

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業
優先交渉権者決定基準

令和3年7月9日

北海道苫小牧市

本優先交渉権者決定基準は、苫小牧市（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。）第7条の規定に基づき、特定事業として選定した「（仮称）苫小牧市民ホール整備運営事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、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。

優先交渉権者決定基準は、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「苫小牧市PFI事業等審議会」（以下「審議会」という。）において行う。

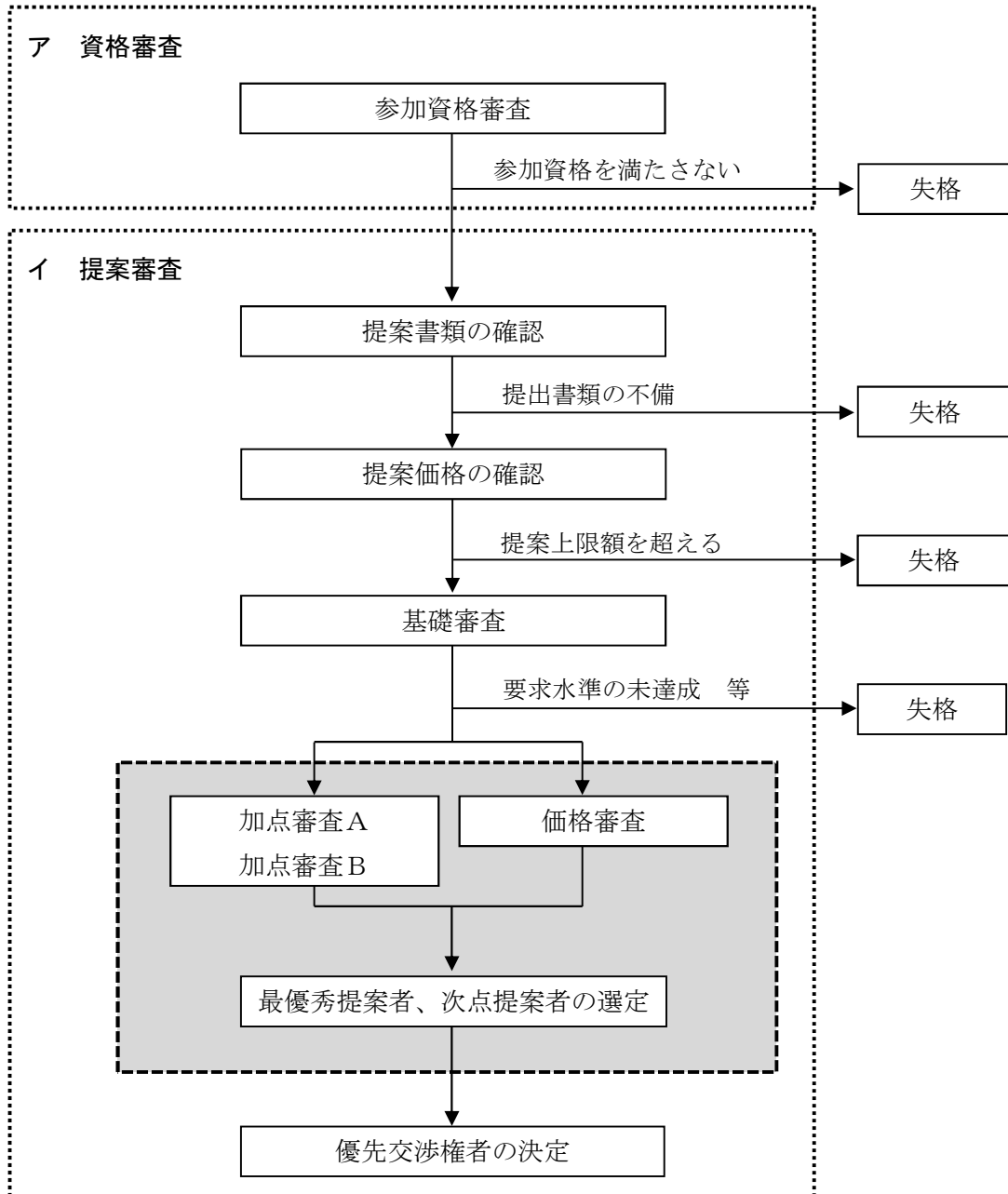
目 次


第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
第2 提案審査における点数化方法	4
1. 提案審査の配点.....	4
2. 加点審査の点数化方法.....	5
3. 価格審査の点数化方法.....	6

