

松江市総合体育館改修整備管理運営事業

事業者選定基準

令和6年1月

松江市

目次

第1	本書の位置づけ	1
第2	事業者選定の概要	1
2.1	事業者選定方式	1
2.2	事業者選定方法	1
2.3	事業者選定の体制	1
第3	審査方法	2
3.1	応募登録書類に係る審査	3
3.2	事業提案書に係る審査	3
第4	優先交渉権者の決定	4

別紙1 審査事項の詳細内容

第 1 本書の位置づけ

松江市総合体育館改修整備管理運営事業に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、松江市（以下「本市」という。）が松江市総合体育館改修整備管理運営事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、応募者に公表する松江市総合体育館改修事業に係る事業提案募集要項と一体のものである。

第 2 事業者選定の概要

2.1 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業で対象とする公共施設の整備・運営について、本市の要求するサービス水準との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

2.2 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとする。

「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について本市が審査する。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行う。

2.3 事業者選定の体制

「審査事項に係る評価」にあたっては、本市で構成する「松江市総合体育館改修整備管理運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、優先交渉者を決定する。なお、有識者らによって構成される「松江市総合体育館整備運営業務アドバイザーボード」を設置し、専門的知識・助言を得るため適宜開催する。

表. 委員一覧

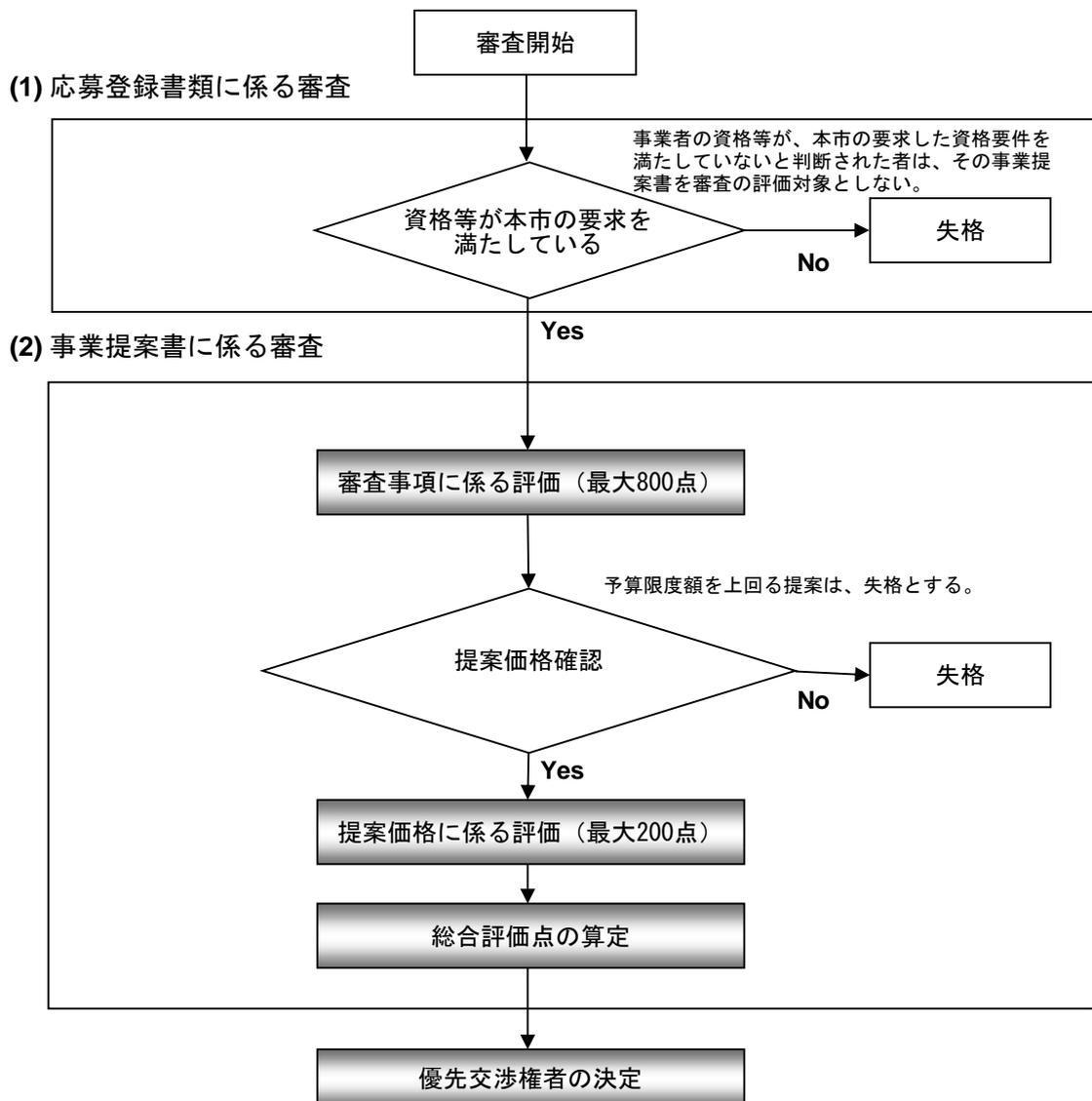
	氏名	所属
委員長	講武 直樹	副市長
委員	爲國 岳彦	理事（政策部長）
委員	小村 隆	総務部長
委員	佐目 元昭	財政部長
委員	高見 保志	財政部技監

表. 松江市総合体育館整備運營業務アドバイザーリーボード ボードメンバー一覧

氏名	所属
細田 智久	国立大学法人島根大学 総合理工学部 建築デザイン学科教授
井上 亮	株式会社山陰合同銀行 地域振興部 部長
湯町 信夫	公益財団法人松江体育協会 専務理事

