

富士市総合体育館等整備・運営事業
優先交渉権者選定基準

令和3年4月

富士市

目次

1 本書の位置付け	1
2 優先交渉権者の選定方法.....	1
3 審査の構成と手順.....	2
4 資格審査における審査項目.....	3
5 提案審査における評価方法及び審査項目等.....	3
6 優先交渉権者の選定.....	11

1 本書の位置付け

この優先交渉権者選定基準（以下「本書」という。）は、富士市（以下「市」という。）が、「富士市総合体育館等整備・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、募集要項と一体のものである。

なお、本書において使用している用語の意義は、本文中において特に明示するもの及び文脈上別異に解すべきものを除き、募集要項に定めるところによる。

2 優先交渉権者の選定方法

(1) 選定の方法

本事業は、施設整備業務、運営等の各業務の実施を通じて、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業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、市は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定するものとする。

(2) 選定の体制及び役割

優先交渉権者の決定にあたり、市は、PFI 法第 11 条に規定する客観的な評価を行うために、学識経験者、市民及び市職員から構成される富士市総合体育館等整備・運営事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。審査委員会の委員の氏名及び所属は募集要項に示すとおりである。

3 審査の構成と手順

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、応募者が本事業に参加する資格を有しているかどうか審査を行う。

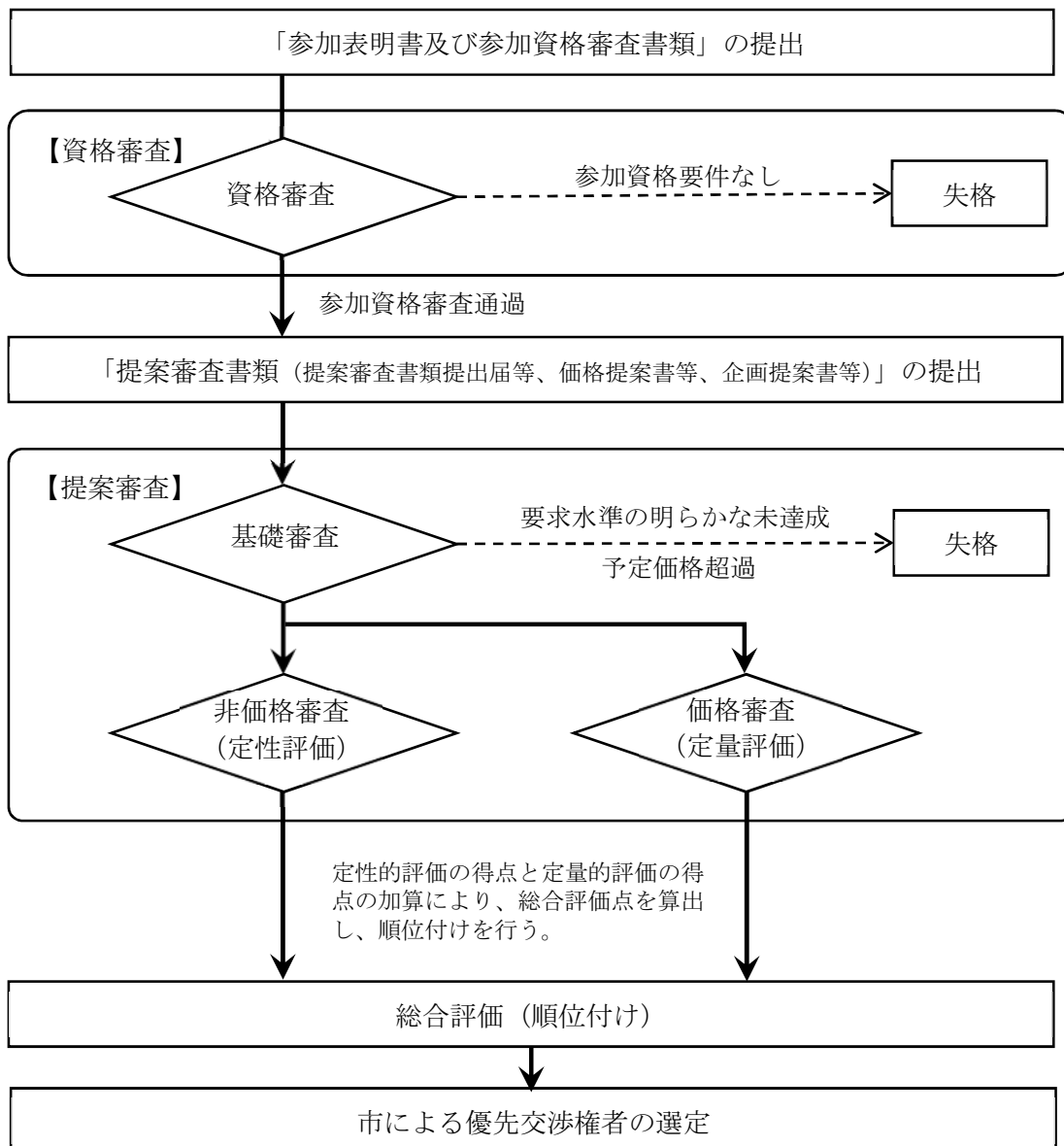
(2) 提案審査

提案審査では、資格審査通過者から提出された提案審査書類について、要求水準を満たしていること等を審査する「基礎審査」、価格提案を審査する「価格審査」、非価格提案を審査する「非価格審査」を行う。

なお、提案審査においては、提案審査書類を提出した者を対象に、審査委員会での提案内容のプレゼンテーション及び提案内容に対するヒアリングを行う。

また、提案審査書類について、内容の確認を行うために、提案審査書類を提出した者に対し、必要に応じて文書による質問を行い、回答を受けることも予定している。

(3) 優先交渉権者決定までの審査の手順



4 資格審査における審査項目

