
大沢野地域公共施設複合化事業
[リーディングプロジェクト]
優先交渉権者選定基準

令和2年7月

(令和2年7月修正版)

富山市

目 次

1. 本書の位置づけ.....	1
2. 民間事業者選定の概要.....	1
(1) 民間事業者の選定方式.....	2
(2) 民間事業者の選定方法.....	2
(3) 民間事業者選定の体制.....	2
3. 審査の手順.....	3
(1) 参加資格審査.....	3
(2) 提案審査.....	3
4. 優先交渉権者の決定.....	4

別紙資料一覧

別紙 1	基礎項目審査の評価基準
別紙 2	審査事項及び評価視点【一覧】

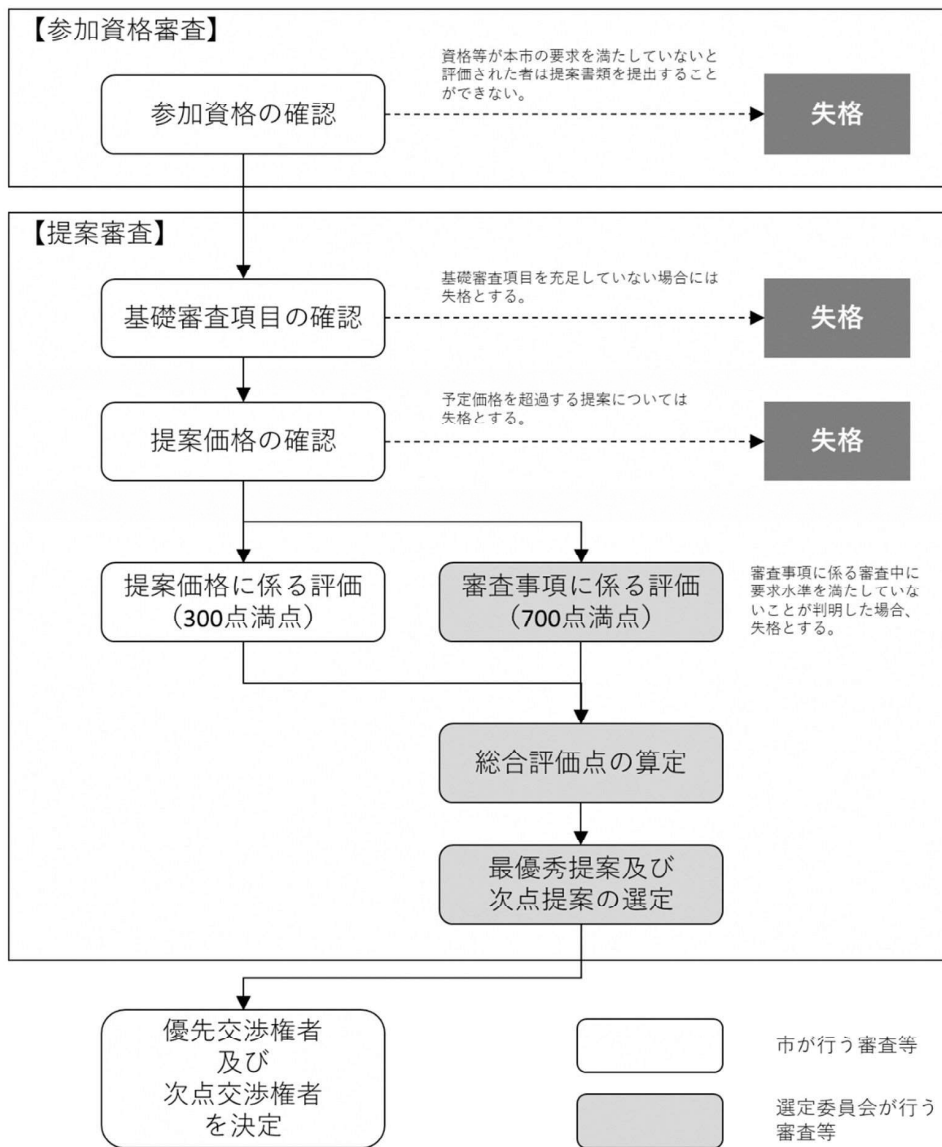
1. 本書の位置づけ

大沢野地域公共施設複合化事業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、富山市(以下「本市」という。)が大沢野地域公共施設複合化事業(以下「本事業」という。)の実施に当たって、本事業を実施する民間事業者(以下「民間事業者」という。)の募集・選定を行うに際して応募を希望する者に配布する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者選定基準は、優先交渉権者を決定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 民間事業者選定の概要

