

秦野市立西中学校等複合施設整備運営事業  
審査基準

平成 27 年 1 月 23 日

秦野市



## I 総則

### 1 本書の位置づけ

本審査基準は、秦野市（以下、「本市」という。）が、秦野市立西中学校等複合施設整備運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を選定するための審査基準を示すものであり、募集要項と一体となるものである。

### 2 基本的な考え方

本事業は、複数の施設を一体化させることにより、敷地や施設の効率的・効果的な利活用を図るとともに、従来の公共施設における整備や管理運営の枠組みを超え、できる限り民間の持つ力を活用した「公民連携手法」を取り入れ、魅力と活力のある施設づくりと各施設のライフサイクルコストの軽減、将来にわたり必要となる公共施設サービスを持続可能なサービスとすることを旨とし、本市の公共施設整備の先行モデル事業とする。

したがって、複合施設の設計・建設、維持管理・運営を一括して事業者委ねることにより、民間事業者の経験・ノウハウ、専門知識等を活用できる自由度の高い事業であり、事業者の発想、創意工夫を期待している。

### 3 審査方式

本事業は、施設整備や維持管理業務だけでなく、運営業務においても専門的な知識やノウハウが広く求められる事業であり、提案の自由度及び競争性の担保に配慮する必要があることから、公募プロポーザル方式を採用する。

また、本事業は、事業者が長期にわたって安定的かつ効率的な事業遂行を求めるものであることに加え、広範かつ多岐にわたる業務を包括することから、単なる価格競争にならないよう、設計・建設、維持管理及び運営業務の提案内容、本事業の要求水準との整合性、収支計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性を総合的に評価することで、優秀提案を選定する。

なお、応募者が一者の場合にも、本審査基準に則り審査を行う。

### 4 審査委員会の役割

下記の学識経験者等の外部委員及び本市の職員で構成する「秦野市立西中学校等複合施設整備運営事業に係る企画提案型事業審査会」（以下「審査会」という。）において、本審査基準に基づき審査を行い、その結果の報告に基づき本市が優先交渉権者を決定する。

なお、審査に際しての審査委員会の役割は次のとおりである。

- (1) 資格審査の確認
- (2) 提案書類の審査

(3) 優秀提案者の選定及び市への優秀提案者選出の報告

【審査会委員】

分野	氏名	所属・役職
学識経験者	斉藤 進	産業能率大学情報マネジメント学部教授
	小林 隆	東海大学政治経済学部教授
	山崎 俊裕	東海大学工学部教授
	小澤 共子	元上智大学短期大学部非常勤講師
	佐々木 陽一	株式会社 P H P 研究所主任研究員
秦野市職員	4名	