第3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



3.1 応募登録書類に係る審査

本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。

3.2 事業提案書に係る審査

(1) 審査事項に係る評価

提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、選定委員会が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、最大 800 点とする。審査事項の詳細については「別紙 1 審査事項の詳細内容」に示す。なお、審査事項の評価点の計算にあたっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとする。また、この「審査事項に係る評価」の過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合には失格とする。

審査事項	配点	備考
① 事業全般に関する事項	130	配点の割合：最大 800 点中 16.2%
② 施設整備に関する事項	350	〃 43.8%
③ 維持管理業務に関する事項	80	〃 10.0%
④ 運営業務に関する事項	240	〃 30.0%
合計	800	

【加点比率の基準】

	評価水準	加点比率 (評価点=配点×加点比率)
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	各項目の配点×1.00
B	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	各項目の配点×0.75
C	要求水準については満たしており、アイデアも評価できる。	各項目の配点×0.50
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	各項目の配点×0.25
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	各項目の配点×0.00

(2) 提案価格に係る評価

「提案価格に係る評価」（最大 200 点）については、事業提案書に記載された提案価格で行うものとし、次式により価格評価点を算定する。価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、評価点の上限を 200 点とする。

なお、提案価格が予算限度額を超えていた場合は失格とする。

【価格評価点の算定式】

$$\text{価格評価点} = 200 \times (\text{最低の提案価格} / \text{当該提案価格})$$

別紙 1 審査事項の詳細内容

1. 事業全般に関する事項

評価項目	評価の視点	配点	主な対応様式
(1) 本事業への基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的・基本理念を踏まえた計画の提案 	10	事業全般に関する事項、事業収支表等
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業マネジメント体制、指揮命令系統、市との連絡体制等の提案 コンソーシアム各社の役割分担及び責任分担に関する提案 事業の継続性に資するセルフモニタリング等の提案 	20	
(3) 資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 資金計画の安定化方策の提案 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 	30	
(4) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 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	
(5) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 市内企業の参画、市内企業からの資材調達等の提案 地元雇用の創出に関する提案 	40	
小計		130	

2. 施設整備に関する事項

評価項目	評価の視点	配点	主な対応様式
(1) 改修計画	<ul style="list-style-type: none"> 市民利用やB1リーグ等のプロスポーツの公式戦開催などを想定した動線計画の提案 利用者の快適性や運営者の運用性に配慮した観客席の改修計画の提案 B1リーグ等のプロスポーツの公式戦やコンサート開催などを想定した照明・映像音響計画の提案 	90	施設整備に関する事項、計画図面、事業スケジュール等
(2) 増築棟施設計画	<ul style="list-style-type: none"> B1リーグ等のプロスポーツの公式戦開催などを想定した配置・動線計画の提案 スイート、ラウンジ及びパントリーの諸室計画の提案 飲食関連施設の諸室計画の提案 利用者の利便性に配慮したトイレ計画の提案 	120	
(3) 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> 着工前の手続から施設引渡しまでの工程計画についての提案 不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための信頼できる対策等の提案 	50	

(4) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事期間中の公園利用者等への配慮に関する提案 ・ 周辺道路への影響を抑制するための提案 ・ 施工中の安全性確保に関する提案 ・ 騒音、振動等周囲への影響を抑制するための提案 ・ インターハイ開催期間中の利用者への配慮に関する提案 	90	
小計		350	43.8%

3. 維持管理業務に関する事項

評価項目	評価の視点	配点	主な対応様式
(1) 維持管理業務全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応等） ・ ライフサイクルコストの削減に係る提案 ・ 定期保守点検業務（建築物・設備）に係る工夫 ・ 外構管理に係る具体的な方策 ・ 警備保安業務について、事故・犯罪・火災・災害等の未然防止に係る具体的な提案 ・ 北庭球場、多目的広場、楽山庭球場、楽山野球場を継続して維持管理するための考え方 	60	維持管理業務に関する事項等
(2) 修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模修繕の実施時期を可能な限り遅らせるよう考慮した適切な長期修繕（保全）計画の提案 ・ 限られた修繕費の中で、事業期間を通して効率的・効果的に修繕を行い、建物・設備の機能が維持できる方策 	20	
小計		80	10.0%

4. 運営業務に関する事項

評価項目	評価の視点	配点	主な対応様式
(1) 運営業務全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応、財団の職員の継続雇用への配慮等） ・ 事業を安定的に実施するための需要予測 ・ 各種大会、B1リーグ等のプロスポーツの公式戦等が円滑に開催されるための支援方法 	160	運営業務に関する事項、事業収支表等

	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の稼働率増加に向けた具体的な方法 社会体育施設としての機能維持が図れること（既存の市内スポーツ団体との連携や市民の予約しやすさへの配慮等） 社会体育施設として子ども・高齢者・障害者等、あらゆる利用者が公平に利用するための工夫 市民のスポーツ活動への参加促進や施設の知名度向上に向けた広報活動 本施設、北庭球場、多目的広場、楽山庭球場、楽山野球場を包括的に運営するにあたっての効率的・効果的な運営方法の考え方 		
(2) 開業準備業務	<ul style="list-style-type: none"> 円滑な開業に向けての具体的な準備内容やスケジュールの提案 適切に業務の引継ぎを行うための方策 魅力的な開館式典・内覧会、開館記念イベントの提案 	30	
(3) 自主事業	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の集客力や魅力の向上に資する、本施設を有効活用した自主事業の提案 具体的なプログラム等の提案（多世代や楽しむことができるプログラム、子育て支援や健康づくりに資するプログラム、eスポーツを活用したプログラム等） 飲食関連施設の提案 トップアスリートによる競技の誘致と市民利用促進に繋がる地域向けイベントに関する提案 	50	
小計		240	30.0%