

米子新体育館整備等事業

審査基準
(修正版)

令和5年7月10日
令和5年9月8日修正

米子市

— 目 次 —

第1	本書の位置付け.....	1
第2	審査の概要.....	1
1	審査の方法.....	1
2	選定の体制.....	2
3	審査の手順.....	3
第3	審査基準.....	4
1	参加資格審査.....	4
2	提案価格の確認.....	4
3	提案書審査.....	4
第4	優先交渉権者の選定.....	7
1	優先交渉権者の決定.....	7
2	結果及び評価の公表.....	7
3	優先交渉権者を決定しない場合の措置.....	7

第1 本書の位置付け

米子新体育館整備等事業審査基準（以下「審査基準」という。）は、米子市（以下「市」という。）が「米子新体育館整備等事業（以下「本事業」という。）」を実施する事業者（以下「PFI事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、提案募集に参加しようとする者（以下「応募者」という。）に交付する令和5年7月10日に公表された募集要項及び要求水準書、事業契約書（案）、基本協定書（案）、審査基準、様式集、その他募集要項と合わせて公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）並びにそれらの公表後に受け付けられた質問に対して市が行った回答及び回答とともに公表又は配布された資料（以下「募集要項等」という。）と一体のものである。

本事業を実施するPFI事業者の選定に当たっては、提案価格及び提案書の内容を総合的に評価した提案審査結果に基づき優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式を採用する。

本審査基準は、優先交渉権者を決定するに当たり最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を選定するための方法及び審査基準等を示したものである。

なお、本審査基準に使用する用語の定義は、募集要項等において使用される用語と同一のものである。

第2 審査の概要

1 審査の方法

本事業は、施設整備業務、運営等の各業務の実施を通じて、PFI事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、PFI事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、市は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定するものとする。

最優秀提案を選定するための審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件に関する「参加資格審査」及び提案の内容に関する「提案審査」の2段階で実施する。

参加資格審査は、参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、参加資格審査により参加資格要件を満たしているとされた者から提出された応募書類（提案書）を対象とし、提案価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、応募書類の内容の性能的な評価（以下「性能審査」という。）により性能評価点を算出し、提案価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出して、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は1,000点とし、性能審査、価格審査の配点について以下に示す。

提案審査の配点

審査内容	配点
性能審査	750点
価格審査	250点

2 選定の体制

県・市は、公募プロポーザル方式を採用するに当たり、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等で構成される米子新体育館整備等事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）を設置した。

