

県立病院跡地利活用事業

評価基準

令和6年2月13日

福島県会津若松市

目 次

第 1	総則	1
第 2	優先交渉権者の選定方法	2
1	審査の手順及び方法	2
2	審査手順	3
第 3	提案審査における点数化方法	5
1	提案審査の配点	5
2	提案内容審査の点数化方法	6
3	提案価格審査の点数化方法	7
別紙	提案内容審査の評価項目及び配点	

第1 総則

本評価基準は、会津若松市（以下「市」という。）が「県立病院跡地利活用事業（以下「本事業」という。）」についての募集・選定を行うに当たって、本事業への応募企業又は企業グループ（以下「応募者」という。）を対象に交付する募集要項と一体のものである。

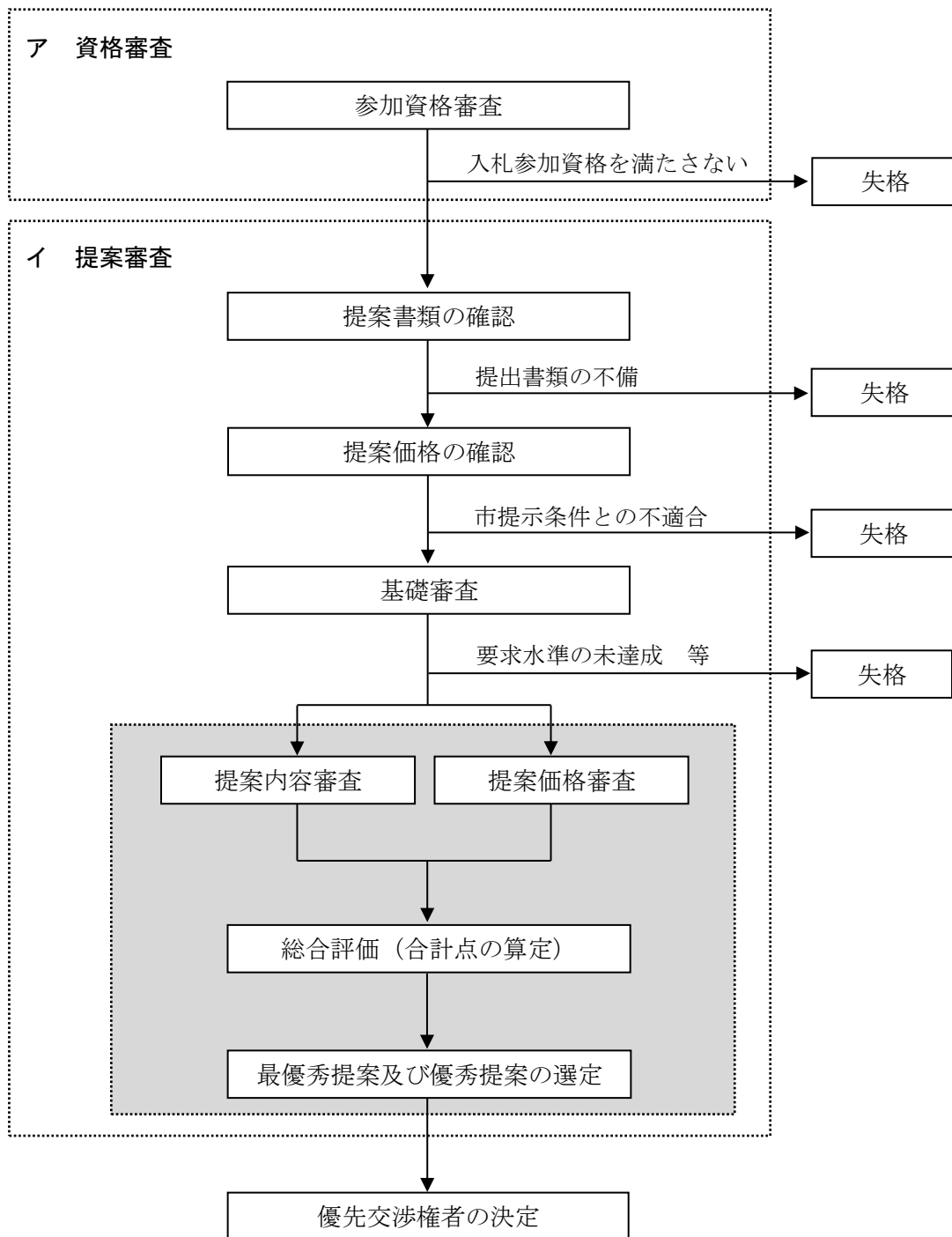
本評価基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。


