

# 開成山地区体育施設整備事業

## 優先交渉権者決定基準

2022年5月26日

郡山市



優先交渉権者決定基準（以下「本書」という。）は、郡山市（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。）第 7 条の規定に基づき、2022 年 3 月 31 日に特定事業として選定した「開成山地区体育施設整備事業」（以下「本事業」という。）の募集・選定を行うにあたり、応募者を対象に公表する募集要項と一体のものである。

本書は、優先交渉権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。

最優秀提案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「郡山市開成山体育施設 P F I 事業者等選定審議会」（以下「審議会」という。）において行う。

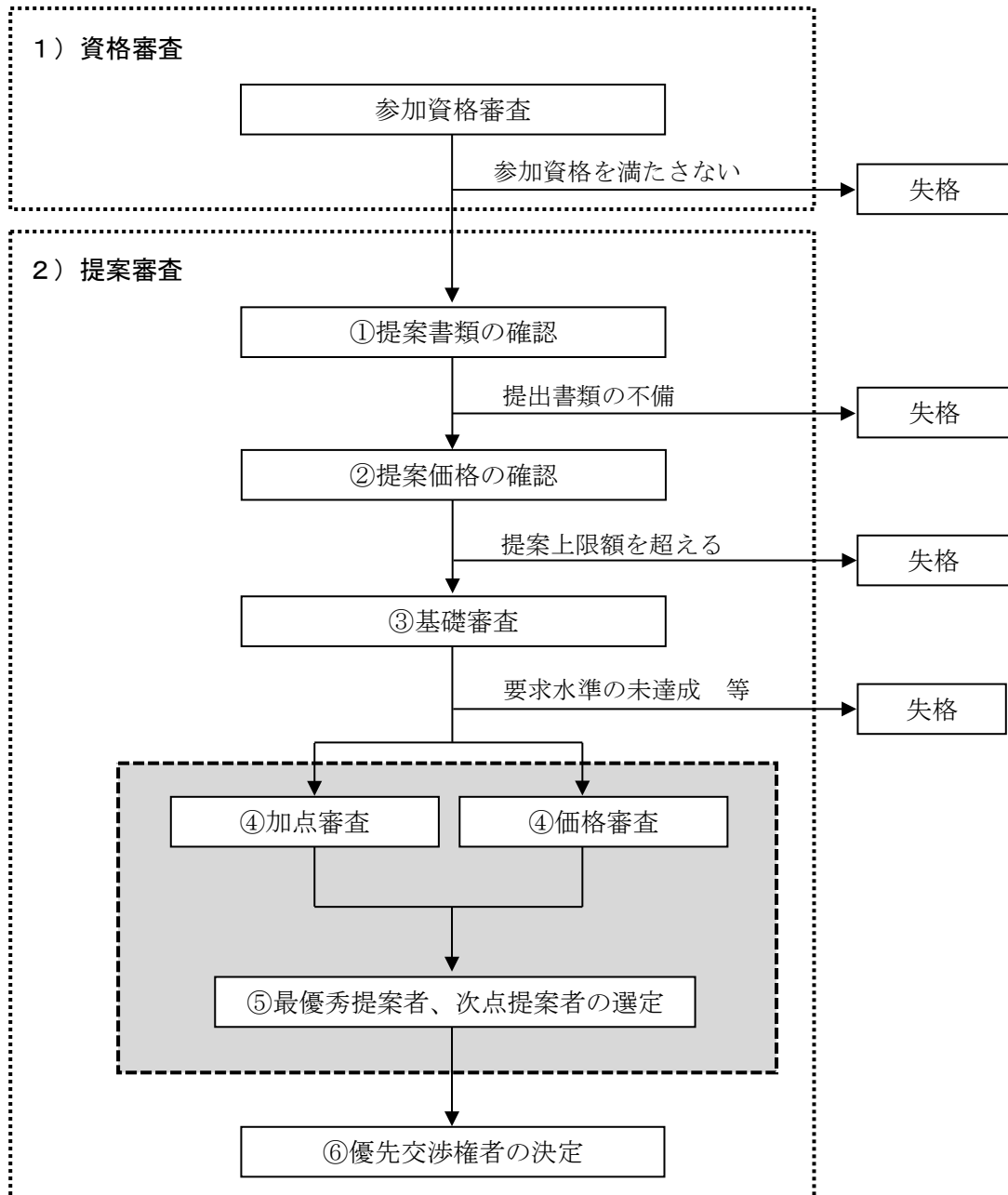
## 目次


1 優先交渉権者決定の手順 .....	1
(1) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要 .....	1
(2) 審査手順 .....	2
2 提案審査における点数化方法 .....	3
(1) 提案審査の配点 .....	3
(2) 加点審査の点数化方法 .....	4
(3) 価格審査の点数化方法 .....	4

