

金谷地区生活交流拠点整備運営事業
優先交渉権者選定基準

令和2年12月25日

島田市

目次

1. 審査の概要	1
(1) 優先交渉権者選定基準の位置付け.....	1
(2) 優先交渉権者の選定方法.....	1
(3) 審査委員会の設置.....	1
2. 優先交渉権者の決定までの手順.....	2
(1) 審査の手順	2
(2) 参加資格審査.....	3
(3) 提案価格の確認.....	3
(4) 提案書の確認.....	3
(5) 基礎項目審査.....	3
(6) 加点項目審査.....	3
(7) 優先交渉権者の決定.....	3
3. 加点項目審査	4
(1) 加点項目審査の大項目別配点.....	4
(2) 提案価格以外に関する審査項目.....	4
(3) 提案価格以外に関する審査項目の得点化方法.....	10
(4) 提案価格の得点化方法.....	10

1. 審査の概要

(1) 優先交渉権者選定基準の位置付け

この優先交渉権者選定基準（以下「選定基準」という。）は、島田市（以下「市」という。）が金谷地区生活交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選定を行うに当たって、本事業の公募に参加する者（以下「公募参加者」という。）に告知する募集要綱と一体のものである。

選定基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、公募参加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、公募参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。

(2) 優先交渉権者の選定方法

市は、本事業を実施する民間事業者の審査、選定等を行うため「島田市PFI等活用金谷地区生活交流拠点整備運営事業庁内検討委員会」（以下「庁内委員会」という。）を、民間事業者の選定等についての審議及び審査を行うため「島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業に係る事業者選定プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、学識経験者等で構成し、専門的見地から審議及び審査し、庁内委員会にその結果を報告する。庁内委員会は、市職員で構成し、審査委員会の報告を受けて、選定基準に基づき、公平性・透明性・客観性を確保した上で、事業計画、整備計画、維持管理計画、運営計画及び提案価格の面から総合的に審査し、その結果に基づき市が優先交渉権者を選定する。

