

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

審査基準書

令和3年4月

令和3年10月6日【最終版】

沖縄県 読谷村

# 目次

1. 総則 .....	1
(1) 本書の位置づけ .....	1
(2) 審査体制 .....	1
2. 審査方法 .....	2
(1) 審査方法 .....	2
(2) 審査の手順 .....	2
(3) プロポーザル参加資格審査 .....	3
(4) 価格の確認 .....	3
(5) 提案書類の確認 .....	3
(6) 必須項目審査 .....	3
(7) 加点項目審査 .....	3
(8) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定 .....	3
3. 総合審査 .....	4
(1) 総合審査の方法 .....	4
(2) 提案審査の配点方針 .....	4
(3) 提案審査の項目別配点 .....	4
(4) 評価項目及び配点 .....	5
1) 事業の全体方針に関する事項 (10 点) .....	5
2) 設計・建設に関する事項 (25 点) .....	6
3) 維持管理に関する事項 (10 点) .....	8
4) 図書館運営に関する事項 (25 点) .....	9
5) 民間収益施設に関する事項 (10 点) .....	10
6) 地域経済・活性化への配慮・貢献 (5 点) .....	10
(5) 提案価格以外の項目の得点化方法 .....	11
(6) 提案価格の得点化方法 .....	11
1) 提案価格評価の考え方 .....	11
2) PFI 事業に関する価格点の算定方法 .....	11
3) 地代収入総額に関する価格点の算定方法 .....	12

## 1. 総則

### (1) 本書の位置づけ

「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業 審査基準書」(以下、「審査基準書」という。)は、読谷村(以下、「本村」という。)が、(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業(以下、「本事業」という。)への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、「募集要項」と一体のものとして位置付けられるものである。

審査基準書は、本村が本事業を実施する民間事業者に対し期待する内容を示し、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者及び次点交渉権者を決定するための基準を示すものである。

### (2) 審査体制

審査は、本村の職員及び学識経験者等の外部委員から構成する「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置して行う。本村は、審査委員会の選定結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

表1 「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会」

役割	氏名	所属
委員長	仲宗根 盛和	読谷村 副村長
副委員長	山内 嘉親	読谷村 ゆたさむら推進部長
委員	安田 慶知	読谷村 教育次長
委員	古堅 守	読谷村 総務部長
委員	玉城 秀友	読谷村 建設整備部長
委員	伊庭 良知	一般社団法人 国土政策研究会 理事
委員	伊志嶺 朝彦	沖縄振興開発金融公庫 調査部 地域連携情報室 室長