審査の手順は、次のとおりとする。



(1) 民間事業者の選定方式

民間事業者の選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、本市の要求するサービス水準との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

(2) 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定は、「参加資格審査」及び「提案審査」により行うものとする。

応募者から提出された提案書類の内容について、本市が「参加資格審査」及び「提案審査」のうち「基礎項目審査」並びに「提案価格に係る評価」を行ったのち、本市が設置した「大沢野地域公共施設複合化事業 PFI 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が、「提案審査」のうち「審査事項に係る評価」を行い、「審査事項に係る評価」と「提案価格に係る評価」で総合的に審査する。

なお、「審査事項に係る評価」に当たっては、応募者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施を予定している。

応募者から提出された提案書類に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、応募者に対して個別質疑を行って確認する場合がある。

また、応募者への個別質疑に対する回答及びヒアリングにおける回答内容等は、提案書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。

(3) 民間事業者選定の体制

「審査事項に係る評価」に当たっては、選定委員会の委員が応募者から提出された提案書類の審査を行い、その結果を本市に報告する。

本市は、選定委員会による審査結果に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

なお、優先交渉権者の決定までに選定委員会の委員に対し、本事業について、民間事業者の選定に関し自己の有利なる目的のため接触等の働きかけを行った場合は、参加資格の取り消し、又は失格とする。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

【選定委員会 委員】

(敬称略)

	氏名	所属
委員長	中村 和之	富山大学 副学長（経済学部 教授）
委員	讃岐 亮	東京都立大学 都市環境学部 助教
委員	池澤 龍三	建築保全センター 保全技術研究所第三研究部 次長
委員	今本 雅祥	富山市 副市長
委員	前田 一士	富山市 企画管理部長

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。

(1) 参加資格審査

本市は、参加表明書及び参加資格審査に関する提出書類に基づき、応募者が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達事項があれば失格とする。

(2) 提案審査

1) 提案書類の確認

提出された提案書類がすべて募集要項等の指定どおりに揃っているかを本市において確認する。

2) 基礎項目審査

応募者から提出された提案書類について、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかを本市において確認する。

基礎審査項目を充足している場合は適格とし、基礎審査項目を1項目でも充足していない場合は失格とする。

3) 提案価格の確認

応募者が提案書類に記載した提案価格が、本市が設定する予定価格（提案価格の上限価格）を超えていないかを本市において確認する。

提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。

なお、予定価格は3,587,000,000円（消費税及び地方消費税を含まない。）とする。

4) 審査事項に係る評価（審査事項評価点の算定）

基礎項目審査において適格とされた提案について、選定委員会において「審査事項に係る評価」を行う。審査事項に係る評価は、応募者の提案内容について、以下に示す事項について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。審査事項に係る評価点（「審査事項評価点」という。）は最高700点とし、その内訳は、「別紙2 審査事項及び評価視点【一覧】」に示す。審査事項評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

なお、審査事項評価の過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

【審査事項に係る評価】

審査事項	配点	備考
① 事業計画に関する事項	70	配点の割合：最高 700 点中 10.0%
② 施設計画に関する事項	350	配点の割合：最高 700 点中 50.0%
③ 維持管理に関する事項	70	配点の割合：最高 700 点中 10.0%
④ 事業効果に関する事項	90	配点の割合：最高 700 点中 12.9%
⑤ 交流スペースに関する事項	50	配点の割合：最高 700 点中 7.1%
⑥ 自主提案施設に関する事項	70	配点の割合：最高 700 点中 10.0%
合計	700	