# 1 優先交渉権者決定の手順

## (1) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業における優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施する。



 審議会所掌範囲

## (2) 審査手順

### 1) 資格審査

市は、応募者から提出される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及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。応募資格を満たさない場合は、失格とする。

### 2) 提案審査

#### ① 提案書類の確認

市は、応募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。提出書類が不備の場合は、失格とする。

#### ② 提案価格の確認

市は、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。

#### ③ 基礎審査

市は、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、次のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。

イ 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ついて違反の無いこと。

#### ④ 加点審査・価格審査

##### ア 加点審査

選定審議会は、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。

##### イ 価格審査

審議会は、応募者から提出された提案価格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。

#### ⑤ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

審議会は、加点審査及び価格審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定し、次に高い提案を次点提案として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。加点審査が同点の場合には、第2 - (1)「提案審査の配点」における「5. 運営に関する項目」の点数が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

#### ⑥ 優先交渉権者の決定

市は、審議会の審査結果をもとに優先交渉権者を決定する。

## 2 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、応募書類等の確認後、加点審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が本事業に対して応募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る。

審査項目	配点
<b>加点審査</b>	<b>700点</b>
1. 事業実施に関する項目 (150点)	
(1) 本事業の実施方針及び実施体制	25点
(2) 事業計画・資金調達計画	20点
(3) モニタリング計画・リスク管理	35点
(4) 地域経済への貢献	40点
(5) 独自の提案	30点
2. 施設整備に関する項目 (260点)	
(1) 施設整備業務の実施方針及び施工計画	20点
(2) 改修計画	
① 開成山地区体育施設	150点
ア 郡山総合体育館	90点
イ 開成山陸上競技場	35点
ウ 開成山野球場	20点
エ 開成山弓道場	5点
② 外構	70点
(3) 工程計画	20点
3. 開業準備に関する項目 (20点)	
(1) 開業準備計画	20点
4. 維持管理に関する項目 (90点)	
(1) 維持管理業務の実施方針及び実施体制	10点
(2) 維持管理計画	30点
(3) 修繕更新計画	50点
5. 運営に関する項目 (180点)	
(1) 運營業務の実施方針及び実施体制	20点
(2) 運営スケジュール及び利用料金	30点
(3) 窓口受付業務、予約受付・許可業務、大会・イベント等運営支援業務	50点
(4) 広報・誘致業務	30点
(5) 自主事業計画	50点
<b>価格審査</b>	<b>300点</b>
<b>合計</b>	<b>1000点</b>

## (2) 加点審査の点数化方法

### 1) 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、別紙「加点審査における評価項目及び配点」を参照すること。

### 2) 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「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4段階評価により得点を付与する。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	やや優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準書を満たしている	各項目の配点×0.25

※ 「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

## (3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を次の方法で点数化する。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (300点)}$$

※ 価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。



## 別紙 加点審査における評価項目及び配点

### 1. 事業実施に関する項目

(1) 本事業の実施方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、基本コンセプト及び整備方針の実現に向けて、事業者の実績やノウハウが効果的に活用され、市民等のスポーツ活動への参加促進や健康増進などの体育施設の効用及びPFI事業として実施することのメリットが最大に発揮される実施方針が提案されているか。</li> <li>・統括管理業務の内容を踏まえ、効果的に事業全体をマネジメントする方策が提案されているか。</li> <li>・コンソーシアム各社の役割分担及び責任分担が具体的に提案されているか。</li> <li>・事業マネジメント体制、指示命令系統、市との連絡体制が具体的に提案されているか。</li> </ul>	25
(2) 事業計画・資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画は、算定根拠が明確で、適切に計画されているか。</li> <li>・資金調達計画は、確実性が高いか。</li> </ul>	20
(3) モニタリング計画・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各業務のサービス水準の向上、改善方策が具体的かつ効果的に提案されているか。</li> <li>・各段階のリスクについて適切に認識し、当該リスクに対する責任体制、リスク管理体制について具体的に提案されているか。</li> <li>・リスクを顕在化させない取り組み（事業者のセルフモニタリング体制や実施方法など）について具体的に提案されているか。</li> <li>・事業者の負担するリスクが顕在化した場合の対応策について具体的に提案されているか。</li> <li>・不足の事態による資金不足への対応等、事業収支の安定化に向けた方策が具体的に提案されているか。</li> </ul>	35
(4) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郡山市公契約条例を踏まえ、本事業を通じた地域経済の健全な発展について具体的な提案があるか。</li> <li>・市内企業の活用、雇用機会の創出、市内企業からの資材調達等に関して具体的な提案があるか。</li> </ul>	40
(5) 独自の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各項目に記載される評価視点には含まれない優れた提案があるか。</li> </ul>	30