最優秀提案の選定については、競争性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「県立病院跡地利活用事業事業者選考委員会」（以下「委員会」という。）において行う。

第2 優先交渉権者の選定方法

1 審査の手順及び方法

本事業における事業者の選定は、公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。



 委員会所掌範囲

2 審査手順

(1) 参加資格審査

市は、応募者から提出される参加表明書及び資格審査申請書類を基に、応募者が満たすべき参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査の結果を代表企業に対して通知する。参加資格を満たさない場合は、失格とする。

(2) 提案審査

ア 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類が全て揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

イ 提案価格の確認

市は、提案価格書に記載された提案価格が市の提示条件を満たしていることを確認する。提案価格が市の提示条件を満たしていない場合は、失格とする。

なお、提案価格に関する確認内容は、以下のとおりである。

a. 本体事業（DBO方式）に関する価格

募集要項に定めた本体事業における予定価格の上限額以下となっているか。

b. 民間収益事業（定期借地権方式）に関する価格

募集要項に定めた民間収益事業における借地料単価の下限額以上となっているか。

ウ 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・ 要求水準書の要求水準に未達の無いこと
- ・ 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

エ 提案審査

a. 提案内容審査

委員会は、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について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。なお、提案内容審査において、提案書類の内容の確認のために応募者に対するヒアリングを実施する。

b. 提案価格審査

委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された提案価格について審査を行い、得点（価格点）を付与する。

オ 最優秀提案及び優秀提案の選定

委員会は、提案内容審査及び提案価格審査における得点の合計（合計点）により、最優秀提案及び優秀提案を選定する。

合計点（100点）＝提案内容点（80点）＋提案価格点（20点）

合計点の最も高い提案が2以上ある場合は、提案内容点が最も高いものを最優秀提案として選定し、提案内容点も同点の場合には、委員会の投票によることとする。

なお、提案内容点が60%未満の場合は、最優秀提案及び優秀提案として選定しないこととする。

(3) 優先交渉権者の決定

市は、委員会の選定結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その結果について、市ホームページ等で公表する。

(4) その他

委員会においては、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、優先交渉権者は、業務実施において、委員会の意見を十分反映して事業を遂行すること。

第3 提案審査における点数化方法

1 提案審査の配点

提案審査は、提案内容審査及び提案価格審査により実施することとし、その配点及び得点化方法は、本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目	配点
提案内容審査	80点
1. 事業実施に関する事項	5点
(1) 本事業全体の取組方針	3
(2) 本事業全体の実施体制	2
2. 設計・建設に関する事項	25点
(1) 施設計画の基本方針	3
(2) 安全性への配慮（ユニバーサルデザイン等）	2
(3) 地域や環境への配慮	2
(4) 土地利用計画（配置計画、動線計画等）	3
(5) 公共施設デザイン	4
(6) 屋内機能（諸室計画）	①子どもの屋内遊び場機能 ②相談・多目的スペース機能 ③その他諸室
	3
	2
	2
(7) 屋外機能（外構等計画）	2
(8) 道路拡幅・交差点改良、水路付け替え計画	1
(9) 施工計画	1
3. 統括マネジメント業務に関する事項	2点
(1) 統括マネジメント業務	2
4. 開業準備業務に関する事項	2点
(1) 開業準備業務	2
5. 維持管理業務に関する事項	6点
(1) 取組方針	2
(2) 実施体制	1
(3) 維持管理業務	1
(4) 修繕・更新業務	2
6. 運營業務に関する事項	15点
(1) 取組方針	2
(2) 実施体制、人材確保	2
(3) 運営管理業務等	①遊び場提供に関する対応・工夫等 ②その他業務に関する対応・工夫等
	4
	3
(4) 自主事業	2
(5) 便益機能	2
7. 事業計画に関する事項	4点
(1) 事業計画の確実性及び安全性	2
(2) リスク管理	2
8. 民間収益事業に関する事項	14点
(1) 導入機能の考え方	6
(2) 資金調達・事業収支計画	3
(3) 民間収益事業の整備計画	3
(4) 民間収益事業の運営計画	2
9. 地域貢献に関する事項	7点
(1) 地元企業の参画促進、雇用機会の促進等	4
(2) 地域活性化、賑わいづくりへの貢献	3
提案価格審査	20点
合計	100点

