

# 千曲市新戸倉体育館整備・運営事業

## 審査基準

令和6年（2024年）12月

千曲市

## 目 次

1	総則	1
(1)	本書の位置付け	1
2	優先交渉権者の選定手順	2
(1)	優先交渉権者選定までの審査手順の概要	2
(2)	資格審査	3
(3)	提案審査	3
(4)	優先交渉権者の決定	4
3	提案審査における点数化方法	5
(1)	提案審査の配点	5
(2)	加点審査の点数化方法	5
(3)	価格審査の点数化方法	5
(4)	総合評価点の算出方法	5
4	加点審査における評価項目及び配点	6
(1)	事業実施に関する事項	6
(2)	設計業務に関する事項	7
(3)	建設・工事監理業務に関する事項	9
(4)	維持管理業務に関する事項	9
(5)	運営業務への配慮に関する事項	10
(6)	その他の事項	11

# 1 総則

## (1) 本書の位置付け

審査基準は、千曲市（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。）第7条の規定に基づき、令和6年12月17日に特定事業として選定した千曲市新戸倉体育館整備・運営事業（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、本事業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。

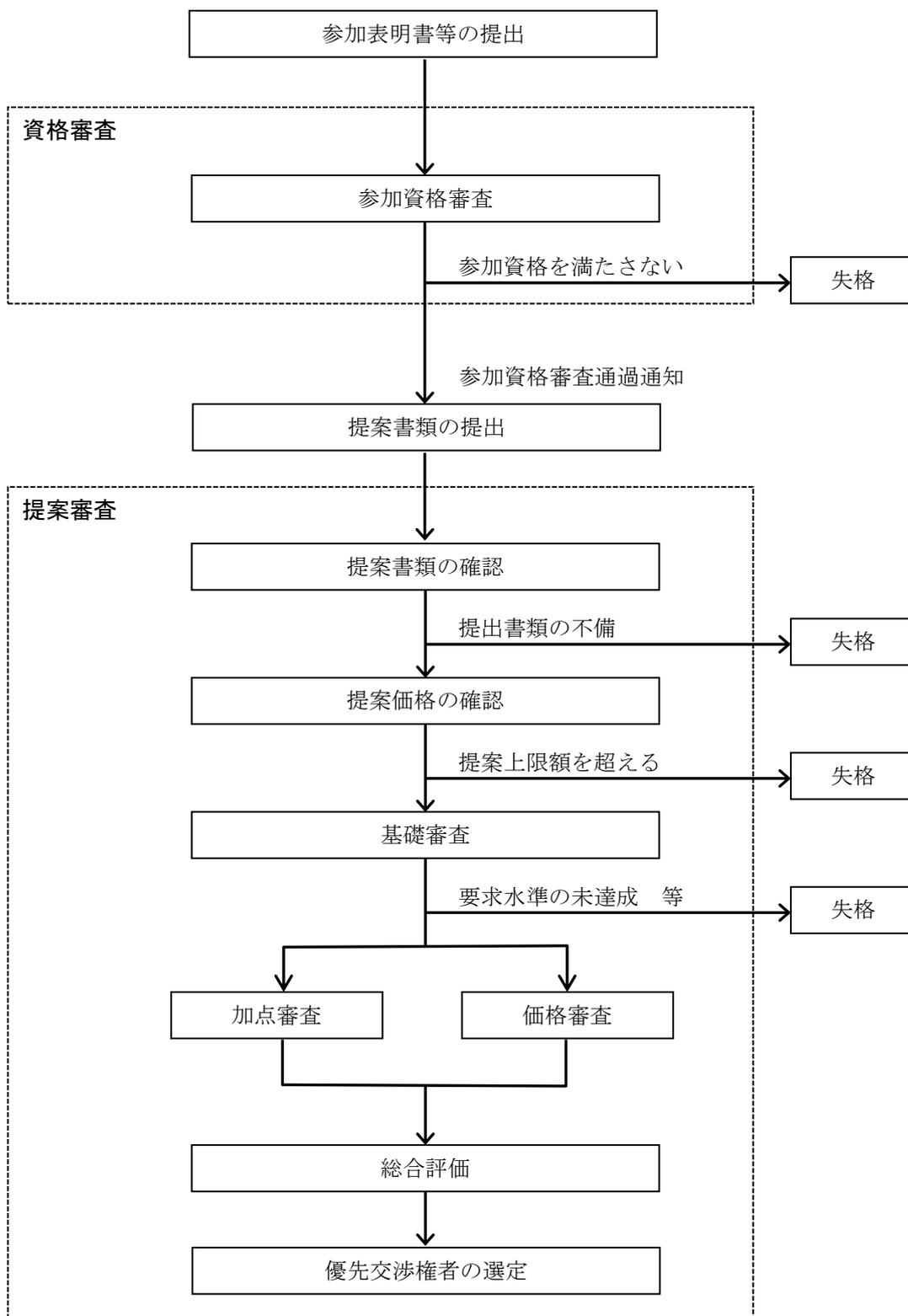
審査基準は、参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

