

旧小千谷総合病院跡地整備事業

事業者選定基準

令和元年 7 月

小千谷市

目次

1. 審査の概要.....	1
2. 選定までの手順.....	2
3. 評価点の算出.....	4
4. 優先交渉権者等の決定.....	10

1. 審査の概要

(1) 本基準の位置付け

本基準は、小千谷市（以下「本市」という。）が、旧小千谷総合病院跡地整備事業（以下「本事業」という。）を実施し、本市との間で基本協定を締結する民間事業者（以下「選定事業者」という。）を決定するにあたり、旧小千谷総合病院跡地整備事業に関するPFI事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）の提案を審査する基準であり、本事業の募集要項と一体のものである。

本基準は、選定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、基準等を示したものであり、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) 審査方法・手順の概要

本事業を実施する事業者には、専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、提案内容及び提案価格を総合的に評価する。

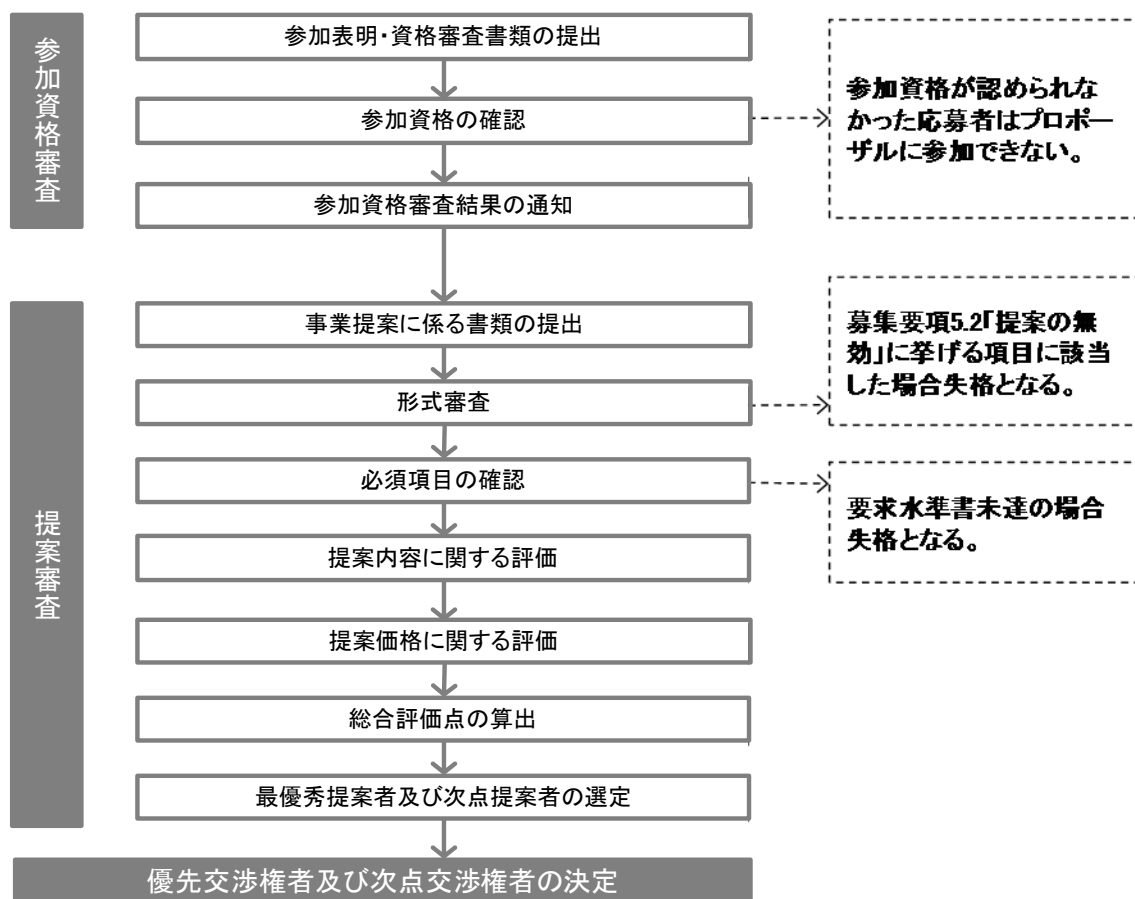
また、審査は、応募者の備えるべき資格、実績等に関する「参加資格審査」と、応募者の提案内容及び提案価格等に関する「提案審査」の二段階に分けて実施する。「提案審査」は、「必須項目の確認」において応募者の提案内容等が業務要求水準をすべて満たしているかについて確認を行い、適格の場合は、「提案内容に関する評価」及び「価格に関する評価」を行う。