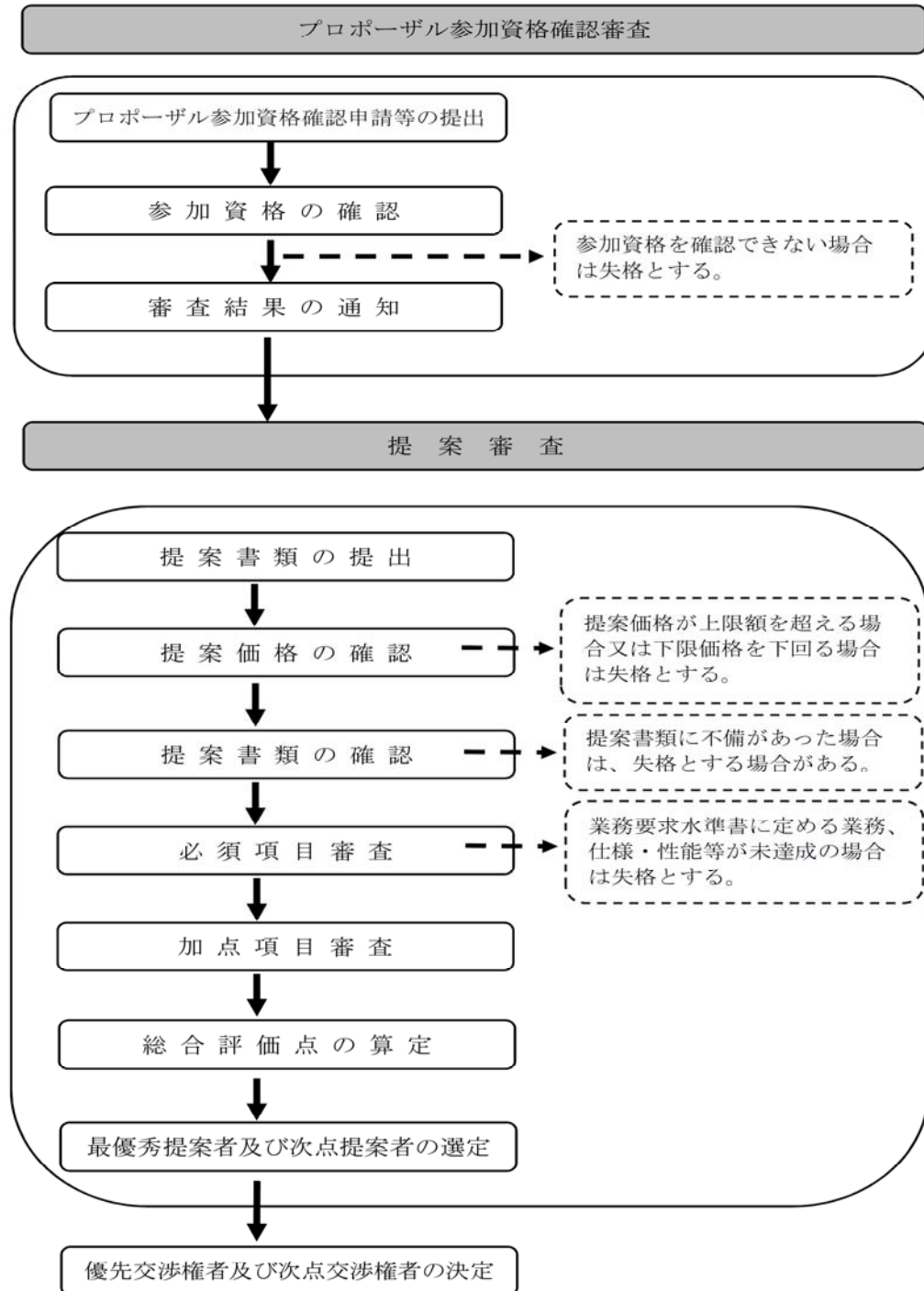
## 2. 審査方法

### (1) 審査方法

審査は、公募型プロポーザル方式を採用し、資格要件、提案価格のほか、設計建設、工事監理、什器・備品の調達及び設置、維持管理・運営、事業計画、民間収益事業等に関する提案を総合的に評価する。~~なお、審査は応募者の実名審査とする。~~

### (2) 審査の手順

優先交渉者及び次点交渉権者を決定するまでの手順は、次のとおりとする。



### **(3) プロポーザル参加資格審査**

第一次審査として、応募者の資格要件確認書から、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。確認できない場合は、失格とする。

### **(4) 価格の確認**

価格提案書(1)に記載された提案価格が PFI 事業の上限価格を超えていないこと及び価格提案書(2)に記載された提案単価が、民間収益事業の借地基準単価の下限を下回っていないことを確認する。それぞれの提案価格が上限を超える場合又は下限を下回る場合は失格とする。

### **(5) 提案書類の確認**

本村は応募者に求めた提案書類が全て揃っていること及び指定した様式に必要事項が記載されていることを確認する。書類に不備がある場合は、失格とする場合がある。

### **(6) 必須項目審査**

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が、募集要項及び業務要求水準書に定めている各項目の要件又は水準を満たしていることを確認する。

これらの要件又は水準のすべてが満たされていない場合は、失格とする。

### **(7) 加点項目審査**

審査委員会は、提案書類に記載された提案価格及び提案価格以外の提案内容について、加点項目審査として総合的に審査を行う。

提案書類に記載された提案価格以外の提案内容については、「提案価格以外の審査項目の得点化方法」に従って得点化する。また提案価格については、「提案価格の得点化方法」に従って得点化する。審査委員会は、提案価格以外の審査項目の得点と提案価格の得点の合計が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として、次点提案者とともに選定する。

### **(8) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定**

本村は、審査委員会の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する。

### 3. 総合審査

#### (1) 総合審査の方法

総合審査では、提案価格と提案価格以外の提案内容の2つの面から評価を行う。

提案価格に関する評価点を15点満点、提案価格以外の提案内容の評価点を85点満点の合計100点満点で評価する。

総合評価値の合計が最も高い同点の提案が2以上ある場合は、提案価格以外の審査項目の得点が高い者を最優秀提案者とする。

#### (2) 提案審査の配点方針

提案審査の審査項目は、本村が本事業に対して民間の創意工夫を期待する事項であり、配点はその重みを示すものである。

#### (3) 提案審査の項目別配点

提案審査の配点方針を踏まえ、次のとおりの配点とする。

表2 「提案審査の項目別配点」

審査項目	配点
<b>(1) 提案価格以外に関する審査項目</b>	<b>85点</b>
① 事業の全体方針に関する事項	10点
② 設計・建設に関する事項	25点
③ 維持管理に関する事項	10点
④ 図書館運営に関する事項	25点
⑤ 民間収益事業に関する事項	10点
⑥ 地域経済・活性化への配慮・貢献	5点
<b>(2) 提案価格に関する審査項目</b>	<b>15点</b>
合計	100点