2 提案内容審査の点数化方法

(1) 提案内容審査の項目及び配点

提案内容審査の評価項目及び配点は、別紙「提案内容審査の評価項目及び配点」を参照すること。

(2) 評価項目の採点基準

提案内容審査は、別紙「提案内容審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。

項目ごとに得点を付与し、全ての項目を合計した際の内容審査の合計点について、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

評価	判断基準	点数化方法
A	提案内容が非常に優れている	各項目の配点×1.00
B	提案内容が優れている	各項目の配点×0.80
C	提案内容が普通である	各項目の配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている。	各項目の配点×0.40
E	提案内容が非常に劣っている	各項目の配点×0.20

3 提案価格審査の点数化方法

提案価格審査は、本体事業（DBO 方式）に関する価格と民間収益事業（定期借地権方式）に関する価格ごとに行うこととし、次に示す考え方にに基づき、評価価格を算定する。

なお、点数化にあたって、小数点第 1 位以下が生じた場合には、小数点第 1 位を四捨五入する。

審査項目		評価価格の算定
(1) 本体事業（DBO 方式）に関する価格（15点）		
ア 設計・建設工事 請負代金	<ul style="list-style-type: none"> 応募者が提案した設計・建設工事請負代金、開業準備委託料、指定管理料を対象とし、以下の項目を評価価格の算定に用いる。 A…設計・建設工事請負代金（円） （※ただし、雨水流出抑制対策施設に関する代金は、評価価格から除くものとする。） B…開業準備業務委託料（円） C…指定管理料（円） 評価価格①は以下の式で求める。 （DBO 事業期間中の実額総額を評価する。） $\text{評価価格①} = A + B + C$ 	
イ 開業準備 業務委託料		
ウ 指定管理料		
(2) 民間収益事業（定期借地権方式）に関する価格（5点）		
エ 民間収益事業 用地借地料	<ul style="list-style-type: none"> 応募者が提案した民間収益事業借地料を対象とし、以下の項目を評価価格の算定に用いる。 D…民間収益事業用地借地料（円/年） E…借地料単価（円/㎡・年） （提案単価は「円/㎡・月」であるため、年換算する。） F…提案面積（㎡）、G…提案期間（年） 評価価格②は以下の式で求める。 （定期借地期間中の現在価値総額を評価すること） （i は割引率として 0.44% とし、実際の貸付時期にかかわらず、令和 7 年度を現在価値額の期首で算出すること） $\text{評価価格②} = \sum_{t=1}^G \frac{D_t}{(1+i)^t} = \frac{E_1 F_1}{(1+i)} + \frac{E_2 F_2}{(1+i)^2} \dots$ 	

算定された評価価格に基づき、次に示す方法により、点数を付与する。

なお、点数化にあたって、小数点第 3 位以下が生じた場合には、小数点第 3 位を四捨五入する。

審査項目	配点	点数化方法
本体事業（DBO 方式）に関する価格	15	得点 = $15 \times \frac{\text{応募者中の最低の評価価格①}}{\text{応募者の評価価格①}}$
民間収益事業（定期借地権方式）に関する価格	5	得点 = $5 \times \frac{\text{応募者の評価価格②}}{\text{応募者中の最高の評価価格②}}$

別紙 提案内容審査の評価項目及び配点

評価項目	評価の視点	配点
1. 事業実施に関する事項		5
(1) 本事業全体の取組方針	・本事業の目的及び基本理念、各機能に対するニーズや考え方等を踏まえた提案があるか。	3
	・多世代の市民が施設を利用することを想定し、誰もが提供されるサービス効果を享受できる提案があるか。	
	・本体事業における施設整備、維持管理・運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための具体的な提案があるか。	
	・本体事業と民間収益事業の一体事業として、整備・運営段階において効果的な連携を実施していくための具体的な提案があるか。	
(2) 本事業全体の実施体制	・市及び関係機関と連携し、事業を円滑に遂行するための効果的な提案があるか。	2
	・代表企業、構成員、協力企業、その他企業の役割、責任分担や連携・補完体制が明確であり、事業全体のマネジメント体制について具体的な提案があるか。	
	・公共施設等の施設整備、維持管理・運営の各段階における、建設JV及びSPC間でのマネジメント体制、品質管理体制、業務実施体制等、本事業を効率的かつ効果的に実施するための提案があるか。	
	・本体事業と民間収益事業の一体事業として、整備、運営の各段階において、本体事業者及び民間収益事業者間の連携体制等について具体的な提案があるか。	
2. 設計・建設業務に関する事項		25
(1) 施設計画の基本方針	・本事業の目的及び基本理念を踏まえた基本方針に関する具体的な提案があるか。	3
	・各機能の特性を考慮し、魅力や価値の向上に資する提案があるか。	
(2) 安全性への配慮 (ユニバーサルデザイン等)	・各機能の特性に配慮した上で、複合施設全体としてのセキュリティ計画に関する具体的な提案があるか。	2
	・諸室の仕様や屋内外の遊具、サイン計画等について、利用者特性を踏まえた提案があるか。	
	・ユニバーサルデザインに配慮した多世代の利用者が安全・安心で使いやすい具体的な提案があるか。	
	・災害時において建物や敷地全体の防災対策や安全性について、具体的かつ優れた提案があるか。	