審査は、公平性、透明性及び客観性を確保するため、委員会が本基準に基づいて行う。委員会の概要は募集要項に記載のとおり。本市は、委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

2. 選定までの手順

(1) 審査等の流れ

優先交渉権者及び次点交渉権者を決定するまでの手順は以下のとおり。



(2) 参加資格審査

本市は、応募者からの参加表明書と同時に提出される、資格審査申請に係る書類に基づき、応募者が募集要項に示す参加資格要件を全て満たしているか確認を行う。

本市は、資格審査結果通知書を、資格審査申請を行った応募者の代表企業に対して送付する。

(3) 提案審査

委員会は、応募者から提出される事業提案に係る書類に基づき、以下の手順により審査を行う。

① 形式審査

提案書類を確認し、以下の事項に該当しないか確認する。該当する場合、提案は無効とし、応募者は失格とする。

ア 提案に必要な書類が不足している場合

- イ 記載項目・記載事項に著しい不備がある場合
- ウ 価格提案書の金額が上限価格を上回る場合
- エ その他合理的な理由に基づき本市又は委員会が不相当と認めた場合

② 必須項目の確認

応募者の提案内容が、全ての要求水準を満たしていることを確認する。要求水準未達の提案は無効とし、応募者は失格とする。

③ 提案内容に関する評価

3. (2) に示す評価項目に従い評価を行い、提案内容に関する評価点を算出する。

④ 提案価格に関する評価

3. (3) に示す評価項目に従い評価を行い、価格に関する評価点を算出する。

⑤ 総合評価点の算出

提案内容に関する評価点と価格に関する評価点を合計し、総合評価点を算出する。

⑥ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

総合評価点が上位の応募者2者を、点数が高い順に、最優秀提案者及び次点提案者として選定する。

(4) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

本市は、委員会による選定結果に従い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

3. 評価点の算出

(1) 配点の考え方

評価項目ごとの配点の考え方は以下のとおり。

評価項目	配点
提案内容に関する評価点	140点
全体の事業計画及びマネジメント	20点
施設計画	50点
開業準備	10点
維持管理	10点
運営	35点
民間収益事業	5点
その他優れた提案	10点
提案価格に関する評価点	60点
総合評価点	200点

(2) 提案内容に関する評価点

① 評価基準及び配点

評価項目		評価の視点	配点		対応様式
全体の事業計画 及びマネジメント	コンセプト及び 取組方針	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体のコンセプト・取組方針が、本市が示す「民間活力の導入にあたって重視する事項」を十分に踏まえたものとなっているか。 ・特に、「地域の知の拠点の創出」、「多様な機能の融合・相乗効果の発揮」、「官民のイコールパートナーシップの構築」に関して、民間のノウハウを踏まえた具体的かつ優れた取組の考え方が示されているか。 	6	20	様式11
	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・構成員・協力企業間で適切な役割分担がなされているか。 ・統括マネジメントのあり方を含め、適切なガバナンス、本市との意思疎通に関し、有効な提案がなされているか。 ・リスクの顕在化への対応が十分になされているか。 	2		
	収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各項目の算出根拠等が妥当であり、長期にわたって安定した事業実施が可能な収支計画となっているか。 	2		
	市内企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業の構成員や協力企業としての参画について、積極的な提案がなされているか。 	5		
	地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・市内における雇用創出、資材や物品等の発注等について十分な配慮がなされているか。 ・その他中心市街地活性化を含めた地域活性化に資する有効な提案がなされているか。 	5		
施設計画	機能導入	<ul style="list-style-type: none"> ・地域社会における情報拠点として有効な機能が、具体的かつ優れた活動内容とともに提案されているか。 ・市民活動(コラーニング・コワーキング、個人学習スペース等)、休憩・飲食等の機能等につき、魅力ある機能の導入、他機能との連携等につき具体的な提案がなされているか。 	7	50	様式12
	融合・連携	<ul style="list-style-type: none"> ・各機能の融合・連携を促進する施設整備上の工夫がなされているか。 (導入機能及びその関係性、施設配置、共用空間のあり方等) 	7		
	周辺との関係性	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺と一体となり、魅力ある景観を形成する配置計画・意匠計画が提案されているか。 ・商店街をはじめとした中心市街地との施設計画上の連続性や関係性、交通計画等について配慮した提案がなされているか。 ・敷地の形状や高低差を活用した魅力ある提案がなされているか。 	5		

