

**(仮称)山崎地区屋内温水プール
施設整備事業**

優先交渉権者決定基準書

平成14年5月24日

鎌倉市

目 次

1 . 総則	1
2 . 審査の枠組み	2
2-1. 審査の流れ	2
2-2. 第一次審査の方法	3
2-3. 第二次審査の方法	3
2-4. 優先交渉権者の決定・通知	4
3 . 第一次審査基準	5
3-1. 第一次審査項目及び配点	5
3-2. 評価の視点	6
3-3. 第一次審査基準（詳細）	7
4 . 第二次審査基準	8

1. 総則

本「優先交渉権者決定基準」は、鎌倉市が「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「(仮称)山崎地区屋内温水プール施設整備事業」を実施する選定事業者を募集及び選定するに当たり、募集に参加しようとする者に交付する「募集要項」と一体を成すものである。

本計画事業を実施する選定事業者には、PFIや施設の建設、維持管理、運営等の専門的な知識やノウハウが求められるため、選定にあたっては、価格のみならず、その他の条件も加味して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。

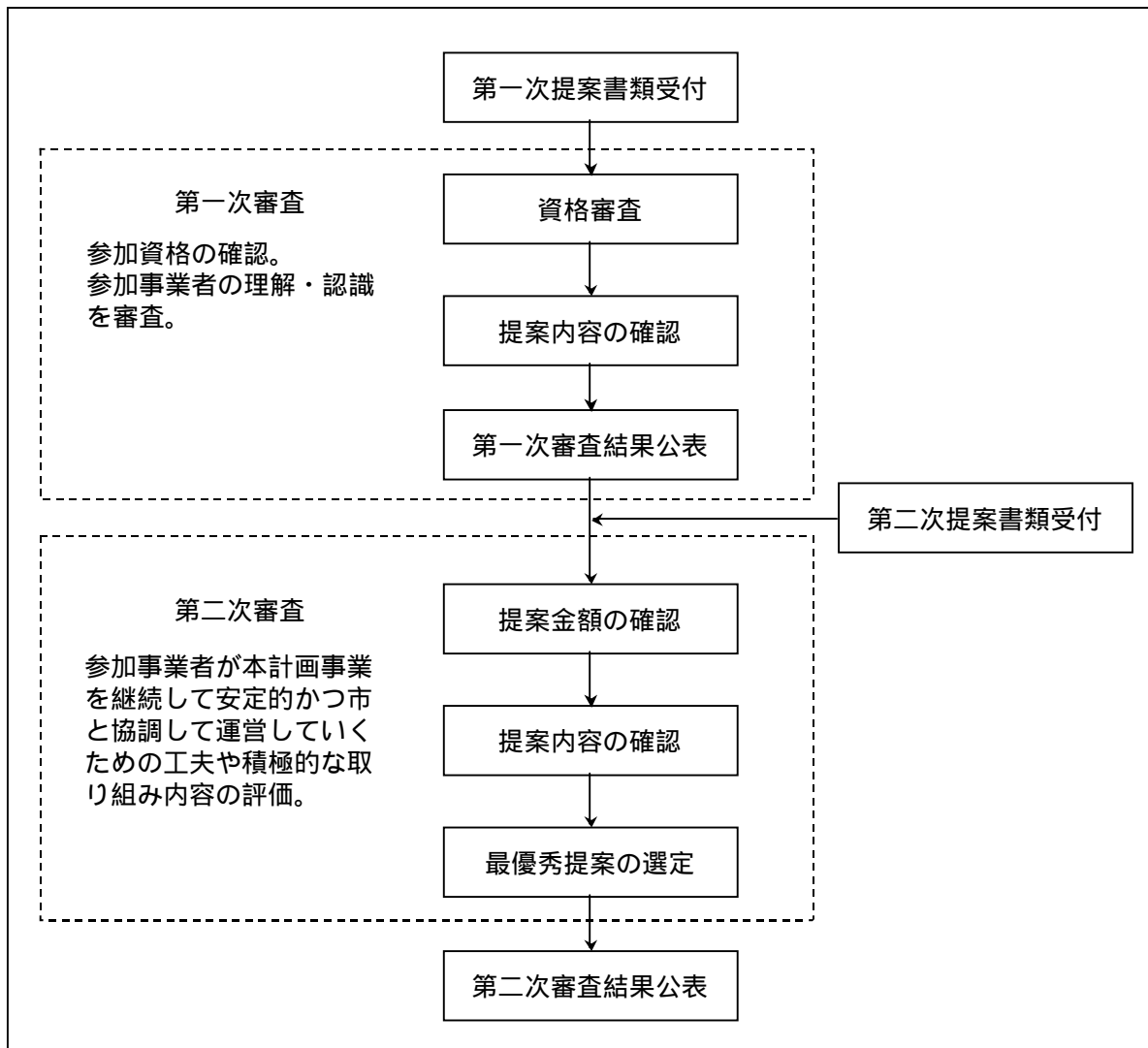
本「優先交渉権者決定基準」は、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を決定するための手順及び選定基準を示すものである。

