

大田区大森南四丁目工場アパート運営事業
公募型プロポーザル
優先交渉権者選定基準

令和4年1月

大田区

目 次

第1	優先交渉権者選定基準の位置づけ	1
第2	優先交渉権者選定の手順.....	2
第3	参加資格確認.....	3
第4	提案金額の確認	3
第5	基礎審査	3
第6	価格審査	3
第7	提案審査	4
1	提案審査の考え方.....	4
2	提案審査の審査項目及び配点.....	4
3	提案評価金額以外の審査項目の得点化方法.....	5
4	提案評価金額の得点化方法	7
第8	優先交渉権者の決定	7

第1 優先交渉権者選定基準の位置づけ

この「大田区大森南四丁目工場アパート運営事業 公募型プロポーザル 優先交渉権者選定基準」（以下「優先交渉権者選定基準」という。）は、大田区（以下「区」という。）が大田区大森南四丁目工場アパート運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集及び選定を行うにあたって、公募に参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものです。

優先交渉権者選定基準は、優先交渉権者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

区では、本事業における民間活力の活用により、区の産業振興を理解した事業者による、工場アパートの目的やコンセプトに適した施設の維持管理・運営を求めています。

特に、運営において、事業者の創意工夫による利便性向上や入居者の成長支援により、入居者が安心して成長を続け生産拠点を留められる工場アパートへの転換が期待される提案を評価します。

