

佐原広域交流拠点 P F I 事業 事業者選定基準

国土交通省

1. 事業者選定基準の位置づけ

佐原広域交流拠点 PFI 事業事業者選定基準は、国が、落札者を決定するにあたって、もっとも優れた提案者を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものである。

2. 事業者選定の方法

(1) 選定方法の概要

佐原広域交流拠点 PFI 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。）には、PFI 手法における施設の設計・建設及び維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められる。落札者の決定にあたっては、入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容（以下、「事業提案」という。）及び入札価格の総合的な評価結果に基づき、落札者を決定する総合評価落札方式を採用する。

また、審査は第二次審査に進むための入札参加希望者の資格、実績等の有無を審査する「第一次審査」と、入札参加者の事業提案の内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。第一次審査における審査は、第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

第二次審査は「必須項目審査」において事業提案が要求水準（必須項目）をすべて充足しているかについて審査を行い、適格の場合は事業提案のうち国が特に重視する項目（評価項目）について「評価項目審査」を行い評価点を付与する。付帯施設（付帯事業）については、提案があった場合に「付帯項目審査」を行い評価点を加点付与する。

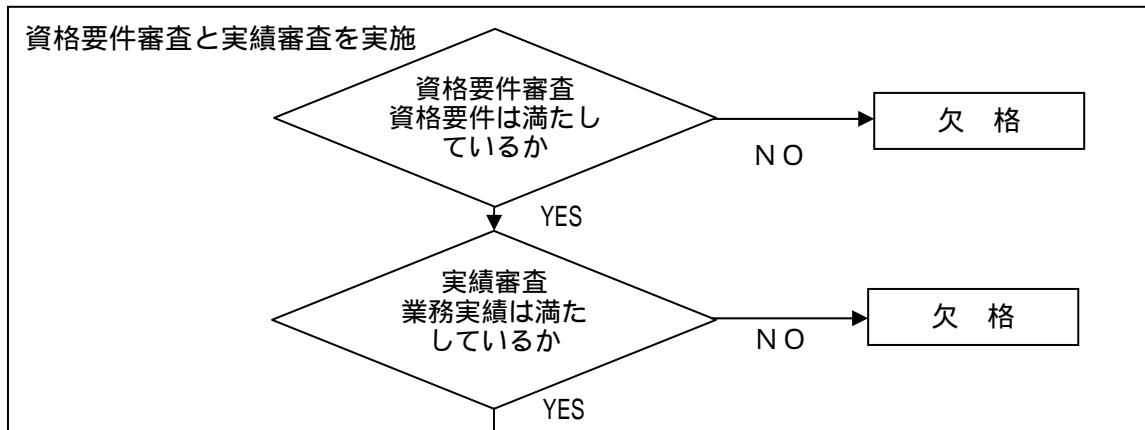
(2) 事業者選定の体制

国が総合評価落札方式により事業者の選定を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするため、「佐原広域交流拠点 PFI 事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置する。有識者等委員会は、事業者から提案された事業提案について作成した得点案を国に報告し、これを受けて国は、総合評価落札方式により落札者を決定する。