評価項目		評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> ・積雪期の対応、施設のメンテナンスや安全管理への工夫が適切に提案されているか。 	
(3) 地域や環境への配慮		<ul style="list-style-type: none"> ・「ゼロカーボンシティ会津若松宣言」を踏まえ、環境負荷低減への工夫・効果やエネルギーの地産地消、ランニングコスト低減に資する数値等の具体的な提案があるか。 ・内外装等の素材・仕上げについて、耐久性やメンテナンス性に優れた効果的な提案があるか。 ・「会津若松市建築物等木材利用推進方針」を踏まえた木質化に際して、積極的に県内木材を採用した提案があるか。 ・当市の内陸盆地特有の気候や厳しくも豊かな自然による風土に配慮した具体的な提案があるか。 ・近隣が住宅地であることを考慮し、騒音対策に関する具体的な提案があるか。 ・鶴ヶ城周辺地区に位置していることを考慮し、景観との調和に配慮した提案があるか。 	2
(4) 土地利用計画 (配置計画、動線計画等)		<ul style="list-style-type: none"> ・DBO 事業と民間収益事業の一体性及び親和性に配慮した提案がなされているか。 ・公共施設、民間収益施設等、各施設利用者の利便性に配慮した動線計画となっているか、また、各施設間における連携が円滑に行える配置となっているか。 ・周辺道路（本事業で実施する道路拡幅を前提としたもの）への影響や利用者や地域住民の安全性及び維持管理・運營業務を考慮した明確かつ効果的な配置計画、動線計画となっているか。 ・路線バスの本事業用地への乗り入れを想定した適切な提案（バス停留所及びバス動線）がなされているか。 ・その他独創的かつ現実的な提案があるか。 	3
(5) 公共施設デザイン		<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針や施設の特性等を踏まえた魅力ある施設デザインに関する提案があるか。 ・民間収益施設との一体事業であることを踏まえ、民間収益施設と統一性のある施設デザインとなっているか。 	4
(6) 屋内機能 (諸室計画)	①子どもの 屋内 遊び場 機能	<ul style="list-style-type: none"> ・機能性、利便性、快適性、安全性についての優れた提案があるか。 ・プレイルーム内の大型遊具について魅力的な提案となっているか。また、安全性や修繕・更新性についての優れた提案があるか。 	3

評価項目		評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> デジタルルームについて「スマートシティ会津若松」らしいデジタルを活用した遊びができる提案となっているか。また、事業者設置の目玉コンテンツについても魅力的な内容となっているか。 	
	②相談・多目的スペース機能	<ul style="list-style-type: none"> 機能性、利便性、快適性、安全性についての優れた提案があるか。 幅広い使い方を想定した仕様や、その他諸室（オープンスペース等）や屋外スペースとの一体的利用など、諸室の有効活用についての優れた提案があるか。 	2
	③その他の諸室	<ul style="list-style-type: none"> 機能性、利便性、快適性、安全性の優れた提案があるか。 子どもたちを含めた様々な施設利用者にとって、利用し易く優れた提案があるか。 管理スタッフやボランティアにとって、運用し易く優れた提案があるか。 	2
(7) 屋外機能 (外構等計画)		<ul style="list-style-type: none"> 駐車場機能について、子育て世帯や障がい者をはじめ、全ての利用者が安全かつ快適に利用できるような提案がなされているか。 防災機能として、災害時に一時避難場所として活用するための具体的な提案がなされているか。 広場・緑地機能として、屋外での活発な遊びや、イベントの開催等が積極的に行われるような具体的かつ効果的な提案がなされているか。 その他外構部分全体について、当市の気象条件等を考慮した施設のメンテナンス・安全管理への工夫について具体的な提案がなされているか。 	2
(8) 道路拡幅・交差点改良、水路付け替え計画		<ul style="list-style-type: none"> 事業者提案の土地利用計画や民間収益事業の事業提案を踏まえた道路拡幅・交差点改良、水路付け替え計画の提案について合理的かつ効果的な提案があるか。 本施設の施設利用者や近隣住民に対する安全性への配慮とともに、市による管理を踏まえたメンテナンス性への配慮等がなされているか。 	1
(9) 施工計画		<ul style="list-style-type: none"> 設計から供用開始までのスケジュール、施工手順、スケジュール遵守のための方策等について具体的な提案があるか。 施工体制（指示命令系統、責任の所在、人員体制、市との連携、緊急時及び非常時の体制等）について具体的な提案があるか。 監理者と綿密に情報共有を行う方策等、具体的な提案があるか。 	1

