

うるま市総合体育館整備運営事業
優先交渉権者決定基準

令和6年10月31日

うるま市

はじめに

本優先交渉権者決定基準は、うるま市（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 2024 年（令和 6 年）10 月 31 日に特定事業として選定した「うるま市総合体育館整備運営事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、公募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当たって、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当たっての審査は、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「うるま市総合体育館整備運営事業 PFI 事業者選定等委員会」（以下「事業者選定等委員会」という。）において行う。

令和 6 年 10 月

うるま市長 中村 正人

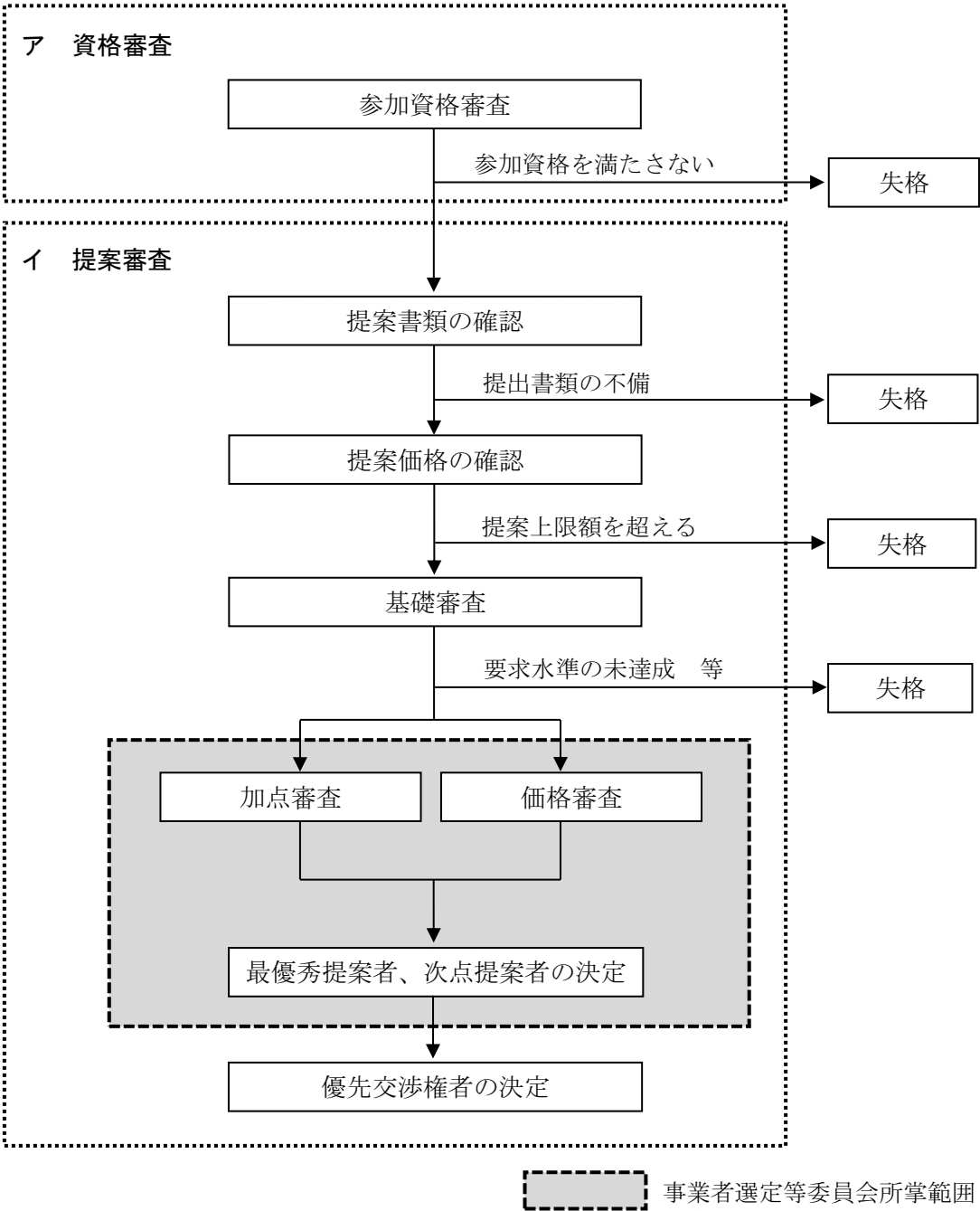
目 次

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
	(1) 資格審査	2
	(2) 提案審査	2
第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
	(1) 加点審査の項目及び配点.....	4
	(2) 評価項目の採点基準.....	4
3	価格審査の点数化方法.....	5
	(1) 設計・建設・工事監理業務.....	5
	(2) 開業準備・維持管理・運營業務.....	5
別紙	加点審査における評価項目及び配点.....	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。



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

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。提案書類が不備の場合は、失格とする場合がある。

イ 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。

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、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。