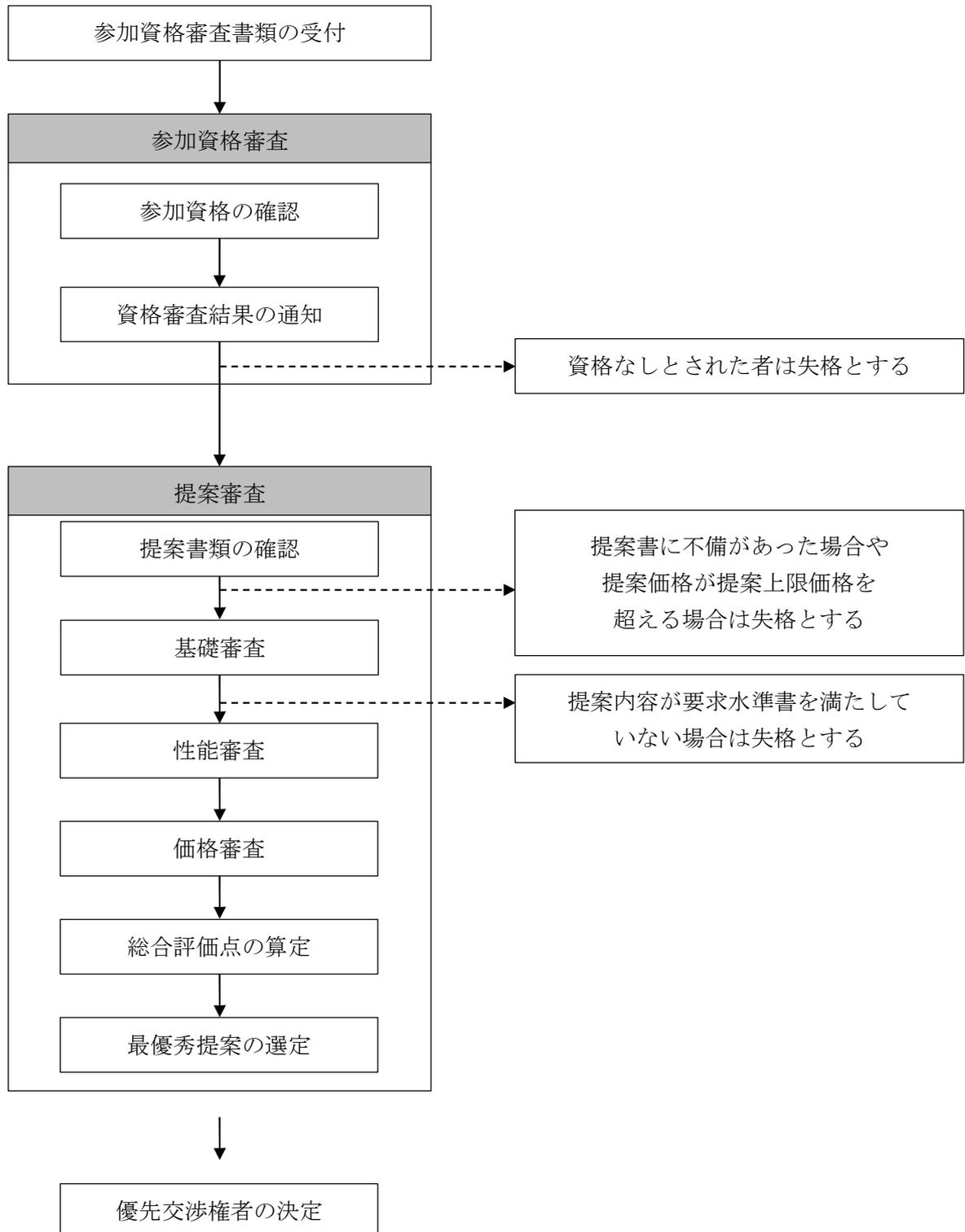
選考委員会は、提案について審査基準に基づき評価を行い、最優秀提案を選定する。県・市は、この結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者を決定するものとする。

なお、選考委員は以下のとおりである。

区分	氏名	所属
委員長	原田 宗彦	学校法人浪商学園 大阪体育大学
副委員長	高増 佳子	独立行政法人 国立高等専門学校機構 米子工業高等専門学校 建築デザイン部門
委員	宮脇 儀裕	学校法人藤田学院 鳥取短期大学 生活学科住居・デザイン専攻
	山根 朋洋	税理士法人 山根会計事務所
	檜山 恵理	一般社団法人 鳥取県障がい者スポーツ協会
	盛田 聖一	鳥取県地域社会振興部
	若林 満弘	米子市経済部

3 審査の手順

審査の手順は以下のとおりである。



第3 審査基準

1 参加資格審査

募集要項において示す参加資格要件の具備について審査を行う。参加資格要件を満たしていることを確認できない場合は失格とする。

2 提案価格の確認

本事業に対する提案者の提案価格が、市の提案上限価格の制限の範囲内であることを確認する。提案価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

3 提案審査

(1) 基礎審査

提案書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。次に基礎審査項目を示す。

- ① 要求水準書の要求水準を満たしていること。
- ② 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件を満たしていること。

応募書類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かえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して応募の意思を確認し、当該応募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、当該応募者を失格にしないことがある。

基礎審査の視点及び内容

審査対象	審査項目
共通事項	<ul style="list-style-type: none">・提出が求められている書類が揃っていること。・提案書類全体について、同一事項に対する2通り以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。・提案書類全体について、指定された構成（項目の構成、ページ数制限等）となっていること。
事業計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・各様式（「様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。・リスク分担について、募集要項等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。
設計・建設に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・各様式（「様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。
開業準備に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・各様式（「様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。
維持管理・運営業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・各様式（「様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。

(2) 性能審査

応募書類の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価し、加点を行う。

性能審査の加点の得点化基準は、以下に示す5段階評価とし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて加点を算出するものとする。

得点化基準

評価	評価基準	点数化の計算式
A	当該評価項目において非常に優れている	当該項目の配点×100%
B	当該評価項目において優れている	当該項目の配点×75%
C	当該評価項目において適切な提案がなされている	当該項目の配点×50%
D	(要求水準を満たしているものの) 当該評価項目において具体的かつ適切な提案が少ない	当該項目の配点×25%
E	(要求水準を満たしているものの) 当該評価項目において具体性や実現性について懸念される点がある	当該項目の配点×0%