第2 優先交渉権者選定の手順

本事業における優先交渉権者の選定は、価格及びその他の条件により優先交渉権者を決定する総合評価による公募プロポーザル方式に基づき次の手順で実施します。

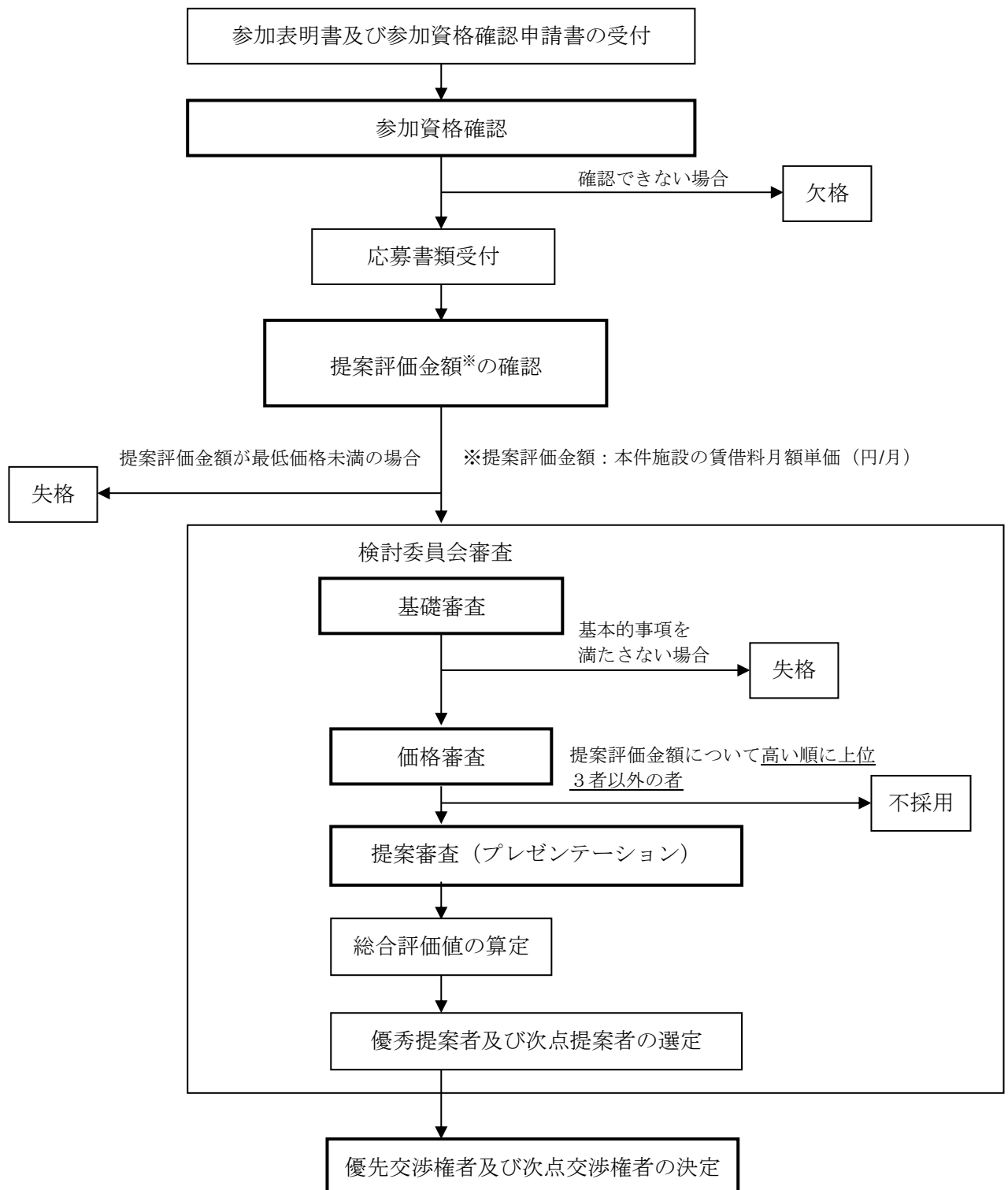


図1 優先交渉権者の募集・選定の手順

第3 参加資格確認

区は、参加資格確認申請書から、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を代表企業に対し通知します。応募者が満たすべき参加資格要件が確認できない場合は欠格とします。

第4 提案金額の確認

区は、応募書類の受付を行い、提案書の様式 13 に記載された本件施設の賃借料月額単価（円/月、以下「提案評価金額」という。）があらかじめ区で設定した最低価格以上であることを確認します。提案評価金額が最低価格未満である場合は失格とします。

第5 基礎審査

検討委員会は、応募者から提出された応募書類が、表 1 に示す「基本的事項」を満たしていることを確認します。応募者の応募書類が基本的事項を満たさない場合は、当該応募者を失格とします。基本的事項を満たしていることが確認された者の応募書類について、提案審査を行います。

応募書類に関する基本的事項は、次のとおりです。

表 1 基本的事項

内 容
応募書類として提出を求めた書類が全て揃っていること
募集要項に示す募集の条件及び提案内容に関する条件に違反のないこと
募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと
提案書の記載内容に不整合がないこと

第6 価格審査

検討委員会は、提案書に記載された提案評価金額について審査し、提案評価金額の高い順に 1 位から 3 位までの金額の提示を行った応募者 3 者を提案審査の審査対象として採用し、4 位以下の金額の提示を行った応募者については不採用とします。

第7 提案審査

1 提案審査の考え方

検討委員会は、価格審査において審査対象とされた応募者の提案について、提案評価金額及び提案評価金額以外の提案内容について、提案審査として総合的に審査を行います。

提案評価金額以外の提案内容については、「3 提案評価金額以外の審査項目の得点化方法」に従って得点化を行います。また、提案評価金額については、「4 提案評価金額の得点化方法」に従い得点化を行います。検討委員会は、提案評価金額以外の審査項目の得点と提案評価金額における得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った応募者を優秀提案者として選定します。また、優秀提案者の次に総合評価値が高い提案を行った応募者を次点提案者として選定します。

2 提案審査の審査項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点について、表2に示します。提案審査の審査項目及び配点については、区が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定したものです。

表2 提案審査の審査項目と配点

審査項目	配点	主たる対応様式
(1) 本事業に関する基本的な視点に関する提案		
①高い技術を誇る製造業の集積と恵まれた立地による新たなビジネスフィールドに係る提案	20点	5点
②多様なものづくり技術の集積を活かしたコラボレーション&イノベーションに係る提案		5点
③生産拠点の維持と時代のニーズに合った高付加価値の提供に係る提案		10点
(2) 運営計画に関する提案		
①基本的な考え方	40点	5点
②実施体制		5点
③入居者の募集・選定に係る提案		5点
④入居促進等に係る提案		5点
⑤入居者の利便増進に係る提案		10点
⑥入居者の成長支援に係る提案		10点
(3) 維持管理計画に関する提案		
①基本的な考え方及び実施体制	15点	3点
②施設の保守点検業務及び修繕業務に係る提案		9点
③清掃管理業務、樹木剪定等業務等に係る提案		3点
(4) 事業計画に関する提案		
①事業の実施体制、遂行能力、契約構造、リスク対応等	10点	5点
②収支計画、長期事業計画の具体性		5点
(5) 提案評価金額に関する事項		
① 提案評価金額	15点	様式13
合計	100点	

3 提案評価金額以外の審査項目の得点化方法

提案評価金額以外の提案内容の審査においては、表3「審査項目毎の評価の視点」に示す審査項目ごとに審査を行い、表4「提案評価金額以外の審査項目の得点化方法」に示す5段階の絶対評価による得点化方法により得点を付与します。

