

狭山市ふれあい健康センターPFI(R0 方式)事業 事業者選定基準

令和7年7月

狭 山 市

目 次

1	本選定基準の位置づけについて.....	1
2	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定方法	1
(1)	民間事業者選定の方法	1
(2)	審査の方法.....	1
(3)	選定委員会.....	1
(4)	審査の手順.....	2
3	参加資格審査.....	2
4	提案審査.....	3
(1)	提案書類の審査	3
(2)	提案内容の審査	3
(3)	提案内容と提案価格による総合評価.....	4
(4)	最優秀提案者等の選定	4
5	優先交渉権者等の決定	4
別表	提案内容審査における審査項目、評価の視点及び配点	5

1 本選定基準の位置づけについて

本選定基準は、本市が、狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業（以下「本事業という」）を実施する事業者の募集・選定にあたり、最も優れた提案を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者（応募グループ）が行う提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、本選定基準は狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業募集要項等と一体のものである。

2 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定方法

(1) 民間事業者選定の方法

本事業を実施する応募者には、本事業の改修業務（設計業務、施工業務、監理業務及び解体撤去業務）、維持管理業務及び運営業務に関する専門的な知識や経験が求められる。

このため、選定事業者の選定にあたっては、提案価格のほか、施設計画及び維持管理・運営計画の内容、資金計画並びにリスク管理を含む事業計画の妥当性・確実性等、多面的な判断が必要であることから、提案内容及び提案価格を総合的に審査する公募型プロポーザル方式を採用する。

(2) 審査の方法

審査は、参加資格審査及び提案審査（提案内容及び提案価格による総合評価）により実施する。

(3) 選定委員会

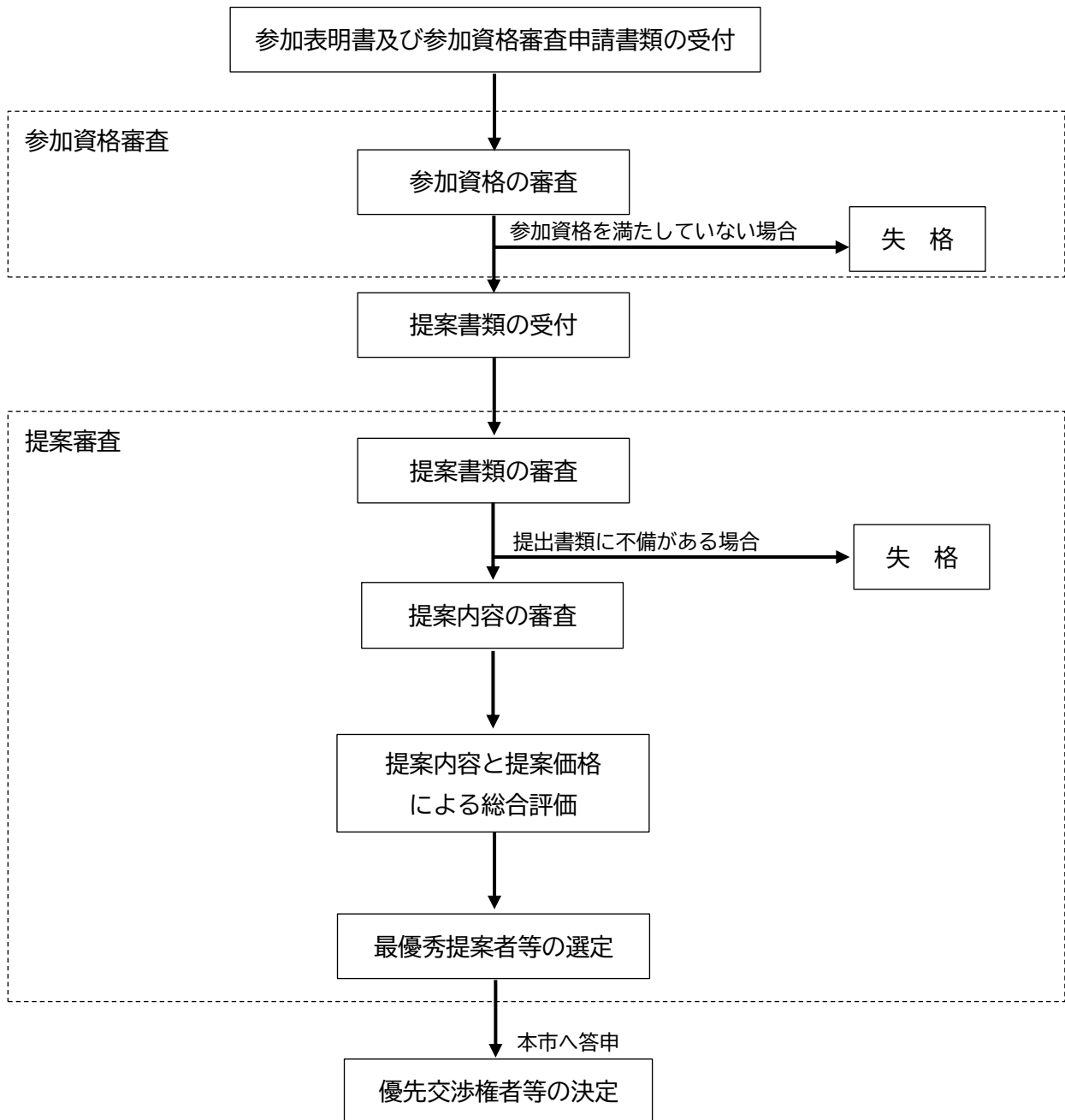
本市は、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）の決定にあたり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第11条に定める客観的な評価を行うため、狭山市ふれあい健康センターPFI事業者選定委員会条例（令和6年条例第25号）に基づき、狭山市ふれあい健康センターPFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置している。