2. 審査の枠組み

2-1. 審査の流れ

市は、優先交渉権者の選定にあたり、本計画事業を継続して安定的かつ市と協調して運営する意志及び能力を持った事業者を選定することを基本としている。そのため、市は、第一次審査において、参加事業者が本計画事業を継続して安定的かつ市と協調して運営するために、どのような理解・認識から本計画事業に参加しようとしているかを審査する。つづく第二次審査において、市は、参加事業者が本計画事業を継続して安定的かつ市と協調して運営していくための工夫や積極的な取り組み内容について評価を行う。

審査の流れは下図のとおりである。



2-2. 第一次審査の方法

(1) 資格審査

参加事業者が募集要項に定める下記参加資格要件を満たしていることを確認する。

地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者

資格確認基準日（平成 14 年 7 月 11 日）に鎌倉市もしくは神奈川県の名指し停止中でない者

最近 1 年間の法人税及び法人事業税を滞納していない者

市の入札参加登録をしている者

また、代表企業の信用力等について問題がないことを財務面から確認する。この場合、代表企業の経営状況について、以下の基準をクリアしていることを要する。

過去 3 年間に於いて債務超過でないこと

経常収支が 3 期連続で赤字でないこと

また、参加事業者が想定しているスキームにおいて、市が一部業務を別途企業に発注したり、あるいは、市が別途企業から使用料を徴収するなど、市に負担がかかる仕組みとなっていないことを業務分担表（第 3 号様式）において確認する。

(2) 提案内容の確認

上記「資格審査」を通過した参加事業者が提出した書類について、後掲の「第一次審査基準」に基づき、「（仮称）山崎地区屋内温水プール P F I 事業者選定等審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）において、参加事業者が本計画事業を継続して安定的かつ市と協調して運営するために、どのような理解・認識から本計画事業に参加しようとしているかを審査する。

(3) 第一次審査の通過者

市は、本計画事業を継続して安定的かつ市と協調して運営するために必要な基本的理解及び認識を有していると認められる参加事業者のうち、概ね 3 ～ 4 社を第一次審査の通過者とする。

第一次審査の通過者のみが第二次審査に参加出来る。

2-3. 第二次審査の方法

(1) 提案金額の確認

提案書に記載された提案金額（現在価値換算額）が予め市が設定している市の負担限度額（現在価値換算額）の範囲内であることを確認する。

(2) 提案内容の確認

提案書に記載された内容が、「募集要項」及び「要求性能基準書」に示す要件を満たしていることを確認する。

(3) 最優秀提案の選定

上記の「提案金額の確認」、「提案内容の確認」を通過した提案書について、後掲の「第二次審査基準」に基づき、審査委員会において審査を行い、最も優秀と認められた提案を最優秀提案として選定し、最優秀提案をした参加事業者を優先交渉権者として選定する。また、最優秀提案に次いで優秀と認められた提案を佳作提案として選定し、佳作提案をした参加事業者を次点交渉権者として選定とする。

(4) 総合評価の方法

第二次審査参加事業者の提出した提案内容について、後掲の「第二次審査基準」に基づき、各評価項目毎に評価し、得点を付与する。なお、第一次審査の得点は持ち越さない。

得点の合計を提案金額（現在価値換算額）で除して総合評価値を算出し、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。また、総合評価値が最優秀提案に次いで高い提案を佳作提案として選定する。

2-4. 優先交渉権者の決定・通知

市は、審査委員会の最優秀提案の選定を踏まえ、優先交渉権者を決定し、通知する。次点交渉権者に対しても同様とする。

3. 第一次審査基準

第一次審査は、参加事業者の提出資料をもとに、下記の視点から、参加事業者が本計画事業を継続して安定的かつ市と協調して運営するために、どのような理解・認識から本計画事業に参加しようとしているかを審査する。

