

鳥取市民体育館再整備事業

事業者選定基準

令和元年 5 月 13 日

【令和元年 6 月 14 日】

鳥 取 市

《目次》

I 審査の概要	1
1 事業者選定基準の位置付け	1
2 審査方法の概要	1
3 事業者選定委員会の設置	1
4 審査の流れ	2
5 最優秀提案者及び次点者の選定	2
6 優先交渉権者の決定	3
II 審査内容	3
1 第一次審査	3
2 第二次審査	3
(1) 見積価格の確認	4
(2) 基礎審査	4
(3) 定性的評価	4
(4) 定量的評価	12
3 最優秀提案者及び次点者の選定	12
III 優先交渉権者の決定	12

I 審査の概要

1 事業者選定基準の位置付け

この事業者選定基準は、鳥取市（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。）に基づき特定事業として選定した鳥取市民体育館再整備事業（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。）を募集及び選定するにあたり、公表するもので「募集要項」と一体のものである。

なお、この事業者選定基準は、事業者の応募資格及び提案内容の審査を実施し、その中から最も優れた提案を行った事業者を選定するための手順、方法、評価基準等を示すものである。

2 審査方法の概要

本事業では、施設整備、開業準備、維持管理、運営の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、提案価格に加え、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

3 事業者選定委員会の設置

市は、事業者の選定における提案審査のうち、提案内容に係る評価及び最優秀提案者（優先交渉権者候補）及び次点者（次点者）の選定について、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、学識経験者及び市職員等で構成される「鳥取市民体育館再整備業務企画提案選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置している。選定委員会は、最も優れた事業提案を行った事業者及び、その次に優れた提案を行った事業者を選定し、市に答申することとする。市は、この答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