(4) 評価項目及び配点

1) 事業の全体方針に関する事項 (10点)

項目		配点	審査の視点	対象様式
1	事業 コンセプト	4点	<p>①本事業の目的を十分に理解し賑わいの創出・活性化に繋がる事業全体の提案となっているか。</p> <p>②本施設の求められる役割を踏まえ、具体的かつ優れた提案となっているか。</p> <p>③事業地周辺の環境条件や景観、歴史的背景等を的確に捉え今後のまちづくりを踏まえた提案となっているか。</p>	様式 4-2 様式 10-2
2	事業実施体制	3点	<p>①各業務（設計、建設、工事監理、維持管理、図書館運営、民間収益施設事業）において、豊富な実績や能力を有する企業や人材による具体的かつ優れた事業実施体制が構築されているか。</p> <p>②不測の事態が生じた場合でも、事業実施に影響を与えないような体制の工夫、具体的提案がなされているか。</p>	様式 4-3
3	事業リスク 及び 事業収支計画	3点	<p>①想定される事業リスクを明確に整理し、対応策が考慮されているか。</p> <p>②各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか。</p> <p>③資金の調達条件が明確であり、妥当な計画が提案されているか。</p> <p>④長期収支計画は妥当な提案がなされているか。</p>	様式 4-4 様式 11 (任意様式)
小計		10点		

## 2) 設計・建設に関する事項 (25 点)

項目		配点	審査の視点	対象様式
1	事業対象地全体の整備計画	5 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>①本事業のコンセプトを踏まえた整備方針が明確に示されているか。</li> <li>②公共施設と民間施設の一体的整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について具体的かつ優れた方針がなされているか。</li> <li>③周辺環境（施設、道路、景観等）に配慮した計画となっているか。</li> <li>④省エネや省資源、将来にわたり維持管理しやすい施設とするなど、LCC 縮減への配慮がなされてた提案となっているか。</li> </ul>	様式 5-2 様式 10-3 様式 10-11 様式 10-12
2	図書館全体計画	4 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>①読谷村立図書館の理念の実現に配慮した施設計画が提案されているか。</li> <li>②すべての村民の利用に配慮した利用しやすく快適な施設計画、施設空間が提案されているか。</li> <li>③図書館運営者の執務環境・効率等に適切に配慮した計画となっているか。</li> <li>④その他、優れた提案が含まれているか。</li> </ul>	様式 5-3
3	図書館の諸室計画	4 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>①図書館機能を構成する各空間・諸室の構成・配置は、相互の機能的な関係を適切に踏まえ、全体の効果的な機能連携に配慮したものとなっているか。</li> <li>②各空間・諸室について、それぞれの利用目的や利用形態に応じた適切な施設計画の提案がなされているか。</li> <li>③利用者が使いやすく、落ち着きのある意匠性の高いデザインの提案がなされているか。</li> <li>④その他、優れた提案が含まれているか。</li> </ul>	様式 5-4



4	図書館の什器備品の計画	3点	①利用者が使いやすく、適切に什器備品の配置計画がなされているか。 ②その他、優れた提案が含まれているか。	様式 5-5 様式 10-10
5	村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター機能	6点	①各空間・諸室について、それぞれの利用目的や利用形態に応じた適切な施設計画がなされているか。 ②その他、優れた提案がなされているか。	様式 5-6
6	広場・水辺空間、駐車場機能	3点	①村民や来訪者の憩いの空間、交流する空間として、また多様なイベントに対応できる空間として提案がなされているか。 ②図書館機能と連携した一体的な配置、適正規模、快適な空間が提案されているか。 ③図書館利用者と民間収益施設利用者双方が利用しやすい機能の提案がなされているか。 ④その他、優れた提案が含まれているか。	様式 5-7
小計		25点		

### 3) 維持管理に関する事項 (10 点)

項目		配点	審査の視点	対象様式
1	維持管理 業務計画	6 点	①省エネや省資源、将来にわたり維持管理しやすい施設とするなど、LCC 縮減への配慮がなされてた提案となっているか。 ②サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリング方策及び計画の提案となっているか。 ③施設内の環境・衛生を維持するために有効な清掃業務の提案となっているか。 ④防犯・防災に配慮した警備業務の提案となっているか。 ⑤緊急時の対応についての提案がなされているか。 ⑥その他、優れた提案が含まれているか。	様式 6-2 様式 6-3 様式 6-4 様式 6-5 様式 6-6 様式 10-8 様式 10-9
2	保守管理 業務計画	2 点	①建築物、建築設備等の性能及び状況を適切に維持・向上するための計画が提案されているか。	
3	修繕業務計画	2 点	①建築物、建築設備等の性能及び状態を適切に維持するための必要な修繕業務の提案がなされているか。	
小計		10 点		

