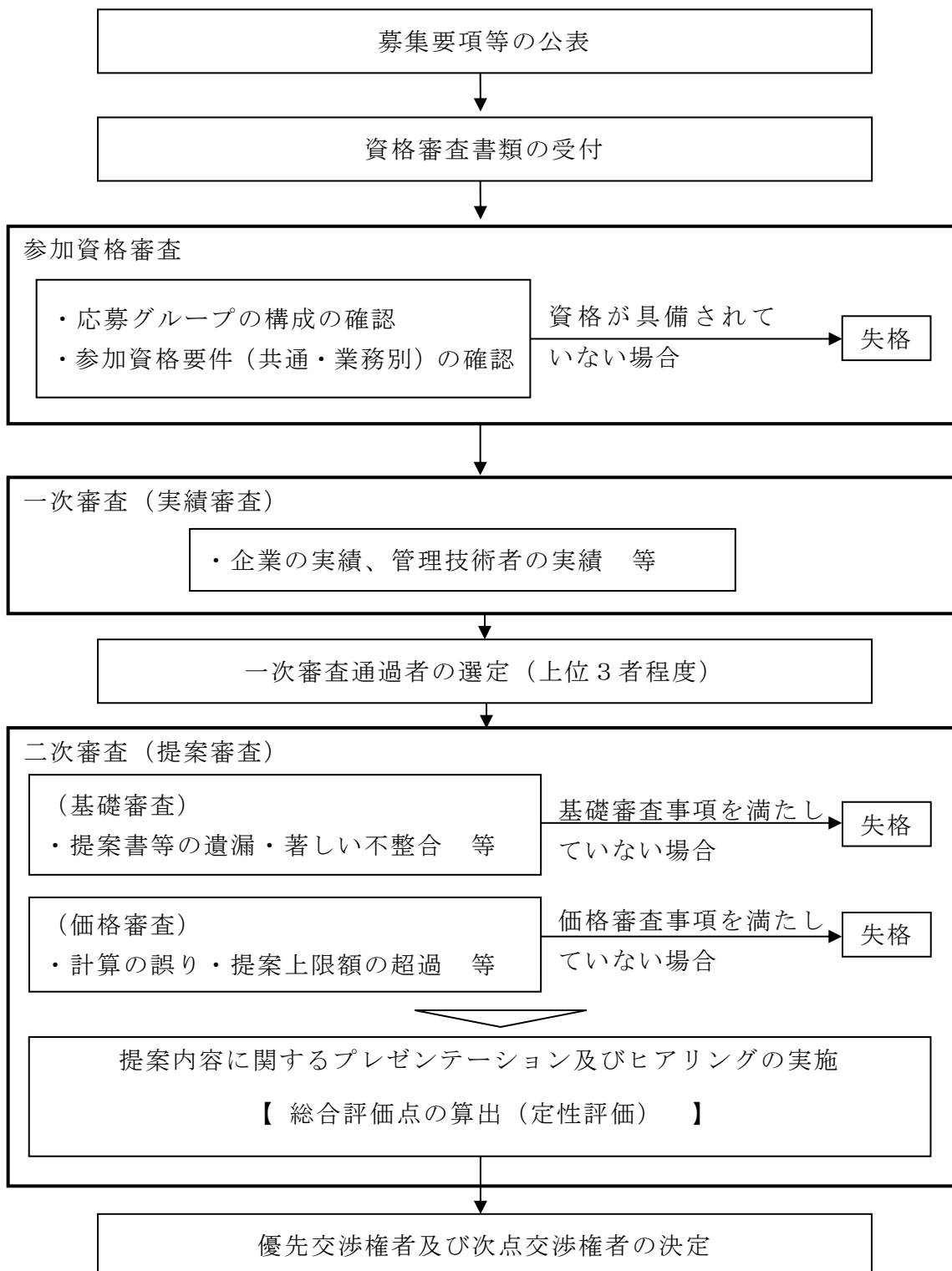
町は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、町役場職員及び外部委員により構成される「双葉町コミュニティーセンター改修設計等・管理運営事業優先交渉権者及び指定管理予定者選定公募型プロポーザル審査会」（以下、「審査会」という。また、審査会の委員を、以下、「審査委員」という。）を設置する。

4 審査の手順

全ての応募グループに対して、参加資格の審査及び一次審査（基礎的事項の確認）を実施する。

一次審査通過者に対し、二次審査として、提案審査を実施する。

図 審査の手順



第2 参加資格審査の内容と方法

町は、応募グループが募集要項に定める参加資格要件（共通・業務別）を備えているか否かを、資格審査書類を基に確認する。

資格不備の場合は、当該応募グループを失格とする。

第3 一次審査（実績審査）

（1）審査項目

実績審査項目については、表1「設計企業の実績審査項目」及び表2「管理運営企業の実績審査項目」に基づき、応募グループの平成26年度以降の実績を審査し、得点を付与する。ただし、表2に示す実績評価において、3管理運営の実績（2）責任者の実績については平成26年度以前の実績も審査対象とし、内容に応じて得点を付与する。