委員の構成は、以下のとおりである。なお、本事業について委員に接触を試みた者は、応募資格を失うものとする。

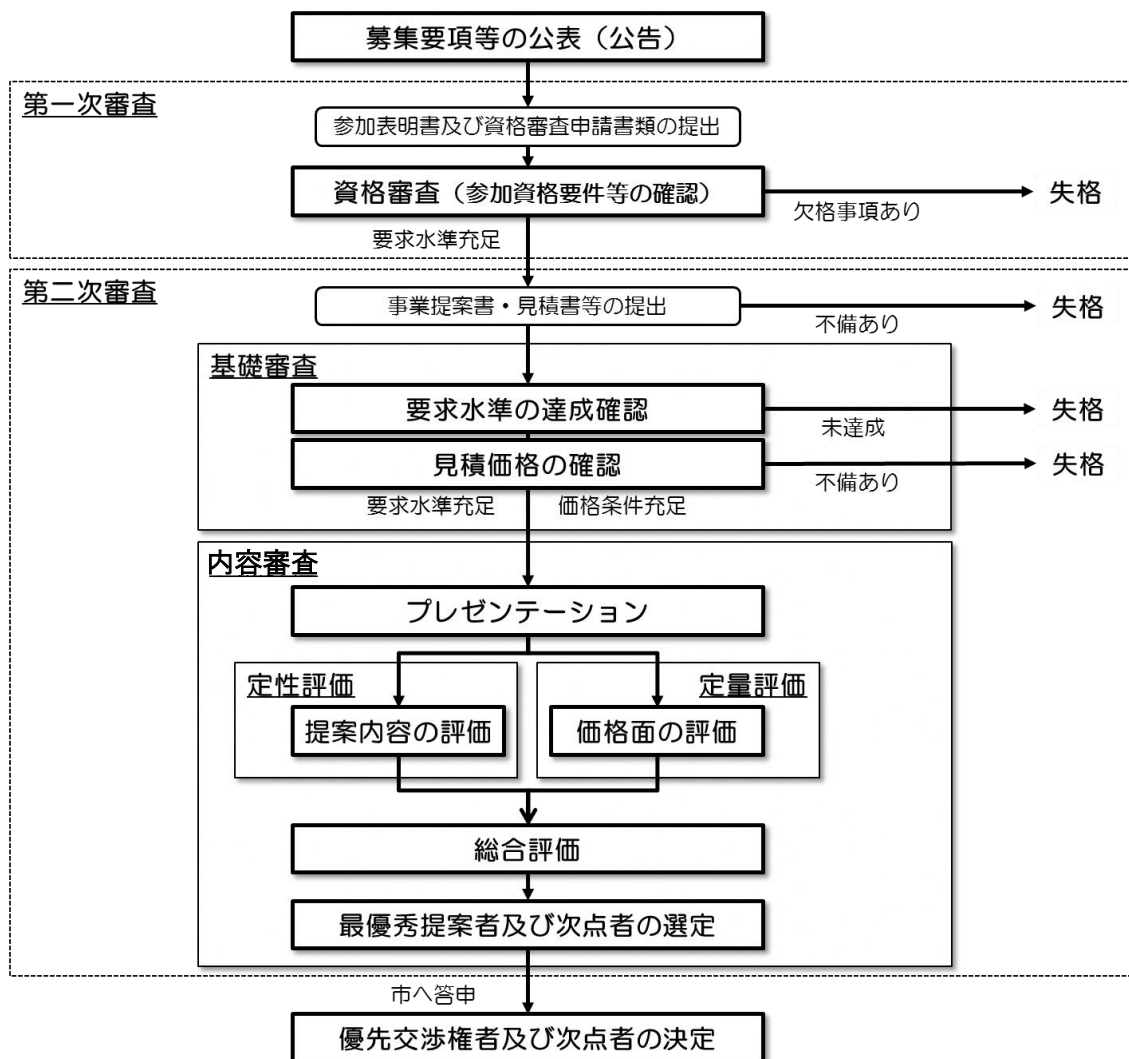
【図表1 選定委員会委員一覧（敬称略）】

会長	油野 利博	公益財団法人 鳥取県体育協会 名誉会長
副会長	福山 敬	国立大学法人 鳥取大学 教授
委員	青木 博之	鳥取商工会議所 中小企業振興部長
委員	倉持 裕彌	公立鳥取環境大学 准教授
委員	小松 哲也	弁護士
委員	福田 裕一	税理士・行政書士
委員	羽場 恭一	鳥取市副市長

4 審査の流れ

本事業の審査は二段階に分けて実施するものとし、応募者の参加資格について、市が募集要項に示す参加資格要件に基づき書類審査を行う第一次審査と、第一次審査を通過した応募者の提案内容等を審査する第二次審査を実施する。

【図表 2 審査の流れ】



5 最優秀提案者及び次点者の選定

第一次審査に合格した応募者から提出された見積書及び事業提案書の内容について、選定委員会が第二次審査として本書に基づき評価・得点化を行い、最優秀提案者及び次点者を選定する。

第二次審査に進んだ応募者が1者であった場合には、当該応募者から提出された見積書及び事業提案書等の内容を審査し、見積価格の確認、基礎審査に合格した上で、「Ⅲ.2.(3) 定性的評価」に定められた方法による得点化において、評価の点数合計が500点以上であって、か

つ各項目（その他項目を除く）について、以下の図表 3 に示す「基準となる点数」以上であれば、当該応募者を最優秀提案者として選定することとする。

【図表 3 基準となる点数】

No.	項目	基準となる点数
1	事業実施に係る項目	85 点
2	施設整備に係る項目	190 点
3	開業準備に係る項目	15 点
4	維持管理・運営に係る項目	190 点
5	その他の項目	20 点

6 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会による最優秀提案者及び次点者の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

II 審査内容

1 第一次審査

市は、応募者から提出された参加資格審査書類の内容について、募集要項のⅡの6に規定する参加資格要件を満たしているかどうかについて審査し、参加資格があると認められた応募者は第二次審査に進むことができる。満たしていない場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義のある場合には、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。

2 第二次審査

応募者から提出された見積書等及び事業提案書等の内容について、市が見積価格の確認及び基礎審査を行った後、選定委員会が提案内容にかかる評価を行い、提案内容と見積価格で総合的に審査する。なお、提案内容に係る評価を行うにあたっては、応募者によるプレゼンテーションの実施を予定している。

なお、応募者から提出された見積書及び事業提案書等の内容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。

(1) 見積価格の確認

市は、応募者が見積書に記載した見積価格が、市の設定する上限価格（募集要項等を参照すること。）を超えていないことを確認する。

見積価格が上限価格を超えている場合、その応募者は失格とする。

(2) 基礎審査

応募者から提出された見積書及び事業提案書等について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、その応募者は失格となる。