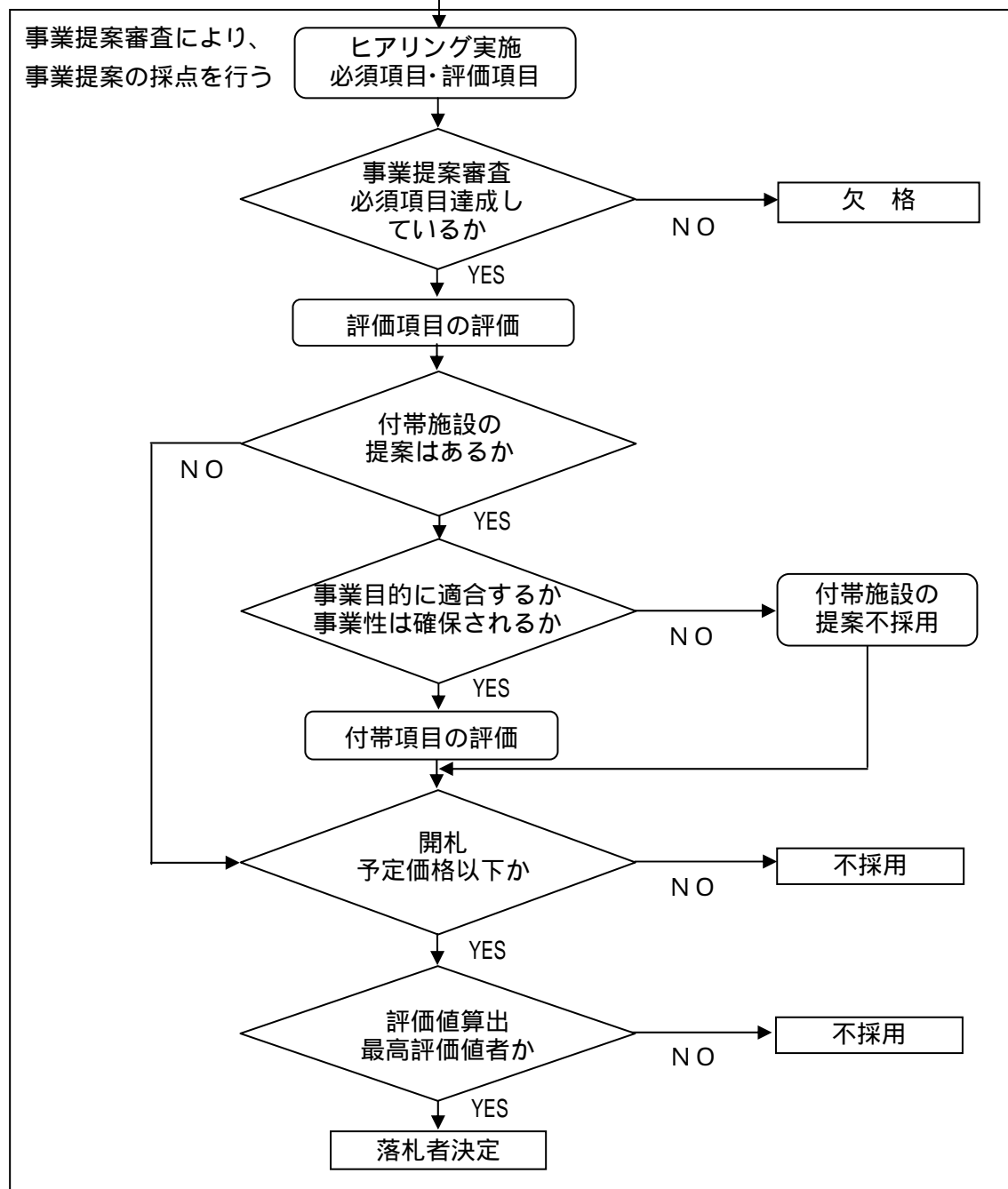
3. 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

(1) 第一次審査



(2) 第二次審査



4．第一次審査

第二次審査のための提案を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものである。

第一次審査の手順は以下の通りである。

(1) 資格要件審査

入札参加希望者が入札説明書に示す資格要件を満たしているかどうか審査を行う。

ただし、入札参加希望者が資料の提出期限の日において、資格要件のうち一般競争参加資格の認定を受けていない場合、他の資格要件を満たしているときは、開札の時に一般競争参加資格の認定を受けていることを条件として競争参加資格があることを確認するものとする。

(2) 実績審査

入札参加希望者が入札説明書に示す実績の要件を満たしているかどうか審査を行う。

5．第二次審査

総合評価落札方式により落札者を決定するため、入札参加者の事業提案の内容を審査するものである。

(1) 第二次審査の手順及び方法

第二次審査の手順は以下のとおりである。

事業提案審査

入札参加者からの事業提案を審査する。ただし、事業提案に、計画地外など要求範囲外の事業提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

ア 必須項目審査

事業提案が、要求水準書に反することなく要求水準（必須項目）をすべて充足しているかについて審査を行い、審査結果において事業提案がすべての要求水準（必須項目）を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しない場合、もしくは記載のない場合は欠格とする。なお、適格者については、基礎点 500 点を付与する。

イ 評価項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目（評価項目）については、優れていると認められるものについては、その程度に応じて評価点を付与する。

付帯施設（付帯事業）についての提案があった場合には、その提案が事業全体の目的を損なわない限りにおいて優れていると認められるものについては、その程度に応じて評価点を加点付与する。付帯施設（付帯事業）は民間事業者の自主的な創意により行うことができるもので、提案がなかった場合でも「減点」または「失格」はない。ただし、付帯施設（付帯事業）の提案がある場合、その提案が本事業の目的に適合しない場合や付帯事業としての事業性を確保できない場合については付帯施設（付帯事業）の提案を不採用とする。