(3) 審査委員会の設置

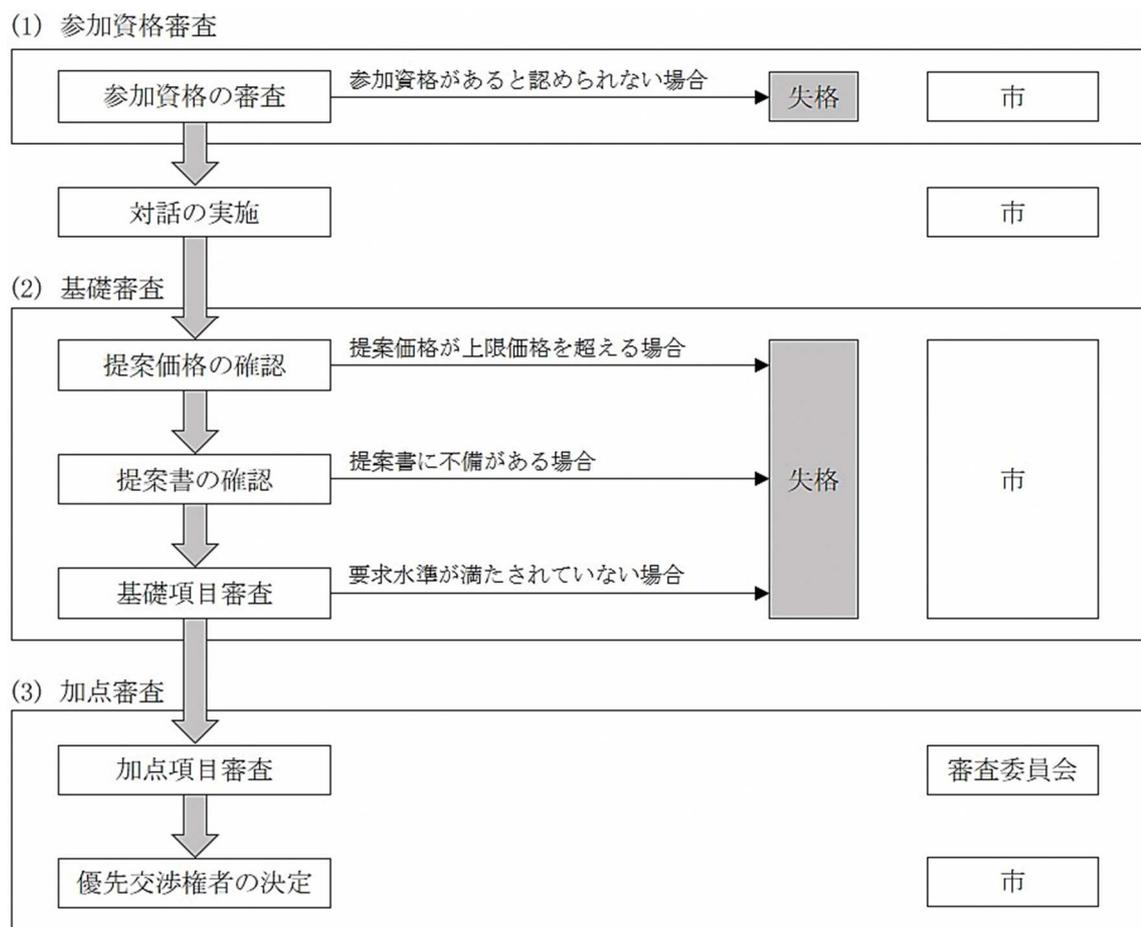
市が設置した審査委員会は、次の6人の委員により構成される。

氏名	区分	所属・役職
寒竹 伸一	委員長	静岡文化芸術大学 副学長
鈴木 善彦	委員	(元) 静岡県教育長
土屋 厚子	委員	静岡県健康福祉部政策管理局健康福祉政策課 主任
飯倉 清太	委員	特定非営利活動法人 NPOサプライズ 代表理事
堀江 良則	委員	オンワード経営研究所 代表
萬屋 正	副委員長	島田市副市長

2. 優先交渉権者の決定までの手順

(1) 審査の手順

本事業における優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。なお、図中右側の囲みの「市」又は「審査委員会」は、手続の実施者を示すものである。



(2) 参加資格審査

市は、参加表明書及び参加資格確認申請書等から、募集要項3.(4)に記載した公募参加者の備えるべき参加資格要件について確認し、その確認の結果を代表企業に対して通知する。公募参加者の備えるべき参加資格要件を満たしていないと確認した場合は、失格とする。

(3) 提案価格の確認

市は、公募参加者の提案価格が募集要項3.(5)⑤に記載した上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が上限価格を超える場合は、失格とする。

(4) 提案書の確認

市は、公募参加者に求めた提案書が全てそろっていること、指定した様式に必要な事項が記載されていること、提案書のページ数が指定したページ数制限を超えていないこと等、書類に不備がないことを確認する。書類に不備がある場合には、失格とすることがある。

(5) 基礎項目審査

市は、公募参加者から提出された企画提案書の各様式に記載された内容が、要求水準を満たしていることを確認する。要求水準が満たされていない場合は、失格とする。

(6) 加点項目審査

審査委員会は、企画提案書に記載された提案価格以外の提案内容及び価格提案書に記載された提案価格について、加点項目審査として総合的に審査を行う。

提案価格以外の提案内容については3.3.④の提案価格以外に関する審査項目の得点化方法に従って、提案価格については3.(4)の提案価格の得点化方法に従って、それぞれ得点化する。審査委員会は、提案価格以外に関する審査項目の得点と提案価格における得点の合計（以下「総合点」という。）が最も高い提案を、最優秀提案として選定する。

なお、総合点の合計が最も高い同点の提案が2以上ある場合は、当該提案をした者にくじを引かせて最優秀提案を選定する。

(7) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の加点項目審査の結果を踏まえて、優先交渉権者を決定する。

3. 加点項目審査

審査委員会は、基礎項目の充足が確認できた提案について、加点項目審査を行う。

(1) 加点項目審査の大項目別配点

加点項目審査における、大項目別の配点は以下のとおりとする。

審査項目（大項目）	配点
提案価格以外に関する審査項目	270点
(1) 事業計画	50点
(2) 整備計画	95点
(3) 維持管理計画	30点
(4) 運営計画	95点
提案価格	30点
合計	300点