① 要求水準書の達成確認

提案内容が要求水準を満たしているかどうかを様式集による事業提案書並びに見積書内訳等への記載事項に基づき確認する。

提案内容は、市が要求する要求水準に対して、事業実施時にその要求水準を満たすことを確約すること、また要求水準を満たすための対応方策等について具体性を以て記載することが必要となる。事業提案書並びに見積書内訳等に記載される内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準書を達成しているものと判断する。

要求水準の達成確認を行うにあたり、応募者から提出された事業提案書類等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。

② 市が支払うサービス対価算定の確認

応募者から提案された見積価格について、募集要項等に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認を行う。

市が支払うサービス対価の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

(3) 定性的評価

応募者の事業提案書の内容について、「図表 4 審査項目及び配点の概略」に示す審査項目ごとに評価を行い、各項目に対して与えられた評価を「図表 5 得点化基準」に従い得点化し、その合計を「内容点」とする。審査項目の詳細は「図表 6 審査項目及び配点一覧」の通りであり、定性的評価への配点は 1,000 点とする。

【図表 4 審査項目及び配点の概略】

No.	項目	配点
1	事業実施に係る項目 (5 項目)	170 点
2	施設整備に係る項目 (10 項目)	380 点
3	開業準備に係る項目 (1 項目)	30 点
4	維持管理・運営に係る項目 (12 項目)	380 点
5	その他の項目 (1 項目)	40 点
合計		1,000 点

【図表 5 得点化基準 (案)】

評価	評価基準	点数化の方法
A	非常に優れている	配点×1.0
B	A と C の中間	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	C と E の中間	配点×0.25
E	要求水準と同等	配点×0.00

【図表 6 審査項目及び配点一覧】

【1 事業実施に係る項目 (170 点)】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
1-1	本事業実施における基本方針等	50	<ul style="list-style-type: none"> 市が示す基本コンセプトを十分理解し、自主的な事業取組方針、実施体制を構築しているか。 特に幅広い年齢層など市民の利用しやすさを高めること、また災害に強いまちづくりに即した体育館とするための、優れた取組方針、体制が示されているか。 本施設の特徴を踏まえ、事業の目的を適切に理解したうえで、PFI 事業として実施するにあたっての基本的な考え方が示されているか。 市が期待する施設の役割をよく理解し、各計画・業務が整合・連動した実現性の高い事業実施コンセプトが示されているか。 長期にわたる事業として、市民等のニーズへの柔軟な対応を図るとともに、品質保持・向上、コンプライアンス、個人情報保護のための有効な取組方針及び体制が示されているか。 事業実施コンセプトは長期にわたり施設の価値向上が期待されるものであるか。 	5-3

			<ul style="list-style-type: none"> 市との連携、報告、連絡が円滑かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び実施体制が示されているか。 効率的な事業実施が可能となる的確な指示系統が具体的に提案されているか。 その他、独自性において優れた提案があるか。 	
1-2	リスク認識と対策	20	<ul style="list-style-type: none"> 本事業におけるリスクを網羅的かつ具体的に認識されているか。 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。 リスクに応じた適切な保険が付保されているか。 事業者の負担すべきリスクについて、構成員、協力企業等による分担の考え方は妥当か。 	5-4
1-3	資金計画及び 収支計画	30	<ul style="list-style-type: none"> 出資、融資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。 利用料金収入や各費用の算定に際し、地域特性や近隣施設の状況、構成企業や協力企業のこれまでの活動等を踏まえた具体的な根拠が示され、事業収支計画等についての考え方に妥当性があるか。 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な提案、また SPC への出資者及び構成員、協力企業等の破綻時の対処方法が、実効性のあるものとなっているか。 構成企業の出資額について、経費の安定等に必要十分な金額、構成となっているか。 	5-5 5-10 5-11
1-4	モニタリング	20	<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、効果的かつ効率的に実施できるものとなっており、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。 セルフモニタリングを適切に実施できる十分な体制であるか。 意見反映等、業務改善プロセスは妥当性があり、実現可能性の高いものとなっているか。 	5-6
1-5	地域経済・社会への貢献	50	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業の参画促進や、地元の雇用促進、地域経済の活性化への貢献について、具体的かつ優れた提案となっているか。 本事業を通して施設周辺又は市域全体の地域社会への貢献について、具体的かつ優れた提案となっているか。 	5-7

