

弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業

事業者選定基準

平成 28 年 9 月

(平成 28 年 11 月 21 日修正版)

弘 前 市

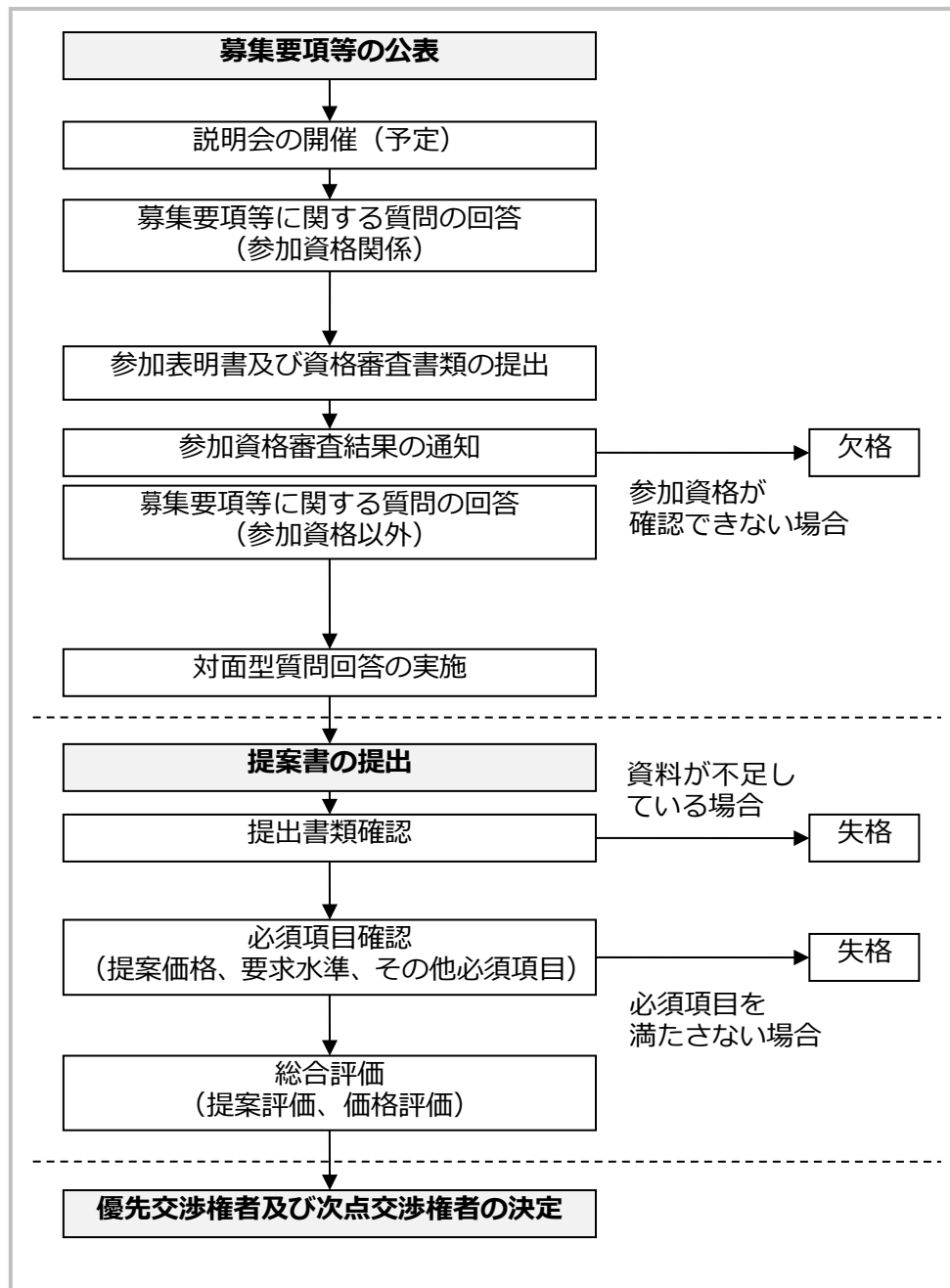
1 事業者選定方式

本事業者選定基準は、弘前市（以下「本市」という。）が、弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を決定するにあたり、弘前市吉野町緑地周辺整備事業 PFI 事業者審査部会（以下「審査部会」という。）において、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）の提案を審査する基準であり、応募者に交付する募集要項と一体のものである。

