

中城村立小学校整備事業
事業者選定基準

令和4年8月

中 城 村

目 次

1.	本書の位置づけ	1
2.	事業者選定の概要	1
	(1) 事業者の選定方式.....	1
	(2) 事業者の選定方法と選定の体制	1
3.	審査の手順	3
4.	資格審査	4
5.	提案審査	4
	(1) 基礎項目審査.....	4
	(2) 加点項目審査（性能評価点の算定）	4
	(3) 価格評価点の算定.....	5
	(4) 最優秀提案の選定.....	5
6.	優先交渉権者等の決定	6
	(1) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	6
	(2) 選定結果及び審査講評の公表.....	6
	(3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置	6

添付資料

別紙1 基礎項目審査の評価基準

別紙2 加点項目審査の評価基準

1. 本書の位置づけ

中城村立小学校整備事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、PFI方式により中城村立小学校整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、応募者に配付する募集要項と一体のものである。

事業者選定基準は、優先交渉権者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った応募者を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者の選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、事業者の選定に当たっては、本村の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式により行う。

(2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、応募者の資格審査の有無を審査する「資格審査」と、応募者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

資格審査においては、応募者の参加資格について中城村（以下「本村」という。）が審査を行う。なお、資格審査の結果は、審査の対象となる応募者の資格要件のみを審査し、提案審査における評価には反映させないこととする。

提案審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を本村が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、本村が設置した学識経験者等で構成する中城村立小学校整備事業に係る事業者選定審査委員会（以下「委員会」という。）が応募者から提出された書類の加点項目審査を行い、最優秀提案を選定する。

本村は、委員会における審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

委員会の委員は、以下のとおりである。

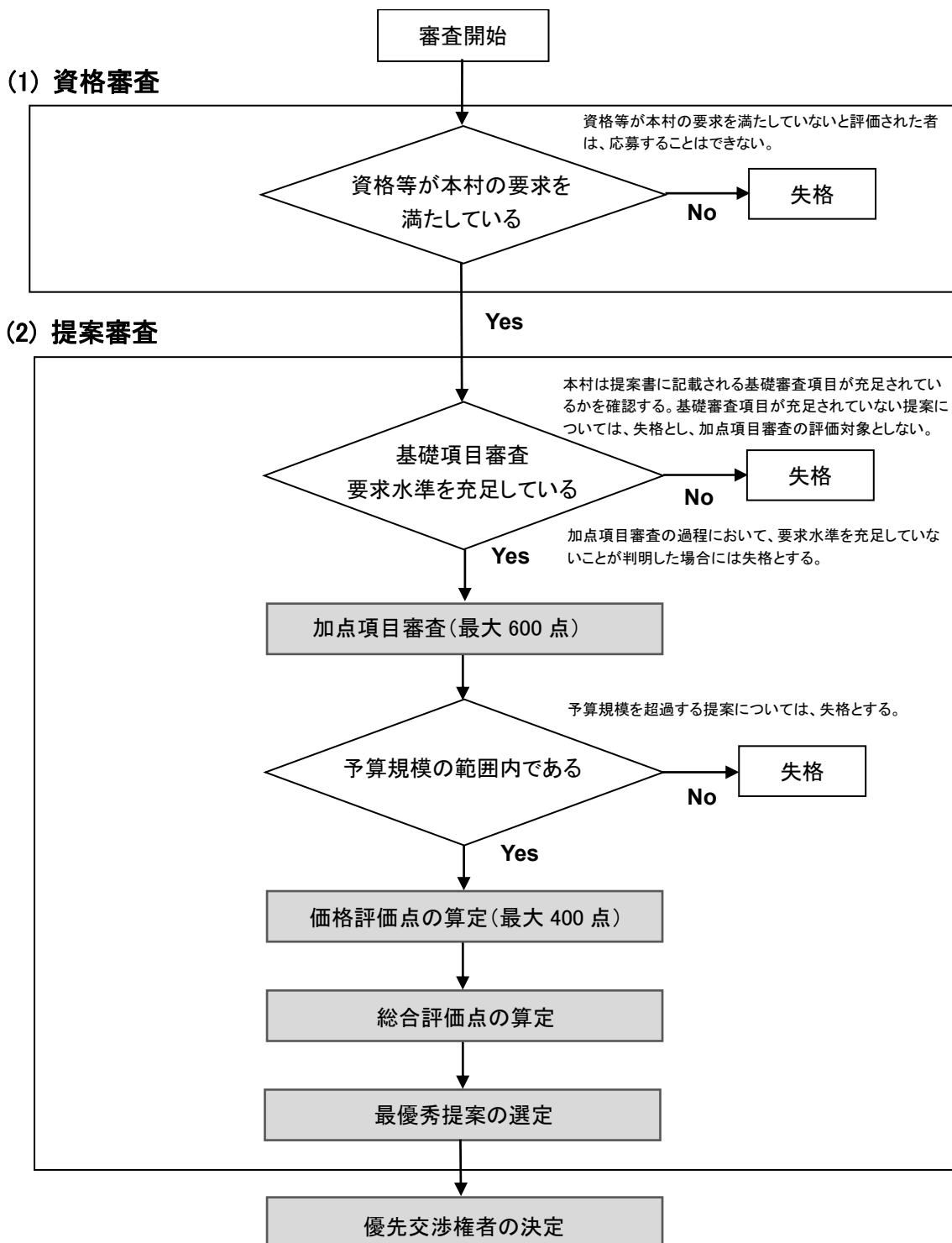
【委員会 委員】

(敬称略)