なお実績の記載にあたっては以下の点に留意すること。

- ※1：改修工事とは建築基準法第6条記載の大規模の修繕または大規模の模様替えに該当する工事を指す。
- ※2：設計とは、基本設計から実施設計に至る一連の設計業務を指す。
- ※3：業務期間の過半に携わっていること
- ※4：総支配人・副総支配人とはホテルまたは旅館において宿泊サービスを有する部門、企画・広報業務を有する部門、人事・総務・経理会計を有する部門を統括的に立場で施設を運営した経験を有するもの
- ※5：統括責任者とは、公の施設を統括的に管理する立場（館長など）として施設の管理運営経験を有するもの

表 1 設計企業の実績審査項目

審査項目	評価基準	配点
1 設計業務に関する実績		(25)
(1) 企業の実績	下記のいずれかの実績の合計が 2 件以上有する場合。	10
	①主用途がホテル又は旅館である建築物の改修工事（※1）に係る設計業務の実績 ②ホテル又は旅館の用途を含む延床面積 2000 m ² 以上の複合施設の改修工事（※1）に係る設計業務の実績	
	下記のいずれかの実績の合計が 2 件以上有する場合。	5
	①主用途がホテル又は旅館である建築物の新築又は改修工事（※1）に係る設計業務の実績 ②ホテル又は旅館の用途を含む延床面積 2000 m ² 以上の複合施設の新築又は改修工事（※1）に係る設計業務の実績 ③延床面積 1000 m ² 以上の公共建築物の改修工事（※1）に係る設計業務の実績	
	上記実績のいずれにも該当しない場合。	0
(2) 管理技術者の実績（※3）	下記のいずれかの実績の合計が 2 件以上有する場合。	15
	①主用途がホテル又は旅館である建築物の改修工事（※1）に係る設計業務の実績 ②ホテル又は旅館の用途を含む延床面積 2000 m ² 以上の複合施設の改修工事（※1）に係る設計業務の実績	
	下記のいずれかの実績の合計が 2 件以上有する場合。	10
	①主用途がホテル又は旅館である建築物の新築または改修工事（※1）に係る設計業務の実績 ②ホテル又は旅館の用途を含む延床面積 2000 m ² 以上の複合施設の新築または改修工事（※1）に係る設計業務の実績 ③延床面積 1000 m ² 以上の公共建築物の改修工事（※1）に係る設計業務の実績	
	上記実績のいずれにも該当しない場合。	0
2 工事監理業務に関する実績		(7)
(1) 企業の実績	下記のいずれかの実績の合計が 2 件以上有する場合。	7
	①主用途がホテル又は旅館である建築物の改修工事（※1）に係る工事監理業務の実績 ②ホテル又は旅館の用途を含む延床面積 2000 m ² 以上の複合施設の改修工事に係る工事監理業務の実績	
	下記のいずれかの実績を有する場合。	3
	①主用途がホテル又は旅館である建築物の新築または改修工事（※1）に係る工事監理の実績 ②ホテル又は旅館の用途を含む延床面積 2000 m ² 以上の複合施設の新築又は改修工事（※1）に係る工事監理の実績	
	上記実績のいずれにも該当しない場合。	0

表2 管理運営企業の実績審査項目

3 管理運営業務の実績		(60)
(1) 企業の実績	下記の実績を2件以上有する場合。	30
	①主用途がホテル又は旅館の内、延床面積1000㎡以上の施設の指定管理の実績またはホテル又は旅館の用途を含む延床面積2000㎡以上の複合施設の指定管理の実績	
	下記の実績を有する場合。	20
	①主用途がホテル又は旅館の内、延床面積1000㎡以上の施設の指定管理の実績またはホテル又は旅館の用途を含む延床面積2000㎡以上の複合施設の指定管理の実績	
	下記の実績を全て有する場合。	10
	①主用途がホテル又は旅館の内、延床面積1000㎡以上の施設またはホテル又は旅館の用途を含む延床面積2000㎡以上の複合施設の運営実績 ②公の施設で延床面積1000㎡を超える施設の指定管理の実績	
	上記実績のいずれにも該当しない場合。	0
(2) 責任者の実績	下記のいずれかの経験を有する場合。	30
	①ホテル又は旅館の総支配人または副総支配人(※4)として施設を3年以上運営した経験 ②公の施設で延床面積1000㎡を超える施設を統括責任者(※5)として3年以上管理運営した経験	
	下記のいずれかの経験を有する場合。	15
	①ホテル又は旅館の総支配人または副総支配人(※4)として施設を1年以上運営した経験 ②公の施設で延床面積1000㎡を超える施設を統括責任者(※5)として1年以上管理運営した経験	
	下記の内、いずれかの経験を2件以上有する場合。	7
	①宿泊部門を1年以上統括する立場で管理・運営した経験	
	②管理部門(施設保全・人事総務・経理)を1年以上統括する立場で管理・運営した経験 ③マーケティング部門(広報・企画)を1年以上統括する立場で管理・運営した経験	
	上記実績のいずれにも該当しない場合。	0
審査項目 合計		(92)