選定委員会は、提案価格及び提案内容を総合的に審査し、最優秀提案者及び次点優秀提案者（以下「最優秀提案者等」という。）を選定する。選定委員会の決定を受け、本市は優先交渉権者等を決定する。

なお、選定委員会の委員名簿は、狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業募集要項（以下「募集要項」という。）を参照のこと。

(4) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



3 参加資格審査

本市は、応募者から提出された参加表明書及び参加資格審査申請書類により、募集要項に示す応募者の資格条件を充足していることや、失格事由に該当しないこと等を審査し、要件を満たしていない場合は失格とする。

本市は、全ての応募者の代表企業に対して審査結果を通知する。

4 提案審査

(1) 提案書類の審査

本市は、応募者から提出された提案書類が、本市が募集要項において定めた要件（用紙の体裁等）を充足しているかを審査する。

提案書類が当該要件を充足していない場合、その応募者は失格とする。

(2) 提案内容の審査

提案書類の審査において失格とならなかった応募者は、選定委員会においてプレゼンテーションを行い、選定委員会は提案内容の審査を行う。

提案内容の審査における評価方法については、以下のとおりとする。

ア 提案内容の評価方法

選定委員会は、提案内容の審査にあたって、提案書類の内容について、提案内容審査項目（以下「審査項目」という。）ごとに、5段階評価により得点化し評価を行う。

表1 審査項目ごとの採点基準

評価	審査項目	採点基準
A	当該項目に対して具体的な提案があり、特に優れている。	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	当該項目に対して具体的な提案があり、優れている。	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	当該項目に対して具体的な提案がなく、特に優れている点がない。（要求水準を満たす程度である。）	配点×0.00

イ 審査項目及び配点

選定委員会は、提案内容の審査において、応募者から提出された提案書類の内容について優れた提案がなされているかを表2及び別表に示す審査項目及び評価の視点に基づいて審査し、各提案の採点を行う。各項目別の審査基準、提案内容の配点については、本市が本事業に期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定している。

表2 提案内容に関する配点

審査項目		配点(1000点満点)
事業全体に関する事項		250
	事業の実施方針、コンセプト等に関する事項	150
	事業の安定性に関する事項	100

各業務項目に関する事項	700
改修業務に関する事項	380
維持管理業務に関する事項	70
運営業務に関する事項	250
自主事業に関する事項	50

(3) 提案内容と提案価格による総合評価

選定委員会は、提案内容及び応募者から提出された提案価格書により、総合評価による審査を行う。

総合評価点については、以下のとおりとする。ただし、小数点以下第三位を四捨五入する。

$$\text{総合評価点} = \frac{\text{提案内容点(1000点満点)}}{\text{提案者の提案価格}} \times 10^9$$

(4) 最優秀提案者等の選定

選定委員会委員は、提案書類により総合評価点を算定し、全委員の総合評価点の平均値（小数点以下第三位を四捨五入したもの。以下同じ）が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定する。また、全委員の総合評価点の平均値が次点だった者を次点優秀提案者として選定する。

ただし、全委員の総合評価点の平均値が 176.00 点未満である応募者については最優秀提案者等を選定しない。

なお、全委員の総合評価点の平均値が最も高い者が 2 者以上あるときは、全委員の提案内容点の得点の平均値（小数点以下第三位を四捨五入したもの。）が最も高い者を最優秀提案者とする。次点優秀提案者が 2 者以上あるときも同様とする。