【加点基準】

	評価水準	加点比率（評価点＝配点×加点比率）
A	各審査項目について特に優れている。	100%
B	各審査項目についてより優れている。	75%
C	各審査項目について優れている。	50%
D	各審査項目について優れている点はあまりない。	25%
E	各審査項目について優れている点はない。	0%

5) 提案価格に係る評価

応募者が提示する提案価格に対して、本市が次式により提案価格評価点として算出する。

最も低い提案価格を提示した応募者の提案価格評価点を 300 点満点とし、その他の応募者の提案価格評価点は、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。

提案価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第 2 位を四捨五入する。

$$\text{提案価格評価点} = \frac{\text{提案のうち最も低い提案価格}}{\text{当該応募者の提示する提案価格}} \times 300 \text{ 点}$$

6) 総合評価点の算定

選定委員会は、審査事項評価点と提案価格評価点を合計した値を総合評価点として応募者を順位付けする。総合評価点が最高となった提案を最優秀提案、次順位の提案を次点として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{審査事項評価点（最高 700 点）} + \text{提案価格評価点（最高 300 点）}$$

4. 優先交渉権者の決定

本市は、提案審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

優先交渉権者の決定に当たり、総合評価点が同点の場合は、「審査事項評価点」が最も高い者を優先交渉権者とする。さらに「審査事項評価点」が同点の場合は、くじ引きを行い、優先交渉権者を決定する。

本市が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に二者以上と交渉することはない。

別紙 1 基礎項目審査の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式番号
I 全般に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 提案書類全体について、同一事項に対する2通り以上の提案又は提案事項の齟齬、矛盾がないこと。 提案書類全体について、様式集に従った構成（項目の構成、枚数制限等）になっていること。 	提案書類全般
II 事業計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 各様式に記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。 リスク分担に関し、募集要項等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。 	1-1-1～1-2-3
III 施設計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 提案書類の各様式に記載を求めた提案の内容が、要求水準を満たしていること。 	0-1～0-14 2-1～2-8、7
IV 維持管理に関する事項		3-1-1～3-2、7
V 自主提案施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 提案書類の各様式に記載を求めた提案の内容が、募集要項等で示した要件に反していないこと。 	0-1～0-14 4-1～4-3