### 2. 施設整備に関する項目

(1) 施設整備業務の実施方針及び施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の基本コンセプト及び整備方針の実現に資する効果的な施設整備業務の実施方針が提案されているか。</li> <li>・施工体制について、指示命令系統、人員体制、市との連絡体制、モニタリング体制等、効率的に実施するための具体的な提案がされているか。</li> <li>・工事中の安全対策及び安全管理について、効果的かつ具体的な提案</li> </ul>	20
-----------------------	--	----

	<p>がされているか。特に、改修工事等を実施しながら施設を開館する際の利用者への安全対策等について、具体的な提案がされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音、振動、粉塵等、周囲への影響を抑制するための具体的な提案がされているか。</li> </ul>	
(2)改修計画		
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能向上にあたり、利便性の向上や施設利用の活性化に資する具体的な提案がされているか。</li> <li>・機能回復にあたり、省エネルギーや耐久性を高める要求水準以上の提案がされているか。</li> <li>・自然エネルギーの積極利用やライフサイクルコストの低減など、経済性と環境性を踏まえた具体的な提案がされているか。</li> <li>・ユニバーサルデザインの理念を踏まえ、あらゆる人に利用しやすい施設となるよう、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	
①開成山地区体育施設		150
ア 郡山総合体育館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常時の市民利用、各種競技大会、プロスポーツチーム等の公式戦開催など、想定する様々な利用方法と利用者を想定した、諸室・トイレの配置（再配置を含む）や動線が提案されているか。</li> <li>・諸室機能の転用や設備機器や備品の選定など、多目的利用を考慮した具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>・観客席について、必要な視野が確保され、様々な利用者を想定した多様な観戦環境が提案されているか。</li> <li>・可動席について、利用者及び運営者の設置及び収納方法が簡便に行える提案がされているか。</li> <li>・施設及び設備のメンテナンスについては、修繕・更新が容易で、施設運用への影響を抑えた提案がされているか。</li> </ul>	90
イ 開成山陸上競技場（補助競技場含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内外装等の素材・仕上げ、陸上トラックやインフィールドの仕様について、耐久性やメンテナンスの容易性に配慮した具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>・多目的利用を想定した仕上げ・仕様が提案されているか。</li> <li>・備品について、運営内容に基づき、多目的利用を想定した提案がされているか。</li> </ul>	35
ウ 開成山野球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内外装等の素材・仕上げについて、耐久性やメンテナンスの容易性に配慮した具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>・大型映像装置等の仕様について、耐久性やメンテナンスの容易性に配慮した具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>・外野席や南東側芝生法面について、幅広い利用者と使い方を想定した、施設の魅力向上に寄与する提案がされているか。</li> </ul>	20

	エ 開成山弓道場	・ 共通事項を満たす提案がされているか。	5
	②外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開成山公園としての一体性や調和のとれた具体的な提案がされているか。</li> <li>・ 舗装等の素材・仕上げ、仕様について、耐久性やメンテナンスの容易性に配慮した具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>・ 園路等について、開成山公園を含めた全体の回遊性や連続性を高め、幅広い利用者を想定した、施設の魅力向上に寄与する提案がされているか。</li> <li>・ 各施設と連携・連続した利用方法や幅広い使い方を想定した、施設の魅力向上に寄与する提案がされているか。</li> <li>・ ペDESTリアンデッキについて、通常時利用時や各種イベント等の開催を想定し、利用者の安全で円滑な移動に配慮した具体的な提案がされているか。</li> <li>・ 総合体育館を含む開成山公園内をウォーキングやランニングに取り組む利用者が、活動範囲を広げて楽しむことができるように優れた提案がされているか。</li> <li>・ バスベイについて、路面バスが近接して正着し易い形状であり、本施設の機能や景観に相応しい形状・寸法で具体的な提案がされているか。</li> </ul>	70
	(3) 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工程計画について、適切で実効性のある計画が提案されているか。</li> <li>・ 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、工程遅延発生時の対策が提案されているか。</li> <li>・ 休館・休場期間の短縮など、工事期間中の利用者への影響を最小限にするための計画が提案されているか。</li> </ul>	20

