

(仮称) まちづくり支援拠点施設整備運営事業

## 事業者選定基準書

2023年（令和5年）6月

福山市

## 第1. 本書の位置づけ

事業者選定基準書は、福山市（以下、「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下、「PFI 法」という。）に準ずる事業として実施する（仮称）まちづくり支援拠点施設整備運営事業（以下、「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、応募に参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

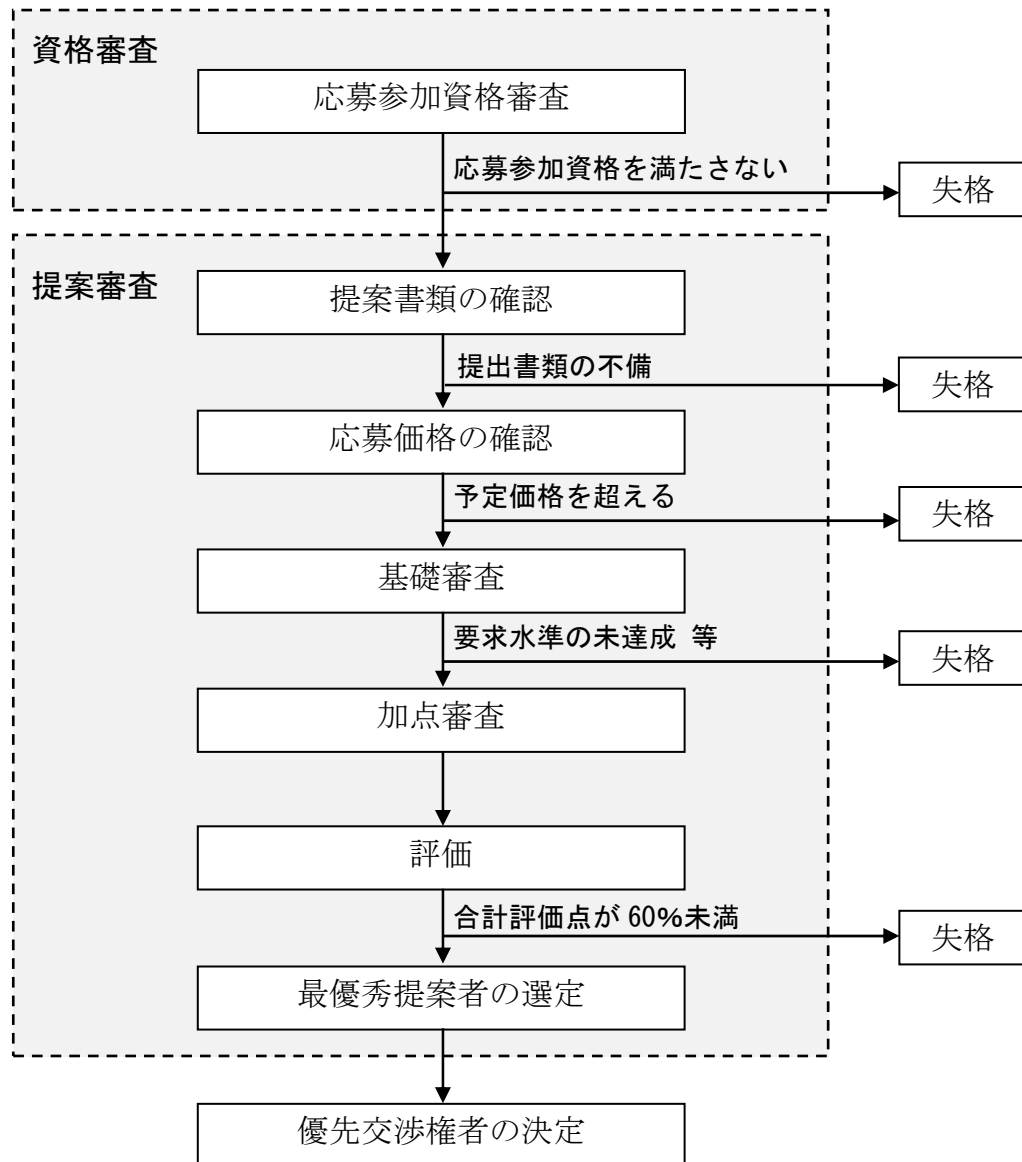
事業者選定基準書は、事業者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