【2 施設整備に係る項目（380点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
2-1	基本方針・実施体制	50	<ul style="list-style-type: none"> 事業目的を正しく認識し、市が期待する基本コンセプトを踏まえた明確な施設計画コンセプトとなっているか。 施設計画コンセプトを踏まえた、全体計画や諸室配置計画等に関する対応方針が具体的に示されているか。 業務を遂行するための優れた人員体制が提案されているか。（設計、施工、工事監理、モニタリングの各業務の執行体制（人員数、指示系統等）が適切か） 必要となる事前協議、許認可取得等に適切に対応し、市との連絡協議や緊急時の対応について計画的かつ妥当な提案がなされているか。 設計・建設段階から、円滑な維持管理・運営を見据え、構成企業・協力企業間での十分な協議を行い、導線や設備・備品などについても十分な検討が行われているか。 その他、独自性において優れた提案があるか。 	6-2 9-2
2-2	品質・工程管理	40	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工・工事監理等の各業務に求められる事項・水準を着実に品質管理できる仕組みが設けられているか。 耐震性能に対する配慮（建築・設備とも）について、その品質を確保するための提案がなされているか。 セルフモニタリングの実施体制、取り組み内容は適切か。 開業及びそれに伴う事前準備期間を考慮した工程計画が提案されているか。 重点管理すべき個別工程（クリティカル・パス等）が明示され、その遵守に向けた方策が検討されているか。 工程遅延発生時の対策が事前に準備されているか。 その他、独自性において優れた提案があるか。 	6-3 6-12
2-3	全体計画	40	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性、用地の特徴・特性を把握し、それを活かした設計がなされているか。 駐車場の出入口の位置が適切で、周辺道路が混雑することを避け、安全対策は万全となっているか。 その他、独自性において優れた提案があるか。 	6-4 9-3
2-4	施設デザイン	40	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観に配慮され、まちなみと調和した外観デザインとなっているか。 市民に親しまれる軽く開放的な施設空間デザインとなっているか。 室内計画上も、市民など施設利用者へのスポーツ振興に向けた情報提供・PRを可能とする工夫があるか 	6-5

			(例えば、地域のスポーツ振興上の功績などを紹介する展示等にも活用できる壁面や空間設計への工夫等)	
2-5	利用者視点に立った諸室計画	50	<ul style="list-style-type: none"> • 利用者、競技団体等の意向を把握し、利便性が高く、集客力の優れた利用しやすい諸室のあり方・配置となっているか。 • 障がい者、子ども、高齢者の利用が積極的に促されるような設備の妥当な提案があるか。 • 利用時間帯に配慮した配置計画となっているか。 • アリーナについてはこれまでの利用実態を踏まえ、アリーナの利用形態を考慮し、体育館全体の利用率を高める設計となっているか。 • 日常利用に加え大会開催時にも一定の競技環境が提供されるよう、想定される競技にふさわしい性能を備えた色、デザイン、競技のしやすさに十分配慮した照明や天井材等が用いられているか。 	6-6
2-6	環境配慮及び省エネルギー、ユニバーサル対策の工夫	40	<ul style="list-style-type: none"> • 建設副産物の適正使用、適正処理や、シックハウス対策等エコマテリアルに配慮した施設計画か。 • 省エネ設備や緑化対策等を積極的に採用しているか。 • 事業実施時のエネルギーコスト削減に向けた創意工夫がなされているか。 • 施設全体において、バリアフリー環境を整備し、障がい者、子ども、高齢者、全ての人に使いやすく安全に利用できる配慮が計画され、意欲的な提案が見られるか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。 	6-7
2-7	防災性・安全性への配慮	40	<ul style="list-style-type: none"> • 事業実施時の騒音、振動並びに工事車両の通行等、近隣住民の生活環境維持に配慮する具体的な取組内容が提案されているか。 • 平時に発生しうる事故等を具体的に想定し、そのリスクを低減させるための提案がなされているか。 • 施設利用者、周辺住民や敷地付近の通行者等の安全確保や防犯上の配慮への対策は万全か。 • 地震・水害といった自然災害等の発生について、具体的な事象及び影響の想定のもと対策が示されており、市民の安全確保に有効性の高い提案がなされているか。 • 災害時の緊急的な避難所としての利用を想定した対策が十分であるか。 	6-8
2-8	経済性への配慮	30	<ul style="list-style-type: none"> • 建物本体の 60 年程度の使用を想定し、耐久性とライフサイクルコストの低減(省エネルギー、省資源、省メンテナンス等)を図ることが考慮されているか。 • 合理的な建築計画、設備計画により施設整備費用の削減策を提案しているか。 	6-9
2-9	什器備品整備計画	30	<ul style="list-style-type: none"> • 利用者ニーズや経済性、安全性に配慮し維持管理コ 	6-10