5 審査の枠組み

審査は、「資格審査」と「提案審査」の2段階に分けて実施する。

(1) 資格審査

資格審査では、応募者の構成員、協力会社の参加資格要件、法的要件等について確認する。

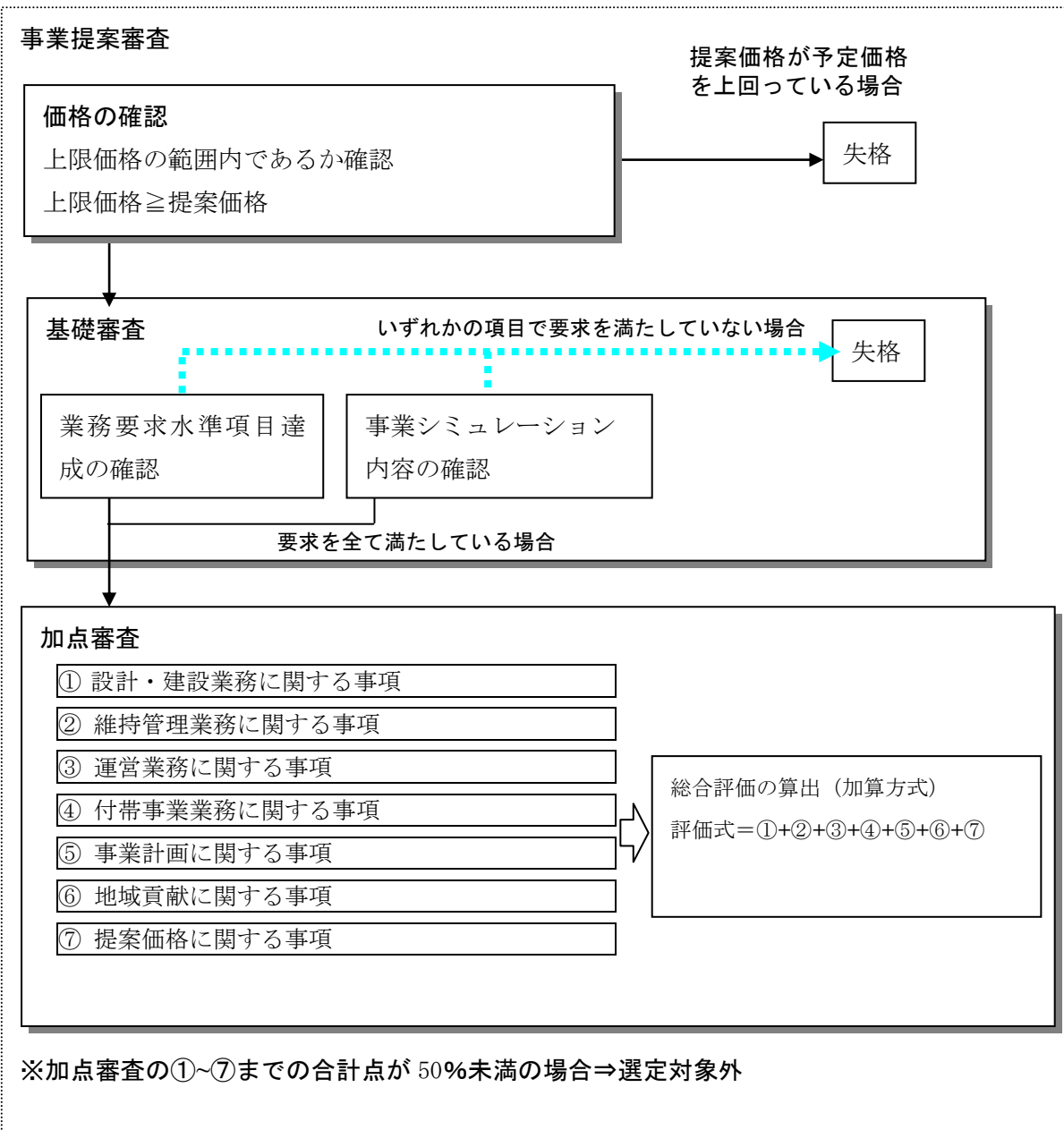
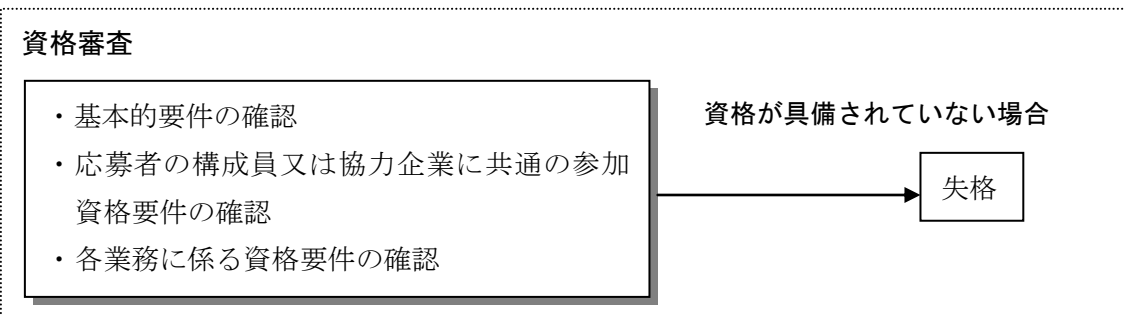
(2) 事業提案審査

事業提案審査では、提案価格が上限価格の範囲内であることを確認のうえ、「基礎審査」及び「加点審査」の2段階を経て、優秀な提案を選定し、優秀提案者及び次点優秀提案者を選定する。

なお、事業提案審査においては、審査委員会において事業者ヒアリング（事業者によるプレゼンテーション、質疑等）を行うことを予定している。

また、提案書の内容の確認を行うために、必要があれば、事業者に文書で質問し回答を受けることも予定している。応募者からの回答については、提案内容に含むこととする。

6 審査の流れ



優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

## Ⅱ. 資格審査の項目

募集要項に示す応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認する。なお、資格要件が具備されていない場合は、失格とする。