優先交渉権者の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「（仮称）まちづくり支援拠点施設整備運営事業者評価委員会」（以下、「選定委員会」という。）において行う。

## 第2. 落札者決定の手順

### 1. 審査の流れ

本事業における事業者の選定は、プロポーザル方式に基づき次の手順で実施する。



## 2. 資格審査

市は、応募者から提出される応募参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件（以下、「参加資格要件」という。）について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。確認できない場合は失格とする。

## 3. 提案審査

### (1) . 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案に関する提案書類がすべて揃っていることを確認する。書類不備の場合は、失格とする。

### (2) . 応募価格の確認

提案書に記載された応募金額（事業期間を通じて市が支払う業務対価の総額）が、市の設定した予定価格を超えていないことを確認する。応募金額が予定価格を超えている場合、その応募者は失格とする。

### (3) . 基礎審査

選定委員会は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。基礎審査項目は、以下のとおりである。

要求水準書との整合	要求水準書の要求水準に違反の無いこと。
提出書類作成様式との整合	募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件に違反がないこと。

## 4. 加点審査

### (1) . 加点審査の方法

選定委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

### (2) . 加点審査の項目及び配点

加点審査の審査項目及び配点は、以下のとおりである。なお、加点審査の審査項目及び配点については、市が本事業に対して事業者の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものであり、配点はその重みを示すものである。応募価格以外に関する審査項目の詳細は別紙 1「応募価格以外に関する加点審査項目」を参照すること。

なお、評価点の合計が 150 点（60%）未満の場合は、失格とする。

審査項目		配点	割合
価格評価		20点	8%
	業務対価 A（設計・建設の業務）	15点	6%
	業務対価 B（開業準備・維持管理・運営の業務）	5点	2%
技術評価		230点	92%
	1. 事業方針に関する事項	25点	10%
	2. 地域精通に関する事項	40点	16%
	3. 設計・建設業務に関する事項	95点	38%
	4. 維持管理・運営業務に関する事項	40点	16%
	5. 自主事業に関する事項	20点	8%
	6. 独自提案に関する事項	10点	4%
合計		250点	100%

### (3) . 技術評価の詳細評価

応募価格以外に関する事項の審査においては、別紙 1「価格以外に関する加点審査項目」に示す項目ごとに審査を行い、次に示す 5 段階評価により得点を付与する。

得点は少数点以下第 3 位を四捨五入し、小数点以下第 2 位までの数値とする。

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目において特に優れている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において優れている	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において標準的である	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において標準をやや下回っている	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において加点対象と認められない	各項目の配点×0.00

#### (4) . 審査項目の得点化方法

##### 1) . 価格評価の得点化方法

価格については、以下の方法で得点化する。表は算出方法例である。

$$\text{得点} = \text{価格評価の配分点} \times ((\text{提案のうち最も低い提案価格}) / (\text{当該応募者の提案価格}))$$

##### 2) . 技術評価の得点化方法

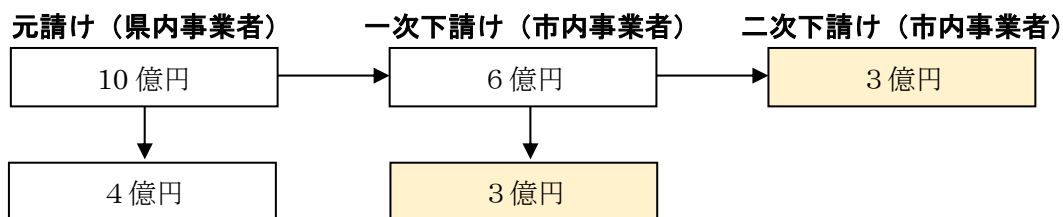
応募価格以外については、審査項目の合計を得点とする。

#### (5) . 市内発注率

建設業務のうち、福山市内に本店を置くものが実施する建設業務の割合を市内発注率とする。以下のようなイメージに基づいて、計算すること。なお、共同企業体（JV）の場合は、出資比率に応じて計算するものとする。

