

直島町商業・観光交流複合施設整備事業

優先交渉権者選定基準

令和7年8月

直島町

目 次

第 1	総則	1
1	優先交渉権者選定基準の位置付け	1
2	事業者選定方式	1
3	審査体制	1
4	審査の流れ	2
第 2	審査の方法	3
1	審査方法	3
2	資格審査	3
3	提案書審査	3
第 3	優先交渉権者の決定及び公表	8

第1 総則

1 優先交渉権者選定基準の位置付け

「直島町商業・観光交流複合施設整備事業優先交渉権者選定基準」（以下「選定基準」という。）は、直島町（以下「町」という。）が、直島町商業・観光交流複合施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施に当たって、町と契約を締結し、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を決定するための基準を示すものである。

選定基準は、優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った応募者（以下「最優秀提案者」という。）を選定するための方法及び評価項目等を示し、本事業の公募型プロポーザルに応募する者（以下「応募者」という。）の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2 事業者選定方式

事業者には、本事業のデザイン・ビルド方式による直島町商業・観光交流複合施設（以下「複合施設」という。）の整備等の各業務を通じて、効率的、安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定に当たっては、応募者が「直島町商業・観光交流複合施設整備事業設計施工事業者選定公募型プロポーザル実施要項」（以下「実施要項」という。）に規定する参加資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、実施要項及び「直島町商業・観光交流複合施設整備事業要求水準書」（以下「要求水準書」という。）に規定する要件を満足することを前提として、提案金額に加えて、提案内容等について妥当性及び確実性等を総合的に評価する、公募型プロポーザル方式により行う。

3 審査体制

事業者の選定については、「直島町商業・観光交流複合施設整備事業設計施工事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置して行う。

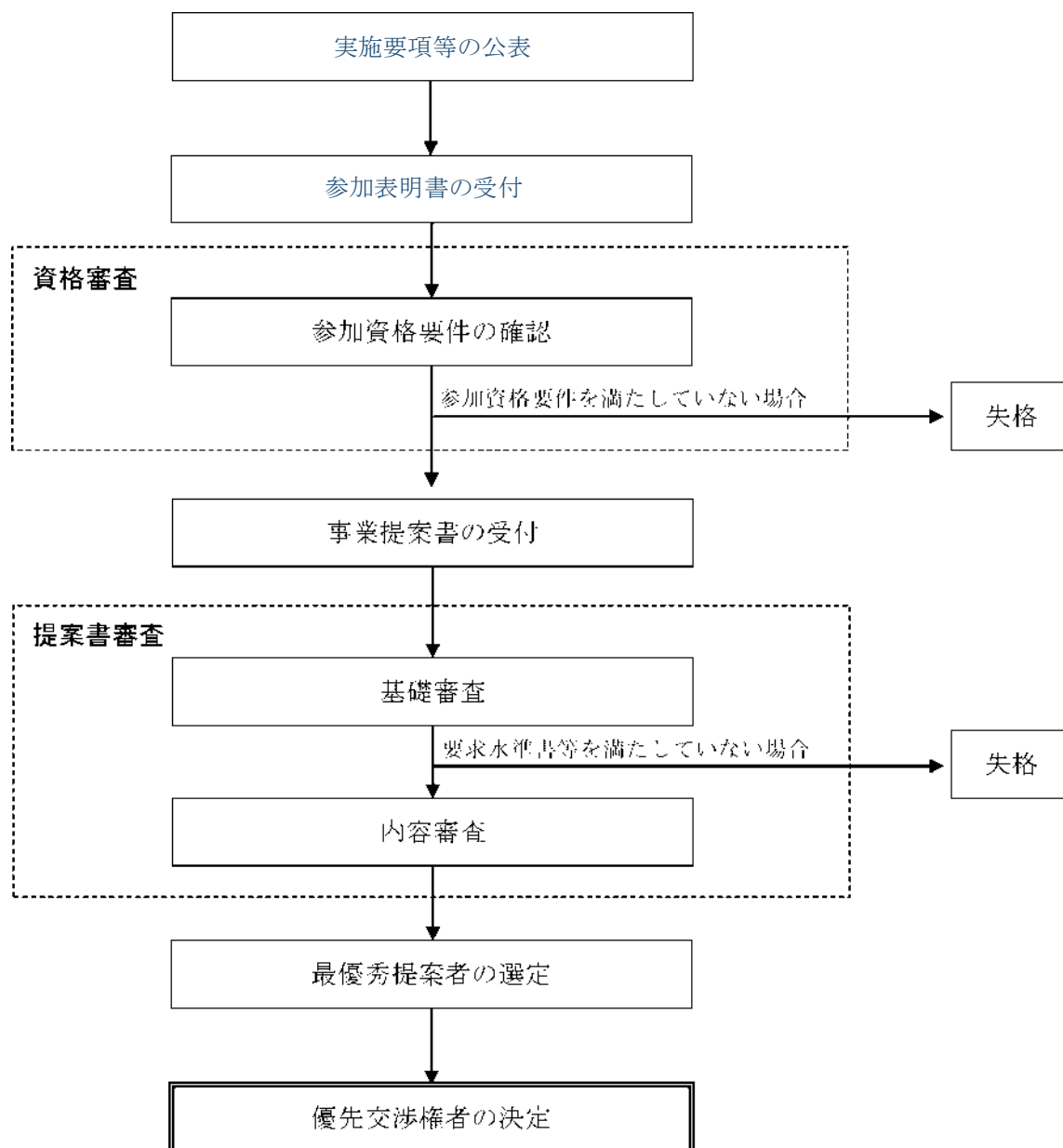
なお、審査に際しての選定委員会の役割は次のとおりであり、選定委員会からの報告に基づき、町が優先交渉権者を決定する。