	所属名	役職名	氏名
委員	琉球大学	名誉教授	堤 純一郎
	一般社団法人 国土政策研究会	理事	伊庭 良知
	中城村	教育長	比嘉 良治
	中城村	副村長	比嘉 忠典
	中城村企画課	課長	比嘉 健治
	中城村都市建設課	課長	仲村 盛和
	中城村まちづくり推進課	課長	金城 勉
	中城村こども課	課長	比嘉 昌子

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4. 資格審査

応募者及び協力企業が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

5. 提案審査

(1) 基礎項目審査

本村は、応募者の提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

(2) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、委員会において性能評価として加点項目審査を行う。

加点項目審査は、応募者の提案内容について、以下に示す評価項目について加点基準に応じて得点を付与する。加点項目審査は最大600点とし、その内訳は「別紙2 加点項目審査の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

また、その過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

評価項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	70	配点の割合：最大600点中11.67%
② 設計業務に関する事項	240	〃 40.00%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	90	〃 15.00%
④ 維持管理業務に関する事項	110	〃 18.33%
⑤ 応募者独自の提案に関する事項	90	〃 15.00%
合 計	600	

【加点基準】

評価	評価基準	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	特に優れている	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	優れている点はない（要求水準と同程度）	配点×0.00

(3) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大400点）については、見積書に記載された提案価格で行うものとし、提案価格に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を400点とする。なお、提案上限価格は、6, 121, 536千円（消費税等相当額を除く。）とし、提案価格が提案上限価格を超える場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 400 - 6400 \times \left(\frac{\text{提案価格}}{\text{提案上限価格}} - 0.75 \right)^2$$

※「 $\left(\frac{\text{提案価格}}{\text{提案上限価格}} \right) > 1$ 」の場合、失格とする。

※「 $\left(\frac{\text{提案価格}}{\text{提案上限価格}} \right) \leq 0.75$ 」の場合、「価格評価点」は400点とする。

(4) 最優秀提案の選定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を最優秀提案として選定する。

【算定式】

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：最大600点）} + \text{価格評価点（最大400点）}$$

6. 優先交渉権者等の決定

(1) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

本村は、提案審査の結果に基づいて委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。ただし、最優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を優先交渉権者とする。また、性能評価点も同点の場合は、当該者にくじを引かせて優先交渉権者を決定する。

なお、本村が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者と交渉するものとする。ただし、この場合にあっても同時に2者以上と交渉することはない。

応募者が1社のみであった場合についても審査を実施し、審査過程において適切と判断された場合は、最優秀提案として選定する。本村はこの結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

(2) 選定結果及び審査講評の公表

最優秀提案の選定結果については、応募者の代表企業に通知するほか、審査講評を本村ホームページにて公表する。

(3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

応募者がいない場合又は、応募者が1者以上あった場合についても審査過程においてすべての応募者が適切でないと判断された場合においては、優先交渉権者を決定せず、その旨を本村ホームページで速やかに公表する。

別紙1 基礎項目審査の評価基準

審査項目		審査基準	主な対応様式番号
1	事業計画全般に関する事項	・実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
		・特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	提案書（事業収支等提案書類）
		・サービス購入費の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること	提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
		・事業者に義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
		・必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること	提案書（事業収支等提案書類）
		・資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること	
		・収支計画全体の計算に誤り等がないこと	
		・各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	提案書（提案価格等提案書類）
		・年度ごとの資金不足がないこと	提案書（事業収支等提案書類）
2	設計業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
3	建設・工事監理業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
4	維持管理業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート

別紙2 加点点項目審査の評価基準

審査項目		評価の方向性	配点		主な対応様式
1	事業計画全般に関する事項	【本事業への基本的な考え方】 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的・基本理念、地域性を踏まえた事業の実施方針及び計画の提案 ・事業全体の方針及び計画と整合のとれた、設計・建設・維持管理業務の個別計画の提案 ・適切な業務遂行体制の確立（村・学校との連携、スケジュール計画等） ・事業の継続性に資するセルフモニタリング等の提案 	30	70	応募書類、提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
		【資金・収支計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・資金計画の健全性の確保・安定化方策の提案 ・事業の安定性確保のための独自提案 ・キャッシュフロー不足への対応策の提案 ・収支の根拠が明確かつ妥当な提案 	10		
		【リスク管理及び事業継続の方策】 <ul style="list-style-type: none"> ・適切かつ効果的なリスク管理体制の構築 ・リスク緩和措置の提案 ・バックアップ体制等の方策の提案 	30		
2	設計業務に関する事項	【配置計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を踏まえた全体配置計画の提案 ・管理・運営段階を視野に入れた施設利用上の利便性、効率性、安全性へ配慮した配置・動線計画の提案 ・利用者等の安全性を確保する歩車分離の提案 ・将来的な利用形態の変化（児童数の変化、施設の増設・増築等）を視野に入れた、柔軟性ある配置計画の提案 ・周辺住宅地との調和、圧迫感軽減への配慮 	30	240	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）
		【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・適切なゾーン区分・動線計画・諸室配置 ・諸室や共用部等のデザイン ・学習環境を考慮した室内レイアウトの提案 ・児童の生活の場としての環境 ・管理諸室の適正配置 ・衛生的で快適なトイレの提案 	30		
		【外構計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・低学年と高学年の体格差、活動内容の違いに配慮した運動スペースの配置などの工夫 ・地域イベント等での利用や児童等の多様な活動を想定したスペースの確保 ・周辺住宅等への影響に配慮した表土の飛散防止対策、防砂対策、雨水排水計画 ・豊かさと維持管理面に配慮した植栽計画の提案 	30		