5 優先交渉権者等の決定

本市は、選定委員会の選定結果を最大限に尊重し、優先交渉権者等を決定し、プレゼンテーション審査に参加した応募者の代表企業に対して通知するとともに、市公式ホームページで公表する。

優先交渉権者等を決定しなかった場合でも、この旨をプレゼンテーション審査に参加した応募者の代表企業に対して通知するとともに、市公式ホームページで公表する。

別表 提案内容審査における審査項目、評価の視点及び配点

審査の項目	評価の視点	配点
事業全体に関する事項		250
事業の実施方針、コンセプト等に関する事項		150
本事業全体に関する考え方	・「狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業 基本構想」の目的を理解し、本事業の目的に合致した計画となっているか。	30
本事業のコンセプトに関する提案	・本事業のコンセプトを理解し、本事業においてどのように実現していくか具体的な考え方が示されているか。 ・多世代交流、市民などが来たくなる、今まで施設を利用していなかった人も来たくなる、また訪れたくなる事業の実現に対して、利用促進の考え方や提案が具体的に示されているか。 ・地域にとって魅力的な場となる事業の実現に対して、考え方や提案が具体的に示されているか。 ・本施設が将来にわたって市民に愛される場となるための考え方や提案が具体的に示されているか。 ・本事業のコンセプトに沿ったデジタルコンテンツ導入方針となっているか。	60
施設改修方針に関する提案	・劣化診断調査結果及び施設の改修方針を理解し、本事業において、どのように改修（機能回復）を実現していくか具体的な考え方が示されているか。 ・改修後の施設の利用方法等を踏まえた具体的な施設の改修方針が提案されているか。 ・新たなコンテンツの導入に際して、改修方針が妥当なものとなっているか。	30
地域経済・社会への貢献	・本事業の各業務について、狭山市内事業者の参画、狭山市雇用の創出等、地域経済に貢献する優れた提案がなされているか。	30
事業の安定性に関する事項		100
応募者の構成	・応募者の構成が事業目的、事業内容及び業務分担を踏まえた合理的な内容となっているか。	10
資金調達・収支計画	・具体的かつ確実性のある資金調達方法が提案されているか。 ・収支計画が提案内容と整合しており、具体的かつ合理的であるか。 ・収入及び費用の算出根拠が明確であり、妥当な収支計画となっているか。 ・利用料金収入に関する見込みが過剰でないか。 ・資金不足時の対応方策について提案があるか。	50
リスク管理	・リスクの適切な把握がなされ、かつ、リスク顕在化時の有効な対応が具体的に提案されているか。 ・想定されるリスクについて、事前回避、防止策、リスク顕在化に対	40

	する対応策が具体的に示されているか。 ・コンソーシアム内での合理的なリスク分担が提案されているか。 ・個人情報保護やコンプライアンスについて、適切な体制及び方策が提案されているか。	
各業務項目に関する事項		700
改修業務に関する事項		380
改修の進め方・実施体制	・改修業務（改修設計、改修工事施工）において、本市と円滑にコミュニケーションを図るための方策が具体的に提案されているか。 ・改修業務（改修設計、改修工事施工）において、本事業を遂行する能力を有している業務実施体制及び品質管理体制が提案されているか。	10
設計コンセプト	・本事業のコンセプトや整備基本方針を正しく理解し、本事業の特性を踏まえた設計コンセプトが示されているか。 ・継続使用しない既設配管等について、撤去又は存置の方針、並びに存置する場合の管理について適切に提案されているか。	20
設計＝環境保全	・施設の長寿命化、省エネルギー等、環境負荷低減に配慮した提案となっているか。 ・施工時の騒音・振動等、周辺環境へ配慮した提案となっているか。 ・空調方式や照明方式等、利用者の快適性向上に資する提案がなされているか。	10
設計＝安全性	・災害時の避難場所としての利活用に配慮した具体的な提案が示されているか。	10
設計＝ユニバーサルデザイン	・ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、誰でもわかりやすく利用しやすい施設として、改修提案がなされているか。	10
設計＝メンテナンス性、コンテンツ更新に関する自由度	・運営期間を踏まえたライフサイクルコストの最適化を図りつつ、適切に修繕、更新が可能な施設とする提案が示されているか。 ・市民ニーズの変化等に伴う各機能の使い方の変化に対して、対応できるようなフレキシビリティを考慮した施設とする具体的な提案が示されているか。 ・デジタルコンテンツの更新に関する考え方が明確にされているか。	20
設計＝施設内におけるゾーニング、導線計画	・利用者の利便性を考慮した機能配置が具体的に提案されているか。 ・利用者や管理者等の円滑な移動を確保する施設内動線が計画されているか。	30
設計＝アスレチック機能導入計画	・子どもやその家族を中心として、楽しみながら身体機能の維持・向上が図れるようなコンテンツの導入計画となっているか。 ・乳幼児等の利用も想定した導入計画となっているか。	80
設計＝デジタルコンテンツ導入計画	・新たな魅力を創出し、利用者を確保するデジタルコンテンツの導入計画となっているか。	80