			<p>ストが低廉かつ維持管理頻度や程度を軽減する備品等の提案がなされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 大会開催時にも一定の競技環境が提供されるよう、想定される競技に応じた備品等の提案があるか。 • 一定の品質を確保した備品の更新について計画的な提案がされているか。 	6-13
2-10	自由提案事業に資するスペース	20	<ul style="list-style-type: none"> • 本体事業との相乗効果があり、本施設の一層の利用の促進につながるか。 • 利用者視点や周辺住民視点を踏まえた提案となっているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。 	6-11

【3 開業準備に係る項目（30点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
3-1	事前広報、利用受付	30	<ul style="list-style-type: none"> • 鳥取県の整備する予約システムとの整合等に配慮した提案となっているか。 • 職員に対する適切な事前研修を計画しているか。 • 効果的な事前広報、またすべての利用者にアクセスのしやすい利用受付に関する工夫が見られるか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。 	7-2 7-3

【4 維持管理・運営に係る項目（380点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
4-1	維持管理・運営業務の取組方針及び体制	50	<ul style="list-style-type: none"> • 本事業の基本コンセプトを踏まえ、本事業の目的や本施設の担う役割を熟考した維持管理・運営業務の取組方針が示されているか。 • 維持管理・運営業務を円滑に実施する的確かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、市及び市が別途指定する指定管理者との連絡体制等）や担当ごとの目標が適切に設定されているか。 • 利用者視点の維持管理・運営方針で建築物等が長期間にわたり、常に機能・性能を発揮できる最適な状態を保つための優れた提案がなされているか。 • 個人利用の促進について、利用者数や利用頻度を増やす積極的かつ具体的な取組みや計画についての提案があるか。 • 大会利用の促進について、競技団体等の意向も踏まえつつ、誘致や独自開催といった積極的姿勢が見られるか。 • セルフモニタリング実施体制が整備され、取組内容が具体的に示されているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。 	8-2
4-2	利用者の快適性の確保	40	<ul style="list-style-type: none"> • 利用者が快適に過ごせるよう、建物外観や内部空間 	8-3

			<p>等の維持管理において要求水準を超える実施内容の提案があるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 利用者の快適性の確保にあたって、施設特性を踏まえた提案がなされているか。 • 環境配慮及び環境衛生維持に向けた具体的な取組が提案がなされているか。 • バリアフリーに配慮した施設設備の効用を高め、乳幼児や乳幼児をもつ利用者、高齢者、障がい者にも安全であり、かつ安心して施設が利用できる維持管理への提案がなされているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。 	
4-3	安全・安心の確保	50	<ul style="list-style-type: none"> • 故障等を未然に防止するために適切な日常点検・定期点検の実施体制が整備され、かつ取組内容が具体的に示されているか。 • 施設の秩序を維持し、災害、盗難、破壊等の想定しうるすべての事故の発生を警戒、防止することにより、財産の保全と人身の安全を図り、施設における各種業務の円滑な運営に寄与する優れた提案がなされているか。 • 非常事態を想定し、利用者に対する危害の防止に十分に注意がなされているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。 	8-4
4-4	運営日数・運営時間等	30	<ul style="list-style-type: none"> • 地域の気候や大会、イベント等に応じ、利用者目線に立った休館日・開館時間の設定をしているか • 開館時間と職員の配置体制は整合性が取れているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。 	8-5
4-5	利用料金の設定	30	<ul style="list-style-type: none"> • 適切で、利用者の理解・利用しやすい料金体系となっているか。 • 長期的な収支計画を踏まえ、対外的に納得感のある料金体系となっているか。 • 利用率の向上に向けた工夫があるか。 	8-6
4-6	スポーツ振興事業のあり方と内容	40	<ul style="list-style-type: none"> • すべての市民のスポーツの普及振興及び市民の健康、体力の増進をはかるため、効果的、具体的なスポーツ大会、スポーツ教室等の企画、提案がされているか。 • 特に、「する」「みる」「ささえる」といった視点を踏まえた提案となっているか。 • これまでの利用実績も踏まえ、市民がスポーツや健康づくりを行うきっかけとなるような、様々な年代の関心やニーズ、利用者のレベルや属性に応じたスポーツ教室事業が計画されているか。 • スポーツ教室の日程、時間帯は、これまでの利用実績も踏まえ適切に設定されたものとなっているか。 • スポーツ振興事業への地域内外の人材の活用への積極的な取組が見られるか。 	8-7