- ① 応募者からの提出書類の審査、評価
- ② 最優秀提案者の選定（質疑応答を含む。）
- ③ 町への最優秀提案者選定の報告

4 審査の流れ

審査の流れは、次のとおりである

図 実施要項等の公表から優先交渉権者の決定までの流れ



第2 審査の方法

1 審査方法

審査の方法は、「参加表明書」及び「事業提案書」の内容を事務局及び選定委員会が審査し、その審査結果を踏まえ、町が優先交渉権者を決定する。

審査は、参加表明書に基づき応募者の資格、実績等の事業遂行能力を評価する「資格審査」と、応募者の事業提案書による事業提案内容等を審査する「提案書審査」を実施する。

2 資格審査

(1) 参加資格要件の確認

町は、参加表明書により、実施要項に記載の応募者が備えるべき参加資格要件(以下「参加資格要件」という。)を満たしていることを確認する。

(2) 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の受付日とする。ただし、参加資格確認後、優先交渉権者の決定までの期間に、応募者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。

なお、優先交渉権者の決定以降、契約締結までの期間に、優先交渉権者の構成員が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、契約を締結しない場合もある。

3 提案書審査

(1) 基礎審査

応募者から提出された事業提案書に記載された内容が、要求水準書等のすべてを満たしているか否かを審査する。

要求水準書等をすべて満たしていることが認められた応募者は適格とし、要求水準書等を一つでも満たしていない場合は失格とする。

(2) 内容審査

基礎審査において、適格とした応募者の事業提案書について内容審査を行う。

内容審査は、要求水準書等を満たすための方法のみを確認するものではなく、応募者による要求水準以上の優れた提案内容に対して、その提案内容が斬新で柔軟な発想によるものか、サービスの向上効果がより期待されるものか、実現性のあるものか等を審査し、提案の質的評価を得点化するために行う。

① 評価区分と配点

内容審査においては、事業提案書に記載された内容について、次に示す「表1 内容審査の評価区分と配点」に従って評価し得点化する。

表 1 内容審査の評価区分と配点

評価区分		配点
実績評価項目	設計業務に関する事項	5 点
	建設業務に関する事項	5 点
	工事監理業務に関する事項	5 点
事業提案項目	実施体制・実施計画に関する事項	24 点
	設計業務に関する事項	35 点
	建設業務に関する事項	15 点
	加点項目に関する事項	6 点
事業費項目	提案金額に関する事項	5 点
合計		100 点

② 評価項目ごとの得点化方法

内容審査では、評価項目ごとに提案内容の評価し、得点を算定する。得点は全委員の点数の平均値とし、小数点以下第 3 位を四捨五入する。

③ 評価項目の具体的内容及び評価基準

評価項目の具体的内容及び評価基準は次のとおりである。

表 2 実績評価項目

大分類	小分類	提案項目	評価の視点	配点	様式
(1)設計業務	①管理技術者 (1 級建築士) の実績(平成 27 年度以降)	ア設計統括責任者の配置する予定の人員の実績を記述すること。	以下の順番にて高く評価する。 ・ 1,500 m ² 以上の官公庁の庁舎等公共施設の実施設設計業務において、設計統括責任者として従事した実績: 5 点 ・ 1,500 m ² 以上の民間企業の事務所・店舗の実施設設計業務において、設計統括責任者として従事した実績: 3 点 ・ 1,500 m ² 未満の官公庁の庁舎等公共施設又は民間企業の事務所・店舗のいずれかの実施設設計業務において、設計統括責任者として従事した実績: 1 点	5	3-2