民間事業者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価するものとする。

2 事業者選定フロー

基本的な流れは以下の通り。



3 参加資格審査

本市は、応募者からの参加表明書と同時に提出される、参加資格審査申請に係る書類に基づき、応募者が募集要項に示す参加資格要件を全て満たしているか確認を行う。参加資格要件を一つでも満たしていない応募者は欠格とする。

また、本市は、参加資格審査結果通知書を、参加資格審査申請を行った応募者の代表企業に対して送付する。

4 提案審査

審査部会は、以下の手順により、応募者の提案書について総合的に審査を行う。

(1) 形式確認

ア 提出書類確認

提出された資料が全て揃っていることを確認する。資料が不足している場合は失格とする。

イ 必須項目確認

① ~~④~~ 提案価格の確認

提案書に記載された以下の提案価格が、募集要項の別紙1に基づき算定され、かつ本市が特定事業の選定にあたり公表した「PFI手法により実施する場合の~~サービス対価~~サービス購入料の見込み額（現在価値換算前、税込み）」以下であることを確認し、いずれか一方でも超過する場合は失格とする。

- ・サービス~~購入料対価~~-1（施設整備業務費等相当額）
 - ・サービス~~購入料対価~~-2（運営費、維持管理費、SPC運営費相当額）
- の合計

また、提案書に記載された以下の提案価格が、募集要項の別紙2に示す額以上であることを確認し、いずれか一方でも下回る場合は失格とする。

- ・行政財産使用料
- ・定期借地料

② 要求水準の確認

応募者の提案内容が、全ての要求水準を満たしていることを確認する。要求水準を充足しない提案は失格とする。

③ その他の必須項目の確認

応募者の提案内容が、下記の全ての事項を満たしていることを確認する。1つでも充足しない提案は失格とする。

- ・SPC に対する出資の内容が様式 14 に明記され、かつ、募集要項に定める出資の条件が満たされていること
- ・事業契約書（案）において義務付けられている保険の付保について、必要な費用が提案価格編に算入されていること
- ・事業計画編及び提案価格編において、重大な計算又は数値の誤りがないこと
- ・キャッシュフロー計算書において、資金過不足累計の額が 1 事業年度もマイナスにならないこと

(2) 総合評価

審査部会において、提案書に基づき、提案に対する評価及び価格評価を行う。

提案評価点と価格評価点を合算して、得点を決定したうえで、上位の応募者 2 者を、点数が高い順に、優先交渉権者及び次点交渉権者とする。

同点だった場合には、提案評価点が高い方を上位とする。提案評価点、価格評価点ともに同点の場合には、抽選によって上位を決定する。

ア 審査における配点

審査における配点は、以下のとおりとする。

【評価項目及び配点】

配点案	
評価分類	大分類
提案評価 (150 点)	①全体計画 (15 点)
	②施設計画・設計・建設・工事監理業務 (40 点)
	③作品の収集・設置業務 (15 点)
	④開館準備業務 (10 点)
	⑤運營業務 (40 点)
	⑥維持管理業務 (10 点)
	⑦事業計画 (5 点)
	⑧附帯事業 (15 点)
価格評価 (50 点)	—