(2) 提案価格以外に関する審査項目

提案価格以外に関する審査項目の詳細は以下のとおりとする。

①事業計画（50点）

項目	配点	審査の視点	対応様式
事業計画	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の特徴及び重要性を理解した上で、事業目的等を踏まえた魅力のある基本方針及びコンセプトとなっているか。 ・ 他の提案項目と整合が取れているか。 	A-1
	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の安定的かつ円滑な推進に資する実施体制が構築されているか。 ・ 各業務における役割分担及び実施責任が構成企業、協力企業等、SPCに関わる企業において、明確になっているか。 ・ 各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制及び方法が明確になっているか。 ・ 各業務の遂行に適した能力及び経験を 	A-2

項目	配点	審査の視点	対応様式
		<p>有する企業が当該業務を実施しているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業を遂行するための十分な経験、ノウハウを有した人材が配置されているか。 ・ 島田市を本事業を推進するパートナーと捉え、そのパートナーを支えるための体制が構築されているか。 ・ 緊急時等において、利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制（市・SPC等の連絡窓口や具体的なバックアップ体制）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 事業の安定的かつ円滑な推進に資する、セルフモニタリングの方法・内容が提案されており、その効果に期待ができるか。 	
③資金調達計画及び収支計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体性と実現性が備わった資金調達計画となっているか。 ・ 利用料金収入等の事業収入の算定根拠が明確となっているか。 ・ 不測の資金需要に対する有効な対応策が、具体的に示されているか。 	A-3-1 ～ A-3-9
④リスク分担	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の安定的な進捗に影響を与える可能性のあるリスクが認識されているか。 ・ 当該リスクを顕在化させないためのリスク対応策（保険の付保等を含む。）及び顕在化した場合の対応について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。 	A-4
⑤地域への貢献	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域経済への貢献策について、具体的かつ有効な提案がなされているか。 ・ 地域の企業や人材の育成・活用について具体的で、より積極的な提案がなされているか。 ・ その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	A-5

②整備計画（95点）

項目		配点	審査の視点	対応様式
整備計画	①全体計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプト及び基本方針の実現に寄与する、優れたデザイン及び配置計画が提案されているか。 ・整備対象地の周辺の施設とも密接に連携した回遊性の高い提案がなされているか。 ・各施設の連携・相乗効果発揮の観点から、各施設間のスムーズな往来や機能的なつながりが考慮された計画が提案されているか。 ・合理的で維持管理のしやすい構造・設備計画が提案されているか。 ・効果的でバランスの良い木材利用が提案されているか。 ・全体にわたってユニバーサルデザインに留意し、全ての利用者及び職員が安全かつ快適に利用できる計画となっているか。 	B-1-1 ～ B-1-4
	②整備体制、整備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・経験豊富な技術者の配置が確実に見込み、施設整備が円滑に進捗可能な体制となっているか。 ・施設整備の進捗上、重要となるポイントが識別されたうえで、定められた期日までに確実に竣工が可能なスケジュールとなっているか。 ・施工管理や使用する材料の選定など、品質に対する徹底や工夫が提案されているか。 ・施工中の安全確保や近隣に与える影響を最小限に抑えるための十分な配慮や対策が提案されているか。 	B-2-1 ～ B-2-2
	③市役所支所の整備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者と職員のエリアを区分して、スムーズな動線による使いやすい空間構成となっているか。 ・利用者・職員双方にとって機能的で利便性の高い計画となっているか。 ・業務スペースは、整形で使いやすく、待合ロビーとのつながりを十分考慮した計画となっているか。 	B-3
	④地域包括支援センターの整備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者と職員のエリアを区分して、スムーズな動線による使いやすい空間構成となっているか。 ・利用者・職員双方にとって機能的で利 	B-4