優先交渉権者の選定に当たっての審査は、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審査委員会において行う。

## 2 優先交渉権者の選定手順

### (1) 優先交渉権者選定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により優先交渉権者を選定する公募型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

### ア 参加資格審査

市は、参加者から提出される参加表明書等をもとに、参加者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。参加資格を満たさない場合は、失格とする。

## (3) 提案審査

### ア 提案書類の確認

市は、参加者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

### イ 提案価格の確認

市は、「別添資料2 様式集」「提案価格書」(様式3-1)に記載された提案価格が提案上限額を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限額を超える場合は、失格とする。

### ウ 基礎審査

提案書の内容について、主として「別添資料2 様式集」「基礎審査リスト」(様式4-4)に基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該提案書について性能審査を行う。また、提案書の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることは反って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った参加者に対して応募の意思を確認し、当該参加者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該参加者を失格にしないことがある。

## エ 加点審査・価格審査

### (ア) 加点審査

審査委員会は、参加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。

### (イ) 価格審査

審査委員会は、参加者から提出された提案書に記載された金額について審査を行い、得点を付与する。

## オ 総合評価及び最優秀提案者の選定

審査委員会は、加点審査点及び価格審査点の合計点を総合評価点とし、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案者として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、加点審査点が最も高い提案を最優秀提案者として選定する。加点審査点と同点の場合、「加点審査におけ

る評価項目及び配点」における「設計業務に関する事項」の点数が高い提案を最優秀提案者として選定する。

上記を考慮してもなお、総合評価点と同点扱いとなる提案が2以上ある場合には、当該参加者によるくじ引きにより最優秀提案者を決定する。

#### (4) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに優秀交渉権者を決定する。

### 3 提案審査における点数化方法

#### (1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施する。配点及び得点化方法は、市が事業者に期待する事項の必要性及び重要性を勘案し、次のとおり設定する。

審査項目（大項目）	配点
加点審査	750点
1 事業実施に関する事項	120点
2 設計業務に関する事項	230点
3 建設・工事監理業務に関する事項	70点
4 維持管理業務に関する事項	100点
5 運営業務に関する事項	140点
6 参加者独自の提案に関する事項	90点
価格審査	250点
合計	1,000点

#### (2) 加点審査の点数化方法

##### ア 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、「4 加点審査における評価項目及び配点」を参照すること。

##### イ 評価項目の採点基準

加点審査は、「4 加点審査における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階により評価する。

評価	内容	評価点
A	秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	いくつかの優れている点を認める	各項目の配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

#### (3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、契約金額を次の方法で得点化する。価格審査点の計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入する。

なお、契約金額とは、「別添資料2 様式集」 「提案価格内訳書」(様式 3-2)に記載された契約金額を指す。

$$\text{価格審査点} = \text{価格審査の配点 (250点)} \times \frac{\text{最も低い参加者の契約金額 (税抜)}}{\text{参加者の契約金額 (税抜)}}$$

#### (4) 総合評価点の算出方法

総合評価点は、次の方法で算出する。

総合評価点＝加点審査点＋価格審査点

#### 4 加点審査における評価項目及び配点

##### (1) 事業実施に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
事業実施に関する事項			
本事業の基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本事業の目的、整備方針を踏まえた提案がなされているか。</li> <li>② 代表企業、代表企業以外の構成員の役割及び責任分担、連携・協力・補完体制が明確で、事業実施に当たっての指揮命令系統など、事業実施体制が明確なものとなっているか。</li> <li>③ 市との連携、報告、連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び具体的な実施体制が提案されているか。</li> <li>④ 事業の各段階において、各企業間の連携・意思疎通がとれる体制が提案されているか。</li> <li>⑤ 有効なモニタリング方法、問題が生じた際のバックアップ体制等が提案されているか。</li> <li>⑥ 事業期間終了後も、本施設が継続して円滑に維持管理及び運営のできる提案がされているか。</li> </ul>	60点	様式5-1 ～ 様式5-3
資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 資金調達等の資金計画の確実性を増すための工夫が示されており、資金管理の方法が優れたものとなっているか。</li> <li>② 不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業収支の安定化のための具体的かつ有効な提案がされているか。</li> <li>③ 各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画となっているか。</li> <li>④ 料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況を踏まえた妥当な計画となっているか。</li> </ul>	40点	様式5-4 ～ 様式5-9
リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 各業務の履行に係るリスクが適切に認識され、具体的なリスクの管理体制及びリスクへの対応方針が提案されているか。</li> <li>② リスクが顕在化した際の具体的な対策が提案されているか。</li> </ul>	20点	様式5-10
計		120点	