イ 評価項目及び得点の決定方法

① 提案に対する評価（150点）

（ア）評価方針

評価方針は以下のとおりとする。

大分類	評価方針
①全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本市による芸術文化、交流促進、中心市街地活性化の政策を実現する拠点としての位置づけを的確に理解していること、本市のパートナーとしてその実現に協力・連携する姿勢、実施体制等を有していることを評価する。 ・PFIによる施設整備・運営・維持管理の一体化、指定管理者制度の意義を的確に理解し、創意工夫に基づく事業全体の効率化や自立的なマネジメントを実現する体制を有していることを評価する。 ・建設企業を含めた全ての企業が、事業期間を通じて SPC との間に適切な緊張関係を保持しており、実効性のあるセルフモニタリング体制を有していることを評価する。 ・企業グループの組成、人材雇用、物品調達などの各段階を通じて、地域経済の長期的な発展に資する提案であることを評価する。
②施設計画・設計・建設・工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の特長を生かしながら、本市が掲げるコンセプトを理解し、的確に体现していること、本市の芸術文化を象徴する普遍性を備えたデザインであることを評価する。 ・煉瓦倉庫の耐震改修において、安全な性能を満たしつつ、柔軟な空間活用が可能な耐震計画がなされていることを評価する。 ・施設を取り巻く環境の変化に対して柔軟に対応できる施設計画であること、民間事業者の創意工夫に基づく施設整備の効率化、サービス水準向上等の効果的な提案がなされていることを評価する。 ・施工及び工事監理について、周辺地域への配慮、安全管理、環境負荷の低減、品質管理等の取り組みが十分になされていることを評価する。
③作品の収集・設置業務	<ul style="list-style-type: none"> ・コレクション方針を十分に理解した提案を評価する。 ・具体的かつ煉瓦倉庫の雰囲気と調和した作品収集の提案を評価する。
④開館準備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の円滑な開館の準備の計画であるとともに、多くの市民、利用者への周知、情報発信がなされていることを評価する。
⑤運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設が併設されるという特性を踏まえて、各機能を有機的に連携させるための統括的なマネジメント機能を有していることを評価する。 ・効率的な業務実施体制、及び能力、実績を有する専門の人材が適切に配置されていることを評価する。 ・中長期的な視点に立ち、市全体の市民力と芸術・文化力向上に資する運営方針が示されていることを評価する

	<ul style="list-style-type: none"> ・地域との連携・協働、運営における市民の参加について具体的かつ効果的な提案がなされていることを評価する。 ・利用者ニーズに応じたきめ細かいサービスが提供され、質の高い芸術文化作品や情報を提供することを評価する。 ・市民の視点に立ち、市民の芸術文化活動、交流を促進するサービスの提案がなされていることを評価する。
⑥維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・改修施設であるという特性を踏まえた、予防保全の考え方に基づく適切な修繕計画等、施設の長寿命化に資する維持管理の手法、計画が提案されていることを評価する。 ・環境に配慮したエネルギーマネジメント、ライフサイクルコストの削減など経済性への配慮がなされた維持管理方策の提案がなされていることを評価する。 ・多くの芸術作品を取り扱う施設として、作品の展示、収蔵に関する配慮が十分なされていることを評価する。
⑦事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中に発生しうるリスクに対する認識が的確であり、対応策が適切に講じられていることを評価する。
⑧附帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ・併設される芸術文化施設と親和性の高い、賑わいや交流を生み出す施設提案を評価する。 ・運営や維持管理の効率化、デザインや空間構成など、一体的な拠点性を持った民間事業の提案を評価する。

(イ) 評価項目

評価項目は、以下のとおりとする。

【評価項目等 (案)】

①全体計画 (15点)

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体コンセプト ・地域への貢献 	15	9	様式 13 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・本市が掲げるコンセプトをよく理解し、魅力があり、実現性の高い事業実施コンセプトが示されているか。 ・事業実施コンセプトと各計画・業務が整合・連動しているか。 ・地域経済への配慮の方策は具体性、実効性があり、かつ地域への継続的な経済効果が期待できるものとなっているか。 ・収入増加分が見込まれた場合、本施設の魅力向上に向けた的確な投資が提案されているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制 ・SPC のマネジメント方針 		6	様式 14 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・各段階において、各企業間の連携・意思疎通がとれる体制となっているか。 ・市と円滑な協議・連絡が可能な体制となっているか。 ・構成員が欠けた場合も事業の継続性が図られる体制が具体的に提案されているか。 ・構成企業は、本事業を確実に実施するに足る十分な実績があるか。 ・経営責任者の資質は十分であるか。 ・SPC のマネジメント方策は、本事業の内容に照らして適切かつ実効性があるか。 ・中長期的な運営を見据えたセルフモニタリングの内容に具体性、実現性があるか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。

