

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）
整備・運営事業

審査基準

令和 4 年 8 月 26 日

荒尾市

目 次

1	総則	1
	(1) 本書の位置づけ	1
2	優先交渉権者決定の手順	2
	(1) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要	2
	(2) 審査手順	3
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	6
別紙 1	加点審査の審査項目及び配点	7

1 総則

(1) 本書の位置づけ

本審査基準は、荒尾市（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、令和 3 年 11 月 22 日（令和 4 年 8 月 26 日付け一部変更）に特定事業として選定した「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）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、公募型プロポーザル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。

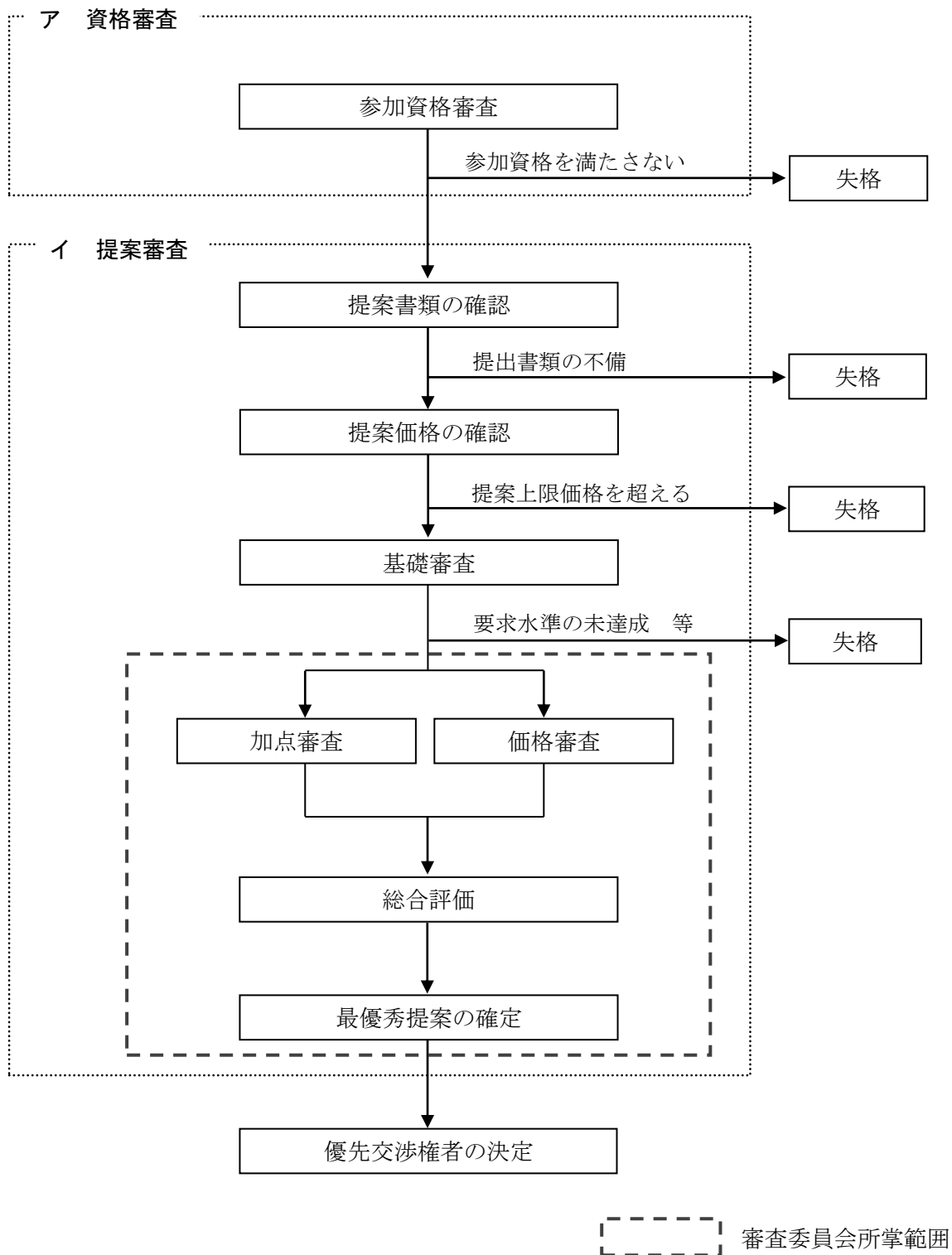
審査基準は、優先交渉権者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

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「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）PFI 事業等審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行う。