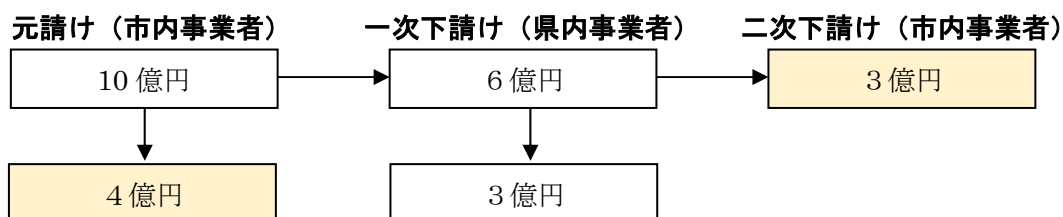
《構成員が県内事業者の場合》

市内発注率は、(3億円+3億円) / 10億円 × 100% = 60%となる。



《構成員が市内事業者の場合》

市内発注率は、(4億円+3億円) / 10億円 × 100% = 70%となる。



#### 5. 最優秀提案の選定

選定委員会は、加点審査における総合評価値の最も高い提案を最優秀提案とする。最も高い提案が2以上ある場合、当該応募者によるくじ引きにより最優秀提案を決定する。

#### 6. 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

別紙1 応募価格以外に関する加点審査項目

項目	審査の視点	配点	様式	D	B	O																										
1. 事業方針に関する事項		25点	—																													
(1) 本事業に対する基本的な考え方	◎事業目的及び方針を適切に理解し、本事業に対する基本的な考え方が示されているか。 ◎各業務内容に基本的な考え方の対応が明確に分かるように提案されているか。	10点	4-1	●	●	●																										
(2) 事業実施体制	◎代表企業、構成企業、協力企業の役割分担が適切になされており、本事業を推進するための体制が取れているか。 ◎事業全体を通じて、事業を統括する企業が明確であるか。	5点	4-2	●	●	●																										
(3) 資金調達・事業計画	◎財務の健全性と安全性の確保について優れた提案がなされているか。 ◎収支の根拠が明確かつ妥当であるか。 ◎事業期間を通じて確実に安定的に事業を行うことができる収支計画となっているか。	5点	4-3 4-23	●	●	●																										
(4) リスク管理	◎設計・建設期間及び維持管理・運営期間におけるリスクについて、適切に把握し、有効な対策・保険等が具体的に提案されているか。	5点	4-3	●	●	●																										
2. 地域精通に関する事項		40点	—																													
(1) 地域経済への配慮	<p>■設計業務を行う者</p> <p>◎構成企業もしくは代表企業で設計業務を行う者が市内に本店を有するものであるか。</p> <table border="1"> <tr> <td>市内要件</td> <td>2/2者</td> <td>1/2者</td> <td>1/1者</td> </tr> <tr> <td>市内に本店</td> <td>3点</td> <td>1.5点</td> <td>3点</td> </tr> </table>	市内要件	2/2者	1/2者	1/1者	市内に本店	3点	1.5点	3点	3点	4-2	●																				
	市内要件	2/2者	1/2者	1/1者																												
	市内に本店	3点	1.5点	3点																												
	<p>■建設業務を行う者</p> <p>◎構成企業もしくは代表企業で建設業務を行う者が市内要件を満たすか。 ex) 建築一式工事を行う者が2者で市内に本店(2.5点)と支店(2点)、電気工事を行う者が市内に支店(1点)、管工事を行う者が2者でどちらとも市内に本店(1.5×2点)であるので、合計8.5点となる。</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">市内要件</td> <td colspan="2">建築一式工事</td> <td colspan="2">電気工事</td> <td colspan="2">管工事</td> </tr> <tr> <td>1者</td> <td>2者</td> <td>1者</td> <td>—</td> <td>1者</td> <td>2者</td> </tr> <tr> <td>市内に本店</td> <td>5点</td> <td>2.5点</td> <td>3点</td> <td>—</td> <td>3点</td> <td>1.5点</td> </tr> <tr> <td>市内に支店</td> <td>4点</td> <td>2点</td> <td>1点</td> <td>—</td> <td>1点</td> <td>0.5点</td> </tr> </table>	市内要件	建築一式工事		電気工事		管工事		1者	2者	1者	—	1者	2者	市内に本店	5点	2.5点	3点	—	3点	1.5点	市内に支店	4点	2点	1点	—	1点	0.5点	11点	4-2		●
市内要件	建築一式工事		電気工事		管工事																											
	1者	2者	1者	—	1者	2者																										
市内に本店	5点	2.5点	3点	—	3点	1.5点																										
市内に支店	4点	2点	1点	—	1点	0.5点																										
<p>■維持管理・運營業務を行う者</p> <p>◎構成企業もしくは代表企業で維持管理・運營業務を行う者が市内に本店を有するものであるか。 得点 = 価格評価の配分点 × <math>\frac{\text{(当該応募者の市内事業者率)}}{\text{(提案のうち最も高い市内事業者率)}}</math> ex) 提案のうち最も高い市内事業者率が2者共同企業体の2者が本店(100%)であり、当該応募者が4者共同企業体で2者が本店(50%)である場合は、<math>3 \times 50 / 100 = 1.5</math>点となる。</p>	3点	4-2			●																											
(2) ステイクホルダーとの協働・調整	◎設計・維持管理運営段階において、地域のステイクホルダーとの協働・調整を積極的に実施しているか。	10点	4-9 4-14	●		●																										