(2) 設計業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
設計業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本事業の目的、整備方針を踏まえ、目指す姿の実現に向けた施設提案及び取組方針となっているか。</li> <li>② 要求事項を踏まえて、市の意見を確実に施設計画に反映でき、かつ提案内容が確実に実行できる体制が提案されているか。</li> </ul>	20点	様式6-1
全体配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 利用者の利便性及び敷地の効率的利用に配慮した配置、周辺の接続道路及び既存施設・駐車場からの利用者動線の安全性・利便性に配慮した動線計画となっているか。</li> <li>② 日常利用や大会・イベント利用等の様々な利用状況に柔軟に対応できる動線計画となっているか。</li> <li>③ 市民の交流の場、憩い・やすらぎの場となる広場等が計画され、敷地内の緑化を積極的に行う計画となっているか。</li> <li>④ 戸倉体育館エリアの周辺環境や立地など、諸条件に配慮された配置計画で、かつ中長期的な整備を見据え、本施設の整備以降に行われる施設整備に支障がない計画となっているか。</li> </ul>	40点	様式6-2
施設・仕上計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 各部位、各諸室の用途に適した仕様・機能性を有するとともに、維持管理についても留意し、メンテナンスや清掃がしやすく、管理しやすい仕上計画となっているか。</li> <li>② 外装について、地域の気候や立地条件を踏まえ、建物の長寿命化と維持管理・運営コスト削減に貢献する工夫が見られるか。</li> <li>③ 本施設について、平時の利用のみならず、大会やイベントの開催時にも対応できる計画となっているか。</li> <li>④ 本施設を構成する各諸室について、利用者の多様なニーズに応じた運営が可能となる施設計画となっているか。</li> <li>⑤ 利用者の利便性向上や新たなサービスの提供に資するDXの推進が提案されているか。</li> <li>⑥ 施設内について、施設利用者の円滑な利用や、安全性・防犯性に配慮された施設計画となっているか。</li> </ul>	50点	様式6-3

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 子どもから高齢者、障がいの有無、国籍等にかかわらず、すべての利用者にとって、安全・安心かつ快適に利用できるようなユニバーサルデザインとなっているか。</li> <li>② 競技スポーツのほか、障がい者スポーツやキッズスポーツ、シニアスポーツなど、幅広い利用に配慮した計画となっているか。</li> </ul>	20点	様式6-4
周辺環境・地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 地域及び事業予定地周辺との調和がとれた、地域に親しまれるデザインとなっているか。</li> <li>② 周辺への騒音、振動、臭気、光害による影響を最大限抑制する施設計画となっているか。</li> <li>③ 再生可能エネルギーの活用、省エネルギー性能の向上に努め、環境への負荷の少ない施設計画・設備計画となっているか。</li> <li>④ 千曲市「公共事業環境配慮マニュアル」を踏まえた、資源循環型社会構築に配慮された計画となっているか。</li> </ul>	30点	様式6-5
防災安全・構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 災害時や非常時において安全性の高い施設となっているか。特に、浸水・冠水対策について十分な配慮が行われているか。</li> <li>② 災害時において指定避難所兼指定緊急避難場所、福祉避難所、物資輸送拠点として運用されることを踏まえ、十分な防災拠点施設機能を持った施設となっているか。</li> <li>③ 平時に利用者が安全に施設を利用できるような計画となっているか。</li> <li>④ 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。</li> </ul>	40点	様式6-6
設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 更新性・メンテナンス性を考慮し、容易に点検、改修工事が行えるような計画となっているか。</li> <li>② 省エネルギー、省資源を考慮するとともに、ランニングコストを抑えた計画となっているか。</li> <li>③ 施設利用者及び管理者に使いやすく、平常時及び災害時においても信頼性、安全性が高い設備計画となっているか。</li> </ul>	30点	様式6-7
計		230点	