評価項目		評価の視点	配点	対応様式
	品質の確保等	<ul style="list-style-type: none"> 効果的なモニタリング等、工事等の品質を確保するための工夫がなされているか。 ライフサイクルコストの低減に資する施設整備上の工夫が具体的かつ優れた根拠とともに提案されているか。 	3	
	図書館	<ul style="list-style-type: none"> 将来の図書館利用のあり方を想定し、その実現に向けた具体的かつ優れた提案がなされているか。(例:フレキシビリティの確保等) 滞在型の施設として、豊かな読書空間が整備されているか。 その他魅力ある提案がなされているか。 	6	
	(仮称)郷土資料館	<ul style="list-style-type: none"> 施設を訪れた利用者が、自然に本市の郷土資料等に触れられるような施設整備上の工夫がなされているか。 常設展示スペース、企画展示スペースの配置及び関係性について、具体的かつ優れた利用方法を踏まえ、効果的な提案がなされているか。 その他魅力ある提案がなされているか。 	5	
	スタジオ・多目的室	<ul style="list-style-type: none"> 他の施設と異なる時間帯での運営も含め、フレキシブルな利用に十分に配慮した計画となっているか。 その他魅力ある提案がなされているか。 	3	
	屋内広場	<ul style="list-style-type: none"> 大規模かつ特徴的な遊具の設置等、冬季でも子どもがのびのびと体を動かせるような工夫がなされているか。 遊具等の陳腐化への対応について有効な提案がなされているか。 施設利用上の安全性について十分な配慮がなされているか。 その他魅力ある提案がなされているか。 	5	
	屋外広場・外構等	<ul style="list-style-type: none"> 日常的な休憩等から市民活動、イベントまで対応できる魅力ある屋外広場が、具体的かつ優れた使われ方の想定も含め提案されているか。 屋外テラス等、広場以外の魅力ある屋外空間が提案されているか。 その他魅力ある提案がなされているか。 	3	
	積雪・降雪等への対応	<ul style="list-style-type: none"> 積雪・降雪をはじめとした本市の気象条件や敷地条件等の特殊性に対しての対応が十分になされているか。 	4	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性能、セキュリティ、バリアフリー・ユニバーサルデザイン、環境保全・環境負荷低減、周辺への配慮、駐車場の確保について、効果的な提案がなされているか。 	2	

評価項目		評価の視点	配点		対応様式
開業準備	市民協働体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> これまでの市民活動を踏まえ、開業準備段階において、市民が施設整備段階から、積極的、主体的、継続的に事業に参画できるような体制の構築に向けた提案がなされているか。 	4	10	様式13
	情報基盤の構築	<ul style="list-style-type: none"> 開業準備段階において、魅力的なコンテンツの作成、市民や関係機関と連携した情報基盤の作成、基盤を活用した場やプログラムの準備について、有効かつ魅力的な提案がなされているか。またその情報の二次利用についても検討されているか。 	4		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に関する情報発信について、効果的な提案がなされているか。 その他開業準備について効果的な提案がなされているか。 	2		
維持管理	取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 積雪・降雪をはじめとした本市の気象条件等を踏まえ、具体的かつ優れた取組方針が提案されているか。 効果的なモニタリング方法等のサービス水準確保、向上のための提案がなされているか。 	4	10	様式14
	保守・修繕	<ul style="list-style-type: none"> 施設の性能及び状態を適切に維持・向上させるための具体的かつ優れた保守管理(修繕含む)計画が提案されているか。 	4		
	引渡	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間終了時に、本施設を本市に有効な状態で引き渡すための具体的かつ優れた提案がなされているか。 	2		
運営	人材・体制	<ul style="list-style-type: none"> 多様な機能の複合施設という特徴を踏まえ、人材・体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。 特に市民協働・企画に関する業務の責任者及びスタッフに関し、多様な連携、優れた企画の立案等が期待できる人員が配置されているか。 職員の人材育成体制(研修等)は十分か。 	9	35	様式15
	市民協働	<ul style="list-style-type: none"> 市民、事業者及び本市の三者によるイコールパートナーシップの構築、協働の取組について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 コラーニング・コワーキングスペースにおいて、活動を促進するための運営上の工夫が提案されているか。 	7		
	企画・催事	<ul style="list-style-type: none"> デジタルな情報や体験を含めた知的好奇心を刺激する企画・催事が提案されているか。 地域の情報資産を共に創り、分かち合い、つないでいく地域の知の循環をつくる取組が提案されているか。 新しい社会的価値を生み出す場として、多様な人々がつながる、コミュニティが生まれる仕組みの提案がなされているか。人々の学び合いを促す催事の提案がなされているか。 錦鯉をはじめとする地域資源を活用した企画・催事の検討がなされているか。 	9		