審査項目		評価の方向性	配点		主な対応様式
		【外観、仕上計画、ユニバーサルデザイン、サイン計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・気候や風土、文化性を踏まえた外観（色合い・形状等） ・清掃や補修、点検等、日常的な維持管理がしやすい計画の提案 ・ライフサイクルコストの縮減に配慮した仕上の提案 ・健康的な室内環境の確保に関する方策の提案 ・ユニバーサルデザインに配慮した施設計画の提案 	30		提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）
		【什器備品、遊具等】 <ul style="list-style-type: none"> ・教育環境の向上に資する什器備品、遊具等選定の考え方（学校側との調整・既存什器備品の取り扱い等） ・什器備品・遊具等選定における工夫 	30		
		【構造計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・構造体の耐震性の確保 ・非構造部材・設備の耐震性の確保 ・地震発生時の被害軽減策の提案 ・校舎内のゾーニング変更等にも対応した建物の長寿命化対策の工夫 	20		
		【設備計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器の更新、メンテナンス等を考慮した設備計画の提案 ・ランニングコスト低減のための効果的な提案 ・故障時、学校運営への影響が最小限となる提案 ・運用管理の利便性を高める設備計画の提案 ・冷暖房方式、デマンド制御等による省エネ対策の提案 	40		
		【防災計画、安全計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・災害に対する施設の安全性確保に関する提案 ・地震発生時の被害軽減策の提案 ・避難計画に関する提案 ・避難所運用を考慮した施設の工夫に関する提案 ・衝突安全性、落下防止等への配慮 ・防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案 	30		
3	建設・工事監理業務に関する事項	【スケジュール（工事工程）】 <ul style="list-style-type: none"> ・具体的かつ的確なスケジュール計画の提案 ・工期遵守のための方策の提案 ・校庭の利用できない期間を最小限に留めるための工程計画の提案 	30	90	提案書（建設・工事監理業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
		【建設工事業務、解体・撤去業務に係る事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・建設工事期間中及び解体工事期間中の児童等の利用者の安全への配慮 ・建設工事期間中及び解体工事期間中の周辺環境や学習環境等への配慮 ・廃棄物等の適切な処理に関する提案 	30		

審査項目		評価の方向性	配点		主な対応様式
		【工事監理業務全般に係る事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・工事監理業務を効果的に実施するための工夫（本施設 の特性を踏まえた工事監理の留意点やポイント等）の 提案 ・工事監理業務を着実に実施するための手順（工事着工 から竣工までの工事監理の体制、フロー、村への報告 方法等）に係る提案 ・確実な品質管理に係る実施体制の提案 	30		提案書（建設・工 事監理業務等に関 する事項、計画図 面等提案書類、事 業スケジュール 表）
4	維持管理 業務に関 する事項	【建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務に係る事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・予防保全を基本とし、維持管理及び修繕費用の負担軽 減に向けた工夫 ・建築物の性能及び状態の維持等に係る方策提案 ・建築設備の性能及び状態の維持等に係る方策提案 	40	110	提案書（維持管理 業務に関する事 項、計画図面等提 案書類、事業スケ ジュール表）
		【環境衛生・清掃業務、保安警備業務に係る事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・実施項目、作業内容、頻度等に関する適切な業務遂行 計画の提案 ・事故、犯罪、火災、災害等の未然防止に係る提案 ・本村及び関係機関への通報・連絡体制の提案 	40		
		【修繕業務に係る事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンス性を高める技術的な工夫を含めた適切な 長期修繕（保全）計画の提案 ・長期修繕（保全）計画の進捗管理及び更新に係る提案 	30		
5	応募者独 自の提案 に関する 事項	【地域経済への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・地域経済への配慮(地元の人材活用、地元からの資材 調達、地元企業の参画等) 	60	90	提案書（応募者独 自の提案に関する 事項、計画図面等 提案書類）
		【事業者独自のノウハウやアイデア】 <ul style="list-style-type: none"> ・事業者独自のノウハウやアイデアに基づく提案（業 務以外の提案等） ・地域社会への貢献（設計・建設時の児童等・地域利用 者の参画や大学等との連携、災害発生時の対応等） 	30		