

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

選定基準書(案)

令和2年(2020年)5月18日

三 浦 市

－ 目 次 －

1

第1 審査の概要.....	1
1 選定基準書の位置付け.....	1
2 審査方法.....	1
第2 参加資格審査（一次審査）.....	4
1 応募者の備えるべき参加資格要件.....	4
2 本事業に係る応募者の制限.....	4
3 構成企業及び協力企業の参加資格要件.....	4
4 参加資格確認の基準日等.....	4
第3 基礎審査（二次審査）.....	5
第4 事業提案書審査（二次審査）.....	6
1 採点方法.....	6
2 配点.....	6
第5 価格審査.....	16
第6 総合評価点の算出.....	16
第7 優先交渉権者等の決定.....	16

■用語の定義

本事業	三浦市における子育て賃貸住宅等整備事業をいう。
市	三浦市をいう。
子育て賃貸住宅等	本事業において整備する子育て賃貸住宅、それらの附帯施設及び現南下浦市民センターと同等の機能を有する施設の総称をいう。
市民センター	南下浦市民センター（三浦市南下浦町上宮田 3274）をいう。
市役所出張所	南下浦市民センター内にある三浦市役所南下浦出張所をいう。
事業用地	本事業を実施する南下浦市民センターの用地をいう。
子育て賃貸住宅等の附帯施設	集会所、駐車場、駐輪場、ごみ集積所、防災資機材庫、植栽等の外構、公園・緑地、雨水流出抑制施設等、事業用地に整備する子育て賃貸住宅等に附帯する施設をいう。
PFI 法	「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 最終改正：平成 30 年 6 月 20 日法律第 60 号）」をいう。
特定事業契約	市が民間事業者と締結する事業契約をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書（案）、選定基準書（案）及びこれらの添付書類をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、選定基準書、様式集、基本協定書、特定事業契約書等、事業者の募集にかかる資料をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
選定事業者	本事業を実施する者として市が契約した応募者をいう。
設計企業	子育て賃貸住宅等を設計する企業をいう。
建設企業	子育て賃貸住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	子育て賃貸住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
維持管理企業	子育て賃貸住宅等の維持管理業務を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
運営企業	子育て賃貸住宅等の運営業務（子育て賃貸住宅の入居者募集・管理業務を含む）を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
コミュニティ・デザイン企業	子育て賃貸住宅等に係るコミュニティのデザイン・形成支援を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
構成企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資を予定しており、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託又は請け負うことを予定している者をいう。SPC を設立しない場合、応募者の全ての企業を構成企業とする。
協力企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資をせず、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託又は請け負う者をいう。（構成企業や協力企業から、間接的に PFI 事業に係る業務を受託又は請け負うことを予定している者は含まない。）SPC を設立しない場合、協力企業は想定しない。
SPC	本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
優先交渉権者	第 6 回三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会による評価を基に、市が優先順位第 1 位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
次点交渉権者	第 6 回三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会による評価を基に、市が優先順位第 2 位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
アドバイザー企業	市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業を

	いう。
審議会	三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会をいう。
官民対話	事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
特定事業選定	PFI 事業として実施することの妥当性を詳細に検討・評価し、PFI 事業として実施することが適切であると認められる事業の実施を決定する行為をいう。
債務負担行為	契約等で発生する債務の負担を設定する行為をいう。予算の「内容の一部」として、議会の議決によって設定されるが、歳出予算には含まれない。現実に現金支出が必要となった場合にあらためて歳出予算に計上（現年度化）する。
競争的対話	事業者選定段階において、公募資料に関する質疑応答や意見把握等を行うことで、主として事業者選定を円滑に進めることを目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
提案ヒアリング	提案書の内容確認のため、応募者に対し実施するヒアリングをいう。
地域優良賃貸住宅(地優賃)	子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度の対象となる住宅をいう。
社会資本整備総合交付金	道路、港湾、治水、下水道、海岸、都市公園、市街地整備、住宅及び住環境整備等といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する国土交通省の制度における交付金をいう。
試掘調査	遺跡の近接地で、未発見の遺跡が存在する可能性が高い場合に、事業者から依頼を受けて市が実施する調査をいう。試掘は、契約締結後から解体工事の間（令和4年2月～令和4年6月と想定）に市が実施する。
本発掘調査	埋蔵文化財を記録保存するための発掘調査をいう。試掘の結果、本掘となった場合、市が選定事業者に発掘調査を発注する。
大規模修繕	要求水準書に示す機能を維持するために行う日常的修繕・更新とは別に、長期修繕計画に基づき、一定の期間が経過した後にまとめて行う大規模な修繕をいう。