#### 4) 図書館運営に関する事項 (25 点)

項目		配点	審査の視点	対象様式
1	賑わいの創出・利用者増に関する計画	12 点	①賑わいの創出や利用者増につながる具体的な運営計画がなされているか。 ②民間のアイデア、ノウハウを生かした独自のサービス計画がなされているか。 ③広場・水辺空間、民間収益施設と連携した運営計画がなされているか。 ④その他、優れた提案が含まれているか。	様式 7-2 様式 7-3 様式 7-4 様式 7-5 様式 7-6
2	図書館管理・運営に関する計画	7 点	①安定した運営が可能な人員体制、経理となっているか。 ②収蔵資料等の適切な管理計画がなされているか。 ③その他、優れた提案が含まれているか。	
3	運営経費に関する計画	6 点	①運営に係る経費が適切であり、具体的な計画がなされているか。 ②安定的な財政運営計画がなされているか。	
小計		25 点		

#### 5) 民間収益施設に関する事項 (10点)

項目		配点	審査の視点	対象様式
1	施設計画	4点	①周辺の施設、環境に配慮した意匠、規模、施設配置となっているか。 ②サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリング方策及び計画の提案となっているか。 ③その他、優れた提案が含まれているか。	様式 8-2 様式 8-3
2	提案施設	6点	①情報センター、広場・水辺空間と親和性の高い提案施設の提案となっているか。 ②情報センター、広場・水辺空間機能と連携した具体的な取り組み内容の提案がなされているか。 ③テナント誘致等の面において、立地条件、市場動向を踏まえた実現可能性・継続性の高い提案となっているか。 ④長期における安定した経営計画の提案がなされているか。	
小計		10点		

#### 6) 地域経済・活性化への配慮・貢献 (5点)

項目		配点	審査の視点	対象様式
1	地域経済・活性化への配慮・貢献	5点	①本事業における各業務等において、村内企業を活用するなどの地域経済への配慮がなされているか。 ②本事業における本村の文化・伝統芸能等を活用するなどの地域活性化への配慮がなされているか。 ③その他、優れた提案が含まれているか。	様式 9-2
小計		5点		

## (5) 提案価格以外の項目の得点化方法

提案価格以外の項目の審査では、(4)に示す各審査項目について、次に示す採点基準により提案審査会が得点化する。

表3 「提案価格以外の項目の得点化基準」

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容が優れている	配点×0.75
C	提案内容がやや優れている	配点×0.50
D	提案内容が要求水準を満たしている程度である	配点×0.25
E	提案内容に優れている点はない	配点×0.00

## (6) 提案価格の得点化方法

### 1) 提案価格評価の考え方

次に示す算定式により、PFI事業に関する価格点と本村の地代収入に関する価格点をそれぞれ算定し、その合計点を提案価格に関する事項の得点とする。

提案価格に関する事項の得点 (15点) =PFI事業に関する価格点 (10点) + 地代収入総額に関する価格点 (5点)
---

### 2) PFI事業に関する価格点の算定方法

次に示す算定式により、PFI事業に関する価格点を算定する。

PFI事業に関する価格点 = $\frac{\text{PFI事業に関する最低提案価格}}{\text{PFI事業に関する当該提案価格}} \times \text{PFI事業の提案価格に関する配点 (10点)}$
--

(例) Aグループ：提案価格 25億円 (応募者の中の最低価格)

得点 10点

Bグループ：提案価格 35億円 (Bグループ提案価格)

得点 25億円/35億円×10点=7.14点

### 3) 地代収入総額に関する価格点の算定方法

次に示す算定式により、地代収入総額に関する価格点を算定する。

$$\begin{array}{l} \text{地代収入総額に関する価格点} = \\ \frac{\text{地代収入に関する当該提案価格}}{\text{地代収入に関する最高提案価格}} \times \text{地代収入総額に関する提案価格に} \\ \text{関する配点 (5点)} \end{array}$$

- (例) A グループ：提案価格 2,000 万円 (応募者の中の最高提案価格)  
得点 5 点
- B グループ：提案価格 1,700 万円 (B グループ提案価格)  
得点 1,700 万円 / 2,000 万円 × 5 点 = 4.25 点