(2) 一次審査通過者の選定

応募グループが多数の場合は、参加資格審査を満たした者から一次審査を
基に、順位づけを行い、上位3者程度を一次審査通過者として選定する。な
お、同点により3者を超える場合は、当該者全てを選定するものとする。

第4 二次審査（提案審査）の内容と方法

二次審査は、審査委員が一次審査通過者の提案内容を審査し、総合評価点を
算出する。

総合評価点は、定性評価点のみで構成する。

ヒアリングにおいてはプロジェクターを使用しての説明を認めるが、提案書
の内容説明にとどめ、提案書に記載のない新たな提案は認めない。

1. 求める提案の基本的な視点

本公募では、民間企業等のノウハウを最大限活用することで、改修後施設が
安心安全で、誰しものが公平に利用でき、かつ効率的な管理運営してもらうこと
を大前提とした上で、下記の視点から2(2)アに示す評価項目に対する提案
を作成すること。

①復興途上にある双葉町の状況と、改修後施設に期待すること

双葉町の今おかれた状況として、東日本大震災及びその後の原子力災害によ
る避難指示が長期化し、2022年8月に避難指示が解除されたところである。
そのため未だ町は復興の途上にあり、町民の帰還促進、移住定住人口の拡大、
交流人口の拡大によって、再び活気あふれる町となること目指している。本施
設は町の中心部である双葉駅東口に隣接した立地にある。町では「復興まちづ
くり計画（第三次）」を定め、双葉駅東エリアは賑わいを創出するエリアと位
置付けている。すでに新庁舎を建設し業務を開始している他、今後も公設民営
の商業施設を建設するプロジェクトを進めており、この改修後施設についても
これらプロジェクトと連携や相乗効果が発揮され、賑わい創出の一翼を担って
もらうことを期待している。

②D0 公募の採用意義

町では改修後施設において指定管理者制度を活用することで、民間企業等の
持つノウハウを最大限活かし、改修後施設が魅力的で効率的な活用がなされる
こと期待している。そのため、本公募では設計段階から実際に管理運営を行う
指定管理予定者の意見を最大限反映させるため設計企業と管理運営企業を一
体的に選定することが望ましいと考え、本方式を採用した。従って本公募にお
いては設計企業と管理運営企業がそれぞれ協力することのメリットを活かし
た提案を期待する。

③LCC（ライフサイクルコスト）低減に資する建築計画

改修施設における管理運営期間中の用水光熱費・保守点検費・清掃費などの
諸費用の低減、改修後設備のメンテナンス性・修繕・更新のしやすさに加え、

今後の計画修繕の工事費低減など、改修施設の集客の為の改修だけでなく、LCC低減に資する建築計画に対する提案を期待する。

④管理運営段階における営業利益の考え方とその還元について

本項ではまず、営業利益・赤字の考え方を定義する。本公募では広く民間企業からの参画を想定している。そのためすでに多様な事業を行なっていることが想定されるため、改修後施設の指定管理業務（本業務）を、企業における一部門と位置付けられることを想定している。営業利益とは、企業のその一部門（本業務）における収益に対し、人件費や水道光熱費などの直接経費と間接部門における人件費や本社経費等の間接経費を引いた額を指すこととし、その額がプラスであれば営業利益、マイナスであれば営業赤字であると定義する。

本公募では指定管理者制度活用することから広く民間企業からの参画を期待している。町では民間企業である以上、一定程度の営業利益を出すことはその民間企業の存続のために必要なことと理解している。一方で、公の施設を活用する事業である以上、従業員や取引先への過大な負担を求め、営業利益のみを追求する姿勢は評価しない。また営業利益については、町への還元（プロフィットシェア）の提案があれば、収支計画書に記載すること。プロフィットシェアの方法は単に翌年の指定管理料の低減の他、①で示した双葉町の状況を踏まえ、更なる帰還住民の増加や、移住定住促進に係る取り組み、交流人口の拡大に係る取り組み等への再投資等、多様なあり方があると考えている。プロフィットシェアについては単独での評価はしないが、2（2）アに示す評価項目の「③周辺のまちづくりへの関与」や「⑥管理運営のサービス水準や管理体制」の提案と関連させて提案する場合は評価する場合がある。