第1 審査の概要

1 選定基準書の位置付け

本選定基準書は、市が、本事業を実施する選定事業者を決定するに当たって、最も優れた応募者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものである。

2 審査方法

(1) 審査の基本方針

本事業では、事業期間における施設の整備と維持管理、施設運営について、良質な公共サービスを提供するため、適正なコストで実施できる応募者を選定するべきと考える。

(2) 選定方式

事業者を選定する方式は、三浦市プロポーザル方式等の実施に関する要領に基づき、公募型プロポーザル方式にて行う。審査は、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力等をあらかじめ示した基準に従って評価し、公平性及び透明性の確保に十分留意して、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

(3) 審査方法

審査は、参加要件の具備の有無を確認する参加資格審査（一次審査）と提案内容等の審査（二次審査）の2段階に分けて実施する。

「参加資格審査（一次審査）」では、提出書類が添付・記載されているかチェックするほか、「資格審査」と「実績審査」の観点により、応募者が募集要項に定める資格要件や実績要件を満たしているかどうか、確認を行う。なお、「参加資格審査（一次審査）」の結果は、「提案内容等の審査（二次審査）」に影響しない。

「提案内容等の審査（二次審査）」では、基礎審査により基礎要件を満たす提案内容について、事業提案審査により定性的事項を、価格審査により定量的事項を審査項目毎に採点し、総合的な評価を行う。

(4) 審議会の設置

市は、提案内容の審査に関して、提案内容を公平かつ公正に審査するため、学識経験者等で構成する審議会を設置している。審議会は次の委員により構成される。

区分	所属する団体名及び役職名	氏名
学識経験のある者	C-まち計画室 代表	柳 沢 厚
学識経験のある者	工学院大学 建築学部 教授	木下 庸子
学識経験のある者	東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 准教授	難 波 悠
学識経験のある者	NPO法人 南房総リパブリック 代表理事	馬場 未織
神奈川県 <small>の職員</small>	神奈川県横須賀土木事務所 計画建築部長	増永 芳樹
市 <small>の職員</small>	三浦市 副市長	星野 拓吉
市 <small>の職員</small>	三浦市 教育長	及川 圭介

