立神広場整備活用事業

審査基準

【令和４年１１月公表版】

佐世保市

目　次

第１章 審査基準の位置づけについて 1
第２章 優先交渉権者の決定方法 1
　１．事業者の選定 1
　２．審査の方法 1
　３．選定委員会 1
　４．審査等の流れ 2
第３章 参加資格確認 3
第４章 応募提案書類の審査 3
　１．提案価格の確認 3
　２．基礎審査 3
　３．提案内容及び提案価格の定量化審査 3
第５章 最優秀提案者の選定 10
第６章 優先交渉権者の決定 10

第１章　審査基準の位置づけについて

本審査基準は、佐世保市（以下「市」という。）が、立神広場整備活用事業（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。）を選定するにあたり、最も優れた提案を行った最優秀提案者を選定するための方法及び評価基準等を示すものであり、応募しようとする者（以下「応募者」という。）を対象に公表する「募集要項等」と一体のものである。その他、本審査基準で使用する用語の定義については、募集要項に準ずるものとする。

第２章　優先交渉権者の決定方法

１．事業者の選定

本事業を実施する事業者には、本事業の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められる。

このため、事業者の選定方法は、提案価格のほか、施設整備・展示設計計画及び維持管理・運営計画の提案内容、資金計画及びリスク管理を含む本事業全体に関する共通事項の妥当性・確実性等、多面的な判断が必要であることから、提案価格及び提案内容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．審査の方法

審査は、参加資格確認及び提案審査（提案価格の確認、基礎審査、定量化審査）により実施する。

３．選定委員会

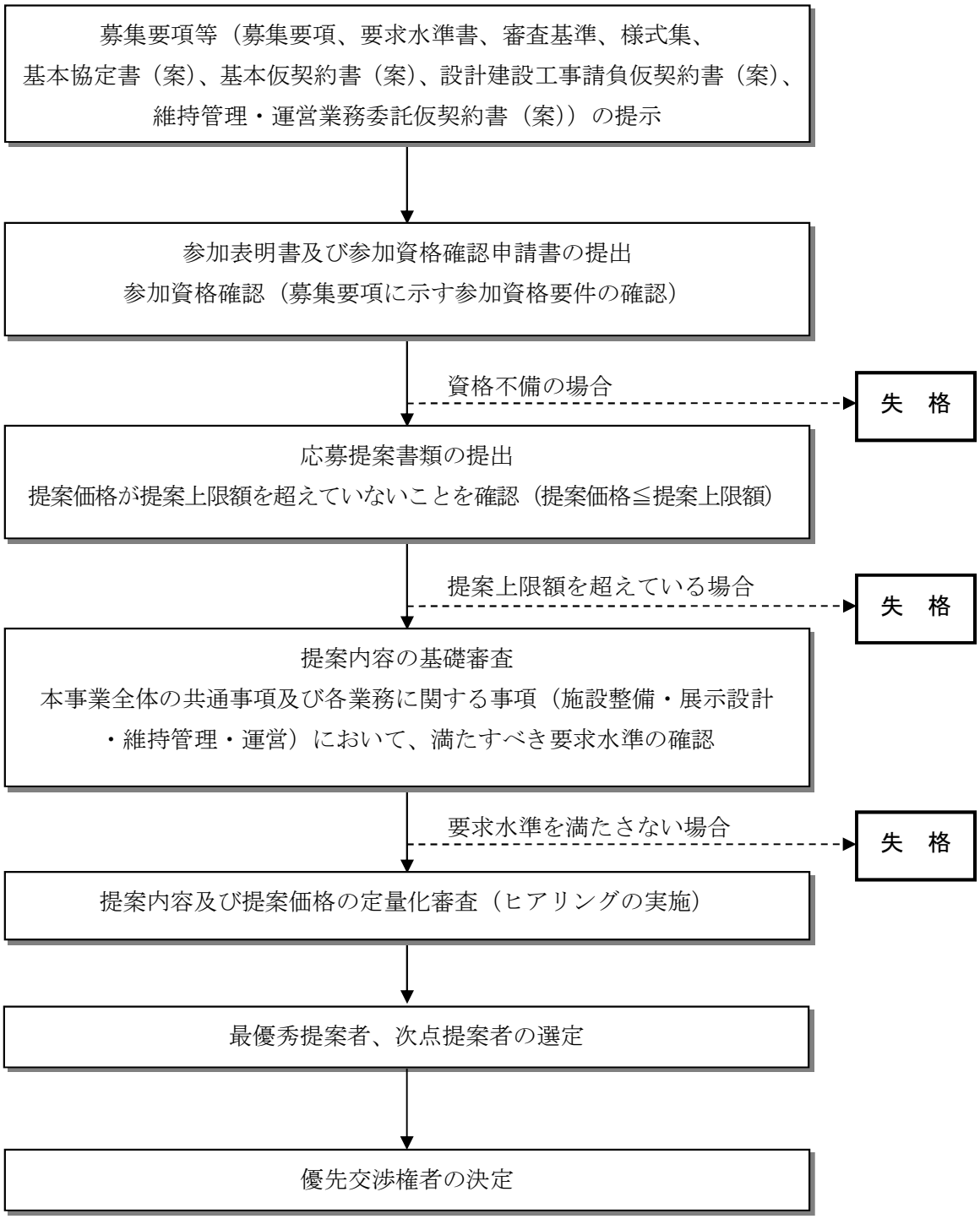
市は、優先交渉権者の決定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部委員と市職員とにより構成される立神広場整備活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置している。