### 3. 開業準備に関する項目

	(1) 開業準備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開業に向けたスケジュールについて、関係団体との調整や改修工事との連携等、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、遅延発生時の対策が提案されているか。</li> <li>・ 本事業の特性を踏まえ、適切に引継ぎを行うための方策について具体的な提案がされているか。</li> <li>・ 利用者の安全確保、サービス水準向上に資するマニュアルの整備や従業員の教育について具体的な提案がされているか。</li> <li>・ オープニングイベントについて、本事業の内容（整備内容、運営方法など）が広く周知され、利用者数の増加に資する効果的な提案がされているか。</li> </ul>	20
--	------------	--	----

#### 4. 維持管理に関する項目

(1) 維持管理業務の実施方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の特性を踏まえた維持管理業務の実施方針が提案されているか。</li> <li>・運營業務と連携し、効率的かつ効果的に維持管理を行う体制が具体的に提案されているか。</li> <li>・定期的に施設の劣化を想定し、安全で快適な施設を維持するための方策など、業務の改善・向上が適切に行われるためのセルフモニタリング方策が具体的に提案されているか。</li> </ul>	10
(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務の各業務について、施設の特性を踏まえた実施計画(内容、方法、頻度等)が具体的に提案されているか。</li> <li>・事故・故障を未然防止するための工夫、事故・故障が発生した場合の方策について具体的に提案されているか。</li> <li>・事業期間終了時の市及び次期事業者に対する引継ぎ業務について、運營業務と連携し、円滑に行われるための具体的な提案がされているか。</li> </ul>	30
(3) 修繕更新計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予防保全の考え方にに基づき、維持管理・運営期間中において必要となる修繕・更新の内容及び頻度が具体的に提案されているか。</li> <li>・維持管理におけるライフサイクルコストの抑制方策について具体的に提案がされているか。</li> <li>・想定外の修繕が発生した場合の対応方策について、具体的に提案がされているか。</li> </ul>	50

#### 5. 運営に関する項目

(1) 運營業務の実施方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の基本コンセプト及び整備方針の実現に資する運營業務の実施方針が提案されているか。</li> <li>・維持管理業務と連携し、効果的な運営を行う実施体制が具体的に提案されているか。また、業務責任者は本事業に有効な実績や能力を有しているか。</li> <li>・サービスの質の維持・向上が適切に行われるためのセルフモニタリング方策が具体的に提案されているか。</li> <li>・個人情報保護のための有効な実施体制・取り組みが提案されているか。</li> </ul>	20
(2) 運営スケジュール及び利用料金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用形態、予約枠等の設定について、大会利用や市民のニーズ、施設特性に配慮した提案がされているか。</li> <li>・市民が利用しやすい料金体系・料金水準が提案されているか。</li> <li>・事業を安定的に実施するための需要予測が適切に提案されているか。</li> </ul>	30

<p>(3) 窓口受付業務、予約受付・許可業務、大会・イベント等運営支援業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民及び各スポーツ団体の利便性を高め、公平性を確保するための予約受付方法、窓口対応について、優れた提案がされているか。</li> <li>・各種大会、プロスポーツチームの公式戦等が円滑に開催されるための運営支援の方策について、主催者の利便性に配慮した具体的な提案がされているか。</li> </ul>	<p>50</p>
<p>(4) 広報・誘致業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民に対してわかりやすく施設の案内等を実施し、常に最新の情報提供が可能な、工夫のある提案がされているか。</li> <li>・本施設の知名度向上・稼働率の増加に向けた誘致活動等について、具体的な提案がされているか。</li> <li>・市民のスポーツ活動への参加促進や健康増進に向けて、スポーツ関連情報の提供等、工夫のある提案がされているか。</li> </ul>	<p>30</p>
<p>(5) 自主事業計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ教室やその他の各種イベント等、市民のスポーツ活動への参加促進や健康増進に資する、効果的で優れた提案がされているか。</li> <li>・各施設の稼働率の向上に資する具体的な提案がされているか。</li> <li>・周辺施設との連携等による地域活性化に資する具体的な提案がされているか。</li> <li>・市民の多様なニーズに柔軟に応え、利便性を向上し、満足度を高める優れた提案がされているか。</li> <li>・その他、事業者のノウハウを活かした具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	<p>50</p>