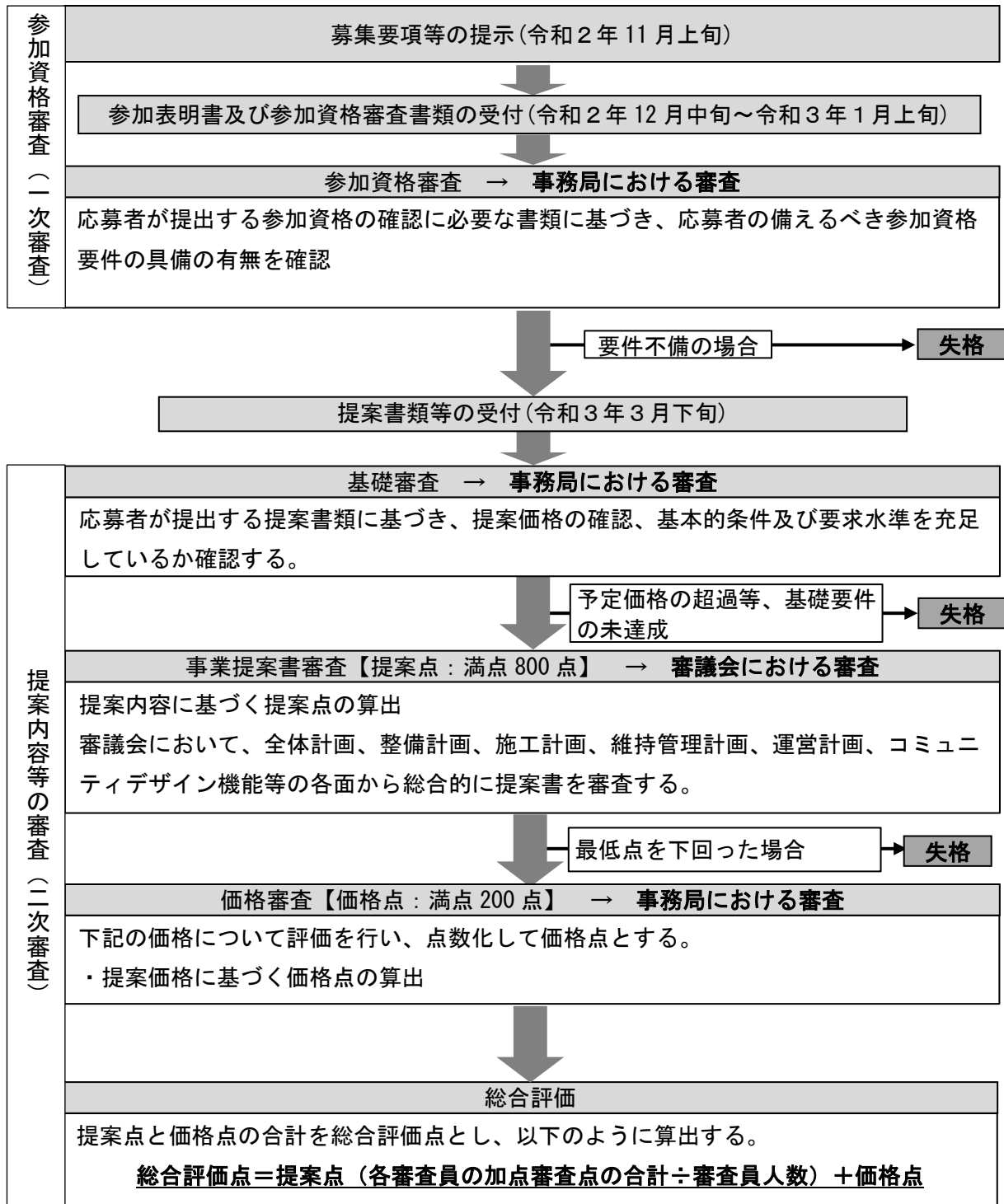
なお、応募者の構成企業及び協力企業が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審議会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、又は他の応募者を不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(5) 優先交渉権者の決定

市は、審議会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続きを行う。ただし、優先交渉権者との契約交渉が不調となった場合は、次点交渉権者と契約の交渉及び手続きを行う。

(6) 審査等の流れ

本事業における審査等の流れは以下のとおりである。



※ 参加資格審査にて参加資格要件を満たすと認められた者でなければ提案書類等の提出はできない。提案書の基礎審査において失格となった提案に対する総合評価は行われない。また、提案内容等の審査で、「(8) その他」を除いた審査項目の合計点について設定する最低点を下回ったときは、失格とし総合評価は行わない。

第2 参加資格審査（一次審査）

本事業応募者から提出された参加資格確認に必要な書類により、募集要項に示す応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認し、要件を満たしていない場合は失格とする。参加資格要件の確認結果は、本事業応募者の代表企業に対して通知する。

1 応募者の備えるべき参加資格要件

募集要項に示される「応募者の備えるべき参加資格要件」を満たしていることを確認する。

2 本事業に係る応募者の制限

募集要項に示される「応募者の制限」に該当していないことを確認する。

3 構成企業及び協力企業の参加資格要件

募集要項に示される「構成企業及び協力企業の参加資格要件」を満たしていることを確認する。

4 参加資格確認の基準日等

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

(1)参加資格確認基準日の翌日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合	<ul style="list-style-type: none">・応募者の構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募者は原則として失格とする。・ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業又は協力企業の変更、追加ができるものとする。・この場合、市へ書面（任意様式）により構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を行い、構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を市が認めた場合は、参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。
(2)優先交渉権者決定日翌日から事業契約の締結日までの間に、構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合	<ul style="list-style-type: none">・構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は原則として失格とする。・ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業又は協力企業の減少は認めるものとする。・その場合は、市へ書面（任意様式）により構成企業又は協力企業の変更を申し出ること。

※代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合、または上記(1)(2)但し書きの対応がとれない場合は、当該応募者を失格とする。