3-1. 第一次審査項目及び配点

第一次審査項目及び配点は次のとおりとする。

第一次審査項目	配点
事業実施体制についての考え方	30点
事業実施方針についての考え方	40点
一般利用者数の基本的考え方	30点
合計	100点

3-2. 評価の視点

評価の考え方及び評価基準は次のとおりとする。

評価の考え方	評価基準
<p>事業実施体制についての考え方 事業実施体制について、継続性、安定性、市との協調性の観点から重要事項や問題意識を適切に指摘したうえで、それらに対する参加事業者の理解と能力が示されていることを審査の基準とする。 (3 0 点)</p>	<p>企業連携のあり方についての考え方 S P C の経営の安定性と継続性についての考え方 市との協調のあり方についての考え方</p>
<p>事業実施方針についての考え方 事業実施方針(計画全体に対するコンセプトや運営方針など)について、下記の観点から重要事項や問題意識を適切に指摘したうえで、それらに対する参加事業者の理解と能力が示されていることを審査の基準とする。 ・公共プールが抱える問題点 ・本計画事業が抱える問題点 ・本市の特殊性 ・プール運営の特殊性 (4 0 点)</p>	<p>本計画事業が抱える課題等に対する認識 計画全体に対するコンセプト サービス向上に対する考え方 民間ノウハウの発揮による経営の効率化についての考え方</p>
<p>一般利用者数の基本的考え方 市は、実施方針並びに実施方針に関する質問及び意見に対する回答書でも述べたように、一般利用者数の見込みは提案内容に影響を与えるとともに事業の安定性にも影響を与えるため、当該見込み数が過度に多く、あるいは、過度に少なく見込まれることは好ましくないと考えている。そこで、参加事業者における一般利用者数の見込みについて、把握のための前提条件等に対する認識や把握方法等が適切に理解されていることを審査の基準とする。 (3 0 点)</p>	<p>本計画施設の立地及び敷地に対する認識 屋内温水プールの現状認識及び今後の展望 一般利用者数の把握方法及びそのためのポイント</p>
<p>合 計 (1 0 0 点)</p>	

3-3. 第一次審査基準（詳細）

配点の考え方及び評価基準の詳細は次のとおりである。

(1) 配点の考え方

- A 重要事項や問題意識の指摘が高い水準でなされており、参加事業者の理解・能力が高いと判断できる。 (満点×100%)
- B 重要事項や問題意識の指摘が適切になされており、参加事業者の理解・能力が合格水準に達していると判断できる。 (満点×60%)
- C 重要事項や問題意識の指摘が不十分であり、参加事業者の理解・能力が劣っていると判断できる。 (満点×30%)
- D 重要事項や問題意識の指摘がなされておらず、参加事業者の理解・能力に不安がある。 (満点×0%)

(2) 採点の視点

	評価基準	説明
事業実施体制	企業連携（15点）	継続性、安定性の観点から、市が安心して事業を任せられる運営体制（企業連携）が計画されているか。また、プール等の施設運営について専門性を有していると認められる合理的理由があるか。
	S P Cの経営（10点）	S P Cの継続性、安定性が確保されていると判断できる合理的理由があるか。
	市との協調（5点）	市との協調性が図られると判断できる合理的理由があるか。
事業実施方針	課題等の指摘（5点）	本計画事業が抱える課題等について適切に認識されているか。
	計画全体に対するコンセプト（15点）	計画全体に対するコンセプトが、市の基本方針と合致しているか。 本市初の公共屋内温水プールとして、一般の人が低廉な価格で随時利用できる施設であること 事業コストの削減がなされること 市の重要施策の実現手段となりうること ・高齢者/身障者などの機能回復 ・若年ファミリー層の定着 ・市民の健康増進（健康福祉ネットワークづくり）
	サービス向上（10点）	サービスの向上を期待できる合理的な理由があるか。
	民間ノウハウの発揮（10点）	どういった点に民間ノウハウを発揮しようとしているのか。
一般利用者数	立地及び敷地（10点）	一般利用者増の制限要因について適切に認識したうえで、その対応方針に関する基本的考え方が確立されているか。
	現状認識（10点）	屋内温水プールの現状を適切に認識したうえで、将来展望が描かれているか。
	把握方法（10点）	適切な方法により一般利用者数の把握がなされると判断できる合理的理由があるか。

4 . 第二次審査基準

第二次審査は、本計画事業に関わる具体的な提案内容について、参加事業者が本計画事業を継続して安定的かつ市と協調して運営していくための工夫や積極的な取り組み内容について評価を行う。審査項目及び評価の視点は下表のとおりである。