募集要項の「III. 民間事業者の募集及び選定に関する事項」に示す要件を満たしていることを確認する。

5 提案審査における評価方法及び審査項目等

(1) 基礎審査

資格審査通過者から提出された提案審査書類について、審査を行う。審査にあたっては、提案審査書類に記載される内容が要求水準を満たしているかどうかを、提案審査書類への記載事項等に基づき確認を行う。提案審査書類について、基礎項目

審査確認リストの確認ができなかった場合、または、要求水準の明らかな未達成のほか、募集要項等の違反が確認された場合、または、価格提案が予定価格を超過している場合、その資格審査通過者は失格とする。

(2) 価格審査（定量評価）

資格審査通過者が提示する価格提案について、次の算式により「価格点」として算出する。最も低い提案価格を提示した資格審査通過者の価格点を150点とし、その他の資格審査通過者の価格点は、提案のうち最も低い提案価格からの割合に基づき算出する。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該資格審査通過者の提示する提案価格}} \times 150 \text{ 点}$$

ただし、有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入。

(3) 非価格審査（定性評価）

主に提案審査書類について、図表1及び図表2に示す審査項目、審査のポイント及び配点に従い、資格審査通過者の提案内容について評価し、得点化した合計点数を非価格点（有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入）とする。

なお、得点化に際しては、図表3に示す得点化基準により得点を付与する。

図表1 審査項目及び配点等

大項目	No	審査項目	配点
事業全体に関する項目	1	事業全体方針	15点
	2	事業実施体制	30点
	3	資金調達計画及びリスク対応策	15点
	4	事業全体工程	10点
	5	地域貢献策	20点
施設整備に関する項目	6	施設全体計画	25点
	7	品質確保及び工程管理	10点
	8	多様な利用者の視点に立った諸室配置及び規模	30点
	9	什器備品の設置計画	5点
	10	環境への配慮及びライフサイクルコストの縮減策	15点
	11	構造計画及び災害時の活用計画	10点
	12	建設期間中の周辺環境への配慮	10点
運営準備・運	13	運営準備計画	10点

営・維持管理に関する項目	14	市民スポーツ及びスポーツ交流推進のあり方と内容	40点
	15	需要の設定及び収支計画	30点
	16	利用者サービスの向上及び改善方法	20点
	17	維持管理計画及び長期修繕計画	20点
	18	安全管理及び災害時の初動対応	10点
	19	民間自主事業	25点
非価格点の合計			350点