審査項目及び配点

審査項目		配点
事業全体に関する項目		計 190 点
	事業全体方針	20 点
	事業実施体制	30 点
	資金調達計画、長期収支計画	20 点
	事業の安定性の確保	20 点
	物価上昇への対応	20 点
	事業全体工程	20 点
	地域貢献策	60 点
施設整備に関する項目		計 350 点
	敷地内配置計画及び動線計画	30 点
	施設デザイン	20 点
	品質確保及び工程管理	30 点
	快適な利用の確保	30 点
	アリーナ機能（関連する諸室を含む）	50 点
	武道場機能	30 点
	バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化	30 点
	備品の設置計画	20 点
	環境への配慮	30 点
	ライフサイクルコストの削減	30 点
	構造計画及び災害時の活用計画	30 点
	建設期間中の周辺環境への配慮	20 点
開業準備・維持管理・運營業務に関する項目		計 180 点
	開業準備計画	20 点
	新体育館に関する維持管理計画及び長期修繕計画	40 点
	既存施設における維持管理計画	30 点
	安全管理及び災害時の初動対応	20 点
	交流人口の拡大及び地域活性化	30 点
	需要の設定及び収支計画	20 点
	利用者サービスの向上及び改善方法	20 点
民間付帯事業に関する項目		計 30 点
	民間付帯事業	30 点
合計		計 750 点

【事業全体に関する項目】

審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
事業全体方針	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・市が示す施設の役割をよく理解し、実現性の高い事業実施コンセプトが示されているか。 ・長期間の事業期間において、市民等のニーズに対して状況に応じた対応を図る全体方針が示されているか。 ・各種提案項目の整合が取れているか。 	7-1
事業実施体制	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の各分野において安定的かつ円滑な事業推進及び適切なマネジメントが期待できる体制が構築されているか。 ・代表企業、構成企業、協力企業等の事業に関わる企業について、役割分担が明確化されているとともに相互連携を図ることのできる体制となっているか。 ・事業に従事する人員が円滑な事業推進に貢献する実績を有する従事者を配置した実施体制となっているか。 ・提案されたセルフモニタリングの内容・仕組みが、効果的かつ効率的であり、市が実施するモニタリングの負担軽減に寄与するものとなっているか。また、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。 ・緊急時等において事業の実施への影響を最小限に抑えるための体制面での工夫や配慮がされているか。 	7-2
資金調達計画、長期収支計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画が、本事業を安定的に実施するため、財務の健全性や安定性の確保などを考慮したものとなっているか ・本事業の内容や期間等を踏まえて、事業の安定性及び確実性の確保のため、適切かつ確実性の高い資金調達の工夫や配慮がされているか 	7-3-1 7-3-2
事業の安定性の確保	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業に係るリスクについて、網羅的かつ具体的に想定がなされるとともに、リスク発生の抑制策や適切な対応方針が準備されているか ・リスク発生時において、本事業の実施への影響を最小限に抑える工夫や配慮がされているか ・任意事業である民間付帯事業がPFI事業の継続の安定性に与える影響が十分に勘案されているか 	7-4
物価上昇への対応	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・物価上昇時の契約の見直しの考え方は、事業者リスクや発注者負担等を適切に考慮し、事業の継続性を確保できるものであるか 	7-5
事業全体工程	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・開業に向けて合理的かつ無理の無い工程となっているか。 ・クリティカルパスが示されており、実効性のある工程となっているか。 	7-6
地域貢献策	60点	<ul style="list-style-type: none"> ・「鳥取県PPP/PFI手法導入にかかる県内事業者参画に向けた配慮方針」を踏まえ、県内事業者・県産材の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がされているか ・「代表企業を県内事業者が務める」「出資比率や構成員数の割合において、県内事業者が多数を占める」など、事業において県内事業者が主体的な役割を担っているか 	7-7

		<ul style="list-style-type: none"> ・ S P Cからの県内事業者への発注が十分に確保されているか ・ S P Cへの融資者に県内事業者が参画しているか 	
--	--	---	--