なお、総合評価は、提案内容に係る第二次審査点の合計点を提案金額（現在価値換算額）で除した総合評価値をもとに行う。

【第二次審査基準】

項目及び配点	評価の視点
(1) 本計画施設の設計に関する事項	
デザイン・配置・動線・外構計画 (10点)	<p>周辺環境に調和した外観（デザイン）となっているか。</p> <p>より積極的な緑化に取り組んだ計画であるか。</p> <p>東側隣地公園との一体性に優れた計画であるか。</p> <p>近隣住宅へ騒音や圧迫感を与えないように配慮された計画であるか。</p> <p>歩行者動線（高齢者／身障者などを含む）、車動線が整理されているか。</p> <p>駐車場、駐輪場を積極的に確保する計画であるか。</p> <p>その他、近隣住民への配慮、並びに、周辺環境との調和を意識した配置・外構計画が提案されているか。</p>
施設計画 (10点)	<p>適正な施設規模が提案されているか。</p> <p>利用者が親しみを持てるような内装になっているか。</p> <p>利用者が安全かつ快適に過ごすことができるような工夫が積極的になされているか。</p> <p>高齢者／身障者などの利用を想定し、積極的にバリアフリーに取り組んだ計画であるか。</p> <p>更新性、メンテナンス性等に工夫を凝らし、コスト削減に積極的に取り組んだ計画であるか。</p> <p>早期供用開始に積極的に取り組んだ工程計画であるか。</p> <p>スタジオ（90㎡以上）が計画されているか。</p>
プール施設計画 (10点)	<p>プール室が安全性及び快適性、並びに衛生管理に配慮した計画となっているか。また、更衣室、トイレ、シャワー室などとプール室の動線が整理されているか。</p> <p>高齢者／身障者などの利用を想定し、積極的にバリアフリーに取り組んだ計画であるか。</p> <p>市民に対して、様々なプールの利活用方法を積極的に提案できる設備を備えた計画であるか。</p> <p>より積極的な水質改善に取り組んだ計画であるか。</p> <p>サブプールが計画されているか。</p> <p>ジャグジーが計画されているか。</p> <p>採暖室が計画されているか。</p>
環境設備計画 (5点)	<p>積極的に環境負荷の軽減／省エネルギーに取り組んだ計画であるか。</p>