2 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。



(2) 審査手順

ア 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。参加資格を満たさない場合は、失格とする。

イ 提案審査

(ア) 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。提出書類の不備の場合は、失格とする。

(イ) 提案価格の確認

市は、提案価格書に記載された応募者の提案価格が、募集要項に示す提案上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限価格を超える場合は、失格とする。

(ウ) 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、以下のとおりである。

【基礎審査項目】

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。以下同じ）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。
維持管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none">各様式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。
運営に関する事項	<ul style="list-style-type: none">各様式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。

(エ) 加点審査・価格審査

a 加点審査

審査委員会は、提案価格の確認及び基礎審査を通過した応募者（以下「最終審査対象者」という。）を対象に、提案書類の各様式に記載された内容について加点審査を行

い、審査項目ごとに得点を付与する。

b 価格審査

審査委員会は、最終審査対象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得点化を行い、確認する。

(オ) 総合評価及び最優秀提案の選定

審査委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定する。総合評価値の最も高い提案が2以上ある場合は、以下のとおりとする。

a 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。

b 上記 a の得点が同点である提案が2以上ある場合は、加点審査の審査項目のうち、「5 運営に関する事項」の得点が高い方を最優秀提案として選定する。

c 上記 a 及び b の得点が同点である提案が2以上ある場合は、当該応募者によるくじ引きにより最優秀提案を選定する。

なお、最終審査対象者が1者であり、かつ、総合評価値が60点未満であった場合は、最優秀提案として選定しない。

(カ) 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先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こととし、その配点及び得点化方法については、市が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。

審査項目		配点
加点審査		80点
1. 事業計画に関する事項 (14点)		
(1) 本事業の実施方針、実施体制		2点
(2) 資金調達、事業計画		4点
(3) リスク管理		2点
(4) 地域経済への貢献		6点
2. 設計・建設に関する事項 (18点)		
(1) 設計方針		2点
(2) ゾーニング・配置		3点
(3) 機能、施設、規模、設備、什器・備品		5点
(4) 景観デザイン、環境配慮		3点
(5) 使いやすさ、安全性		2点
(6) 設計・建設・工事監理体制、設計・建設スケジュール		3点
3. 開業準備に関する事項 (2点)		
(1) 開業準備		2点
4. 維持管理に関する事項 (8点)		
(1) 維持管理方針等		2点
(2) 維持管理計画		3点
(3) 修繕・更新		3点
5. 運営に関する事項 (38点)		
(1) 運営方針等		3点
(2) 地域連携		4点
(3) 防災		3点
(4) 事業性		5点
(5) サービス向上・広報		2点
(6) 道の駅の運営	①地域連携業務	6点
	②情報発信業務	2点
(7) 交流空間	①賑わい交流事業	3点
	①子どもの遊び場運営業務・託児業務	5点
(8) 保福子施設	②保護者交流及びネットワーク化業務	3点
	(9) 自主事業等	2点
価格審査		20点
合計		100点

(2) 加点審査の点数化方法

ア 加点審査の項目及び配点

加点審査の審査項目及び配点は、別紙1「加点審査の審査項目及び配点」を参照すること。

イ 審査項目の採点基準

加点審査は、別紙1「加点審査の審査項目及び配点」に示す審査項目ごとに行い、次に示す4段階評価により得点を付与する。得点は、小数点第3位以下を四捨五入した値とする。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

ウ 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案金額を以下の方法で得点化する。得点は、小数点第3位以下を四捨五入した値とする。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案金額} / \text{当該提案金額}) \times \text{配点 (20点)}$$

別紙1 加点審査の審査項目及び配点

審査項目	評価する視点	配点
1. 事業計画に関する事項		14
(1) 本事業の実施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の目的や施設コンセプトを踏まえて、ウェルネス拠点の実現にふさわしい、本事業の実施方針について提案があるか。 ・ 代表企業、構成員、協力会社及び統括管理責任者の明確な役割（責任分担、連携・協力、補完体制、指揮命令系統など）、事業期間にわたり事業を円滑に遂行するための工夫について提案があるか。 ・ 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提案があるか。 ・ 統括管理業務の目的を踏まえ、予算・決算等の適切な管理や書類・記録等の適切な管理、サービスの向上に寄与する事業評価の考え方について、具体的かつ効果的な提案があるか。 	2
(2) 資金調達、事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備にあたり、確実性の高い資金調達計画が提案されているか。 ・ 事業計画について、収支の算定根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか。 ・ 不測の事態による資金不足への対応等、事業収支の安定化のための具体的な提案があるか。 	4
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各業務に係るリスクについて、適切な認識のもと、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な提案があるか。 ・ 事業者の負担するリスクが顕在化した時の対応策について具体的かつ効果的な提案があるか。 	2
(4) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 荒尾市内に本店又は本社を有する地元企業の参加、活用、雇用機会の創出、地元資材の調達等について具体的かつ確実性・実効性の高い提案があるか。 ・ 市の一次産業の活性化に寄与する、具体的な提案があるか。 	6
2. 設計・建設に関する事項		18
(1) 設計方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅と保福子施設のコンセプトをふまえた上で、相互の施設が有機的に連携しつつ、双方の相乗効果が最大限発揮されるような、事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた設計方針や提案があるか。 	2