評価項目	評価の視点	配点
	・施工時における周辺地域への配慮や安全確保に関する具体的な提案があるか。	
3. 統括マネジメント業務に関する事項		2
(1) 統括マネジメント業務	・事業者により一貫性のあるマネジメントがなされ、市との効果的な連携を可能とする体制が構築されているか。 ・サービス水準の維持・改善に必要なセルフモニタリングを実施するための提案がなされているか。	2
4. 開業準備業務に関する事項		2
(1) 開業準備業務	・開業後の円滑な運営や利用拡大に向けた、準備計画、スケジュール等について具体的な提案があるか。 ・市民への情報提供や誘致活動、内覧会及び開館記念イベントについて優れた提案があるか。	2
5. 維持管理業務に関する事項		6
(1) 取組方針	・長期間にわたって施設の性能、水準を良好に保つための優れた提案があるか。 ・ライフサイクルコストの縮減、予防保全について配慮された提案があるか。 ・本施設における維持管理業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効果的な提案があるか。	2
(2) 実施体制	・維持管理業務を円滑に行う優れた業務体制となっているか。 ・維持管理業務において、効率的かつ効果的な人員配置に関する提案があるか。 ・緊急時の措置や体制に関する実効性の高い提案があるか。	1
(3) 維持管理業務	・維持管理業務全般について、本施設の特徴、仕様を踏まえた効果的な実施内容や方法、頻度等の提案があるか。 ・長期間にわたっての施設の性能、サービス水準の維持・向上を図るための効果的な提案があるか。	1
(4) 修繕・更新業務	・要求水準を維持していくための保守点検、修繕・更新計画に関する具体的な提案があるか。 ・魅力を維持・向上していくために、遊具や内装、設備等の修繕・更新について具体的な提案があるか。 ・事業期間終了時における本施設の引渡し方法や、より良好な状態で市に引き渡すための具体的な提案があるか。	2
6. 運営業務に関する事項		15
(1) 取組方針	・本体施設の各機能の特性を考慮し、魅力や価値の向上に資する提案があるか。	2

評価項目	評価の視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者満足度を高めるようなサービス水準を、継続的かつ効果的に提供するための提案があるか。 ・長期にわたる事業として、多様な利用者ニーズや社会の要請を柔軟に反映させるための具体的な提案があるか。 	
(2) 実施体制、人材確保	<ul style="list-style-type: none"> ・安心・安全に運営するための実施体制・人員配置に関する効果的な提案があるか。 ・施設全体を効率的に運営するために、市及び関係機関との連携及び調整に関する具体的な提案があるか。 ・適切な人材確保、人材育成・研修、雇用条件等について具体的かつ効果的な提案があるか。 ・防災及び防犯対策について、危機管理体制やマニュアルの整備、従事者への教育に関する効果的な提案があるか。 	2
(3) 運営管理業務等	<p>①遊び場提供に関する対応・工夫等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレイルームの提案内容に基づき、各年代のこどもが安全にのびのびと遊ぶことができるような運営上の対応・工夫が十分なされているか。また、必要十分な人員配置が提案されているか。 ・プレイリーダーやプレイサポーター等による、遊びの支援や声掛け等について、具体的かつ効果的な提案があるか。 ・障がい児の利用等にあって、必要十分な知識を有しているとともに、効果的なサービス内容が提案されているか。 	4
	<p>②その他業務に関する対応・工夫等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要求水準で示したワークショップ・イベント（①子どもを主体として親子で参加できるもの、②小学生又は全児童及び中高生以上向けのもの、③多世代交流を目的としたもの）について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・子育て等に関する身近な相談機会の提供に係る業務について、具体的な提案があるか。 ・デジタルルームの企画・運営業務について、「スマートシティ会津若松」にふさわしい具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・その他、本施設の運営管理全般において、適切な提案がなされているか。 	3
(4) 自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設としての健全性・公平性を確保した上で、民間のノウハウを活かした積極的な提案があるか。 ・本体施設の魅力向上及び市民サービスの向上や施設の利用促進につながる具体的な提案があるか。 ・多世代交流を促進する提案があるか。 	2