項目及び配点	評価の視点						
(2) 本計画施設の維持管理・修繕更新に関する事項 (10点)	<p>利用者が安全・快適かつ衛生的に施設を利用できるような取り組みが積極的に提案されているか。</p> <p>施設が長持ちするような工夫や維持管理・修繕更新コストが削減されるような取り組みが積極的に提案されているか。</p>						
(3) 本計画事業の運営に関する事項	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="201 510 464 808">運営体制 (10点)</td> <td data-bbox="464 510 1457 808"> <p>利用者が快適な時間を過ごすことができるよう、必要十分な運営体制が計画されているか。</p> <p>安全管理に対する十分な検討がなされており(場面の想定、未然防止策、問題発生時の対応方策等) それに対応した安全管理体制が計画されているか。また、有資格者が配置される計画となっているか。</p> <p>衛生管理に対する十分な検討がなされており(衛生管理のポイント、問題発生時の対応方策等) それに対応した衛生管理体制が計画されているか。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="201 808 464 1149">運営内容 (15点)</td> <td data-bbox="464 808 1457 1149"> <p>本計画事業で提供されるソフト(市民講座や選定事業者が独立採算で行う有料プログラム、その他機能など)に関して工夫がなされているか。</p> <p>高齢者/身障者などが利用しやすいサポート・システム、並びに、高齢者/身障者などが積極的に本計画施設を利用しようという誘因となるソフトに関して積極的な提案がなされているか。</p> <p>光熱水費などのコスト削減に積極的に取り組んだ計画であるか。</p> <p>近隣住民等とのトラブル等を未然に防止する対策について十分な検討がなされているか。</p> </td> </tr> </table>	運営体制 (10点)	<p>利用者が快適な時間を過ごすことができるよう、必要十分な運営体制が計画されているか。</p> <p>安全管理に対する十分な検討がなされており(場面の想定、未然防止策、問題発生時の対応方策等) それに対応した安全管理体制が計画されているか。また、有資格者が配置される計画となっているか。</p> <p>衛生管理に対する十分な検討がなされており(衛生管理のポイント、問題発生時の対応方策等) それに対応した衛生管理体制が計画されているか。</p>	運営内容 (15点)	<p>本計画事業で提供されるソフト(市民講座や選定事業者が独立採算で行う有料プログラム、その他機能など)に関して工夫がなされているか。</p> <p>高齢者/身障者などが利用しやすいサポート・システム、並びに、高齢者/身障者などが積極的に本計画施設を利用しようという誘因となるソフトに関して積極的な提案がなされているか。</p> <p>光熱水費などのコスト削減に積極的に取り組んだ計画であるか。</p> <p>近隣住民等とのトラブル等を未然に防止する対策について十分な検討がなされているか。</p>		
運営体制 (10点)	<p>利用者が快適な時間を過ごすことができるよう、必要十分な運営体制が計画されているか。</p> <p>安全管理に対する十分な検討がなされており(場面の想定、未然防止策、問題発生時の対応方策等) それに対応した安全管理体制が計画されているか。また、有資格者が配置される計画となっているか。</p> <p>衛生管理に対する十分な検討がなされており(衛生管理のポイント、問題発生時の対応方策等) それに対応した衛生管理体制が計画されているか。</p>						
運営内容 (15点)	<p>本計画事業で提供されるソフト(市民講座や選定事業者が独立採算で行う有料プログラム、その他機能など)に関して工夫がなされているか。</p> <p>高齢者/身障者などが利用しやすいサポート・システム、並びに、高齢者/身障者などが積極的に本計画施設を利用しようという誘因となるソフトに関して積極的な提案がなされているか。</p> <p>光熱水費などのコスト削減に積極的に取り組んだ計画であるか。</p> <p>近隣住民等とのトラブル等を未然に防止する対策について十分な検討がなされているか。</p>						
(4) 本計画事業の安定性・継続性に関する事項	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="201 1193 464 1323">一般利用者数の想定 (10点)</td> <td data-bbox="464 1193 1457 1323"> <p>一般利用者数を想定する際の設定条件等に具体性、妥当性があるか。</p> <p>一般利用者数の想定誤差や変動に対する対応方法が十分検討されているか。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="201 1323 464 1581">事業資金の確保 (10点)</td> <td data-bbox="464 1323 1457 1581"> <p>資金調達に関して具体性、妥当性があるか。</p> <p>事業収支や資金繰りなどの計画を作成する際の設定条件等に具体性、妥当性があるか。</p> <p>資金不足時の対応方策について十分な検討がなされているか。</p> <p>選定事業者の債務不履行による契約の早期終了時における違約金等の手当てについて十分な検討がなされているか。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="201 1581 464 1702">事業の継続性 (10点)</td> <td data-bbox="464 1581 1457 1702"> <p>保険などのリスクヘッジ手法について十分な検討がなされているか。</p> <p>第一次提案で指摘された重要事項(問題意識)への対応方策が十分検討されているか。</p> </td> </tr> </table>	一般利用者数の想定 (10点)	<p>一般利用者数を想定する際の設定条件等に具体性、妥当性があるか。</p> <p>一般利用者数の想定誤差や変動に対する対応方法が十分検討されているか。</p>	事業資金の確保 (10点)	<p>資金調達に関して具体性、妥当性があるか。</p> <p>事業収支や資金繰りなどの計画を作成する際の設定条件等に具体性、妥当性があるか。</p> <p>資金不足時の対応方策について十分な検討がなされているか。</p> <p>選定事業者の債務不履行による契約の早期終了時における違約金等の手当てについて十分な検討がなされているか。</p>	事業の継続性 (10点)	<p>保険などのリスクヘッジ手法について十分な検討がなされているか。</p> <p>第一次提案で指摘された重要事項(問題意識)への対応方策が十分検討されているか。</p>
一般利用者数の想定 (10点)	<p>一般利用者数を想定する際の設定条件等に具体性、妥当性があるか。</p> <p>一般利用者数の想定誤差や変動に対する対応方法が十分検討されているか。</p>						
事業資金の確保 (10点)	<p>資金調達に関して具体性、妥当性があるか。</p> <p>事業収支や資金繰りなどの計画を作成する際の設定条件等に具体性、妥当性があるか。</p> <p>資金不足時の対応方策について十分な検討がなされているか。</p> <p>選定事業者の債務不履行による契約の早期終了時における違約金等の手当てについて十分な検討がなされているか。</p>						
事業の継続性 (10点)	<p>保険などのリスクヘッジ手法について十分な検討がなされているか。</p> <p>第一次提案で指摘された重要事項(問題意識)への対応方策が十分検討されているか。</p>						