(3) 市内発注率	得点 = 価格評価の配分点 × $\frac{\text{(当該応募者の市内発注率)}}{\text{(提案のうち最も高い市内発注率)}}$	10点	4-9 4-14		●																											
(4) 社会貢献度	◎構成企業もしくは代表企業がワークライフバランス、障がい者雇用に努めているか。社会貢献度とは、以下の2つの項目の合計値とする。	3点	2-4 ~ 2-9	●	●	●																										
	<table border="1"> <tr> <th>項目</th> <th>基準</th> <th>対象事業者</th> </tr> <tr> <td>ワークライフバランス</td> <td>ふくやまワーク・ライフ・バランス認定制度を満たしているか。</td> <td>市内に本店、支店がある構成企業もしくは代表企業</td> </tr> <tr> <td>障がい者雇用</td> <td>障害者雇用促進法に基づく法定雇用率を満たしているか。</td> <td>従業員数43.5人以上を有する構成企業もしくは代表企業</td> </tr> </table> <p>得点 = 価格評価の配分点 × <math>\frac{\text{(当該応募者の社会貢献度)}}{\text{(提案のうち最も高い社会貢献度)}}</math> ex) 提案のうち最も高い社会貢献度が、5者共同企業体のうち4者がワークライフバランスの対象事業者で3者が「ふくやまワーク・ライフ・バランス認定制度」を満たし、5者共同体のうち4者が障がい者雇用の対象事業者で、そのうち4者が法定雇用率を満たしている場合には、社会貢献度は <math>(3+4) / (4+4) = 87.5\%</math> となる。 当該提案者が4者共同企業体のうち2者がワークライフバランスの対象事業者で1者が「ふくやまワーク・ライフ・バランス認定制度」を満たし、4者共同体のうち2者が障がい者雇用の対象事業者で、そのうち1者が法定雇用率を満たしている場合には、社会貢献度は <math>(1+1) / (2+2) = 50\%</math> であるので、<math>3 \times 50 / 87.5 = 1.71</math>点となる。</p>						項目	基準	対象事業者	ワークライフバランス	ふくやまワーク・ライフ・バランス認定制度を満たしているか。	市内に本店、支店がある構成企業もしくは代表企業	障がい者雇用	障害者雇用促進法に基づく法定雇用率を満たしているか。	従業員数43.5人以上を有する構成企業もしくは代表企業																	
項目	基準	対象事業者																														
ワークライフバランス	ふくやまワーク・ライフ・バランス認定制度を満たしているか。	市内に本店、支店がある構成企業もしくは代表企業																														
障がい者雇用	障害者雇用促進法に基づく法定雇用率を満たしているか。	従業員数43.5人以上を有する構成企業もしくは代表企業																														
3. 設計・建設業務に関する事項		95点	—																													
(1) 設計・建設の方針 工程・施工計画	◎設計、建設及び工事監理の方針、実施体制が適切であるか。 ◎適切な頻度で市との連絡・協力が図れる体制となっているか。 ◎業務を支障なく行うための工程・施工計画となっているか。 ◎余裕を持ち2026年(令和8年)4月1日に供用開始できるような提案がされているか。 ◎工事期間中のPRについて、地域住民のみならず、将来の施設利用に繋がるような工夫が示されているか。	15点	4-9 4-10	●	●																											
(2) 設計業務		75点	—																													
① 拠点施設等の配置及び動線計画、意匠性	◎隣接地と調和・連携を図り、デザイン性の優れた計画、外観デザイン、景観、配置となっているか。 ◎車両や歩行者等の利用者から機能的で分かりやすい配置となっているか。 ◎本市の歴史・文化を考慮した提案となっているか。 ◎先進的な工法であるCLT工法を積極的に採用しているか。	20点	4-11	●																												
② 機能性	◎魅力的で機能性の高い拠点施設・屋外施設等となっているか。 ◎誰もが不自由なく分かりやすい諸室配置、屋外施設等となっているか。 ◎利用者の利便性・快適性・維持管理運営に配慮した空間となっているか。 ◎フレキシビリティと防音性を兼ね備えた諸室となっているか。 ◎利用者の活動・交流を促進させる空間づくりとなっているか。 ◎子ども、子育て家庭に配慮した空間となっているか。	15点	4-12	●																												
③ 外部環境、経済・安全性、防災、防犯・安全性	◎住宅地や五本松公園に配慮した工夫をしているか。 ◎ランニングコスト削減のための提案がされているか。 ◎災害時の避難動線の確保や想定津波高を考慮した計画となっているか。 ◎利用者が安全に施設を利用できる安全性が十分に確保できているか。	15点	4-12	●																												
④ 仕上計画、室内環境	◎地域材の積極的な利用がされた木質化が図られているか。 ◎積極的に自然光を利用した開放感の高い室内環境となっているか。 ◎防水性・耐久性・維持管理性に優れた仕上となっているか。	10点	4-12	●																												
⑤ 地球環境	◎第二次福山市環境基本計画に即して、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮した省エネルギー設備や創エネルギー設備を導入しているか。 ◎Nearly ZEB(25%以下)以上: 15点 ◎ZEB Ready(50%以下)以上~Nearly ZEB未満: 10点	15点	4-12	●																												