【施設整備に関する項目】

審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
敷地内配置計画及び動線計画	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域特性、用地の特徴・特性、周辺環境を把握し、それを活かした配置計画となっているか。 ・ 利用者の安全や利便性に配慮した動線計画となっているか。 ・ 大会やイベント時でも渋滞緩和に配慮した駐車場計画となっているか。 ・ 看板やサインの適切な配置により、利用者に対し、公園全体の各施設や駐車場へのわかりやすい案内・誘導が行える計画となっているか。 	7-8-1 7-8-2
施設デザイン	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周囲の景観と調和し、県西部圏域における拠点施設としてふさわしいデザインの提案となっているか。 	7-9
品質確保及び工程管理	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計内容に不備が無いか、設計及び建設の品質を確保するための方法が具体的かつ有効なものとなっているか。 ・ 市への報告・確認を行う上で、図書の不備や齟齬を防ぐための具体的な提案となっているか。 ・ 設計及び建設の工程管理について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。 ・ 不測の事態が生じた際も工事遅延を回避するための工夫が提案されているか。 	7-10
快適な利用の確保	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者（競技団体や観戦者含む）等にとって、利便性が高く、機能的で利用しやすい諸室の導入及び配置計画、動線計画となっているか。 ・ 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導入や工夫のある提案となっているか。 ・ 利用者が快適に過ごせるよう、多様な利用形態に対応した諸室計画となっているか。 	7-11-1 7-11-2 7-11-3 7-11-4
アリーナ機能（関連する諸室を含む）	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・ プロスポーツや全国規模の大会開催等にも対応できる集客性の高い規模設定となっているか。 ・ メインアリーナ及びサブアリーナの利用形態（メイン・サブの使い分けや同時利用など）について、効果的な提案となっているか。 ・ 選手、審判員、役員、大会主催者等の利用のしやすさ（控室、ロッカー等の充実、資器材搬入経路、大会時等の動線と混雑に対する安全確保策等）について、効果的な提案となっているか。 ・ 利用の想定される各種目が快適に実施できる床や壁等の仕様となっているか。 	7-12
武道場機能	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市営武道館の果たしている役割を引き継ぎ、剣道及び柔道を中心に、市内における武道関係競技の主要な練習場所として適切な機能を備えているか。 ・ 利用者のケガの防止等に配慮し、快適に利用できる計画となっているか。 	7-13

審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・パラスポーツ等にも適した施設設計となっており、障がい者の方にも利用しやすい施設となっているか。 ・段差の解消やスロープ・エレベーターの設置などにより、障がい者や高齢者を含め全ての利用者が体育館内の移動や駐車場から体育館までの移動が円滑に行える提案となっているか。 ・わかりやすく統一されたサイン計画となっているか。 	7-14
備品の設置計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・各諸室の利用シーンについて分析がなされたうえで、適切な備品が、必要十分となっているか。 	7-15
環境への配慮	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の低減を図る取組みが具体性と実効性を備えたものとして提案されているか。 ・省エネルギーや創エネルギーに関する設備や技術を導入し、ZEB Ready クラス以上の認証の実現性の高い提案となっているか。 	7-16
ライフサイクルコストの縮減	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストについて、縮減額が大きく、具体的方策が示されており、実現性の高い提案となっているか ・施設の長寿命化などの施設整備から維持管理を通じたライフサイクルの視点による機能や美観の保持が考慮されているか ・施設・設備のメンテナンス性、消耗品交換、清掃等の維持管理に配慮されているか。 ・施設におけるライフサイクルでのエネルギーコストの縮減に配慮されているか 	7-17
構造計画及び災害時の活用計画	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・地震や土砂災害など、大規模な災害の発生を想定し、有事には避難所や物資の供給拠点等として活用する提案となっているか。 	7-18
建設期間中の周辺環境への配慮	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・実際の建設工事を想定した仮設計画となっているか。 ・工事期間中の公園利用者等に対する安全管理が提案されているか。 ・周辺環境への影響を最小化するため、搬出入車両管理や騒音・振動・粉塵・濁水対策における工夫が示された提案となっているか。 	7-19

【開業準備・維持管理・運営業務に関する項目】

審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
開業準備計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設及び新体育館それぞれについて、従事者への研修や利用者への利用促進など、円滑な開業に向けた準備が具体的な提案となっているか。 ・開館式典及び内覧会等が利用促進に資する魅力的な計画となっているか。 	7-20