第3 基礎審査（二次審査）

次表に掲げる基礎要件を充足しているかについて審査を行う。基礎要件を充足している場合は合格とする。1つでも要件を満たしていない場合は失格とし、以降の審査は行わない。

なお、失格した場合、参加資格審査通過者の代表企業に対して通知する。

審査区分	基礎要件
提案価格	<input type="checkbox"/> 応募者の提案価格が基準価格以内であること。 ※提案価格は、事業期間中に市が選定事業者を支払う現在価値換算前のサービス対価の総額から消費税及び地方消費税を控除した額とする。なお、市が設定する基準価格は募集要項に記載する。
共通事項	<input type="checkbox"/> 提案書類が全て提出され、必要事項が全て記載されていること。 <input type="checkbox"/> 1つの提案項目に対して、2つ以上の提案がないこと。 <input type="checkbox"/> 様式集の構成並びに枚数の制限に従った提案であること。
子育て賃貸住宅に係る事項	<input type="checkbox"/> 27戸程度の子育て賃貸住宅を整備する提案であること。 <input type="checkbox"/> その他の要求水準を満たしていること。
市民センター、図書館分館、市役所出張所、自由提案に係る事項	<input type="checkbox"/> 必要な諸室を整備すること。 <input type="checkbox"/> その他の要求水準を満たしていること。
施工計画 資金調達計画 事業収支計画	<input type="checkbox"/> 供用開始までのスケジュールが実現可能な工程となっていること。 <input type="checkbox"/> 必要な資金調達計画（資金調達の方法、金額、条件等）が示されていること。 <input type="checkbox"/> 必要な資金が確保されていることが、金融機関の融資確約書、関心表明書等により確認できること。 <input type="checkbox"/> 資金収支計画において、健全な事業運営が可能となっていること。

※応募者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約すること。

第4 事業提案書審査（二次審査）

1 採点方法

事業提案書審査については、市が特に重視する項目を評価項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から加点点評価する。

事業提案書審査の採点方法は、各評価項目について、以下に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	加点点項目に対する提案はなされているが、特に優れた点は見受けられない	配点×0.00

審議会の各委員の加点点評価点を合計し、委員人数で割った値を各評価項目の提案点とする。

$$\text{各評価項目の提案点} = \text{各委員の加点点評価点の合計} \div \text{委員人数（7名）}$$

※小数点以下第3位を四捨五入する。

提案点は、各評価項目の提案点の合計値とする。

2 配点

事業提案書審査結果に基づく「提案点」と、価格審査に基づく「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価し、その配点は、「提案点」800点、「価格点」200点、の計1,000点満点とする。

審議会において、下記の評価項目及び配点（800点満点）により、事業提案書に基づき提案に対する加点点評価を行う。

評価項目		配点	最低点
提案点 (800点)	(1) 全体計画	80点	390点
	(2) 整備計画	305点	
	(3) 整備計画(事業者エリア)	40点	
	(4) 施工計画	25点	
	(5) 維持管理計画	65点	
	(6) 運営計画	170点	
	(7) コミュニティ形成支援業務	95点	
	(8) その他	20点	-

参加資格審査にて参加資格要件を満たすと認められた者でなければ提案書類等の提出はできない。提案書の基礎審査において失格となった提案に対する総合評価は行われぬ。また、提案内容等の審査で、「(8) その他」を除いた審査項目の合計点について設定する最低点を下回ったときは、失格とし総合評価は行わぬ。