項目	審査の視点	配点	様式	D	B	O
(3)建設業務・工事監理業務	◎建設工事期間中の安全性への配慮がされているか。 ◎建設工事期間中の周辺環境や近隣住民等への配慮がされているか。 ◎具体的かつ的確なスケジュール計画の提案がされているか。 ◎確実な品質管理に係る工事監理の体制や頻度等の提案がされているか。	5点	4-13		●	
4. 維持管理・運營業務に関する事項		40点	—			
(1)維持管理・運営の方針	◎合理的かつ効果的な維持管理・運営のための方針が示されているか。 ◎適切な頻度で市との連絡・協力が図れる体制となっているか。	10点	4-14			●
(2)建築物・建築設備・外構施設・備品保守管理業務	◎建築物, 建築設備, 外構施設, 備品の性能及び状態の維持・長寿命化における具体的な方策が提案されているか。 ◎保守管理における実施回数や頻度等, 具体的に提案がされているか。	5点	4-15			●
(3)環境衛生管理, 清掃業務	◎環境衛生管理の適切な実施に向けた提案がされているか。 ◎清掃における実施内容や頻度, 回数等具体的な提案がされているか。	5点	4-15			●
(4)庶務, 催し物等推進業務	◎各種管理や対応等を実施に係る具体的な提案がされているか。 ◎運営事業者間が共同した催し物が適切に実施できる具体的な方策が提案されているか。 ◎開催当日は安全性を確保しつつ多くの利用者の参加が見込まれる提案がされているか。	10点	4-16			●
(5)利用促進・使用許可業務	◎利用を促進するための具体的な提案がされているか。 ◎利便性が高く利用しやすい提案がされているか。 ◎スマートロック等ICT化に係る提案がされているか。	10点	4-16			●
5. 自主事業に関する事項		20点	—			
(1)飲食物販等サービス向上事業, 自動販売機の設置・運營業務	◎本事業の利用者ニーズに沿った魅力的な飲食物販等サービス向上事業が提案されているか。 ◎満足度向上, 利用者数の促進に繋がる管理運営, サービス提供がされているか。	10点	4-17	●	●	●
(2)イベント誘致・運営	◎本事業にふさわしい多彩なイベントを企画・誘致し, 空き室やオープンスペース, 余剰地等を活用できる計画となっているか。 ◎イベントの実施内容や頻度等, 具体的に提案されているか。	10点	4-18			●
6. 独自提案に関する事項		10点	—			
(1)エリア連携	◎五本松公園や福山市総合体育館及び総合体育館公園, 芦田川緑地かわまち広場等と一体となって(又は連携して), エリア価値の向上に寄与する追加提案事項があるか。	10点	4-19	●	●	●