選定委員会は、応募者からの提案内容を総合的に評価し、最優秀提案者と次点提案者を選定する。選定委員会の選定を受け、市として優先交渉権者を決定する。

なお、選定委員名は、募集要項を参照すること。

４．審査等の流れ

審査等の流れは以下のとおりである。



第３章　参加資格確認

応募者から提出された参加表明書及び参加資格確認申請書により、募集要項に示す応募者の備えるべき参加資格を満たしていることを確認し、資格不備の場合は失格とする。

なお、確認結果は、応募者又は応募者の代表企業に対して通知する。

第４章　応募提案書類の審査

１．提案価格の確認

市は、応募者から提出された提案書類に記載された提案価格（事業期間中の市の支払額の合計をいう）が提案上限額を超えていないことを確認し、提案価格が提案上限額を超えている場合は、失格とし、定量化審査の対象としない。失格とした場合、応募者又は応募者の代表企業に対して通知する。

提案上限額については、募集要項を参照すること。

２．基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類の内容が、本事業全体の共通事項及び各業務に関する事項（施設整備・展示設計・維持管理・運営）について、募集要項等に示す要件を全て満たしていることを確認し、応募者は募集要項等に示される要件を満たすことを記した誓約書を提出する。基礎審査において、様式集「(様式 4-5)基礎審査において応募者が満たすべき主要な項目確認書」の表１から表４に示す項目を１項目でも満たしていない場合は失格とし、定量化審査の対象としない。ただし、同様式に示す応募者が満たすべき主要な項目に限らず、提案内容が要求水準を満たさないことが合理的に判断される場合にも失格とし、定量化審査の対象としない。失格とした場合、応募者又は応募者の代表企業に対して通知する。

３．提案内容及び提案価格の定量化審査

（１）提案内容評価項目の得点化方法

選定委員会は、基礎審査において、全ての要件を満たした提案について定量化審査を行う。

提案内容の定量化審査は、まず各委員が、評価項目の細項目別に次に示す５段階評価による得点化方法により得点を付与する。選定委員会は各委員の得点に基づき審議を行い、最終的な得点を決定する。なお、得点は、小数第二位まで算定する。

評価	評価の内容	得点化方法
A	当該評価項目において特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	当該評価項目において具体的な提案がなされていない	配点×0.00

（２）提案内容の定量化審査

定量化審査においては、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、全体共通、各業務に関する事項（施設整備・展示設計・維持管理・運営）、及び提案価格のそれぞれについて、以下の表に示す審査の評価項目毎に得点を付与する。

評価項目別の評価の視点、提案内容と提案価格の配点については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