第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決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。



 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

1) 加点審査

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。加点審査Aの「2. 施設整備に関する提案」及び「4. 運営に関する提案」の各項目の審査結果が5割に達しない場合は、失格とする。

2) 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。この場合において、加点審査の得点が同点である提案が2以上ある場合には、当該応募者による「くじ引き」により最優秀提案を決定する。

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。

第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、加点審査及び価格審査により実施し、その配点及び点数化方法は、本事業に対して民間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。

評価項目	配点
●加点審査	
加点審査A	720点
1. 事業計画に関する提案 (100点)	
(1) 事業方針及び実施体制	40
(2) 資金計画・収支計画及び事業の安定性確保	20
(3) 地域への貢献	40
2. 施設整備に関する提案 (260点)	
(1) 設計コンセプト	20
(2) 配置計画・外構計画及び平面・動線・断面計画	60
(3) ホール計画	60
(4) 活動・展示・コラボ部門計画	40
(5) 設備計画	20
(6) 防災安全計画	20
(7) デザイン計画、内外装計画	20
(8) 施設整備業務の実施体制及び建設工事・工程計画	20
3. 維持管理に関する提案 (120点)	
(1) 維持管理方針及び維持管理体制	40
(2) 各種保守管理、環境衛生、清掃、植栽管理計画等	20
(3) 保安警備・非常時の対応	20
(4) 修繕更新計画	40
4. 運営に関する提案 (180点)	
(1) 運営方針及び運営実施体制	60
(2) 開業準備	20
(3) 自主事業計画	40
(4) 貸館業務	20
(5) 広報・情報発信計画	20
(6) カフェ・レストラン、自由提案事業運営計画	20
5. その他に関する提案 (60点)	
(1) 自由提案施設事業についての提案	20
(2) 提案の魅力性	40
加点審査B	80点
1. 民間提案制度のインセンティブによる加点	(加点審査Aの審査点) × インセンティブ (1～10%)
2. 市内事業者の参加による加点	0～8点
●価格審査	200点

2. 加点審査の点数化方法

(1) 加点審査A

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 加点審査の項目及び配点

加点審査A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。

③ 評価項目の採点基準

加点審査A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5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	要求水準書レベル	各項目の配点×0.50
D	要求水準は満たしているがやや課題がある	各項目の配点×0.25
E	要求水準は満たしているが課題がある	各項目の配点×0.00

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一位まで取り扱うこととする。

(2) 加点審査B

① 民間提案制度のインセンティブによる加点

平成30年度に募集した「(仮称) 苫小牧市民ホールの整備事業の民間提案」において提案を行った者を含む応募グループは、次の方法で提案審査点に加点する。

$$\text{加点} = (\text{加点審査Aの審査点}) \times \text{インセンティブ} (1 \sim 10\%) \text{ ※}$$

※インセンティブは、平成30年度に提案を行った者に通知している数値を用いる。(応募グループに対象者が複数いる場合は、最も高い数値を有する者の数値を用いる)

② 市内に商業登記簿上の本店を有する者(以下「市内事業者」という。)の参加による加点

次により加点審査に加点する。

判断基準	点数化方法
構成企業内に市内事業者が2者～4者	4点
構成企業内に市内事業者が5者以上	8点

※加点審査点（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一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。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (200点)}$$

※価格審査点（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一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