審査項目	評価する視点	配点
(2) ゾーニング・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅及び保福子施設の一体感のある構成、双方の施設の相乗効果が発揮されるような空間構成、管理区分の違いにも留意したゾーニング・配置について、具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ ウェルネス拠点と周辺街区の施設との連携促進が図られるようなゾーニング・配置となっているか。 	3
(3) 機能、施設、規模、設備、什器・備品	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の目的を達成するために必要十分な機能、施設、規模、設備、什器・備品が確保されているか。 ・ 機能、施設、規模、設備、什器・備品等について、事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた効果的な提案があるか。 ・ 平常時及び災害時の機能が両立でき、災害時のエネルギー・水・情報通信の確保やトイレ対策等、避難者の収容・受け入れを適切に行える施設計画となっているか。 	5
(4) 景観デザイン、環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有明海の夕陽の眺望を積極的に活かす空間演出の工夫があるか。 ・ 荒尾市のシンボルとして認識されるような、地域の特性を表現した魅力的な施設デザインとなっているか。 ・ 省エネルギー、省資源等に配慮した具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ ライフサイクルコストを削減するための具体的かつ効果的な提案があるか。 	3
(5) 使いやすさ、安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが快適に利用しやすい、ユニバーサルデザインに配慮した動線や施設配置、什器・備品、サイン等が適切に計画されているか。 ・ 子どもや高齢者を含めて、誰もが安全に使えるような動線や施設配置、什器・備品等が計画されているか。 ・ 自然災害時や非常時における安全性の高い施設とするための提案がなされているか。(耐震性、高潮対策、落雷対策、強風対策等) 	2

審査項目	評価する視点	配点
(6) 設計・建設・工事監理体制、 設計・建設スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設・工事監理業務を実施するにあたっての体制（指示命令系統、責任の所在、人員体制、品質を確保するための体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制等）について具体的な提案があるか。 ・ 開業に向けて、具体的かつ適切な設計・建設スケジュールとなっているか。また、スケジュール管理に対して具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 工事中の安全確保及び周辺地域への配慮について具体的な提案があるか。 ・ 運営面等での効果を高めるための、開業時期の前倒しに関する提案があるか。 	3
3. 開業準備に関する事項		2
(1) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開業に向けての準備内容（体制の確立、従業員への教育訓練等）及びスケジュールについて、具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 市内外に情報を発信し集客力を高めるための、開業前の広報活動及び予約受付について具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 南新地地区でのまちびらきにふさわしい、本施設の開館式典、内覧会等について具体的効果的な提案があるか。 	2
4. 維持管理に関する事項		8
(1) 維持管理方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務について、施設コンセプト及び本施設の特長（道の駅、保福子、大屋根広場からなる複合施設であること、市直営施設と事業者による運営施設からなる施設であること等）、予防保全の考え方を踏まえた、具体的かつ適切な維持管理方針が提案されているか。 ・ 維持管理業務を適切に実施するための実施体制、各業務担当の役割と責任分担、緊急時・非常時の対応等が具体的に計画されているか。 ・ 維持管理業務のセルフモニタリングについて、施設機能を維持するための優れた提案があるか。 	2

審査項目	評価する視点	配点
(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種保守管理業務（建築物、建築設備、備品等、外構等）について、施設の快適性向上、事故・故障の防止、ライフサイクルコスト低減を踏まえた具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 環境衛生管理・清掃業務について、施設の快適性向上を図るための提案があるか。 ・ 備蓄倉庫管理業務について、一次避難所及び緊急避難所としての本施設の特徴を踏まえた管理計画や市との連携体制について優れた提案があるか。 ・ 警備業務について、本施設の特徴を踏まえた具体的かつ効果的な警備方法・警備体制の提案があるか。 	3
(3) 修繕・更新	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕・更新業務について、施設の劣化を抑制し、事業期間にわたり施設機能を維持するための長期修繕計画に関する具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 本施設の魅力を維持・向上していくために、幅広い利用が想定される本施設の特徴を踏まえたうえで、内装や屋内遊具、設備等の個別の内容に関する具体的な修繕・更新に関する提案があるか。 ・ 事業期間終了時の本施設の引渡しレベルの提案、事業期間における引継方法及び引継に関するスケジュールに関する優れた提案があるか。 	3