②施設計画・設計・建設・工事監理業務（40点）

中項目		配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
施設計画	・基本的な考え方	40	5	様式 15 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・本市が掲げるコンセプトをよく理解した明確な施設コンセプトが提示されているか。 ・新旧がハイレベルに調和した施設となるために、煉瓦倉庫が有する歴史的特性の利活用方針が明快に示されているか。 ・煉瓦倉庫そのものが展示物の一つ、あるいは新たな作品を生み出す上での素材として捉えられているか。 ・提案される展示コンセプトや市民活動・交流機能のコンセプトといった運営方針と連携した考え方が具体的に示されているか。 ・中長期的な運営によって想定される様々な試みに対応できるフレキシブルな空間が示されているか。 ・利用者の知的好奇心や創作意欲を向上させるスペースの提案、市民が創造的な活動に親しめる空間の考え方が示されているか。 ・市の地域性や気候風土を十分に理解した施設計画の考え方が明確に示されているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。
	・配置・外構		5	様式 16 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の実態を踏まえた、具体的な外構計画・アプローチ計画が提案されているか（附帯事業も含めて）。 ・利用者が快適かつ安全にアクセス可能なアプローチ計画がなされているか。 ・周辺への配慮と利便性を満たす車両アプローチ計画がなされているか。 ・緑地の利用方法を具体的に想定した、魅力的なランドスケープ計画がなされているか。 ・〈〈AtoZ Memorial Dog〉〉の配置及び展示は事業用地全体の配置・外構計画と調和したもののか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。

中項目		配点	提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築計画 ・ V I (ビジュアルアイデンティティ) 	10	様式 17 (A3 6枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各ゾーンの有機的な連携が可能であり、かつ明快なゾーニング計画となっているか。 ・ 利用者にとって分かりやすく、かつ運営者にとって管理しやすい明快な動線計画となっているか。 ・ 諸室の運営時間の相違や、複数イベントの同時開催など、具体的な利用シーンを踏まえた動線計画がなされているか。 ・ 全ての利用者の快適な利用に資するユニバーサルデザインの考え方が具体的に示されているか。 ・ 煉瓦倉庫を活用した本施設ならではの特徴的な展示空間が提案されているか。 ・ 展示計画（様式 27 に記載）と整合のとれた展示空間が提案されているか。 ・ 作品の搬出入から展示に至る一連の業務が円滑に行える計画となっているか。 ・ 市民活動・交流機能ゾーンは利用者の創造性を喚起するような空間となっているか。 ・ スタジオはフレキシブルな利用形態に対応した計画となっているか。 ・ アーティスト・イン・レジデンスは作家の制作環境と外部からの視認性のバランスが取れたものとなっているか。 ・ オフィス・バックヤードは、運営事業者の創造性を妨げず、かつ快適性に配慮した計画となっているか。 ・ 土地の記憶を継承しつつ、市の新たなシンボルとなる外観および景観が形成されているか。 ・ 既存施設の部位や特徴的なスペースは、施設全体のデザインと調和したかたちで独創的に利活用されているか。 ・ 施設コンセプトおよび施設全体のデザインと合致した明快なサイン・ロゴ計画となっているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造計画 	8	様式 18 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 煉瓦倉庫の特徴的な空間や意匠と調和した耐震改修が提案されているか。 ・ 建築計画と構造計画の融合が図られているか。 ・ 耐震安全性、耐震性能、その他安全上の留意事項に対応した具体的な計画が示されているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。