評価項目	評価の視点	配点	様式
1. 事業計画に関する提案		100	
(1) 事業方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業をPFI事業として実施するにあたっての事業方針を踏まえ、各業務において民間の創意工夫や経験、ノウハウを活かした優れた提案があるか ・本事業を確実に実施するための構成員・協力企業間の明確な役割・責任分担のほか、代表企業による事業全体の統括やマネジメントによる優れた事業実施体制が構築されているか ・市との連絡・調整が適切かつ効果的に実施されるための具体的な提案が示されているか ・構成員または協力企業に不測の事態が生じた場合でも、本事業の実施や市の行政事務に影響を及ぼさないための体制面での工夫や配慮がされているか ・緊急時等において、本事業の実施や市の行政事務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 	40	6-1
(2) 資金計画・収支計画及び事業の安定性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画について、収支計画に基づく適切な提案となっているか ・不測の資金需要への対応について優れた提案があるか ・潜在的リスクの把握と対応策について具体的な提案があるか ・リスク緩和措置について優れた提案があるか 	20	6-2
(3) 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事等及び物品購入等競争入札参加資格登録業者名簿に示す各業種についての地元企業の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する具体的な提案がされているか 	40	6-3
2. 施設整備に関する提案		260	
(1) 設計コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を十分に理解し、本施設のあり方や設計コンセプトが具体的に提案されているか ・CO₂削減、その他脱炭素化に資する工夫が提案されているか 	20	7-1
(2) 配置計画・外構計画及び平面・動線・断面計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の施設・緑地・広場との連携や回遊性を生み出す建物配置や動線計画が提案されているか ・来館者と興行者、管理者それぞれの歩行者及び車両動線が効果的かつ適切に計画されているか ・施設へのアプローチは、来訪者の期待感が高まるような魅力ある空間となっているか ・各部門を構成する諸室の特性を把握し、機能性や利便性に配慮したゾーニング・動線計画となっているか ・諸室の特性に応じた適切な階高設定、断面計画となっているか 	60	7-2

評価項目	評価の視点	配点	様式
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営管理の効率性や維持管理の作業性、設備の更新等を踏まえた計画となっているか ・ 大勢の利用客が集中するエリアは、緊急時の避難等がスムーズに行えるよう計画されているか ・ 諸室の有機的なつながりや回遊性など、複合施設ならではの相乗効果を創出する優れた提案があるか 		
(3) ホール計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホールA・Bは、用途に応じた音響空間、ホールデザイン、舞台の視認性が良く快適な座席空間が計画されているか ・ ホールA・Bの座席は、長時間、快適な鑑賞が可能な環境となっているか ・ 舞台機構をはじめとする特殊設備の操作環境等が、利用するスタッフにとって利便性、安全性に配慮した提案となっているか ・ 楽屋部門の機能性、利便性における工夫が提案されているか ・ 備品が効果的に整備されているか 	60	7-3
(4) 活動・展示・コラボ部門計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諸室構成に、独自性や創意工夫がなされた提案となっているか ・ 各諸室の特性に応じた機能性や利便性を備えた計画となっているか ・ 無目的利用や気軽な滞在を促し、賑わいと居心地の良さの双方を促すコラボ部門となっているか 	40	7-4
(5) 設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諸室の特性に応じた機能性や快適性を備えた設備計画となっているか ・ 設備機器等の採用について、省エネルギー機器や再生可能エネルギーなどの積極的な導入が提案されているか 	20	7-5
(6) 防災安全計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造体とともに天井や外壁等の落下防止等、耐震性や安全性に優れた構造計画や設備機器の配置について、効果的な提案がされているか ・ 諸室や設備等について、平常時から災害時への活用や利用転換についての工夫が提案されているか ・ 災害時における電源確保の方法について、工夫がなされているか 	20	7-6
(7) デザイン計画、内外装計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化芸術の拠点及び公共施設としてふさわしい外観デザイン、また、敷地を含めた地域全体の環境が向上するデザイン、景観形成を図る提案となっているか ・ 素材感や色合いの工夫など、魅力のある内部空間（サインを含む）となっているか ・ 内外装について、ホール等の音響対策や断熱性の確保など、本施設の特性・立地性を踏まえた計画となっているか 	20	7-7
(8) 施設整備業務の	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務遂行を適切にかつ確実に実施可能とする 	20	7-8