4-7	自動販売機設置・運營業務、スポーツ用品貸出業務	10	<ul style="list-style-type: none"> 自動販売機は利用者の利便性や動線、施設の状況をふまえた適正な台数、設置場所が計画され、利用者のニーズに応じた良質かつ低廉な商品提供等のための工夫がみられるか。 利用者のニーズや負担を考慮し、スポーツ用品の種類、貸出価格設定が適切であり、設定に際しての工夫がみられるか。 	8-8
4-8	LCC縮減に向けた取組等の維持管理業務の工夫	40	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた具体的な実施内容、方法、頻度、体制、リスク管理等が示されているか。 点検、保守、修繕、更新等の実施において、維持管理におけるLCCの抑制、最適化の工夫、配慮方策は妥当性、具体性があるか。 予防保全の取組に関する具体的な提案が見られるか。 維持管理期間中及び維持管理終了後の大規模修繕工事の工事規模の抑制が期待される取組提案が示されているか。 。 その他、独自性において優れた提案があるか。 	8-9
4-9	修繕計画	15	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理頻度を適正に設定したうえで合理的かつ、長期間にわたり施設を良好な状態に保つための修繕計画が提案されているか。 緊急的な修繕の体制は十分か。 日常的な修繕の取組み計画、体制は十分か。 	8-10
4-10	利用者モニタリング	15	<ul style="list-style-type: none"> 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が示されているか。 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の提案が期待できるか。 利用者等への情報提供に工夫が見られるか。 サービス向上のための独自の取組みが見られるか。 	8-11
4-11	維持管理業務の適切な引き継ぎ	10	<ul style="list-style-type: none"> 事業終了時の円滑な業務引継ぎの方策が具体的に提案されているか。 	8-12
4-12	自主提案事業	50	<ul style="list-style-type: none"> 市民のスポーツ、文化振興等へ資する取組みとなっているか。 利用者の利便性や満足度向上、本施設の一層の利用促進に寄与する事業を提供できる計画であるか。 料金収入を伴う事業である場合、その料金は妥当性があり、かつ本施設利用者へのサービス向上や、サービス購入料の低減に資する計画としているか。 継続的かつ安定的に運営できる事業となっているか。 	8-13

【5 その他の項目（40点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
5-1	提案全般に関する評価	40	<ul style="list-style-type: none"> 上記評価項目以外の部分で優れた提案がみられたか。 	全体 5-2

(4) 定量的評価

応募者が提示する市が支払うサービス対価の総額（見積価格）について、次の算式により「価格点」として算出する。

最も低い見積価格を提示した応募者の価格点を 1,000 点満点とし、その他の応募者の価格点は、提案のうち最も低い見積価格からの割合に基づき算出する。ただし、有効桁数は小数点第 1 位とし、小数点第 2 位は四捨五入する。

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案のうち最も低いサービス対価の総額（見積価格）}}{\text{当該応募者の提示するサービス対価の総額（見積価格）}} \times 1,000 \text{ 点}$$

3 最優秀提案者及び次点者の選定

選定委員会は、定性的評価による内容点と定量的評価による価格点を以下の計算式に基づき合算して得られた値を総合評価点として応募者を順位付けする。総合評価点が最大となる提案を行った応募者を、最優秀提案者として選定するとともに、次点者を選定する。

$$\begin{aligned} \text{総合評価点} &= \text{【定性的評価の点数（内容点）】} \times 0.7 + \text{【定量的評価の点数（価格点）】} \times 0.3 \\ \text{（満点 1,000 点）} &= \text{（満点 1,000 点）} \times 0.7 + \text{（満点 1,000 点）} \times 0.3 \end{aligned}$$

III 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。