(1) 全体計画 (80 点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	事業実施の方針・目的	10	① 提案の基本方針が市の狙いと合致しているか。	80	全体
2	事業の実施体制とリスク管理	30	① 代表企業及び各構成企業等の役割と責任の範囲が明確であり、事業実施体制の信頼性が確認できるか。		様式 x-●
			② リスク顕在化時に、迅速な対応が出来るような組織体制、意思決定手続き、関係者間の協議の進め方が具体的に提案されているか。		
			③ 効果的なリスク管理体制の構築や追加的な保険の加入等の優れたリスク緩和措置が具体的に提案されているか。		
			④ 各構成企業等の業績不振、あるいは破たん時におけるバックアップ体制等の方策が具体的に提案されているか。		
		⑤ 提案事業の不履行に対する責任の取り方が具体的に提案されているか。			
3	事業の資金計画	10	① 健全な事業運営が可能な計画であり、また不測の資金需要に対する予備的資金の確保策等、キャッシュフロー不足への対応策が具体的な事業収支計画となっているか。		様式 x-●
4	財政負担低減	10	① プロフィットシェアリングを行う割合又は金額の多寡。 ※ 想定施設利用料金収入等(市民センターの諸室利用料金、貸しロッカー利用料金、敷地内駐車場利用料金、ロビーや事業者提案エリア、屋外空間の目的外使用料金)について、想定以上の収入がプロフィットシェアリングの対象となる。自主提案事業に係る事業者の収入はプロフィットシェアリングの対象外。		様式 x-●
5	地域社会・地域経済への貢献	20	① 地域への貢献(子育て環境向上への貢献、まちづくり・防災・環境保全への貢献、障害者雇用等)について具体的に提案されているか。	様式 x-●	
			② 市内業者の活用・育成や市内 NPO との提携等が具体的に提案されているか。		
			③ 市内雇用の創出について具体的に提案されているか。		
			④ 本事業に関連する業務を担う市内企業(構成企業、協力企業、下請け、委託、資材調達先)について具体的に提案されているか。		

(2) 整備計画 (305 点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	全体計画	10	① 本事業の目的及び基本方針に即した整備計画となっているか。		様式 x-●
2	コミュニティ形成に配慮した空間デザイン、動線・ゾーニング		① 子育て賃貸住宅入居者、施設利用者、地域住民の良好なコミュニティ形成に配慮した公共施設のデザイン、空間の配置となっているか。		様式 x-●

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
2		80	(公共施設側)	305	
			② プライバシーに配慮し、入居者間のコミュニティ形成を図るための住戸及び住宅の共用部の配置・活用について、具体的に提案されているか。(子育て賃貸住宅側)		
			③ 子育て賃貸住宅や公共施設、通路、広場、緑地などの配置提案により、周辺環境との一体的な空間形成を行う計画となっているか。		
			④ 屋上や敷地内空地及び稼働しない時間における空間の有効利用について、具体的に提案されているか。		
			⑤ 利用者にとって利用しやすく、また従事者が利用者に効率的なサービス提供ができる施設内動線・ゾーニング、サービス動線が具体的に提案されているか。		
			⑥ 入居者と施設利用者の動線が分離でき、双方にとって円滑かつストレスのない動線計画となっているか。		
			⑦ 一人でもふらりと立ち寄り、誰もが気兼ねなく利用できるよう配慮された施設計画が具体的に提案されているか。		
			⑧ コミュニティ形成に資するイベントの開催に必要な一定の空間が確保できる計画となっているか。また、具体的な活動や催しを想定した提案となっているか。		
3	意匠	30	① 将来にわたりランドマークとなる良質な外観デザインが具体的に提案されているか。		
			② 壁面等の形状や使用材料等の工夫による事業用地全体及び周辺環境との調和に配慮した景観やデザインが具体的に提案されているか。		
			③ 建築物及び外構等について、提案テーマに沿った独自のデザインが具体的に提案されているか。		
4	周辺環境との調和、木質化・地域資源の活用、自然環境の保全	30	① 周辺住宅地に対する日照、通風、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置(敷地境界から建物までの距離、各戸間の関係性)等の配慮がなされているか。	305	様式 X-●
			② 木質化が積極的かつ効果的に図られた計画(内装、外壁等構造耐力上主要な部分以外に木材を使用)が具体的に提案されているか。		
			③ 神奈川県産の木材等の積極的かつ効果的な活用が具体的に提案されているか。		
			④ 歴史的遺産や豊かな既存樹木の活用が具体的に提案されているか。		
			⑤ 敷地内保護樹木の保存と豊かな既存の植栽の活用が具体的に提案されているか。		
			⑥ 自然環境保全の施策が具体的に提案されているか。		

