

砂山公園プール運営等事業
優先交渉権者選定基準

令和6年9月25日

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、「砂山公園プール運営等事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「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、開業前の修繕・改修業務、運營業務等の各業務の実施を通じて、民間業者に効率的・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砂山公園プール運営等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。

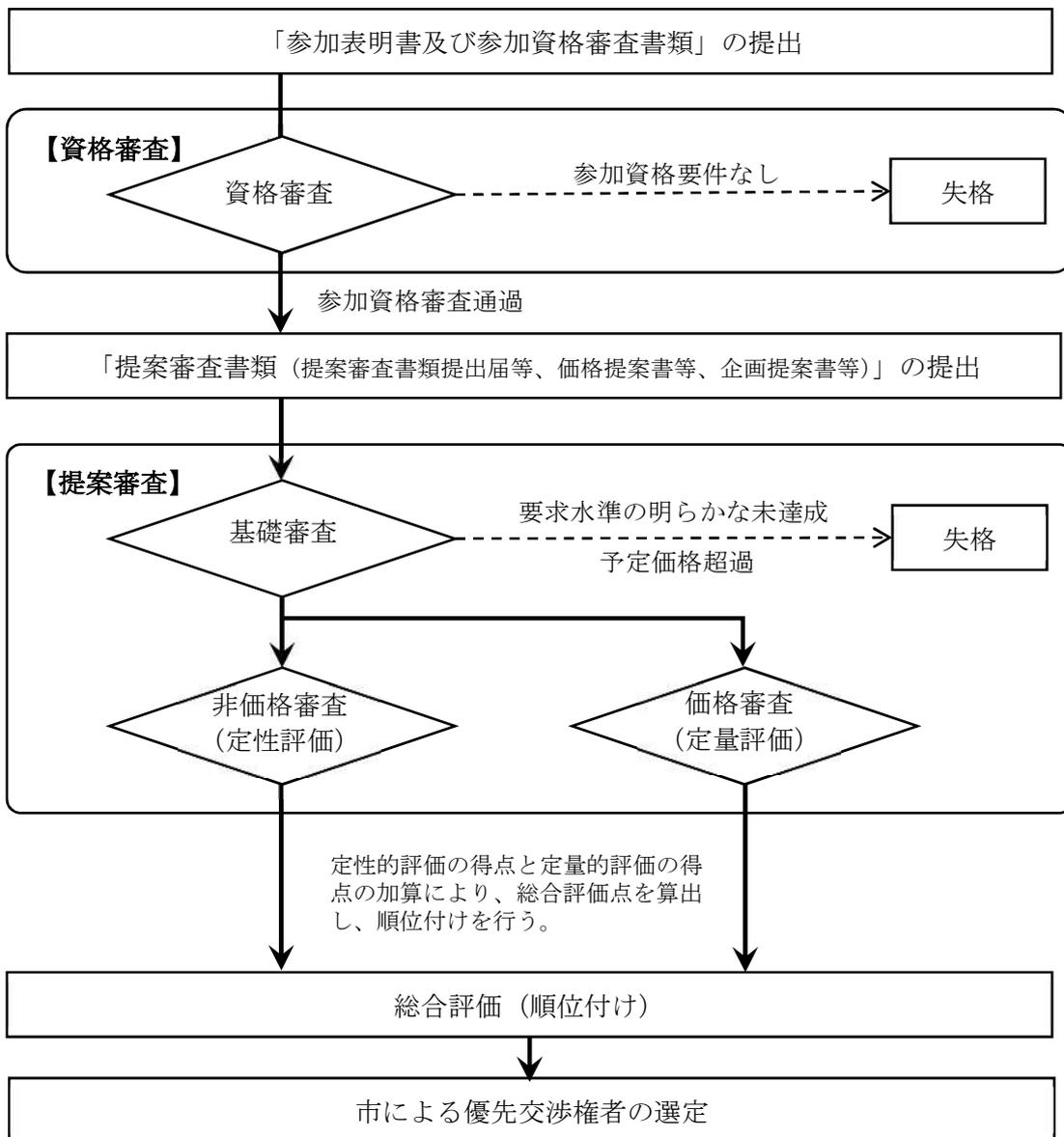
(2) 提案審査

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「●. 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100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。

$$\text{価格点} = \left(1 - \frac{\left(\begin{array}{c} \text{当該資格審査通過者の提示する提案価格} \\ - \text{最も低い提案価格} \end{array} \right)}{\left(\begin{array}{c} \text{開業前の修繕・改修業務の対価上限額} \\ + \text{最も高い運営権対価提案価格} \end{array} \right)} \right) \times 100 \text{ 点}$$

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 270点	1	事業全体方針	40点
	2	事業実施体制	50点
	3	資金・収支計画	60点
	4	セルフモニタリング	20点
	5	リスク管理方針・対応策	50点
	6	事業全体工程	30点
	7	地域貢献策	20点
開業前の修繕・改修に関する項目 150点	8	修繕・改修全体計画	50点
	9	品質確保及び工程管理	40点
	10	環境への配慮	30点
	11	工事期間中の周辺環境への配慮	30点
開業準備・	12	開業準備計画	40点

運営・維持管理に関する項目 340点	13	運営計画	50点
	14	需要及び利用者数の想定、広域的な集客方策	30点
	15	利用料金の設定	20点
	16	利用者サービス	30点
	17	安全管理及び対策	50点
	18	広報・情報発信	20点
	19	駐車場	20点
	20	維持管理計画	60点
自主事業に関する項目 160点	21	本施設の魅力向上及び収益性向上方策	120点
	22	オフシーズンの活用	40点
非価格点の合計			900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	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的及び事業特性に対する理解がなされたうえで、事業者のノウハウを活かした意欲的で魅力・独自性のある事業方針、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	50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。 	様式4-(3)-②
3	資金・収支計画	60点	<ul style="list-style-type: none"> ・収入・支出の各項目の設定の根拠や考え方が明確かつ妥当であり、資金調達の確からしさも含め、事業安定性があり収益性向上を実現する計画となっているか。 	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