	・基本構想を踏まえた多様な世代にアプローチする計画となっているか。	
設計＝その他の必須提案機能の導入計画	・アスレチック機能、デジタルコンテンツ機能等と連携し、施設全体を活用する提案となっているか。 ・アスレチック機能、デジタルコンテンツ機能等と連携し、施設全体の魅力を向上させる提案となっているか。	30
施工品質の確保	・施工品質と管理方法について具体的で適切な方策が提案されているか。	30
安全な施工の実現	・建設工事期間中の利用者、近隣住民に対する安全性及び周辺道路への影響に配慮した計画が提案されているか。	20
工程計画	・設計着手から各施設の供用開始までの期間に関して、遅延のないようにあらかじめ要点を把握した工程計画が提案されているか。 ・当初計画から遅延が発生した場合、各施設の供用開始に影響を及ぼさないように工程を調整する具体的な方策が示されているか。	30
維持管理業務に関する事項		70
取組方針・実施体制	・本事業における維持管理業務の目的・内容を十分に理解した上で、適切な取組方針が提案されているか。 ・効率的に維持管理業務を実施することができる体制が提案されているか。 ・本市との連絡体制について、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。 ・事故発生時の措置や体制について実効性の高い提案が示されているか。	30
業務内容	・具体的で合理的かつ効率的な実施内容、方法、頻度が示されているか。 ・予防保全の考え方に基づく適正な保守管理等、ライフサイクルコスト削減につながる提案がされているか。 ・市民の利便性向上や、運営を踏まえた維持管理内容の提案が示されているか。 ・本施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の具体的かつ効果的な内容、頻度等が示されているか。	40
運営業務に関する事項		250
取組方針・実施体制	・本事業における運営業務の目的・内容を十分に理解した上で、適切な取組方針が提案されているか。 ・社会経済や市民・利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な体制が提案されているか。 ・本市との連絡体制について、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。	20

	・施設の運営において、業務の質の維持・向上ができる体制が提案されているか。 ・事業内容や安全管理方策に見合った人員が過不足なく配置されているか。	
開業準備	・開業準備に係る実施体制・スケジュール・実施内容等について、開業後の円滑な業務実施を見据えた、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。	10
利用者受付	・様々な利用者に配慮した受付業務や、利用者に分かりやすく施設案内等を行うための、具体的で優れた工夫が提案されているか。 ・利用予約や利用料金の支払い等について、利用者の利便性を高める工夫が示されているか。	10
利用者安全管理	・利用者が安全かつ快適に施設利用できるための、利便性・安全性の確保に係る具体的な提案が示されているか。	20
アスレチック機能等運営	・衛生的で、かつ安全・安心に体を動かせる機能を整備したという前提で、賑わいのある、子どもが連れて行ってほしいと感じるような仕掛けづくりが示されているか。	70
デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能運営	・老若男女、障害や疾病の有無、国籍に関わらず、多様な方が利用できる機能を整備したという前提で、互いに交流する機会を与え、かつまた来たいと思う仕掛けづくりが示されているか。	70
その他の機能運営業務	・実効性及び経済性に配慮した、アスレチック機能等及びデジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能と親和性の高く、これらの機能と共に施設全体を周遊できる運営方針となっているか。	30
広報・情報発信	・施設の利用促進に資する情報提供のための、具体的で優れた工夫が提案されているか。 ・利用者のニーズ等の把握方法やそれらを運営業務に反映する方法について、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。 ・利用者だけでなく、施設を頻繁に利用しない市民のニーズ等の把握方法や、利用促進に繋げる工夫が提案されているか。	10
関係機関・地域連携	・関係機関との円滑な連携方法に関して、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。	10
自主事業に関する事項		50
主催事業（集客イベント等の実施）	・施設の利用促進、施設の賑わい・交流を創出する具体的な事業が提案されているか。 ・多様な世代に対応した事業が提案されているか。	30
利用者サービス施設整備・運営	・市民等の施設利用者の利便性を高める事業が計画されているか。 ・事業期間中、安定的な経営を行い、不測の事態に対する対応策が提案されているか。	20