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
5	住戸計画	40	<p>① 子育て賃貸住宅からの眺望、日照、通風、プライバシー等を確保した住戸計画や適切な動線計画に基づく良好な住環境の形成が具体的に提案されているか。</p> <p>② 子育て期の異なるライフステージや家族構成の変化に対応する具体的な住戸プランが提案されているか。</p>		様式 X-●
6	市民センター・図書館分館・出張所の整備計画	60	<p>① 市民センターの諸室や図書館分館、市役所出張所の具体的な利用イメージが提案されているか。</p> <p>② 快適な室内環境(室温・照明(光)・音響)が具体的に計画されているか。</p> <p>③ 市民センター・図書館分館の機能を活かし切れるよう、利用者の快適さや耐久性を備えた適切な什器や備品が提案されているか。ライフサイクルコスト削減の観点から適切な什器や備品が提案されているか。</p> <p>④ 図書館分館において、乳幼児や小中学生の図書館利用を考慮した書架回り、閲覧席回りの計画となっているか。</p> <p>⑤ 図書館分館において、図書開架エリアは他の空間と繋がりがあるか。また、読書や学習する利用者のための静謐な読書室を確保する計画となっているか。</p> <p>⑥ 市役所出張所は業務効率や管理、セキュリティ等を考慮した計画となっているか。</p>		様式 X-●
7	ユニバーサルデザインへの配慮	10	<p>① 子育て世代、高齢者、障害者等誰もが安心して利用できる施設となっているか。</p> <p>② 設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害の防止等の安全機能への配慮がなされているか。</p>		
8	維持管理への配慮 (施設及び設備のメンテナンス性の向上)	15	<p>① 日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさへの配慮(外構、緑化等を含む)について具体的に提案されているか。</p> <p>② 将来的な維持管理コスト低減について具体的に提案されているか。</p> <p>③ ライフサイクルコストの削減、耐久性等に配慮した効率的な施設・設備計画が具体的に提案されているか。</p> <p>④ 施設利用者の利便性を考慮した倉庫等の配置及び備品配置(収納)計画が具体的に提案され、有効性があるか。</p>		様式 X-●
9	安全・防犯への配慮	15	<p>① 災害時の安全確保への配慮(火災や地震に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等)について具体的な提案があるか。</p>		

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
			② 住戸や施設内外事故防止への配慮について具体的に提案があるか。		
			③ 安全性の確保に配慮し、歩車分離等を踏まえた車両動線及び駐車場配置が具体的に提案されているか。		
			④ 視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮が具体的に提案されているか。		
			⑤ 事故・犯罪等防止に効果的なセキュリティシステムが具体的に提案されているか。		
10	環境負荷の低減への配慮	15	① 環境負荷の低減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮がなされているか。 ② 建物の断熱性能による地球温暖化への配慮がなされているか。 ③ リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2 の縮減等の環境共生への配慮がなされているか。		

(3) 整備計画(事業者提案エリア) (40点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	事業者提案エリアの計画	40	① 事業者提案エリアの機能が本事業の事業目的に即したもので、子育て世代や施設利用者、三浦市への訪問者が、豊かな農水産物、過ごしやすい気候、海や森などの自然環境、都心までのアクセスの良さなど、三浦市での暮らしの楽しさを発見できるものであること。 ② 子育て賃貸住宅入居者や近隣の子育て世代を支援する機能を有しているか。 ③ 季節ごとのイベント・展示等(祭時の神輿展示等)にはエントランスホールと一体として利用できるよう容易に移動が可能な什器・備品を選択しているか。	40	様式 x-●

(4) 施工計画 (25点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	施工計画	15	① 供用開始までのスケジュールが実現可能な工程となっているとともに、工期短縮の提案が具体的に示されているか。 ② 代表企業、構成企業等の役割が明確であり、各構成企業等の役割と責任の範囲が明確であるか。また、指示系統、市への報告体制等が明確であるか。 ③ 施工監理体制に品質確保に関する記載があるか。 ④ 周辺地域及び施工エリア内にて十分な安全対策がなされているか。	25	様式 x-●
2	周辺住環境への配慮	5	① 建設工事中の騒音、振動並びに工事車両の通行、近隣住民の生活環境維持に配慮した効		

			果的な施工計画が具体的に提案されているか。		
3	自然環境への配慮	5	① 自然環境保全に配慮し、環境負荷の軽減に効果的な施工計画が具体的に提案され、有効性があるか。		