なおプロフィットシェアの提案はあくまで任意とするが、提案内容は仕様書等に反映される場合があるので、留意すること。

2 定性評価

（1）基礎審査

町は、一次審査通過者から提出された提案書等が、次表に示す基礎的事項に該当していないことを確認する。

確認の結果、基礎的事項の一つでも該当事項がある応募者グループは、失格とする。

なお、基礎的事項について疑義等が生じた場合は、一次審査通過者に対して提案内容の解釈等に関する確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

- ・様式集に定めた提出書類に遺漏のあるもの。
- ・募集要項等に定める方法において提案書等が作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）。
- ・提案が法令又は条例違反に該当し、修正や差替え等では、回復できないもの。
- ・提案が募集要項等を明らかに満足していない場合や、禁止事項に該当していると認められるもので、修正や差替え等では、回復できないもの。

（２）定性評価点の算出方法

定性評価点は、評価項目ごとに審査委員の評価に基づく得点を平均化することにより算出する。また、有効桁数は小数点以下第２位とし、小数点以下第３位を四捨五入する。

$$\text{【 定性評価点} = \Sigma \text{（各「評価項目」の配点} \times \text{評価区分の評価比率）} \text{】}$$

ア 評価項目と配点

評価項目と配点は、表 3 に示す通りとする。

表 3 評価区分と評価比率

評価項目	内容	配点
①交流・賑わいに資する平面計画	町民や来訪者、職員等の相互の多様な人々の交流機会確保や賑わい創出に資する空間・設え、利用者の動線計画を考慮した提案されているか。	20
②建物の長寿命化	LCC 低減に配慮した改修仕様、建築計画の考えが示されているか。	20
③周辺のまちづくりへの寄与	双葉駅東エリアの賑わいの創出や持続的な発展に向けた取り組みが提案されているか。（開業前・開業後）	20
④イベント・プロモーションの企画・規模及び内容	・双葉町在住の地域住民だけでなく、来訪が想定される方も含んだイベントの企画となっているか。 ・双葉町コミュニティーセンターを中心に双葉町の取り組みを周知できるプロモーション企画となっているか。	10
⑤効率的かつ円滑な事業の推進体制・方法	管理運営ノウハウを有効に反映するとともに、円滑かつ効率的に事業を推進するための DO 事業者内、町、工事施工者等との連携方法の提案がされているか	20
⑥管理運営のサービス水準や管理体制	管理運営におけるサービス水準や、日常的な管理・点検において、快適性、安心・安全な利用に繋がる管理手法が示されているか。	30
計		120

イ 評価区分と評価比率

評価区分と評価比率は、表 4 に示す 5 段階とする。

表 4 評価区分と評価比率

評価区分	内容	評価比率
A	具体的な提案があり、かつ内容が特に優れている	100%
B	具体的な提案があり、かつ内容が優れている	80%
C	具体的な提案があるが、標準的な内容である。	60%
D	具体的な提案があるが、特に優れた内容ではない	40%
E	具体的提案や優れた提案はない	0%

2 価格評価

(1) 価格等の確認

ア 確認方法

一次審査通過者から提案された価格について、募集要項等で示す前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて次項に定める内容を確認する。価格の算出方法に明らかな誤りがある場合及び募集要項で示した提案上限額を超える提案価格の場合は、失格とする。

イ 確認項目及び内容

確認項目及び内容は以下のとおりである。

項 目	内 容
前提条件の反映に関する確認	・ 消費税及び地方消費税を除いた額で計算されているか
算出方法の確認	・ 設計、工事監理及び開業準備業務の各業務で見積もられている費用を基に適正に算出されているか

ウ 収支計画書（損益計画書）の作成

指定管理協定締結後の以下の条件において収支計画書（※損益計画書でありキャッシュフローの計算ではない旨留意すること。）を様式3-4にて作成すること。なお様式3-4で提示する条件はあくまで仮の条件であり、開業準備業務の間に詳細な条件を設定するものとする。収支計画書では、指定管理料の上限を超えていないことを確認し、超過した提案は失格となる場合があるので留意すること。

この収支計算書（損益計画書）については評価項目と併せて評価するため、単独での評価は行わないが、明らかな不足項目や計算ミスがある場合失格とする場合があるので注意すること。

第5 優先交渉権者の選定

町は、二次審査にて、総合評価点が最も高い応募グループを優先交渉権者として、2番目に高い応募グループを次点交渉権者として選定する。

ただし、総合評価点が満点の60%を下回る提案を行った応募グループは、優先交渉権者及び次点交渉権者として選定しないものとする。

優先交渉権者と基本協定の締結に至らなかった場合は次点交渉権者を優先交渉権者とする。