評価項目		評価の視点	配点		対応様式
	関係機関との連携	・関係機関との連携について、既存の取組を踏まえ、事業コンセプトに沿った有効かつ具体的な提案がなされているか。	3		
	各施設の運営	・図書館、(仮称)郷土資料館をはじめとした各機能について、効率的・効果的に運営するための有効な提案がされているか。 ・運営日・運営時間の延長等について効果的な提案があるか。	4		
	利用料金収入	・施設の利用料金収入を最大化するための提案がなされているか。	3		
民間収益事業	カフェスペース	・魅力的な空間及び運営が提案されているか。他の機能との関係性を踏まえた適切な配置となっているか。	3	5	様式16
	その他事業	・その他本事業の目的に照らして有効な民間収益事業の提案がなされているか。	2		
その他優れた提案		・全体を通して魅力のある提案がなされているか。 ・他の項目で評価しきれない魅力ある提案が具体的に提案がなされているか。	10	10	—
合計			140		

② 得点化方法

委員会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要項に規定するヒアリングの結果等も踏まえ、①の項目について総合的に評価し、各項目について絶対評価により以下の5段階評価により採点する。

各委員の平均点をもって、評価点とする。

評価	評価内容	採点の算出方法
S	特に優れた提案となっている	配点×100%
A	優れた提案となっている	配点×75%
B	やや優れた提案となっている	配点×50%
C	評価できる提案となっている	配点×25%
D	要求水準を満たしている程度	配点×0%

(3) 提案価格に関する評価点

提案価格に関する評価点については、次の算定式により得点化する。

① サービス対価Aに関する提案価格に関する評価点	$50 \text{ 点} \times \text{最も低い提案価格 (総額)} \div \text{当該応募者の提案価格 (総額)}$
② サービス対価Bに関する提案価格に関する評価点	$10 \text{ 点} \times \text{最も低い提案価格 (現在価値化後)} \div \text{当該応募者の提案価格 (現在価値化後)}$
③ 提案価格に関する評価点	上記①、②の合計

(留意点)

- ・小数点第3位は四捨五入する。
- ・②に関しては、維持管理・運営期間である令和4年度（一部）～令和19年度におけるサービス対価に関する提案価格を令和4年4月1日時点において一定の割引率により現在価値化したものとする。割引率は、内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」における記載内容等を参考に2.6%/年とする。
※現在価値化は「サービス対価Bの算出根拠」【様式22】における記載額をもとに年度単位の記載額が4等分で3か月毎に支払われると仮定し実施する。

(4) 総合評価点の算出

提案内容に関する評価点と提案価格に関する評価点を合計し、総合評価点を算出する。

4. 優先交渉権者等の決定

委員会は、総合評価点が上位の応募者2者を、点数が高い順に、最優秀提案者及び次点提案者として選定する。

本市は、委員会による選定結果に従い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。また、本市は、委員会における審査終了後、委員会の意見を集約・明確化する。係る意見は、本市と事業者が設立するSPCとの事業契約の締結にあたって尊重すべき事項として取り扱う。

なお、応募者が1者の場合でも、最優秀提案者の選定及び優秀交渉権者の決定を行う。