審査項目	評価する視点	配点
5. 運営に関する事項		38
(1) 運営方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運營業務を適切に実施するための実施体制、各業務担当の役割と責任分担、緊急時・非常時の対応等が具体的に計画されているか。 ・ 道の駅と保福子施設の相乗効果の発揮や、周辺施設との連携促進、周遊観光の促進等に資するような、具体的な運営の提案・工夫があるか。 ・ スマートシティの実現に寄与するような、具体的な先進技術の活用等の提案があるか。 ・ 「南新地区ウェルネス拠点基本構想」をふまえ、荒尾ならではのウェルネスの実現に向けた具体的な運営の提案があるか。 ・ 南新地地区の賑わいの創出、来訪者の増加、定住者の増加などを旨とする取組エリアマネジメント活動について、具体的かつ効果的なアイデアや提案があるか。 ・ 運営主体や開館日・開館時間の違いを考慮した運営計画となっているか。 	3
(2) 地域連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅の戦略に示す「あらゆる世代が活躍する舞台としての地域センター・居場所づくり」に資する提案があるか。 ・ 荒尾市内の事業者の起業支援やビジネスチャンスの拡大に資する提案があるか。 ・ 地域の資源・人材活用や多世代交流の促進・社会参画等に資する運営の工夫があるか。 ・ 荒尾市への誇り・愛着・シビックプライドの醸成等につながる運営の工夫があるか。 ・ 道の駅・保福子施設の運営にあたり、関係団体との具体的かつ効果的な連携の提案があるか。 	4
(3) 防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一次避難所及び緊急避難所としての機能が十分に発揮されるための運営計画が、具体的に計画されているか。 ・ 平常時及び災害時の機能が両立できる運営方法が、具体的に計画されているか。 	3
(4) 事業性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 独立採算事業について、安定的な運営が期待できる収支計画となっているか。 ・ 地元事業者の活躍など公共的な目的達成や、市への収益還元、経営の安定性などのバランスがとれた事業計画となっているか。 ・ 市への一定の収益還元が期待できるか。 ・ 市民利用にも配慮した利用料金の設定になっているか。 	5

審査項目		評価する視点	配点
(5) サービス向上・広報		<ul style="list-style-type: none"> サービス向上に向けて、継続的な従業員教育、利用者満足度の把握、運営改善への反映方法、セルフモニタリング等が具体的かつ効果的に計画されているか。 本施設の周知・PR や集客・販売のための宣伝方法等について、具体的かつ効果的な提案があるか。 	2
(6) 道の駅の運営	①地域連携業務	<ul style="list-style-type: none"> 飲食施設及び物販施設・加工施設について、事業者の経験・ノウハウを活かし、市内製品の活用促進や魅力的なサービス提供につながる運営の工夫があるか。 提供するサービスの内容が、道の駅の主要なターゲットである「ファミリー層（特に女性）」や「シニア（60代以上）」に訴求する内容となっているか。 荒尾市の強み（ポテンシャル）・素材を最大限活かしたサービスや商品の計画について、具体的な提案があるか。 物販施設における商品の鮮度管理や安全・安心の確保について、具体的に計画されているか。 	6
	②情報発信業務	<ul style="list-style-type: none"> 旅行者が必要とする情報や、旅の魅力が高まるような情報提供の提案があるか。 	2
(7) 交流空間	①賑わい交流事業	<ul style="list-style-type: none"> 有明海沿岸地域の賑わい創出、産業・観光振興、荒尾市の人材の活躍、多様な年代・多様な主体の交流促進、全世代の市民の健康づくりなどの実現に寄与する提案があるか。 	3
(8) 保福子施設	①子どもの遊び場運営業務・託児業務	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの遊び場及び託児機能について、親子にとって魅力的な提案となっているか。また、機能性、利便性、快適性・安全性・更新性等についての優れた提案があるか。 運営状況等により流動的な対応ができる託児機能の提供ができるか。 	5
	②保護者交流及びネットワーク化業務	<ul style="list-style-type: none"> 子育て等に関する相談・援助について、市との連携方法やサービス内容に関する具体的かつ効果的な提案があるか。 乳幼児及びその保護者同士の相互交流の促進を図るような、具体的かつ効果的な提案があるか。 地域の子育て関連情報の提供、子育て支援に関する講習会等について、具体的かつ効果的な提案があるか。 	3
(9) 自主事業		<ul style="list-style-type: none"> 事業者独自のノウハウやアイデアを活かした、事業の効果を高めるための自主事業の提案があるか。 	2