別紙2 審査事項及び評価視点【一覧】

審査事項		評価視点	配点	主な対応様式
PFI事業に関する事項	I 事業計画に関する事項			提案書類(事業計画に関する事項)
	(1)事業計画 事業方針、コンセプト 実施体制 コンプライアンス	・事業目的の理解、基本計画等を踏まえた提案 ・明確な役割分担・合理的な責任分担 ・実績(複合施設、庁舎、図書館、コミュニティ施設) ・考え方の明確性、対応策の具体性	35	70 1-1-1 事業方針 1-1-2 実施体制 1-1-3 コンプライアンス
	(2)事業遂行能力 収支計画 資金調達計画 リスク管理方針	・事業の安定性を確保するための方針 ・資金調達の確実性、予定どおり調達できない場合の担保 ・リスク認識の適切さ、リスク管理策の具体性・合理性	35	
	II 施設計画に関する事項			提案書類(施設計画に関する事項)、 提案書類(設計図書)
	(1)施工計画 工程計画 周辺への配慮	・効率的・効果的な工程計画 ・効果的な騒音・振動対策、安全対策(近隣小学校等への配慮) ・周辺への配慮(工事期間中) ・効率的かつ確実に施工する工夫 ・施工における環境負荷低減のための工夫	50	350 2-1 施工計画 2-2 施設配置計画 2-3 意匠計画 2-4 諸室計画 2-5 構造計画 2-6 構造計画 2-7 外構計画
	(2)施設配置計画 配置計画 敷地内動線ゾーニング	・複合施設としての相乗効果への工夫 ・周辺道路からのアクセスのしやすさ ・利用者にとってのわかりやすさ ・周辺環境(景観、道路、住宅等)への配慮 ・動線の明確性	50	
	(3)意匠計画 デザイン性 景観配慮 サイン計画 メンテナンスの容易性	・地域性、歴史性に配慮したデザイン ・周辺施設と調和し、景観に配慮したデザイン ・利用者のわかりやすさ ・外壁、内装の仕上げ材などのメンテナンス性	50	
	(4)諸室計画 諸室配置計画 多目的な使い方への対応 快適性・利便性 ユニバーサルデザイン 安全性	(全体) ・複合施設としての相乗効果 ・ユニバーサルデザイン ・安全性、セキュリティ ・職員や利用者の利便性・快適性 (行政サービスセンター部門) ・職員の業務の効率性・継続性 (地域交流センター部門) ・多目的な使い方に対応できる工夫 (図書館部門) ・幅広い世代の方々が気軽に利用できる工夫 (別館) ・災害時のバックアップ拠点	100	
	(5)構造計画 防音・防振動対策 敷地特性	・多目的な使い方への対応(行政サービスセンター、図書館への配慮) ・敷地特性を踏まえた効果的対策	30	
	(6)設備計画 多目的な使い方への対応 メンテナンスの容易性 省エネルギー・ランニングコストの低減 安全性	・多目的な使い方へ対応できる設備計画の工夫 ・メンテナンスの容易性 ・将来の使い方の変化に対応した更新性、拡張性 ・省エネルギー、ランニングコスト低減の工夫 ・施設利用者、施設管理者に対する安全面の配慮 ・災害時の事業継続性	50	
	(7)外構計画 外構、植栽 地域特性	・利用者の利便性、安全性 ・障害者等用駐車場、駐輪場 ・快適性、美観への配慮 ・セキュリティ ・エリア特性への配慮	20	
	III 維持管理に関する事項			提案書類(維持管理に関する事項)
	(1)業務計画 適切な業務遂行計画 維持管理業務の実施体制 モニタリング	・効率的・効果的な実施体制 ・予防保全を基本とした維持管理費用の負担軽減に向けた工夫 ・市との連携に関する工夫 ・モニタリング方法の具体性・実効性	35	70 3-1-1 業務遂行計画 3-1-2 モニタリング計画
	(2)各業務に係る具体的提案 安全性 快適性	・建築物、建築設備、外構等の機能・性能の保持 ・利用者の快適性	35	
	IV 事業効果に関する事項			提案書類(事業効果に関する事項)
(1)地域経済への貢献	・地元企業の参画、地元雇用、地域産材等の活用 ・地域産材等の活用	30	90 4-1 地域経済への貢献 4-2 交流・賑わい創出への貢献	
(2)交流・賑わい創出への貢献	・交流・賑わい創出への貢献	60		
V 交流スペースに関する事項			提案書類(交流スペースに関する事項)、提案書類(設計図書)	
基本コンセプト・整備計画	・交流スペースのコンセプトの理解 ・交流スペースの魅力向上のための工夫 ・子どもをはじめとして多世代が利用しやすい工夫	50	50 5-1 基本コンセプト 5-2 整備計画	
小計(A)			630	
自主提案事業に関する事項	VI 自主提案施設に関する事項 (募集要項に定める3つの方式以外による提案は評価の対象としない)			提案書類(自主提案事業に関する事項)、提案書類(設計図書)
	(1)事業計画 事業計画 事業遂行能力	・合理的な実施体制の構築、事業の安定性・継続性、コンプライアンス ・資金調達の確実性、リスク管理の適切性	20	70 6-1-1 実施体制 6-1-2 資金調達計画 6-1-3 経営計画・リスク管理方針 6-2-1 事業内容 6-2-2 土地利用計画 6-3 事業効果
	(2)事業内容 期待する事業への適合性 公共施設マネジメントへの寄与	・「住民が身近な地域で安心・安全に生活することができる機能」の具体的な提案 ・「多世代の交流が促進される機能」の具体的な提案 ・余剰地の有効活用(公有財産総量の縮減、貸付料収入)	25	
	(3)事業効果 地域経済への貢献 賑わい創出、地域活性化への貢献	・地元企業活用、地元雇用、地域産材等の使用 ・賑わい創出、地域活性化への貢献	25	
	小計(B)			70
合計(A+B)			700	