## Ⅲ. 事業提案審査の項目

### 1 提案価格の確認

応募者の提案価格が、市の設定する上限価格及び内訳限度額の範囲内であるかを確認する。

- (1) 提案価格が上限価格の範囲内である応募者⇒基礎審査へ
- (2) 提案価格が上限価格を上回っている応募者⇒失格

### 2 基礎審査

#### (1) 業務要求水準項目達成の確認

確認項目	内 容
●施設の設計及び建設に関する要求水準	業務要求水準書に示す仕様・性能を満たしていること
●施設の維持管理に関する要求水準	
●施設の運営に関する要求水準	
●付帯事業に関する要求水準	

#### (2) 事業シミュレーション内容の確認

確認項目	内 容
前提条件の反映に関する確認	提案価格が募集要項で示した条件を正確に反映しているか。
	業務要求水準書を踏まえ、業務ごとに見積もった費用が適正に算出されているか。

3 加点審査

(1) 加点審査における大項目別の配点

審査項目（大項目）	配点（満点）
①設計及び建設業務に関する事項	25点
②維持管理業務に関する事項	4点
③運営業務に関する事項	13点
④付帯事業業務に関する事項	8点
⑤事業の計画に関する事項	10点
⑥地域貢献に関する事項	10点
⑦提案価格（サービス購入費）に関する事項	30点
合計	100点

<評価式>

総合得点

$$= \text{①の評価点} + \text{②の評価点} + \text{③の評価点} + \text{④の評価点} + \text{⑤の評価点} + \text{⑥の評価点} + \text{⑦の得点}$$

なお、①から⑥の項目における評価点については、評価項目毎に、下表に基づく段階評価による点数化を行う。この場合において、点数は、小数第三位を四捨五入し、小数第二位までを求める。

計算例：①の項目についてD評価をした場合

$$\text{評価点} = 25 \text{点} \times 25\% = 6.25 \text{点}$$

<段階評価>

	評価内容	点数化
A	秀でて優れている（特筆すべき優れた発想・工夫が見られる）	配点×100%
B	より優れている（優れた発想、優れた工夫が随所に見られる）	配点×75%
C	優れている（工夫が随所に見られる）	配点×50%
D	工夫が見られる	配点×25%
E	要求水準は満たしているが、特に優れた点が見当たらない	0点

※加点審査の総合得点が50%未満の場合は、選定対象外とする。

※なお、選定にあたっては、平成25年度対話参加者の提案評価点を考慮する。

(2) 加点審査の評価項目、評価基準及び配点

① 設計及び建設業務に関する事項 (配点：25 点)

評価項目	評価の視点	配点	様式
設計及び建設業務に係る取り組み方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業目的を正しく認識し、明確な設計・工事方針を持っているか。</li> <li>・ コミュニティ拠点、防災拠点としての役割を理解した優れた提案がされているか。</li> <li>・ 施設利用者の利便性と快適性の向上に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 施工体制が確保され、十分な監理、モニタリング体制が構築されているか。</li> <li>・ 期限内に施設を引渡すことのできる事業スケジュールとなっているか。</li> <li>・ 工事期間は適正に設定されているか。</li> <li>・ 工事の安全性が十分に確保できる計画となっているか。</li> <li>・ 建設工事、仮設計画に際して、周辺環境への配慮を行った適切な計画となっているか。</li> <li>・ 多角的側面から周辺住民への十分な配慮が行われているか。</li> <li>・ ユニバーサルデザインの採用に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 景観形成に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>・ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	5 点	3-9
全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用に配慮した適切なゾーン配置、動線計画であるか。</li> <li>・ 諸室の配置、動線等は、維持管理運営の効率化に配慮した内容であるか。</li> <li>・ 学校の教育環境への配慮に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 車両動線と利用動線の機能（利便性、安全性等）に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 施設の利用者数を見込んだ適切な台数の駐車場が確保された提案となっているか。</li> <li>・ 駐車場、駐輪場は適切に計画されているか。</li> <li>・ 既存施設解体において、安全対策等に優れた提案がされているか。</li> <li>・ その他施設全体の計画に関する優れた提案がなされているか。</li> </ul>	5 点	3-10 ～ 3-24