評価項目	評価の視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント開催時等における、他の利用者への配慮に関する提案があるか。 	
(5) 便益機能	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食・休憩スペースについて、本体施設の利用者の利便性・快適性の向上に資する施設規模及び配置等に関する提案があるか。また、利用者のニーズを踏まえた販売方法や販売品目計画に関する効果的な提案があるか。 ・提案便益機能について、本体施設の利用者の利便性に資する具体的な提案があるか。また、民間収益事業との整合性に留意しつつ、長期事業としての安定性・健全性の確保に関する具体的な提案があるか。 	2
7. 事業計画に関する事項		4
(1) 事業計画の確実性及び安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間を通じて確実かつ安定的に事業を行うことができる、SPCの収支計画に関する提案があるか。 ・SPCの収支計画が提案内容と整合しており、合理的な提案があるか。 ・SPCの資金管理方法・財務モニタリング及び資金不足発生時への対応策について、適切な提案があるか。 	2
(2) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・市と事業者及び事業者内において適切かつ合理的なリスク分担となっているか。 ・本事業で想定されるリスクの事前回避策、防止策及びリスク顕在化時の効果的な対応策が具体的に提案されているか。 ・事業の特性を踏まえた保険付保に関する適切な提案があるか。 	2
8. 民間収益事業に関する事項		14
(1) 導入機能の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・「県立病院跡地利活用基本計画」を前提に設定した「市が期待する民間収益施設の考え方」を十分理解した機能が提案されているか。 ・市民ワークショップやタウンミーティングにおける意見やアイデアを踏まえた機能が提案されているか。 ・その他、優れた独創的かつ現実的な提案があるか。 	6
(2) 資金調達・事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・民間収益事業における資金調達計画が具体的かつ実現性の高いものとなっているか。 ・民間収益事業における事業収支計画が具体的かつ安全性・確実性の高いものとなっているか。 ・長期間安定的に事業継続を行うための仕組みや取 	3

評価項目	評価の視点	配点
	組、事業実施に係るリスク管理に関する提案があるか。	
(3) 民間収益事業の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された民間収益事業について、魅力的な施設計画が提案されているか。 ・民間収益施設の施設デザインについて、「子どもの屋内遊び場」等の公共施設等の一体公募であることを踏まえた統一的な提案がなされているか。 ・民間収益事業の整備にあたって、本体事業との一体整備を踏まえた施工計画が立案されているか。 	3
(4) 民間収益事業の運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された民間収益事業について、魅力的な運営内容等が提案されているか。 ・公共施設等との親和性や施設利用者の利便性向上に資するサービス等が提案されているか。 ・民間収益施設の運営における公共施設等との連携の取組や、本事業用地全体の管理のための本体事業者との連携施策等が提案されているか。 ・市民の活動スペース、書画などの展示スペース等について確保されているか。また、確保されている場合、具体性をもった内容となっているか。 ・災害発生時において、公共施設等と連携して対応するための具体的な提案がなされているか。 	2
9. 地域貢献に関する事項		7
(1) 地元企業の参画促進、雇用機会の促進等	<ul style="list-style-type: none"> ・会津若松市に本社がある企業が、構成員、協力企業又はその他企業として多く参加しているか。 ・地元企業への発注金額及び発注内容等や地元企業の育成等について、具体的な優れた提案がなされているか。 ・会津若松市内の雇用促進に関する具体的な提案がなされているか。 	4
(2) 地域活性化、賑わいづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業（本体事業及び民間収益事業）全体を通じて、会津若松市・会津地方の地域活性化、まちの拠点としての賑わいづくりへの貢献しうる提案がなされているか。 ・その他、地域社会とのつながり等、地域社会への貢献について、具体的な提案がなされているか。 	3
合計		80点