(2)建設業務	①監理技術者(資格者)の実績(平成 27 年度以降)	ア監理技術者として配置する予定の人員の実績を記述すること。	以下の順番にて高く評価する。 ・ 1,500 m ² 以上の官公庁の庁舎等公共施設の新築、増築、改築に係る工事において、監理技術者として従事した実績: 5 点 ・ 1,500 m ² 以上の民間企業の事務所・店舗の新築、増築、改築に係る工事において、監理技術者として従事した実績: 3 点 ※増築、改築に係る工事においては、対象面積が 1,500 m ² を超える場合に限る。	5	3 - 3
(3)工事監理業務	①工事監理者(1 級建築士)の実績(平成 27 年度以降)	ア工事監理者として配置する予定の人員の実績を記述すること。	以下の順番にて高く評価する。 ・ 1,500 m ² 以上の官公庁の庁舎等公共施設の工事監理業務において、工事監理者として従事した実績: 5 点 ・ 1,500 m ² 以上の民間企業の事務所・店舗の工事監理業務において、工事監理者として従事した実績: 3 点 ・ 1,500 m ² 未満の官公庁の庁舎等公共施設又は民間企業の事務所・店舗のいずれかの工事監理業務において、工事監理者として従事した実績: 1 点	5	3 - 4
合計				15	

表3 事業提案項目

大分類	中分類	小分類	提案項目	配点	様式
(1)実施体制・実施計画	①業務全体の実施方法	ア構成員、下請企業等の役割分担、町とのコミュニケーション方法	・設計及び施工段階における、構成員、下請企業等の役割分担と、町とのコミュニケーション方法について、具体的に記述すること。	9	4－5
		イ建設業務における業務遂行体制及びその特徴	・建設業務を確実に実施するための業務遂行体制(業務分担、人員配置、直営・委託の別等)とその特徴等について記述すること。	9	4－5
		ウ全体工程管理	・業務の全体工程表を、業務別、工種別が分かるように記述すること。 ・全体工程表には、基本設計業務の着手と完了時期、建設業務の着工と完了時期を明示すること。 ・毎月の予定出来高割合を明示すること。但し、金額は記載しないこと。	6	4－5
(2)設計業務	①施設計画	ア複合施設に期待する事項に関する提案	・物販店舗（納品車両を含む）・飲食店舗・地域交流施設の動線計画を提案すること ・島民と観光客の寄り合いの場としての、多様な活動などを受け入れる空間としての提案をすること ・宮ノ浦の集落の魅力に相応しい計画を提案すること ・直島の正面玄関としての港湾空間に相応しい景観の提案をすること ・周辺住宅地と調和した計画を提案すること ・地域の暮らしを支える場所としての提案をすること ・各室構成が適正となっている提案すること。	35	4－6

(3)建設業務	①施工中の対策	ア品質管理及び施工精度	・ 施工中の品質管理に関する方策（品質管理体制、内部監査方法等）や、施工精度を確保するための方策等、品質管理に資する有効な方法を提案すること。	5	4－7
		イ建設工事における安全対策、騒音対策	・ 建設工事に当たって、周辺住民等に配慮した交通安全対策や振動、騒音など工事に伴う悪影響への対策について具体的に記述すること。	5	4－7
	②完成後の設備機器の調整	ア完成後の設備機器の調整	・ 完成後の設備機器が供用後に所定の機能を果たすための調整作業等について、具体的な実施方法を記述すること。 ・ 特に、供用後の設備機能の確認方法、機器の調整が必要となった場合の対応方法や連絡体制、フォローアップ体制や期間などについて具体的に提案すること。	5	4－7
(4)加点項目	①加点項目	ア加点項目	・ 加点項目となる追加機能の提案がある場合に、具体的に記述すること。 ※本事業に有用と思われる加点項目1項目につき1点とし、最大6項目までを対象とする。	6	
合計				80	

表4 事業費項目

計算式	配点	様式
提案金額に基づく評価については、下記のとおりとする。 $(\text{応募者中の最低提案金額}) \div (\text{当該応募者の提案金額}) \times 5$ ※小数点以下第3位を四捨五入とする。	5	2－1
合計	5	

(3) 総合評価

選定委員会は、提案内容に関する審査を行い、それらを総合評価することにより総合評価点を算出し、総合評価点の最も高い提案者を最優秀提案者として選定する。

なお、総合評価点の最も高い者が2以上あるときは、提案金額が最も低い者を最優秀提案者とする。

(4) 最低基準

総合評価点の最低基準は満点【100点】の5割以上【50点以上】（全委員の平均値）とし、最低基準を満たしていない場合は最優秀提案者になることはできない。

(5) その他

- ① 審査の過程で必要と認める場合、事業提案書の内容を確認するために、書面による質問回答又はヒアリングを実施する場合がある。
- ② 事業提案書は、契約書の一部とし、町は工事中又は工事完了後において、履行状況について確認する。

第3 優先交渉権者の決定及び公表

町は、選定委員会の審査結果の報告を受けて、優先交渉権者を決定した場合、各応募者に個別に通知するとともに、町ホームページにおいて公表する。

また、選定基準に基づく審査結果の概要、審査講評についても併せて公表する。