(5) 維持管理計画 (65 点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	維持管理計画	20	① 施設・設備の十分な機能性・品質を確実に保持するための効率的な維持管理計画が具体的に提案されているか。	65	様式 X-●
			② 的確かつ効率的な業務体制(指示系統、人員体制、市との連絡体制等)が提案されているか。		
2	モニタリング	10	① 良好な施設水準を保つために必要と考える効果的なセルフモニタリングの実施方法が具体的に提案されているか。		
3	施設の長寿命化への提案	15	① 予防保全、計画修繕の考えに基づき維持管理を実施するための工夫が具体的に提案されているか。		
4	事業終了時の対応	10	① 事業終了時の円滑な業務引継ぎの方策が具体的に提案されているか。		
5	長期修繕計画案の策定	10	① 運営期間及び運営期間終了後の修繕計画案(大規模修繕を含む)を策定しているか。		様式 X-●

(6) 運営計画 (170 点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	運営計画の策定	5	① 事業目標を達成するための運営方針が明確に提案されているか。	170	様式 X-●
2	業務体制	5	① 運営業務を円滑に実施する効率的な業務体制(指示系統、人員、有資格者の配置、市との連絡体制等)が提案されているか。		
3	モニタリング	5	① 良好なサービス水準を保つ効果的なセルフモニタリングの実施方法が具体的に提案され、有効性があるか。		
4	人材と職場の環境	5	① 良好な運営水準を保つ効果的な職員教育・研修計画が具体的に提案され、有効性があるか。		
			② 緊急時(火災・地震発生時)における入居者・施設利用者の安全な避難経路が具体的に提案されているか。		
5	安全等への配慮	5	② 非常時・災害時(事故発生時も含む)の対応を記した「緊急時対応マニュアル」を作成し、緊急時の対応について提案されているか。		
			① 子育て賃貸住宅において、高入居率達成のための具体的な施策について、入居開始当初から高入居率を達成するための営業活動、広報活動、情報発信等が具体的に提案されている		
6	入居者の募集	20			様式 X-●

			か。		
			② 子育て賃貸住宅において、本事業の目的に賛同した入居者を募る工夫がなされた募集方法が提案されているか。		
7	入居者の管理	10	① 子育て賃貸住宅において、入居者管理業務(入居、更新、退去等の手続き、家賃収受及び督促業務)を適切に実施する人員配置や業務手順書が策定されているか。		
			② 子育て賃貸住宅において、その他適切な入居者管理実施のための有効な提案があるか。		
8	市民センター機能	35	① 利用者の利便性に配慮した運営時間が具体的に提案されているか。		様式 X-●
			② 予約の受付や窓口対応における利用者への配慮が提案されているか。		
			③ サークル活動等で定期的に利用する諸室利用者への利便性向上の工夫があるか。		
			④ アンケートやヒアリング等利用者のニーズを把握する機会を設けているか。		
			⑤ 施設の基本的なコンセプトや目的を踏まえた具体的な工夫や配慮が提案されているか。		
			⑥ コミュニティの形成に寄与する運営が提案されているか。		
9	図書館機能向上への取組	50	① 利用者の利便性に配慮した運営時間が具体的に提案されているか。		様式 X-●
			② 予約の受付や窓口対応における利用者への配慮が提案されているか。		
			③ 図書の貸出、返却、予約等のカウンター業務に関して、利用者の利便性や従事者の作業効率の向上について具体的に提案されているか。		
			④ 年に数回の図書の特別整理等について、効率性に配慮し、閉館時間を短くする優れた提案があるか。また、図書等の点検や管理・整理について作業効率向上に向けた具体的な提案があるか。		
			⑤ 図書の新規購入に関する利用者のニーズを的確にとらえ、市の図書館を運営する部署へ適切に伝達し、結果を利用者にフィードバックする具体的な手順について提案があるか。		
			⑥ 市や県の情報系に接続する業務用端末や利用者の照会用端末のセキュリティが常に保たれる工夫があるか(情報機器の適切な運用)。		
			⑦ アンケートやヒアリング等利用者のニーズを把握する機会を設けているか。		
			⑧ その他施設の基本的なコンセプトや目的を踏まえた具体的な工夫や配慮が提案されているか。		
			⑨ コミュニティの形成に寄与する運営が提案されているか。		