中項目		配点	提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
	設備計画	4	様式 19 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空調設備、給排水設備、電気設備は施設コンセプトと整合しているか。 ・ ライフサイクルコストの削減と省エネルギー性を踏まえた具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・ 利用者の快適性に配慮した具体的かつ効果的な設備計画がなされているか。 ・ 展示室および収蔵庫は作品の保存に適した計画がなされているか。 ・ 維持管理の容易さを踏まえた具体的かつ効果的な設備計画がなされているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。
設計・建設・工事 監理業務	・ 設計業務 ・ 工事監理業務	5	様式 20 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計期間遵守に関する提案に具体性・確実性が認められるか。 ・ 市との円滑な合意形成を図るための工夫には具体性・確実性が認められるか。 ・ 建設、維持管理、運営の各業務を実施する事業者の要望を柔軟かつ適切に取り入れる工夫には具体性・確実性が認められるか。 ・ 実効性のあるコストコントロールの手法が示されているか。 ・ 本施設の特性を踏まえた適切な実施体制が取られているか。 ・ 建設事業者との独立性を確保する方策には具体性・確実性が認められるか。 ・ 工期遵守に関する提案に具体性・確実性が認められるか。 ・ 施工品質確保のための具体的な方策が示されているか。 ・ 施工状況について市に分かりやすく情報共有する工夫には具体性・確実性が認められるか。 ・ 本施設の特性を踏まえた適切な実施体制が取られているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。
	・ 建設業務	3	様式 21 (A3 2枚) ※うち 1 枚は工程表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現実的かつ具体的な設計・建設工程が示されているか。 ・ 工期遵守に関する提案に具体性・確実性が認められるか。 ・ 周辺環境へ配慮した現実的かつ具体的な工事計画が示されているか。 ・ 安全確保の具体的な方策が示されているか。 ・ 施工状況に関する市との情報共有の方策が具体的に示されているか。 ・ 施工品質確保のための具体的な方策が示されているか。 ・ 本施設の特性を踏まえた適切な実施体制が取られているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。

③作品の収集・設置業務（15点）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
・ 基本的な考え方	15	10	様式 22 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市の掲げる本施設のコンセプトを理解し、「訪れる人が世界につながる芸術や文化に触れることができる」かつ、「市内外の集客と交流を創出」することができる常設展示となっているか。 ・ 市の掲げるコレクション方針を理解し、具体的かつ実現性の高いコレクション作品（開館時）が提案されているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。
・ 作品選定業務、 作品制作依頼業務、 作品の取扱い・展示業務		5	様式 23 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作品の選定・調達方法は具体性・確実性が認められるか。 ・ 作家との調整・協議が円滑にできる方法が示されているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。

④開館準備業務（10点）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
・ 広報業務	10	4	様式 24 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設のイメージや価値を高めることのできる広報がされているか。 ・ オープンに向けて、集客や周知を目的とした、効果的な情報発信がされるか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・ オープニングイベント業務 ・ 開館記念企画展開催準備業務 ・ 収蔵品等情報システム開発業務 		6	様式 25 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 円滑な開館に向けた準備業務のスケジュールが妥当か。 ・ オープニング業務において、集客力のあるイベントが計画されているか。 ・ 本施設のコンセプトに則った開館記念企画展が企画されているか。 ・ 職員及び利用者の利便性向上が見込まれる収蔵品等情報システムが準備されているか。 ・ その他、独自性において優れた提案があるか。

⑤運営業務（40点）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
<ul style="list-style-type: none"> ・運営全体計画 ・人材育成に関する業務 	40	5	様式 26 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・運営の基本方針である「みせる」「つくる」「はぐくむ」場と機会の提供を実現できる運営方針となっているか。 ・本施設のコンセプト、運営の基本方針を実現する上でふさわしい館長が起用されているか。 ・効率的かつ効果的な運営業務が実施できる体制及び人員配置となっているか。 ・本施設の運営を担う人材の育成方法が適切に提案されているか。 ・利用者ニーズと業務の効率性を踏まえた適切な開館日・開館時間が提案されているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・アート展示運営業務 ・作品の収集・保管・管理・修復に関する業務 ・作品及び作家等に係る調査研究に関する業務 			13	様式 27 (A3 3枚)

中項目	配点	提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動・交流促進に関する業務 	10	様式 28 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・市の掲げる本施設のコセプトを理解し、「次世代のアーティスト・クリエイターが育つ文化芸術の創造・交流の拠点」となる運営方針が示されているか。 ・具体的かつ効果的なワークショップ、講座、教室が提案されているか。 ・本施設と一体となった緑地の活用、運用が具体的に示されているか。 ・広報・集客プロモーションの実施内容は、具体性があり、効果的な提案となっているか。 ・本施設のコセプトを踏まえ、かつ具体性、実現性の高いアーティスト・イン・レジデンスの提案がなされているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・エリア・アート・マネジメント業務 	7	様式 29 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・本市、中心市街地の賑わい創出、交流促進、集客力向上に資するエリア・アート・マネジメントの取組み提案がなされているか。 ・他の主体との連携方策は、具体的かつ実現性の高い提案となっているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・メンバーシッププログラム設置運營業務 ・利用者対応に関する業務 ・その他運営に関する業務 ・市との連携及び調整が必要な業務 	5	様式 30 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の認知度向上、利用者数増加に資するメンバーシッププログラムの提案がなされているか。 ・利用者の満足度向上に資する利用者対応業務が、具体的に提案されているか。 ・市との円滑な連携、調整をしながら本施設の運営を行うことが提案されているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。