エ 加点審査・価格審査

(ア) 加点審査

事業者選定等委員会は、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

事業者選定等委員会は、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。

オ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

事業者選定等委員会は、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。

カ 優先交渉権者の決定

市は、事業者選定等委員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、応募書類等の確認後、加点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
I 加点点審査		80 点
1. 事業実施に関する提案（18 点）		
(1) 事業コンセプト・取組方針		3 点
(2) 実施体制		4 点
(3) 資金調達・収支計画・リスク管理		4 点
(4) 地域貢献		6 点
市内事業者が代表企業となる場合の加点点		1 点
2. 施設整備に関する提案（22 点）		
(1) 全体計画		4 点
(2) 施設計画（本施設）		10 点
(3) 防災計画		6 点
(4) 工程計画		2 点
3. 開業準備・維持管理・運営に関する提案（34 点）		
(1) 開業準備		2 点
(2) 効果的かつ効率的な維持管理		7 点
(3) 運營業務の人材確保・育成		6 点
(4) 利用者の利便性向上		5 点
(5) 市民利用の促進		6 点
(6) スポーツコンベンション等の推進		4 点
(7) 市の災害対応拠点としての役割		4 点
4. 提案対象施設に関する提案（6 点）		
(1) 公園管理事務所棟の利活用		3 点
(2) 自由提案施設（任意）		3 点
II 価格審査		20 点
1. 設計・建設・工事監理業務に係る提案価格（10 点）		
2. 開業準備・維持管理・運營業務に係る提案価格（10 点）		
合計（I + II）		100 点

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。
ただし、最優秀提案者及び次点提案者の選定に際しては、最低獲得点数条件として、加点審査評価点(80点満点)で40点以上得ていることを条件とする。

(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5段階評価により得点を付与する。ただし、「1. (4) 地域貢献」における「市内事業者が代表企業となる場合の加点」については、要件に該当する場合に機械的に加点を付与するものとする。

表1 判断基準・点数化方法

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている（AとCの中間程度）	配点×0.75
C	標準的な提案である	配点×0.50
D	あまり優れているとはいえない（CとEの中間程度）	配点×0.25
E	要求水準を最低限満たしているものの、優れているとはいえない	配点×0.00

※「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

(1) 設計・建設・工事監理業務

設計・建設・工事監理業務に係る価格審査については、提案価格を次の方法で点数化する。

設計・建設・工事監理業務に係る価格審査点＝

(最も低い提案価格／(当該提案価格×A*)) × 配点 (10 点)

*：設計・建設・工事監理業務に係る提案価格が最も低い1者は「A＝1」とし、2番目に低い者以下は「A＝1.1」とする。

※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。

(2) 開業準備・維持管理・運営業務

開業準備・維持管理・運営業務に係る価格審査については、提案価格を次の方法で点数化する。

開業準備・維持管理・採井業務に係る価格審査点＝

(最も低い提案価格／(当該提案価格×B*)) × 配点 (10 点)

*：設計・建設・工事監理業務に係る提案価格が最も低い1者は「B＝1」とし、2番目に低い者以下は「B＝1.1」とする。

※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 加點審査における評価項目及び配點

審査項目	評価の視点	配點		様式
I 加點審査				
1. 事業実施に関する提案		18 点		
(1) 事業コンセプト・取組方針	・ 本事業の目的や重視する事項を踏まえた事業コンセプトや取組方針が提案されているか。	3 点		様式 8-1
(2) 実施体制	・ 代表企業、構成員、協力企業の役割や責任分担、連携・協力体制、指揮命令系統等が明確に示されているか。 ・ 設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び提案対象施設関連業務の各業務間における連携や統括管理業務責任者を中心としたマネジメント（セルフモニタリングを含む）について優れた提案となっているか。 ・ 市との連絡や報告を円滑に実施するための体制や方策が提案されているか。	4 点		様式 8-1
(3) 資金調達・収支計画・リスク管理	・ 事業期間にわたり安定的な事業実施が可能な収支計画や方策が示されているか。 ・ 出資金や資金調達等の適切な考え方が示されているか。 ・ 金融機関との具体的な調整がなされているか。 ・ リスクの適切な把握・管理と、リスクが顕在化した際の対応策について具体的な提案がなされているか。	4 点		様式 8-2
(4) 地域貢献	・ 下請・再委託を含む市内事業者への発注額、県産材・市産材の活用、その他地域経済の貢献に関する具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・ PFI 事業に関するノウハウ移転等、市内事業者の経験・知見の蓄積に資する提案がなされているか。 ・ その他、優れた提案があるか。	6 点	7 点	様式 8-3
市内事業者が代表企業となる場合の加點	・ うるま市内に本店を置く事業者が代表企業となる場合に 1 点を加點する。	1 点		