			<ul style="list-style-type: none"> ・収益還元について、本施設の魅力向上に資する改修・増築に関する具体的な提案、もしくは市の財政に貢献する還元割合が提案がされているか。 	
4	セルフモニタリング	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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)-④
5	リスク管理方針・対応策	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・主要なリスクの把握とその基本的な方針が示されているか。 ・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。 	様式4-(3)-⑤
6	事業全体工程	30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)-⑥
7	地域貢献策	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業との連携等、地域経済への波及効果に資する具体的かつ実効性のある提案となっているか。 	様式4-(3)-⑦

【開業前の修繕・改修に関する項目】

No	審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式	
8	修繕・改修全体計画	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代が楽しむことができるレクリエーション施設として、機能性及び集客性の向上に資する魅力的な修繕・改修計画になっているか。 ・富士山や海への眺望等、景観に配慮したデザイン性の高い修繕・改修計画となっているか。 ・利用者が多様な層であることを認識し、利用者の安全や利便性、快 	様式4-(3)-⑧	施設計画図面集（図面1～図面7）

			<p>適性に配慮したゾーニング、配置、動線が計画されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年齢や性別、国籍、障害の有無等を問わず誰もが楽しむことができる、ユニバーサルデザインに配慮した修繕・改修計画となっているか。 	
9	品質確保及び工程管理	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・設計内容に不備が無いか、設計及び工事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。 ・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。 ・設計及び工事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。 	様式4-(3)-⑨
10	環境への配慮	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・二酸化炭素排出削減に資する取り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。 	様式4-(3)-⑩
11	工事期間中の周辺環境への配慮	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中の周辺住民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)-⑪

【開業準備・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
12	開業準備計画	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・従事者への研修や予約受付など、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。 	様式4-(3)-⑫

			<ul style="list-style-type: none"> ・開業前の広報活動やプレオープンイベント等が利用促進に資する魅力的な計画となっているか。 	
13	運営計画	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の健康増進・レクリエーションはもとより、本市を代表する誘客施設として高いポテンシャルを最大限に活かした、具体的かつ魅力的な運営計画となっているか。 ・事業期間全体を通じ、施設の収益性・集客力向上に資する総合的な取組方針や運営体制となっているか。 ・民間事業者ならではのノウハウを活かし、集客力向上に資する開場時間及び休場日等が具体的に提案されているか。 	様式4-(3)-⑬
14	需要及び利用者数の想定、広域的な集客方策	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。 ・市内外から多くの利用者を見込むことができる集客方策が提案されているか。 	様式4-(3)-⑭ 様式4-(3)-⑭-i 様式4-(3)-⑭-ii 様式4-(3)-⑭-iii 様式4-(3)-⑭-iv
15	利用料金の設定	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利用しやすさや収益性の向上などを意識し、民間事業者ならではの創意工夫がみられる料金が設定されているか。 	様式4-(3)-⑮
16	利用者サービス	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性や快適性、安全性に十分配慮した受付や問合せ対応方策が提案されているか。 ・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、利用者のニーズへの柔軟な対応を図る 	様式4-(3)-⑯

			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。	
17	安全管理及び対策	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・夏期長期休暇やイベント実施時等の混雑状況時においても、利用者の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。 ・特にプール監視業務において、監視員管理体制や教育訓練の内容が具体的かつ実効性のあるものになっているとともに、繁忙状況時においても利用者の安全性に十分配慮した配置計画となっているか。 ・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)-⑰
18	広報・情報発信	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者のプロモーションやブランディングに関するノウハウを活かし、収益性及び魅力の向上に資する具体的な広報・情報発信方策が提案されているか。 	様式4-(3)-⑱
19	駐車場	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・夏期長期休暇やイベント等繁忙期を考慮した適切かつ具体的な需要予測に基づく駐車場運営計画となっているか。 ・夏期長期休暇やイベント等繁忙期でも渋滞緩和に配慮した駐車場運営計画となっているか。 	様式4-(3)-⑲
20	維持管理計画	60点	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の機能及び性能等を常時最適な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるとともに、施設の長寿命化に資するような維持管理計画となっている 	様式4-(3)-⑳

			か。 ・環境及びライフサイクルコスト削減に配慮した維持管理計画となっているか。	
--	--	--	--------------------------------------------	--

【自主事業に関する項目】

No	審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
21	本施設の魅力向上及び収益性向上方策	120点	<ul style="list-style-type: none"> ・市内及び市外の幅広い利用者のニーズに応じた、本施設の魅力向上に資する具体性かつ実効性のある自主事業計画となっているか。 ・本施設だけでなく、本市や周辺地域への来訪につながる魅力的なイベントについて、実施時期や頻度、内容等が具体的に提案されているか。 ・飲食・物販、アクティビティなど、本施設の収益性向上に資する自主事業が積極的かつ具体的に提案されているか。 ・地域の賑わい創出及び地域活性化に寄与する自主事業について、積極的かつ具体的に提案されているか。 	様式4-(3)-㉑
22	オフシーズンの活用	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・プールの開業期間である夏期だけでなく、オフシーズンにおける自主事業について、積極的かつ具体的に提案されているか。 	様式4-(3)-㉒

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 1,000 点)	=	【非価格点】 (満点 900 点)	+	【価格点】 (満点 100 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。

2者以上の総合評価点が高点の場合は、非価格審査点が高い方の優先順位を高くする。

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。