⑥維持管理業務（10点）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
<ul style="list-style-type: none"> ・建築物などの機能・性能の保持 ・利用者の快適性の確保 ・環境衛生管理の取組 ・展示室及び収蔵庫の維持管理 	10	10	様式 31-1 (A3 3枚) 様式 31-2 (別途エクセル様式)	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の基本的考え方は事業コンセプトの実現に資するものとなっているか。 ・業務実施体制は、業務ごとに責任の所在が明確であり、具体的に示されているか。 ・長期修繕計画は、予防保全の考え方に基づく適切な内容であるか。 ・維持管理、修繕面でのライフサイクルコストの最適化の工夫、配慮方策は妥当性、具体性、実効性があるか。 ・各業務の達成水準を実現する実施方法は具体性、実効性があるか。 ・利用者への利便性、安全性に対する配慮は十分か。 ・危機管理の方針は、妥当性、具体性があるか。 ・展示室及び収蔵庫の維持管理方針は具体的かつ実効性が高い提案がされているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。

⑦事業計画（5点）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画 ・リスク管理方針等 	5	5	様式 32 (A3 1枚) 様式 33-1~4 (別途エクセル様式) 様式 34-1~3 (別途エクセル様式)	<ul style="list-style-type: none"> ・収入、利用者数の見込みは妥当性があるか。 ・想定するリスクは妥当性があるか。その対応策は、具体性および実効性があるか。(構成員へのリスク移転、保険による対応、追加資金の供与による対応等) ・その他、独自性において優れた提案があるか。

⑧附帯事業（15点）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
<ul style="list-style-type: none"> ・芸術文化施設との親和性 ・附帯事業の持続性 	15	15	様式 35 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・市のコンセプトを踏まえて、本施設との一体性、親和性の高い賑わい創出施設が提案されているか。 ・本施設との動線、外観イメージ、運営管理上の連携に配慮した配置計画、施設計画となっているか。 ・本施設と附帯施設の連携方策は、具体的かつ実現性の高い提案となっているか。 ・持続可能な事業計画となっているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。

(ウ) 得点の決定方法

審査部会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要項に規定するヒアリングの結果等も踏まえ、(イ)の各項目について絶対評価により5段階で評価する。部会において採点結果を協議した上で、最終的な得点を決定する。5段階評価の得点の算出は以下のとおりとする。

極めて優れた提案がなされている	A	配点×100%
↓	B	配点× 80%
↓	C	配点× 60%
↓	D	配点× 40%
勘案すべき点が認められない(要求水準と同等)	E	配点× 20%

また、各項目の評価は原則として対応様式のみを対象に行う。

② 価格評価 (50点)

「応募者の提案価格の総額」については、相対評価とし、全応募者のうち、最も低い価格を提案した応募者が満点を獲得し、2番目以降の応募者は、最も低い提案価格との比率に応じた得点を獲得する。小数点第2位を四捨五入する。

計算式	価格評価点 = 全応募者中の最低提案価格 ÷ 当該応募者の提案価格 × 配点
-----	---

なお、提案価格については、以下を評価の対象とする。

計算式	<u>提案価格</u> = サービス購入料1 + サービス購入料2 - 附帯事業にかかる支払い額
-----	---

5 優先交渉権者の決定等

本市は、審査部会における審査の結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その旨を本市ウェブサイトへの公表その他適宜の方法により明らかにする。

また、本市は、審査部会における審査終了後、審査部会の意見を集約・明確化する。係る意見は、本市と選定事業者が設立するSPCとの事業契約の締結にあたって尊重すべき事項として取り扱う。