新体育館に関する 維持管理計画及び 長期修繕計画	40 点	<ul style="list-style-type: none"> ・施設や導入設備の耐用年数を定め、長寿命化に資する予防保全を行うことで、故障の未然防止や大規模修繕費の低減に効果のある方法が具体的に示された計画となっているか。 ・維持管理・運営期間中において、施設・設備の機能を維持するために必要な修繕・更新の具体的な内容、頻度、金額が示された計画となっているか。 ・維持管理・運営期間中において、施設的美観を保ち利用者が快適に利用できる清掃等の計画となっているか。 ・長期修繕計画について、事業期間終了後の施設の状態にも配慮されているか。 ・ライフサイクルコストの縮減策と整合がとれているか。 	7-21-1 7-21-2
既存施設における 維持管理計画	30 点	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化の進む施設の多い中で、利用者の安全に影響を及ぼすようなリスクの早期発見が可能な点検等の計画がされているか。 ・芝生のコンディションを安定的に維持し、利用者が快適に利用できる計画となっているか。 ・植栽管理や清掃の頻度や実施方法は適切か。 	7-22
安全管理及び災害 時の初動対応	20 点	<ul style="list-style-type: none"> ・大会やイベント時の混雑状況時、夜間の防犯対策、利用者の急病や事故等に対応した危機管理体制等の安全管理方策となっているか。 ・降雨や降雪の後、速やかに施設を供用できる状態に復旧し、施設や駐車場の利用制限が必要となる期間・範囲を最小限に抑えることのできる計画となっているか。 ・災害時において本施設を利用中の利用者について、安全確保が速やかに実行できる体制や方法となっているか。 	7-23
交流人口の拡大及 び地域活性化	30 点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間全体及び特定の時期に限定することなく年間を通じた、施設の稼働率・集客力向上に資する運営業務の総合的な取組方針や体制となっているか。 ・県西部地域の拠点施設として、プロスポーツや全国規模の大会開催等が可能となる企画、提案となっているか。 ・東山公園全体の価値を向上させる取り組みとなっているか。 ・県外からの合宿等の誘致や市民の利用促進等に資する具体的な広報活動計画となっているか。 	7-24
需要の設定及び収 支計画	20 点	<ul style="list-style-type: none"> ・妥当な需要想定に基づく利用者数を試算しているか。 ・事業期間を通じて、確実かつ安定的に遂行できる収支計画になっているか。 	7-25-1 7-25-2

利用者サービスの向上及び改善方法	20点	<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となっているか。 ・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、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となっているか。 ・運動プログラムは、子どもやビジネスパーソン、高齢者までの幅広い年齢層を対象に、気軽に参加でき、楽しみながら健康づくり・体力づくり等を行うことのできる提案となっているか。 	7-26
------------------	-----	---	------

【民間付帯事業に関する項目】

審査項目	配点	審査ポイント	提案審査書類様式
民間付帯事業	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性向上や地域の活性化・賑わい創出が期待される民間付帯事業の計画が具体的に示されており、安定性及び継続性のあるものとなっているか。 <p>【想定される取組（参考例示）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまで市内において競技環境の限られているアーバンスポーツに親しめる環境整備 ・スポーツ施設を利用しない人たちでも気軽に訪れ憩うことのできる環境整備 	7-27

(3) 価格審査

次の算定式に基づき、提案価格（税抜）から価格点を算定する。他の応募者のPFI事業に関する価格点は、最低提案価格と当該応募者の提案価格との比率により、以下に示す算定式に基づき算出する。なお、点数は、小数点第3位以下を四捨五入した値とする。

また、価格審査の配点は250点とする。

$$\text{価格点} = 250 \text{ 点} \times (\text{最低提案価格}) / (\text{当該提案価格})$$

第4 優先交渉権者の選定

1 優先交渉権者の決定

市は、参加資格確認審査及び提案内容審査の結果により選定された最優秀提案者を優先交渉権者として特定する。なお、最優秀提案が複数ある場合（総合評価点が同点のとき）は、当該提案者によるくじ引きにより最優先提案を選定する。

2 結果及び評価の公表

優先交渉権者として特定結果は、各応募者の代表企業に通知するほか、結果の概要、審査講評を市のホームページで公表する。

3 優先交渉権者を決定しない場合の措置

応募者の募集、評価及び優先交渉権者の特定において、最終的に応募者がいない場合には優先交渉権者を特定せず、その旨を市のホームページで速やかに公表する。

なお、応募者が1者であった場合も参加資格審査及び提案内容審査を実施し、PFI事業者として適切と判定された場合において、当該提案を最優秀提案と選定する。

ただし、参加資格審査及び加点審査を除く提案内容審査において失格となった場合及び加点審査においてPFI事業者として適切ではないと判定された場合は、本件プロポーザルは成立しないものとする。