表3 審査項目毎の評価の視点

審査項目	評価の視点
(1) 本事業に関する基本的な視点に関する提案	
①高い技術を誇る製造業の集積と恵まれた立地による新たなビジネスフィールドに係る提案	<ul style="list-style-type: none"> ・製造業、研究開発、産学連携が共存する新たなビジネス展開のフィールドとしての活用促進について適切な提案がなされているか ・HANEDA×PiOをはじめとする区内産業振興拠点との相乗効果について、適切な提案がなされているか
②多様なものづくり技術の集積を活かしたコラボレーション&イノベーションに係る提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ものづくり技術のコラボレーションや新たなイノベーションの創出が誘発される場の形成について、適切な提案がなされているか
③生産拠点の維持と時代のニーズに合った高付加価値の提供に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> ・入居する各企業のニーズへの対応、利便性の増進と高品質なサービスの提供について、適切な提案がなされているか
(2) 運営計画に関する提案	
①基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を安定的に継続するための方針、施策等が示されているか
②実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を安定的に継続するための体制等が示されているか
③入居者の募集・選定に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の選定審査の方法や評価について、専門性をもって審査できる体制を整える等、本事業の目的を踏まえた適切な提案がなされているか
④入居促進等に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的に入居者を集めるための効果的な工夫（施設パンフレット、館内規則等の作成方針及び周知方法等）について適切な提案がなされているか
⑤入居者の利便増進に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の利便性を向上するための具体的な方策について適切な提案がなされているか ・入居者との公平かつ良好な関係構築に取り組むための工夫が示されているか。または取り組みが期待できる提案となっているか ・入居者の苦情等があった場合の解決方法が具体的かつ適切に示されているか
⑥入居者の成長支援に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の成長支援のための具体的な内容及び期待される効果が示されているか

審査項目	評価の視点
(3) 維持管理計画に関する提案	
①基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 施設の機能及び性能を維持し、入居者の安全性や快適性を確保するための方針、施策、体制等が示されているか
②施設の保守点検業務及び修繕業務に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> 保守点検業務の実施方針、点検方法及び異常発生時の対応等について適切な提案がなされているか 修繕計画の作成にあたり、修繕・更新の方針や、工事内容、時期等を含む具体的な計画内容など、有効性の高い提案がなされているか 修繕を確実に実施するための取り組みについて適切な提案がなされているか
③清掃管理業務、樹木剪定等業務等に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> 清掃管理業務、樹木剪定等業務等の実施方針や作業回数等を含む具体的な方法について適切な提案がなされているか
(4) 事業計画	
①事業の実施体制、遂行能力、契約構造、リスク対応等	<ul style="list-style-type: none"> 事業の実施体制、遂行能力、契約構造等について、本事業に関わる各企業の役割や関係等がわかりやすく明示されているなど、事業の安定的な実施の視点で有効性の高い具体的な提案がなされているか 本事業と類似する施設管理の実績が示されているか。また、その実績を活かして、本事業において区と恒常的に良好な関係を構築できる工夫が示されているか 提案された事業内容に関しての重要なリスクについての確に認識され、対応策が具体的に提案されているか
②収支計画、長期事業計画の具体性	<ul style="list-style-type: none"> 転貸料、駐車場使用料の設定や見直し方法、業務費用の計画は、具体的かつ本事業全体に対して妥当か 長期的な事業計画について、具体的で安定性の高いものとなっているか 本件施設が公の建物であることを理解し、長期的な地域との共存共栄を図っていけるものとなっているか

表 4 提案評価金額以外の審査項目の得点化方法

判断基準	評価	得点化方法
・当該審査項目について優れている	A	配点×1.00
・評価AとCの間	B	配点×0.75
・当該審査項目について標準的な提案である	C	配点×0.50
・評価CとEの間	D	配点×0.25
・当該審査項目について劣っている（加点すべき提案はない）	E	配点×0.00

4 提案評価金額の得点化方法

提案評価金額については、以下の方法で得点を算定します。

- 応募者中、提案評価金額が最高である者を1位とし、配点の満点である15点を付与する。
- 他の応募者の得点は、1位の価格（最高提案評価金額）を用いて、下記の式により算出する。（小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までを算出。）

$$\text{価格の得点} = 15 \text{ 点} \times \frac{\text{当該提案評価金額}}{\text{最高提案評価金額}}$$

(算出例)

Aグループ : 提案評価金額1千250万円 (応募者の中の最高価格)

得点 15.00点

Bグループ : 提案評価金額1千万円

得点 $15.00 \text{ 点} \times 1 \text{ 千万円} / 1 \text{ 千} 250 \text{ 万円} = 12.00 \text{ 点}$

第8 優先交渉権者の決定

区は、検討委員会による優秀提案者及び次点提案者の選定を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。