10	駐車場運営計画	20	① 市民センター利用者、図書館分館利用者、子育て賃貸住宅入居者、その他の駐車場利用者向けに駐車場を一元的かつ柔軟に運用することで、駐車場敷地の有効活用と駐車場料金収入向上に向けた具体的な施策が提案されていること。	様式 X-●
			② 駐車場の料金設定について、周辺の民間駐車施設とバランスを考慮した適切かつわかりやすい料金体系が具体的に提案されているか。	
			③ 駐車場利用者の利便性に配慮した運営時間の設定が提案されているか。	
11	提案事業の提案	10	① 事業者提案エリアやその他の市民センターの諸室、エントランス等のオープン・スペースを利用した提案事業が提案されているか。	様式 X-●

(7) コミュニティ形成支援業務 (95点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	全体計画	20	① 入居者や施設利用者、近隣住民に係るコミュニティデザイン、コミュニティ形成の具体的手法について、提案があるか。	95	様式 X-●
			② 移住定住に繋がる本施設や市のプロモーション活動への支援について具体的な提案があるか。		
2	プレオープニング・運営期間における支援	50	① 本施設の魅力を市内外に伝えることができ、早期のコミュニティ形成に資する効果的なプレオープニングイベント、オープニングイベントが各一回ずつ具体的に提案されているか。	95	様式 X-●
			② 活動プログラムの提供:施設オープン以降、入居者間、入居者と施設利用者・地域住民間のコミュニティ形成を促すイベントを年4回程度3年間にわたり実施する計画が具体的に提案されているか。		
			③ 活動プログラムは海が近い三浦市の自然環境や、野菜や海産品等の三浦市のPRポイントを含んだものとなっているか。		
			④ 地域のNPOや諸団体、近隣商店街との協働や、周辺の幼稚園・保育園・小学校へのアウトリーチを含んだ外に向かって開かれた活動となっているか。		
			⑤ 地域の魅力を発見し、発信していけるよう、法人・個人を問わず、地域との積極的なコラボレーションの提案がなされているか。		
			⑥ 持続性への取り組みとして、事業者の介入がなくとも入居者間や、入居者と施設利用者・地域住民間のコミュニティ活動が運営期4年目以降も自発的に続くようオーナーシップを入居者や施設利用者内に持たせる具体的な計画があるか。		
			⑦ 入居者と施設利用者・地域住民間のコミュニティ活動が運営期4年目以降も自発的に続くよう運営期間を通じて伴走支援を行う体制となっ		

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
			ているか。		
3	情報発信	15	① 運営期間にわたり、本事業における活動や地域の魅力について、本施設や他市内施設、ホームページ、SNS を利用し発信することで、三浦市のブランドイメージ向上と市民の関心を獲得するための具体的な方策が提案されているか。		様式 x-●
4	施設の活用	10	① コミュニティ形成に際して、本複合施設を有効活用する業務計画となっているか。		様式 x-●

(8) その他 (20点)

No.	審査項目	配点	審査の視点	計	関連様式 No.
1	他に評価すべき項目	20	※ 評価項目(1)~(7)の審査項目や配点に拘らず、特に委員が加点したいと考えた項目に対する評価	20	全体

提案点合計				800	
-------	--	--	--	-----	--

第5 価格審査

参加資格審査通過者が提示する「提案価格」について、次の算式により「価格点」として点数化する。

応募者の提案価格は、現在価値換算前の価格（消費税及び地方消費税を除く）とする。

<価格点の算定式>

$$\text{価格点} = \frac{\text{応募者のうち最も低い応募者の提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}} \times 200 \text{ 点}$$

価格点は、小数点以下第3位の数字を切り捨て、小数点第2位までを点数として算出する。

第6 総合評価点の算出

提案点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出する。

$$\text{総合評価点 (1,000 点満点)} = \text{提案点 (800 点満点)} + \text{価格点 (200 点満点)}$$

第7 優先交渉権者等の決定

総合評価点の得点が最大となった提案を優秀提案（優先交渉権者）として選定する。同点の提案が2つ以上あった場合は、提案点の上位の提案を優秀提案とする。応募者の得点が同点かつ提案点が同点の場合は、評価項目(2)、(3)、(6)、(7)の合計点が上位の提案を優秀提案とする。応募者の得点が同点、提案点が同点、かつ評価項目(2)、(3)、(6)、(7)の合計点が同点の場合は、くじ引きにより優秀提案を決定する。

市は、PFI 事業審議会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、公表する。また、各参加資格審査通過者の代表企業に結果を通知するものとする。