評価項目		評価の視点	配点	様式
	実施体制及び建設工事・工程計画	<p>ための提案が示されているか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事中における安全性や近隣配慮、環境配慮が提案されているか ・設計、建設、工事監理に関し、要求水準及び提案内容の品質を確保す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. 維持管理に関する提案			120	
	(1)維持管理方針及び維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全を基本とし、環境負荷・ライフサイクルコスト低減を図るための優れた方針が示されているか ・運営企業や建設企業と連携し、効果的に維持管理を行うための優れた提案が示されているか 	40	8-1
	(2)各種保守管理、環境衛生、清掃、植栽管理計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理を考慮した建物の形状、素材を選定することなどにより、施設の保守管理を効率的・効果的に行うための具体的な提案があるか ・各業務において、施設の特性や利用を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ・本施設の安全性や快適性を維持・向上するための具体的な方策が示されているか ・維持管理を考慮した建物の形状、素材選定がなされ、維持管理のしやすさが考慮された仕様となっているか 	20	8-2
	(3)保安警備・非常時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者の安全を守り、施設サービスの提供に支障のない提案となっているか ・開館時間にかかわらず、非常時においても適切に対応できる計画となっているか 	20	8-3
	(4)修繕更新計画	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画において、施設の運営に支障を来たさないよう、建築・設備の必要な修繕更新内容が具体的に示されているか ・舞台特殊設備の修繕更新について、適切な計画となっているか ・施設利用にできるだけ支障のない修繕更新の実施が提案されているか ・事業終了時において、市又は次期管理者にスムーズに引渡しや移行を行うための具体的な提案が示されているか 	40	8-4
4. 運営に関する提案			180	
	(1)運営方針及び運営実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業コンセプトを踏まえ、子供から高齢者まで全ての市民が文化芸術に親しめる運営方針となっているか ・事業期間にわたり、サービス水準の維持・向上を図るための具体的な方策が示されているか（利用者ニーズの把握・反映、セルフモニタリング等） ・市の文化芸術拠点として、質の高いサービスの提供と広く文化芸術活動を育てることを可能とする運営組織体制が提案されているか 	60	9-1

評価項目	評価の視点	配点	様式
	<ul style="list-style-type: none"> ・運営及び維持管理業務を、施設全体として一体的に効率的かつ効果的に管理運営できる組織となっているか ・スタッフへの技術指導や研修など必要な指導・研修を行うことができる組織となっているか 		
(2) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> ・供用開始に向けての準備内容やスケジュールが適切かつ具体的に計画されているか ・施設の効果的な広報・宣伝活動が提案されているか ・開館記念公演等は、本施設をアピールできる提案となっているか 	20	9-2
(3) 自主事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の柔軟な発想により、事業コンセプトに基づく新たな事業提案が示されているか ・自主事業の基本方針を踏まえ、事業者独自の展開ビジョンが示されているか ・市民等との連携を図る具体的な提案が示されているか 	40	9-3
(4) 貸館業務	<ul style="list-style-type: none"> ・文化活動の支援やレベルアップ、裾野拡大が図れ、全ての市民が平等に利用できる具体的な提案が示されているか ・施設の利用人数や稼働率の目標設定があり、さらに稼働率の向上を図る具体的な方策が提案されているか ・事業の実施や市民の利便性を踏まえ、開館時間や妥当な利用料金の設定が提案されているか 	20	9-4
(5) 広報・情報発信計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業や施設の周知のための効果的な広報の提案が示されているか ・市外や関係機関・団体と連携し、観客の裾野拡大を図る有効な提案が示されているか 	20	9-5
(6) カフェ・レストラン、自由提案事業運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・メニューやサービスなど、施設の利便性や魅力を高め、周辺地域の賑わいを創出する優れた提案が示されているか ・安定的・継続的に運営するための具体的な方策が示されているか 	20	9-6
5. その他に関する提案		60	
(1) 自由提案施設事業についての提案	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の魅力を高め、周辺地域の賑わいを創出し、まちづくりに資するサービスが提供される計画となっているか ・安定的な運営の実現など、具体的な方針が示されているか 	20	10-1
(2) 提案の魅力性	<ul style="list-style-type: none"> ・全体を通して魅力のある優れた提案となっているか ・他の項目では評価しきれない具体的かつ優れた提案があるか 	40	10-2