総合評価点（200 点満点）＝内容評価点（180 点満点）＋ 提案価格点（20 点満点）

表　評価項目と評価の視点

評価項目と評価の視点	配点
１．全体共通	**60**
(1) 本事業全体に関する事項	30
① 事業全体のコンセプト ・「立神広場整備活用計画」や本事業の基本理念・基本方針を理解し、提案内容全体に一貫した、実現性の高い事業実施コンセプトが設定されているか。	5
② 文化財の保存・活用 ・煉瓦倉庫（既存）の文化的価値や希少性を理解し、国登録有形文化財への登録を予定する建造物であることに配慮されているか。 ・煉瓦倉庫（既存）や遺構を、本施設を構成する一要素と捉え、歴史公園としての「文化財」の面に配慮した全体計画が具体的に提案されているか。 ・郷土愛と郷土の誇りを醸成する学びの場とするための、具体的な提案が示されているか。	10
③ 観光振興 ・本施設への観光客の誘致に資する魅力的な全体計画が具体的に提案されているか。 ・「佐世保フィールドミュージアム」の考え方に基づき、本施設を起点とした市全体の周遊観光の促進に資する具体的な考え方や提案が示されているか。 ・ターゲット層を意識しつつ、多様な世代が集い楽しむ場とするための、具体的な提案が示されているか。	10
④ 周辺地域との連携 ・周辺自治会等との連携について、取組方針が具体的に提案されているか。 ・周辺自治体との広域連携について、取組方針が具体的に提案されているか。	5

評価項目と評価の視点	配点
(2) 事業の実施体制に関する事項	15
① 応募者構成 ・応募者の構成が事業目的、事業内容を踏まえた合理的な内容となっているか。 ・市と円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に提案されているか。 ・構成員同士の協力・連携を図るための方策が具体的に示されているか。	5
② セルフマネジメント ・業務の最適化やグループ全体のマネジメント体制について、効果的なセルフマネジメントの取組方針が具体的に提案されているか。	5
③ 地元等の人材の活用 ・本事業の各業務で、積極的に市内企業を活用するような提案が示されているか。 ・地産地消や地元の人材活用（雇用人数、雇用条件等）について、具体的に提案されているか。	5
(3) 事業の安定性に関する事項	15
① 収支計画の妥当性 ・収支計画が提案内容と整合しており、具体的かつ合理的であるか。 ・収入及び費用の算出根拠が明確であり、妥当な収支計画となっているか。 ・イベント等の利用料金は、相場価格等と比較して不当に高額とならないよう、事業目的を勘案した配慮がなされているか。 ・飲食店運営業務及び物販業務は、事業期間を通して運営独立採算を担保可能な、具体的な根拠に基づく収入予測がなされているか。 ・急な資金需要や収入の減少への対応として、資本金の積み立てや融資を受けられる体制を構築しているか。	5
② 財務モニタリング ・本事業の財務諸表のチェック機能が公正に働くための具体的な方策が提案されているか。 ・財務モニタリングの観点から、倒産リスクへの対策が具体的に提案されているか（以下、具体の視点）。 ・主な構成員（代表企業等）の財務状況のチェック体制が具体的に提案されているか。	5
③ リスク管理 ・リスクの適切な認識・把握がなされ、かつ、リスク顕在化時の有効な対応が具体的に提案されているか。 ・想定されるリスクについて、事前回避、防止策、リスク顕在化に対する対応策が具体的に示されているか。 ・コンソーシアム内での合理的なリスク分担が提案されているか。 ・個人情報保護やコンプライアンスについて、適切な体制及び方策が提案されているか。 ・事業の安定性の観点から、倒産リスクへの対策が具体的に提案されているか。	5