図表2 審査項目及び審査ポイント

【事業全体に関する項目】

No	審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
1	事業全体方針	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的に対する理解がなされたうえで、事業特性を踏まえた的確で魅力のある事業方針、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。 	様式4-(3)-①
2	事業実施体制	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定的かつ円滑な事業推進及び適切なマネジメントが期待できる体制が構築されているか。 ・代表企業、構成企業、協力企業等の事業に関わる企業について、役割分担が明確化されているか。 ・事業に従事する人員が円滑な事業推進に貢献する実績を有する従事者を配置した実施体制となっているか。 ・提案されたセルフモニタリングの内容・仕組みが、効果的かつ効率的であり、市が実施するモニタリングの負担軽減に寄与するものとなっているか。また、各業務の質の向上が図られる方法・仕組みとなっているか。 	様式4-(3)-②
3	資金調達計画及びリスク対応策	15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。 ・不測の資金需要に対する有効な対応が、具体的に示されているか。 ・主要なリスクの把握とその基本的な 	様式4-(3)-③ 様式4-(3)-③-i 様式4-(3)-③-ii 様式4-(3)-③-iii 様式4-(3)-③-iv

			<p>方針が示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リスク発生の抑制策が検討されており、リスクが顕在化した場合における対応策（責任体制、管理体制）が具体的であり効果的なものとなっているか。 	
4	事業全体工程	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・クリティカルパスが示されており、実効性のあるスケジュールとなっているか。 	様式4-(3)-④
5	地域貢献策	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・富士地域材の活用や市内企業からの資材の調達等について、具体的かつ実行性のある提案となっているか。 ・市内企業との連携、市内人材の活用等について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。 	様式4-(3)-⑤

【施設整備に関する項目】

No	審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
6	施設全体計画	25点	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボル性、デザイン性、景観との調和に配慮した施設計画となっているか。 ・地域特性、用地の特徴・特性、周辺環境を把握し、それを活かした施設配置がなされているか。 ・利用者の安全や利便性に配慮した動線計画となっているか。 ・イベント時でも渋滞緩和に配慮した駐車場計画となっているか。 ・ユニバーサルデザインに配慮した施設配置及び動線計画となっているか。 	様式4-(3)-⑥ 様式4-(3)-⑥-i
7	品質確保及び工程管理	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・設計内容に不備が無いか、設計及び建設の品質を確保するための方法が具体的かつ有効なものとなっているか。 	様式4-(3)-⑦

施設計画図面集(図面1～図面11)

			<ul style="list-style-type: none"> ・市への報告・確認を行う上で、図書の不備や齟齬を防ぐための具体的な提案となっているか。 ・設計及び建設の工程管理について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。 ・現場作業員の新型コロナウイルス等の感染拡大による工事遅延を回避するための工夫が提案されているか。 	
8	多様な利用者の視点に立った諸室配置及び規模	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者（競技団体や観戦者含む）等にとって、利便性が高く、機能的で利用しやすい諸室の導入及び配置計画、動線計画となっているか。 ・大会やイベントにも対応できる集客性の高い規模設定となっているか。 ・障がい者、子ども、高齢者の利用が積極的に促されるような設備の導入や工夫のある提案となっているか。 ・利用者が快適に過ごせるよう、多様な利用形態に対応した諸室計画となっているか。 ・ユニバーサルデザインに配慮した諸室配置及び動線計画となっているか。 ・集団感染防止のために避けるべきとされる密閉・密集・密接を回避するための工夫が提案されているか。 	<p>様式4-(3)-⑧</p> <p>様式4-(3)-⑧-i</p> <p>様式4-(3)-⑧-ii</p> <p>様式4-(3)-⑧-iii</p>
9	什器備品の設置計画	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・各諸室の利用シーンについて分析がなされたうえで、適切な什器・備品が、必要十分となっているか。 	<p>様式4-(3)-⑨</p> <p>様式4-(3)-⑨-i</p>
10	環境への配	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した設備・技術の導入 	様式4-(3)-⑩

	慮及びライフサイクルコストの縮減策		<p>や資源循環型の方策（建設副産物の適正使用・処理やエコマテリアル等）となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二酸化炭素排出削減に資する取組みが具体性と実効性を備えたものとして提案されているか。 ・ライフサイクルコストについて、縮減額が大きく、具体的方策が示されており、実現性の高い提案となっているか。 	
11	構造計画及び災害時の活用計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・十分な耐震性能の確保とともに、建築・設備計画とも整合した合理的な構造計画となっているか。 ・災害時における本庁舎の代替施設としての活用を想定した工夫が提案されているか。 	様式4-(3)-⑪
12	建設期間中の周辺環境への配慮	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・実際の建設工事を想定した仮設計画となっているか。 ・工事期間中の公園利用者等に対する安全管理が提案されているか。 ・周辺環境への影響を最小化するため、搬出入車両管理や騒音・振動・粉じん濁水対策における工夫が示された提案となっているか。 	様式4-(3)-⑫