図面1
～
図面7

項目	配点	審査の視点	対応様式
		便性の高い計画となっているか。 ・ 集会室は、多目的な利用を想定した空間・設備が十分考慮されるとともに、多数の利用者が外部とスムーズにアクセスできる動線計画となっているか。	
⑤住民健診施設の整備計画	10点	・ 診断の流れを考慮した分かりやすく使いやすい空間構成となっているか。 ・ 健診スペースは、多目的な利用を想定した空間・設備が十分考慮されているか。 ・ 検診車ガレージは、道路及び住民健診施設屋内とスムーズにアクセスできる動線計画となっているか。	B-5
⑥多目的スペースの整備計画	5点	・ 利用者が気軽に利用できる空間や設備が十分考慮されているか。 ・ SC 醸成・向上業務の推進に寄与する、独創的で魅力的な提案がなされているか。	B-6
⑦子育て支援施設の整備計画	5点	・ 生活交流拠点内の他施設や屋外との関係性が十分考慮されているか。 ・ 多世代交流の促進に寄与する、独創的で魅力的な提案がなされているか。	B-7
⑧三代島1号公園の整備計画	10点	・ 現況にとらわれることなく、景観的にも機能的にも魅力あるオープンスペースとなるよう、独創的で魅力的な提案がなされているか。	B-8
⑨外構及び駐車場等の整備計画	5点	・ 安全性及び利用者の利便性に資する工夫が提案されているか。 ・ 快適で管理しやすい外構空間とするための工夫が提案されているか。	B-9
⑩金谷防災センターの改修計画	5点	・ 利便性やスムーズな動線等、新施設との関係性を十分考慮した配置機能の選定、及び合理的な改修方法が提案されているか。	B-10
⑪周辺環境・地球環境への配慮	5点	・ 規模・配置・形状等、周辺環境に配慮した計画となっているか。 ・ 環境負荷の低減に資する効果的な提案がなされているか。	B-11

③維持管理計画（30点）

項目		配点	審査の視点	対応様式
維持管理計画	①維持管理方針、維持管理体制	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンセプト及び基本方針の実現に寄与する維持管理方針が提案されているか。 ・ 施設の特性や利用状況を踏まえた維持管理業務（修繕業務を除く。）の内容、頻度等について、具体的な提案がなされているか。 ・ 新施設等、周辺既存施設及び外構を常に美しく、かつ衛生的に保ち、利用者が心地よく利用できるための方策が提案されているか。 	C-1
	②修繕計画	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設を良好な状態に保つための経常修繕の計画が、合理的かつ具体的に提案されているか。 ・ 大規模修繕抑制に資する各種対策が、具体的に提案されているか。 ・ 長期修繕計画の作成について、大規模修繕の内容と発生時期を検討するための考え方が、合理的かつ具体的に示されているか。 	C-2-1 ～ C-2-2

④運営計画 (95点)

	項目	配点	審査の視点	対応様式
運営計画	①運営方針、運営体制	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンセプト及び基本方針の実現に寄与する運営方針が提案されているか。 ・ コンセプト及び基本方針の実現に寄与する十分な体制が構築されているか。 ・ 公益的施設であることを念頭においた運営の考え方が示されているか。 ・ 施設利用者の利便性向上に資する方策が具体的かつ妥当か。 ・ 合理的かつ効率的に運営する考え方が示されているか。 ・ 施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、施設利用者の健康を確保するための方策が具体的かつ妥当か。 ・ 省資源及び省エネルギーに資する方策が具体的かつ妥当か。 ・ ライフサイクルコストの削減に資する方策が具体的かつ妥当か。 ・ 環境負荷を低減し、環境汚染等の予防に資する方策が具体的かつ妥当か。 	D-1
	②施設運営業務	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸館業務について、利用者の利便性向上に資する工夫が提案されているか。 ・ 広報業務について、集客力の向上に資する工夫が具体的に示されているか。 ・ 自主事業の実施等、施設の稼働率向上に寄与する各種利用促進方策が、積極的かつ具体的に提案されているか。 	D-2
	③SC醸成・向上業務	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業において目指すSC醸成・向上業務の視点及び方向性を十分に理解しているか。 ・ SC醸成・向上に資する方策が具体的かつ妥当か。 ・ SC醸成・向上に資する方策が独創的かつ魅力的か。 ・ SC醸成・向上にとって有効でチャレンジングな成果指標が提案されているか。 ・ 十分な体制を構築する、PDCAサイクルを回す等、成果指標を達成するための計画の実現性が高いか。 ・ 成果指標を達成できなかった場合における対応が妥当か。 	D-3

(3) 提案価格以外に関する審査項目の得点化方法

提案価格以外に関する審査項目の審査では、それぞれの審査項目について、次に示す4段階評価により採点する。

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点が多く見受けられる	A	配点×1.00
当該審査項目について優れている点が見受けられる	B	配点×0.60
当該審査項目について優れている点やや見受けられる	C	配点×0.30
当該審査項目について優れている点認められない	D	配点×0.00

(4) 提案価格の得点化方法

提案価格の得点は、次に示す式により算出する。

提案価格の得点＝

全公募参加者中の最低価格÷各公募参加者の提案価格×提案価格の配点