評価項目と評価の視点	配点
2.各業務に関する事項	**120**
(1) 施設整備に関する事項	30
① 取組方針、業務実施体制 ・設計業務・建設業務及び工事監理業務の目的を理解し、合理的な取組方針が示されているか。 ・省エネルギーや温室効果ガスの排出抑制、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進等を図ることで、環境負荷低減に配慮した取組方針が示されているか。 ・設計業務・建設業務及び工事監理業務において、本事業を遂行する能力を有している業務実施体制及び品質管理体制が示されているか。 ・設計業務・建設業務及び工事監理業務において、市と円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に示されているか。 ・工事監理業務において、建設業務との独立性を確保する方策が具体的に提案されているか。	5
② 工程計画、安全管理 ・供用開始予定日を見据えた実現性の高い工程計画が示されているか。 ・工程管理、安全管理について、具体的かつ適切な方策が示されているか。	5
③ 設計に関する事項 ・景観アドバイザーの意見を参考にするなどして、全体で調和がとれた景観形成が図られているか。 ・バリアフリー及びユニバーサルデザインの考え方に基づき、だれもが分かりやすく利用しやすい施設計画が示されているか。 ・密閉・密集・密接を避けた施設構成・諸室配置・設備計画が提案され、可能な範囲で非接触型の機器・設備が採用されているか。 ・ガイダンス施設（新築）は、煉瓦倉庫（既存）を引き立てるデザインとなるよう具体的に配慮されているか。 ・ガイダンス施設（新築）の建設予定地に遺構が埋蔵している場合、埋蔵する遺構に配慮した構造が具体的に提案されているか。 ・屋外空間は、佐世保らしい形やテーマ、多様な世代が集い、楽しみやすいグランドデザインが具体的に提案されているか。 ・屋外空間は、屋内の展示機能・情報発信機能が屋外部分にも拡大するような、本施設全体で一体的なミュージアムの形成に資する機能・デザインが提案されているか。	10

評価項目と評価の視点	配点
④ 建設に関する事項 ・騒音や振動等の周辺環境に及ぼす影響について十分な対策が示されているか。 ・各施工箇所における留意事項について、具体的な方針が示されているか（以下、具体の視点）。 ・煉瓦倉庫（既存）の文化的な価値を損なわない改修工事及び展示工事の方針が示されているか。 ・煉瓦倉庫（既存）に仮設物を設置する場合は、オリジナルの部材を傷めない意匠的な配慮が具体的に示されているか。 ・ガイダンス施設（新築）の建設予定地に遺構が埋蔵している場合、遺構の文化的価値を損なわない配慮が具体的に示されているか。 ・屋外部分の整備工事において、公開予定の遺構の文化的価値を損なわない配慮が具体的に示されているか。	10
(2) 展示設計に関する事項	20
・展示機能と情報発信機能の 2 つの機能を実現する展示計画が具体的に示されているか。 ・日本遺産「鎮守府・佐世保」の理解促進に資する魅力的な展示計画が提案されているか。 ・旧軍港 4 市の鎮守府を情報発信できる展示手法等が、具体的に提案されているか。 ・「佐世保フィールドミュージアム」の展開を生み出すための具体的な展示計画が提案されているか。 ・ICT を用いて個人所有や団体（学校・ツアー等）配布の端末等で完結できる with コロナ型の展示手法が具体的に提案されているか。 ・ICT に頼らない展示手法を織り交ぜて、多様な世代が楽しめる工夫がされているか。 ・煉瓦倉庫（既存）及びガイダンス施設（新築）の展示、遺構が相互に補完し、屋外部分を含めて利用者を周遊させる展示手法等が具体的に提案されているか。	20
(3) 維持管理業務に関する事項	20
① 取組方針・維持管理業務実施体制 ・本事業における維持管理業務の目的・内容を十分に理解し、合理的な取組方針が示されているか。 ・予防保全の考え方に基づく適正な保守管理等、ライフサイクルコストの削減につながる提案が示されているか。 ・効果的に維持管理業務を実施することができる体制が示されているか。 ・市と円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に提案されているか。 ・事故発生時の措置や体制について実効性の高い提案が示されているか。 ・感染症が流行した際の措置や対策について、具体的な方針が示されているか。	5