評価項目	評価の視点	配点	様式
複合施設としての配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>各施設の関係性や各諸室間の配置について、利用者の利便性に配慮した優れた配置計画、動線計画であるか。</li> <li>各施設間で音・振動等による問題を生じないように配慮されているか。</li> <li>各施設の利用者間の自然な交流を促進する提案がなされているか。</li> </ul>	3点	3-20
消防署分署の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防活動、救急活動の効率的な遂行、迅速な出動するための適切な動線や諸室配置が提案されているか。</li> </ul>	2点	3-21
運営効率を高める設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>効果的、効率的な運営ができる設計となっているか。</li> <li>集客力のある設計となっているか（市民の満足度を高めるグレード、利用率の低い施設に対する工夫等）。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	3点	3-22
防災性・安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の機能維持、機能復旧について優れた提案がされているか。</li> <li>広域避難所としての本施設の役割を理解した優れた提案がされているか。</li> <li>非常時にスムーズに避難できる経路が確保されているか。</li> <li>利用者の安全管理が図れるような施設の配置計画、動線計画が提案されているか。</li> <li>施設利用者の安全確保に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	3点	3-23
環境性、経済・保全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設コスト削減策、省エネ・省メンテナンスによるランニングコストの削減策に優れているか。</li> <li>ECO 設計・環境負荷軽減策について優れた工夫が見られるか。</li> <li>事業期間終了後も不具合を生ずることのない耐久力のある施設・設備となっているか。</li> <li>資源の再利用やライフサイクルコストの縮減など、省エネルギー、省資源に寄与する提案がされているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	3点	3-24
開業準備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>従事者等への各種マニュアルの周知徹底及び事前予約への対応等に工夫が見られるか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	1点	3-25

② 維持管理業務に関する事項（配点：4点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
維持管理業務に係る取り組み方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の性能と機能の低下に迅速に対応するための優れた提案がなされているか。</li> <li>緊急時（事故や故障等の発生時）の応急措置に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>建築物、建築設備、什器備品及び植栽・外構施設等の保守管理業務を遂行する方法や体制に工夫がみられるか。</li> </ul>	2点	3-26
維持管理・修繕計画・駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の機能水準を維持していくための適切な建物修繕・更新計画が提案されているか。</li> <li>施設の長寿命化・光熱水費の削減化・維持管理の低減化等の維持管理・修繕計画に優れているか。</li> <li>緊急時の対応や計画的な修繕等があらかじめ考えられているか。</li> <li>光熱水費の削減に関する提案がなされているか。</li> <li>業務実施における施設利用者の快適性と安全性確保に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>その他維持管理・修繕計画に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>利用者の安全対策、駐車場出入口及び駐車場内の事故防止策が十分講じられているか（入庫・出庫管理、整理・誘導の方法など）。</li> <li>大会・イベント等混雑時の安全対策・事故防止策が優れているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	2点	3-26 3-27

③ 運営業務に関する事項（配点：13点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
運営業務に係る取り組み方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者のニーズに対応するための優れた提案がなされているか。</li> <li>非常時（大規模な災害等の発生時）の対応方法に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>職員の能力水準の確保と向上に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>市民ニーズや利用者の意向・地域特性などを把握したうえで、運営日数・運営時間を設定し、週間スケジュールを組み立てているか。</li> <li>多種多様な媒体を用いて積極的に広報・情報発信を行う計画となっているか。</li> <li>学校利用に伴う支援や学校利用に配慮した提案がされているか。</li> <li>収益アップ・コストダウンにつながる工夫を施しているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	5点	3-28 ～ 3-33
利用料金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用率の向上に向けた工夫が見られるか。（利用率の低い時間帯の工夫など）</li> <li>市民の利便性を高める多様な料金徴収方法について優れた工夫が見られるか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	2点	3-30
施設運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>求められる貸出条件を満たし、個人・団体等が円滑に利用できる日時等に配慮された計画であるか。</li> <li>諸室の貸出方法に工夫が見られるか。</li> <li>幅広い年齢層の利用促進に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>市民の健康増進への寄与に関する優れた提案がなされているか。</li> <li>地域のコミュニティ拠点として、市民が幅広く利用しやすいよう工夫しているか。</li> <li>安全で衛生的なプール運営を行うための実施体制において優れた提案がされているか。</li> <li>プール施設内で想定される事故や災害等に対し、有効な予防策、事故発生時の対応策において優れた提案がされているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	5点	3-31 3-32
情報提供コーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが利用しやすい開放的な場を提供する運営となっているか。</li> <li>利用者対応に優れた提案がされているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	1点	3-33