【運営準備・運営・維持管理に関する項目】

No	審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
13	運営準備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・従事者への研修や利用者への利用促進など、円滑な開業に向けた準備が具体的な提案となっているか。 ・開館式典及び内覧会が利用促進に資する魅力的な計画となっているか。 	様式4-(3)-⑬
14	市民スポーツ及びスポーツ交流推進のあ	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の基本理念及び目標達成に向けた具体的な提案となっているか。 ・事業期間全体及び特定の時期に限定 	様式4-(3)-⑭

	り方と内容		<p>することなく年間を通じた、施設の稼働率・集客力向上に資する運營業務の総合的な取組方針や体制となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> すべての市民のスポーツの普及振興及び市民の健康、体力の増進を図るため、効果的、具体的なスポーツ大会、スポーツ教室等の企画、提案となっているか。 富士総合運動公園全体の価値を向上させる取り組みとなっているか。 合宿等の誘致や市民の利用促進等に資する具体的な広報活動計画となっているか。 	
15	需要の設定及び収支計画	30点	<ul style="list-style-type: none"> 妥当な需要想定に基づく利用者数を試算しているか。 最も多くの利用者を見込むことができる利用料金を設定（妥当な料金単価の設定）しているか。 事業期間を通じて、確実かつ安定的に遂行できる収支計画になっているか。 	<p>様式4-(3)-⑮</p> <p>様式4-(3)-⑮-i</p> <p>様式4-(3)-⑮-ii</p> <p>様式4-(3)-⑮-iii</p> <p>様式4-(3)-⑮-iv</p>
16	利用者サービスの向上及び改善方法	20点	<ul style="list-style-type: none"> 利用者アンケート等、自己評価の実施の具体的な方法、項目、頻度、体制等が具体的に示され、利用者サービスの向上の実現に向けた取組みとなっているか。 長期にわたる事業として、市民等のニーズへの柔軟な対応を図るとともに、苦情・要望への対応体制に工夫が見られ、利用者目線に立った改善策となっているか。 	<p>様式4-(3)-⑯</p>
17	維持管理計画及び長期修繕計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> 施設や導入設備の耐用年数を定め、長寿命化に資する予防保全を行うことで、故障の未然防止や大規模修繕費の低減に効果のある方法が具体的に 	<p>様式4-(3)-⑰</p> <p>様式4-(3)-⑰-i</p>

			<p>示された計画となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・運営期間中において、施設・設備の機能を維持するために必要な修繕・更新の具体的な内容、頻度、金額が示された計画となっているか。 ・ライフサイクルコストの縮減策と整合がとれているか。 	
18	安全管理及び災害時の初動対応	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・大会やイベント時の混雑状況時、夜間の防犯対策、利用者の急病や事故等に対応した危機管理体制等の安全管理方策となっているか。 ・災害時において本施設を利用中の利用者について、安全確保が速やかに実行できる体制や方法となっているか。 	様式4-(3)-⑱
19	民間自主事業	25点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の一層の利便性向上や地域の活性化・賑わい創出が期待されることが具体的に示されており、かつ実効性のあるものとなっているか。 	様式4-(3)-⑲

図表3 得点化基準

評価	評価基準	点数化の計算式
A	特に優れた提案内容がある	配点×1.00
B	優れた提案内容がある	配点×0.75
C	要求水準を超える提案がある	配点×0.50
D	要求水準は満たしているが、評価できる提案がない	配点×0.25

(4) 総合評価点の算出方法

審査委員会は、提案審査書類に記載された提案内容に基づいて算出した定性的評価（非価格審査）の非価格点と定量的評価（価格審査）の価格点との合計により、資格審査通過者ごとに総合評価点を算出する。

総合評価点 (満点 500 点)	=	【非価格点】 (満点 350 点)	+	【価格点】 (満点 150 点)
---------------------	---	----------------------	---	---------------------

6 優先交渉権者の選定

市は、審査委員会の評価結果を基に、最も評価点の高い者を優先交渉権者として選定する。この場合において、市は、優先交渉権者を除く者で総合評価点の高い者から順に交渉権の優先順位を付け、優先交渉権者が辞退等した場合における交渉権者として、順位及びその旨を通知するものとする。

なお、市は、優先交渉権者の選定結果を市のウェブサイトにおいて公表する。