評価項目と評価の視点	配点
② 建築物保守管理業務 ・ 本施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の具体的かつ効果的な内容、頻度等が提案されているか。 ・ 煉瓦倉庫（既存）の維持管理において、国登録有形文化財への登録を予定する建造物であることに配慮した視点や留意点が示され、具体的な方策が提案されているか。 ・ 煉瓦倉庫（既存）の修繕等を行う場合に、建築物の文化的価値を損なわないような方策が具体的に提案されているか。	10
③ 清掃業務、植栽維持管理業務、屋外部分保守管理業務 ・ 清掃業務の計画において、常に敷地内の美観、衛生環境を保ち、利用者の安全と快適な利用環境を保つための適切な頻度・方法が示されているか。 ・ 植栽維持管理計画について、屋外部分・駐車場の美観を保ち、利用者の安全を確保するための適切な頻度・方法等が示されているか。 ・ 屋外部分・駐車場（工作物を含む）の各部の維持管理計画について、良好な外観、衛生環境を保持し、利用者の安全を確保するための適切な頻度・方法等が示されているか。	5
(4) 運営業務に関する事項	50
① 取組方針・運営業務実施体制 ・ 本事業における運営業務の目的・内容を十分に理解し、合理的な取組方針が示されているか。 ・ 事業期間にわたり、魅力的なサービスを利用者に提供できる体制が示されているか。 ・ 市と円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に提案されているか。 ・ 社会経済や多様な利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な体制が提案されているか。 ・ 最新の「文化財」に関する研究成果等の反映について、具体的な体制が提案されているか。 ・ 感染症が流行した際の措置や対策について、具体的な方針が示されているか。 ・ 学芸員の効率的な配置が示されているか。	10
② 展示業務 ・ 展示等の内容の陳腐化を防ぎ、魅力的な展示を維持するための展示等の一部内容更新について、具体的な方策が示されているか。 ・ 効果的かつ合理的な展示の更新計画が提案されているか。	10
③ 広報・周遊促進業務 ・ 多様な広報媒体を活用して、利用者の裾野を広げる効果的な広報の方針が具体的に示されているか。 ・ 旧軍港 4 市を含む他施設との積極的な連携について、具体的に提案されているか。 ・ 「佐世保フィールドミュージアム」の実現に向けて、市全体の周遊観光の促進に資する効果的な情報発信が具体的に提案されているか。	5

評価項目と評価の視点	配点
④ 飲食店運営業務・物販業務 ・利用者の滞在時間の増加、利便性向上に資する飲食店舗の運営計画が示されているか。 ・利用者のニーズに応じたサービスの提供に資する物販店舗の運営計画が示されているか。 ・佐世保市や日本遺産「鎮守府」に関連するサービスの提供について、具体的に提案されているか。 ・煉瓦倉庫（既存）内で業務を行う際は、建築物の文化的価値を損なわないような配慮が具体的に示されているか。	10
⑤ イベント企画運営業務 ・利用者や市民等の多様なニーズに対応したイベントの企画運営について、具体的に提案されているか。 ・観光周遊や地域活性化に資する市内他イベント等との連携・協力について、具体的に提案されているか。 ・日本遺産の啓発に関するイベントについて、具体的に提案されているか。 ・「佐世保フィールドミュージアム」に関するコンテンツの企画について、具体的に提案されているか。	10
⑥ 屋外部分運営業務 ・築山や遺構等を活用して、屋内の展示機能・情報発信機能が屋外部分に拡大するような、本施設全体で一体的なミュージアムの形成に資するサービスの提供が具体的に提案されているか。 ・屋外部分が利用者の憩いの滞在空間となるよう、魅力的なサービスの提供が具体的に提案されているか。	5
内　容　評　価　点　（1～2）　合　計	**180**
3. 提案価格	**20**
(1) 事業費 ・本市の負担額をどの程度軽減できているか。	20
提　案　価　格　点　（3）	**20**
総　合　評　価　点	**200**

※各評価項目における評価の視点は表中の「・」以下箇条書きで例示している。

（３）提案価格の定量化審査

提案価格の価格点については、実額での比較を行うこととし、以下の式により算定した点数とする。得点は、小数第二位（小数第三位以下切捨て）まで算定する。

提案価格点＝ **提案価格の配点（20 点）× {1－（当該応募者の提案価格／提案上限額)}**

（４）ヒアリングの実施

選定委員会は、基礎審査を通過した応募者について、提案内容についてのヒアリングを実施する。ヒアリングの実施要領については、別途応募者の代表企業に通知する。

第５章　最優秀提案者の選定

選定委員会は、提案書の内容について各評価項目に対し、評価の理由を明らかにした上で得点化し、総合評価点が最も高い提案を行った応募者を最優秀提案者として選定する。

さらに、次いで高い提案を行った応募者を次点提案者として選定する。

なお、総合評価点において、同点が2者以上あった場合は、本事業の提案書の内容評価点が高い応募者を上位とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

第６章　優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定を受け、優先交渉権者を決定する。