④ 付帯事業に関する事項（配点：8点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
実施方針・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・付帯事業を実施する趣旨等を踏まえた優れた提案がされているか。</li> <li>・民間資金やノウハウを活用することによる相乗効果、集客効果、経済効果が期待できるか。</li> <li>・付帯事業における収入の一部が、市へ還元されたり、プログラム料金の低減（市民への還元）に向けられているか。</li> <li>・付帯事業の実施にあたり、付帯事業施設と公共施設や既存施設との配置が適切に計画されているか。</li> <li>・要求施設と付帯事業との相乗効果が高く、集客力に期待できる提案となっているか。</li> <li>・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	4点	3-34
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の利便性を高めるための優れた提案がされているか。</li> <li>・利用者の多様なニーズに応え、付加価値の高い付帯事業が提案されているか。</li> <li>・多種多様なプログラムが用意され、多くの事業を展開していく工夫が見られるか。</li> <li>・時間帯の特性を把握して対象者を変えるなど集客力のある教室・講座等をプログラムしているか。</li> <li>・施設全体の稼働率・利用率を高めるための工夫がなされているか。</li> <li>・講座やプログラム内容に応じた妥当な利用料金が設定されているか。</li> <li>・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> <li>・付帯事業による公共施設との相乗効果が見込めるか。</li> <li>・教育環境に配慮された優れた提案がされているか。</li> <li>・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	(ア) 4点	(イ) 3-34

⑤ 事業の計画に関する事項（配点：10点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
長期安定性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収支計画は、事業期間を通じ確実に事業を遂行できるものとなっているか（適正な利益を確保し、無理のない収支計画となっているか）。</li> <li>・ 参画企業のモチベーションを維持するための工夫が適切に施されているか。</li> <li>・ 参画企業の業績不振や破綻への対応策（バックアップ体制等）が十分に施されているか。</li> <li>・ 事業期間を通じ、事業を確実に遂行していくに足る資金計画となっているか。</li> <li>・ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	2点	3-35 3-36 3-39 ～ 3-45
需要の設定及びリスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 需要想定は妥当か（信頼しうる根拠に基づいて想定しているか）。</li> <li>・ 料金と需要との相関関係を検討し、最も多くの利用者を見込むことのできる料金を設定し、かつ、それに応じた合理的な利用者数を見込んでいるか。</li> <li>・ 需要変動に伴う経営悪化への対応策、破綻回避の方策には、民間ならではの工夫がなされ、ノウハウが生かされているか。</li> <li>・ リスク分担に対する考え方が明確であり、代表企業及び構成員、協力会社等の中で責任の所在が明確になっているか。</li> <li>・ リスク回避策やリスクが顕在化した際の対応について具体的な検討がなされ、工夫が施されているか。</li> <li>・ 万一の場合の保険加入は十分か。</li> <li>・ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	2点	3-37 3-38
事業の取組方針及び事業実施体制と総括マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の趣旨が理解され、目的を実現するための優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 代表企業、構成員、協力企業の役割分担、職員の能力等が、本事業を遂行するための十分な水準に達しているか。</li> <li>・ 事業全体のマネジメントが適切に行われるために、特に優れた配慮や工夫がされているか。</li> <li>・ グループ内企業同士の連携が密で情報を共有し、市との連携、報告・連絡体制が適切かつ確実に実施される仕組みが構築されているか。</li> </ul>	2点	3-2 3-3 3-4
市民の利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 質の高い公共サービスの提供により、市民サービスが向上するか。</li> <li>・ 民間事業の導入により、公共施設との相乗効果を図ることができるか。</li> </ul>	2点	3-5

評価項目	評価の視点	配点	様式
学校教育への寄与及び地域コミュニティへの寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>導入機能によって、学校教育の充実を図ることができるか。</li> <li>民間活力導入により、学校施設の機能向上や安全性の向上を図ることができるか。</li> <li>学校を中心とした地域コミュニティの拠点が形成できるか。</li> <li>本施設を核とした賑わいが創出されるか。</li> </ul>	2点	3-6 3-7

⑥ 地域貢献に関する事項（配点：10点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
地域貢献に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域企業等との協力体制に優れた提案がなされているか。</li> <li>地域の人材活用について優れた提案がなされているか</li> <li>地域社会との連携や地域活性化への貢献策について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点	3-8

⑦ 提案価格(サービス購入費)に関する事項（配点：30点）

提案価格の評価については、以下のルールに従って得点化を行うものとし、30点を満点とする。

提案価格がもっとも低いもの（1位）を満点とし、2位以下の評価点は1位の評価を受けた最低価格との比率を用いて算出する。評価点は少数第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

●計算式 評価得点=30点×最低提案金額/当該応募者の提案金額

●計算例

	A社	B社	C社
提案価格	18億円	17億円	20億円
計算方法	$30 \times 17/18$	$30 \times 17/17$	$30 \times 17/20$
得点	28.33点	30.00点	25.50点

※上記金額はあくまでも算定例である。