### (3) 建設・工事監理業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
建設・工事監理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本事業の目的、整備方針を踏まえ、目指す姿の実現に向けた整備提案及び取組方針となっているか。</li> <li>② 要求事項を踏まえて、市の意見を確実に整備計画に反映でき、かつ提案内容が確実に実行できる体制が提案されているか。</li> </ul>	20点	様式 6-8
建設業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本施設以外の既存施設について、工事期間中の公園機能の維持、公園利用者の安全性が確保された施工計画となっているか。</li> <li>② 工事期間中の騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞等、近隣住民の生活環境等に与える影響を最小限に抑えるための工夫が見られるか。</li> <li>③ 諸室ごとの利用用途に合わせた適切な什器・備品が提案されているか。</li> </ul>	30点	様式 6-9
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 着工前の手続きから施設引渡しまでの工程計画について、実現性のある提案がされているか。</li> <li>② 不測の事態が生じた場合に工程を遵守するための具体的な対策が提案されているか。</li> </ul>	20点	様式 6-10
計		70点	

### (4) 維持管理業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
維持管理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本事業の目的、整備方針を踏まえ、目指す姿の実現に向けた維持管理の提案及び取組方針となっているか。</li> <li>② 要求事項を踏まえて、市の意見を確実に維持管理に反映でき、かつ提案内容が確実に実行できる体制が提案されているか。</li> </ul>	20点	様式 8-1
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築物、建築設備及び什器・備品の性能及び状態を維持するための適切な提案がされているか。</li> <li>② 外構の維持管理について、利用者が快適かつ安全に利用できるような計画となっているか。</li> <li>③ 施設の品質を保つために、各諸室の特性や利用状況に応じた環境衛生・清掃業務の内容、頻度、実施時間帯、体制等が提案されているか。</li> <li>④ 警備保安業務について、平時・災害時問わず利用者の安全を守ることができる計画となっているか。</li> <li>⑤ 除雪業務について、利用者が快適かつ安全に利用できるような計画となっているか。</li> </ul>	50点	様式 8-2

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
修繕業務	① ライフサイクルコストの低減に資する修繕計画となっているか。 ② 事業期間終了後の施設の保全状態に対して優れた配慮（事業期間中に実施する施策等）が具体的に提案されているか。 ③ 緊急時に必要となる修繕等の具体的な対応方法が提案されているか。	30点	様式 8-3 ～ 様式 8-4
計		100点	

(5) 運営業務への配慮に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
運営業務全般に係る事項	① 本事業の目的、整備方針を踏まえ、目指す姿の実現に向けた運営の提案及び取組方針となっているか。 ② 運営の質の維持・向上を図るための適切なセルフモニタリング方策が提案されているか。 ③ 要求事項を踏まえて、市の意見を確実に反映でき、かつ提案内容が確実に運営に実行できる体制が提案されているか。 ④ 緊急時（急病・災害等）の対応について、十分な対策が提案されているか。 ⑤ 利用者の要望等の把握方法や要望等の運営への反映方法について、具体的で優れた内容が提案されているか。 ⑥	60点	様式 9-1 ～ 様式 9-2
開業準備業務	① 円滑な開業に向けての具体的な準備内容やスケジュールが提案されているか。 ② 本施設の利用促進に資する効果的な広報・宣伝活動が提案されているか。 ③ 魅力的な開館式典、内覧会及び開館記念イベントについて提案されているか。	30点	様式 9-3

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
総合管理業務・料金徴収業務	① 本施設の案内・最新情報を利用者に分かりやすく提供するための工夫が見られるか。 ② 受付・利用料金徴収・各種案内等の利用者への対応について、利用者が円滑かつ快適に利用できるような提案がされているか。 ③ 利用者が利用する備品について、利用者が快適かつ安全に備品を利用できるような提案がされているか。 ④ 本施設の利用に関する規則について、利用者が快適かつ安全に施設が利用できるような工夫が見られるか。 ⑤ 利用料金の徴収について、施設の利用状況が容易に把握できるような工夫が見られるか。	50点	様式9-4
計		140点	

(6) その他の事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
参加者独自の提案に関する事項	① 本事業の目的に合致し、利用者の一層の利用促進に寄与する提案施設が提案されているか。 ② 本事業の目的に合致し、本施設の利用促進や利用者の健康保持増進に寄与する自由提案事業が提案されているか。 ③ 本事業の目的に合致し、利用者の便益を図ることを目的とした自由提案事業が提案されているか。	30点	様式10-1
地域社会・経済への貢献	① 地域産材（県産材）の積極的な利用につとめた提案となっているか。 ② 地域社会との連携や地域活性化への貢献策について、具体的な提案がされているか。	20点	様式10-2
地元企業の活用	① 市内企業の活用・市内雇用の具体的かつ実効性のある提案がされているか。 ② 県内企業の活用・県内雇用の具体的かつ実効性のある提案がされているか。	40点	様式10-3
計		90点	