2. 施設整備に関する提案		22 点	
(1) 全体計画	・ 具志川運動公園全体としての魅力や機能を最大化するため、公園施設間の機能連携や管理の効率化に配慮した具体的かつ優れた提案となっているか。 ・ 具志川運動公園や周辺環境との調和に配慮した配置、外観デザイン及び公園（広場・駐車場等）の計画となっているか。	4 点	様式 8-5
(2) 施設計画 (本施設)	・ 一般利用や大会・イベント等の多様な利用形態を想定し、機能的かつ容易な運営を可能とする計画となっているか。 ・ 環境負荷軽減及び光熱水費の圧縮等を含めたライフサイクルコストの低減に寄与する計画となっているか。 ・ 年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、市民が多様な関わり方でスポーツに親しむための工夫がなされているか。 ・ その他、優れた提案があるか。	10 点	様式 8-6
(3) 防災計画	・ 平常時から災害時への円滑な転換や、様々な災害の内容・規模に対応し、市民の安全・安心を守る拠点とするための計画となっているか。 ・ 災害時の利用者の避難動線や、緊急車両・物資供給等の動線を適切に考慮した計画となっているか。 ・ 防災拠点としての役割を全うするための導入機能及びその維持方策、安全対策が講じられた計画となっているか。 ・ その他、優れた提案があるか。	6 点	様式 8-7
(4) 工程計画	・ 工期遵守のための効果的な施工計画が提案されているか。 ・ 工事中の安全確保や近隣地域への配慮について効果的な提案がなされているか。	2 点	様式 8-8
3. 開業準備・維持管理・運営に関する提案		34 点	
(1) 開業準備業務	・ 本施設の供用開始に向けての準備（特に運営体制の確立、供用開始前の予約受付、供用開始前の広報活動）や、維持管理・運営業務の開始に向けての準備について、具体的かつ適	2 点	様式 8-10

	切な内容やスケジュールが提案されているか。		
(2) 効果的かつ効率的な維持管理	・ 新設する本施設だけでなく、築年数や規模等の異なる複数の既存施設を対象とした包括的な維持管理であることを踏まえた、効果的かつ効率的な維持管理の方策が提案されているか。 ・ エネルギー使用量や光熱水費の縮減に資する取組や工夫が提案されているか。 ・ (本施設のみ対象) ライフサイクルコストの低減に資する長期修繕計画の考え方や修繕・更新における方策が提案されているか。 ・ その他、優れた提案があるか。	7 点	様式 8-11
(3) 運營業務の人材確保・育成	・ 安定的に優れた人材を確保するための採用戦略や継続的な人材育成、モチベーション向上、職場環境づくり等に関する具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 市民の優先的かつ安定的な雇用等、地域人材の積極的な活用に関する具体的かつ優れた提案がなされているか。	6 点	様式 8-12
(4) 利用者の利便性向上	・ 受付・問合せ対応、施設予約システム、利用料金の収受方法等について、利用者の利便性向上と効率的な運営を両立するための取組や工夫が提案されているか。 ・ 平常時だけでなく大会・イベント時にも円滑な施設利用を可能とする取組や工夫が提案されているか。 ・ その他、優れた提案があるか。	5 点	様式 8-13
(5) 市民利用の促進	・ 様々な市民利用のあり方を想定した上で、多くの市民が利用しやすい利用料金設定の提案がなされているか。 ・ 市民の健康増進や多様なスポーツへの関わり方の実現に資するトレーニング指導・健康相談業務、自主事業・提案プログラム等業務等の取組や工夫が提案されているか。 ・ スポーツ目的以外の市民も多く具志川運動公園に訪れ、日常的な賑わいや交流が生まれる	6 点	様式 8-14

	ような自主事業・提案プログラム等業務等の取組や工夫が提案されているか。 ・その他、優れた提案があるか。		
(6) スポーツコンベンション等の推進	・スポーツコンベンションをはじめとする各種大会、キャンプ・合宿やその他イベント等の誘致・受入に資する積極的な提案（市や関係団体等との連携方針、市民理解の促進、選定事業者独自の取組等）がなされているか。 ・スポーツコンベンション等の誘致・受入を通じて、地域への経済波及効果や市民との交流・地域活性化等の副次的効果の最大化を図るための積極的な提案（市内宿泊施設・飲食店等との連携、市内の学校の部活動との交流促進等）がなされているか。	4 点	様式 8-15
(7) 市の災害対応拠点としての役割	・平常時における災害時初動対応実施体制の整備について具体的かつ適切な提案がなされているか。 ・災害時初動対応マニュアル及び避難所運営マニュアルに盛り込むことが有益な内容や、作成の進め方について具体的に提案されているか。	4 点	様式 8-16
4. 提案対象施設に関する提案		6 点	
(1) 公園管理事務所棟の利活用	・要求水準書第 10 1 に示す「市が期待する利活用内容（例示）」等を踏まえ、本施設等との相乗効果が期待できる公園管理事務所棟の利活用方策が具体的に提案されているか。 ・事業の安定的な実施が可能な収支計画、体制、工程計画等が示されているか。	3 点	様式 8-22
(2) 自由提案施設（任意）	・要求水準書第 10 2 に示す「市が期待する提案内容（例示）」等を踏まえ、本施設等との相乗効果が期待できる自由提案施設が具体的に提案されているか。 ・事業の安定的な実施が可能な収支計画、体制、工程計画等が示されているか。	3 点	様式 8-23
加点審査の合計点		80 点	