a 有識者等委員会におけるヒアリング

有識者等委員会において、事業者からの提案に対しヒアリングを実施する。

b 有識者等委員会における調査審議

有識者等委員会は、得点案について協議し、最終的な調査審議結果を作成・承認し、国に

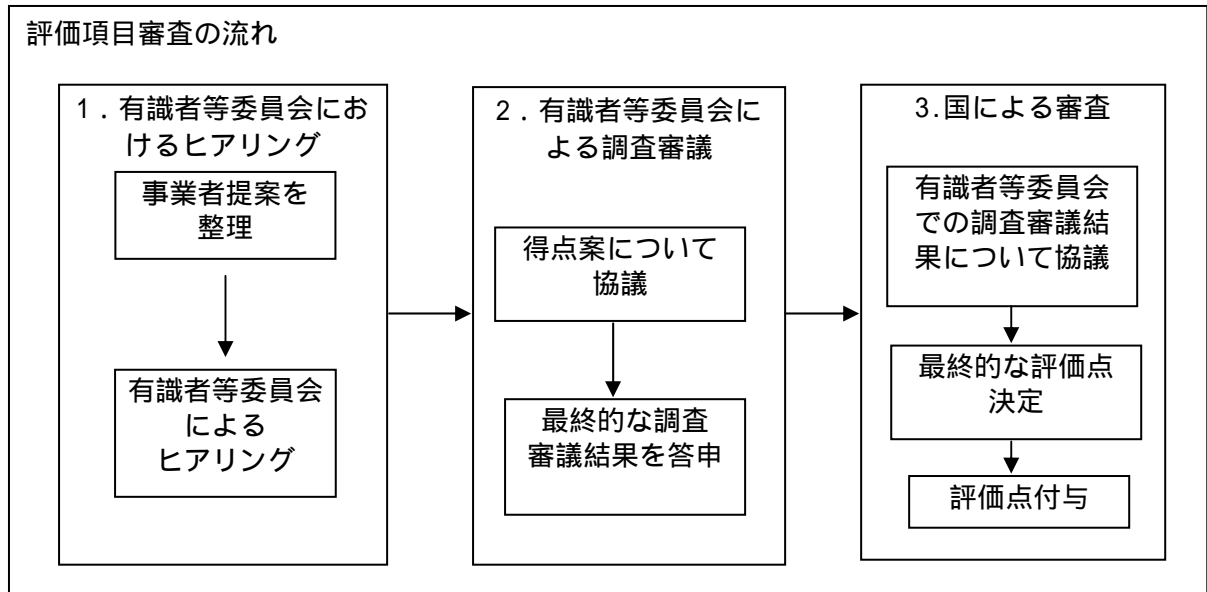
提出する。

c 国による審査

国は、有識者等委員会から答申された調査審議結果をもとに、最終的な評価点を決定し、「ア 必須項目審査」により付与する基礎点に評価点を加付与する。評価点は全体で 500 点満点とし、各評価項目の配点については後述する。

ウ 有識者等委員会におけるヒアリング

有識者等委員会は、事業者に対してヒアリングを実施し、事業者の提案（必須項目・評価項目）に関する内容を確認する。



開札

入札価格が予定価格以下かを確認する。

なお、開札した全ての入札価格が予定価格を超えている場合は、入札参加者が策定した事業提案の変更を行ったうえで、再度入札を行う。

総合評価

の事業提案審査による各提案の得点及び の予定価格以下の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。なお、同点の場合にはくじにより落札者を決定する。

(2) 事業提案の位置づけ

落札者の提示した事業提案については、契約図書にその内容を記載されるとともに、落札者は、これを履行しなければならない。なお、ヒアリングにおいて、事業提案に対する質問及びその回答についても同様とする。

なお、審査にあたっては、提示を求める図面あるいはイメージ図等と、文章による記載内容に矛盾がある場合、文章による記載内容によるものとする。

(3) 事業提案審査の審査基準・採点基準

必須項目審査

必須項目（要求水準の内容全て）について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうかを表-1 総合評価落札方式の項目、及び表-2 必須項目確認事項及び評価項目評価ポイ

ントにより審査を行う。なお、提案書類及び図面（様式）、提案において求める記載事項を別添資料（資料-11 様式集及び記載要領）に示す。

事業提案は、国が求める審査項目に対応する要求水準に対して、どのように対処するのか等を記入様式に従い具体的に記載することが求められる。国は、記載内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると判断できる場合にこれを充足するものとして判断する。

評価項目審査

ア 評価・採点方法

評価項目審査では、提案内容が要求水準（必須項目）を充足し、更に優れた内容であるかどうかの審査を行う。各々の評価項目には配点が付されている。審査を行う提案様式を別添資料（資料-11 様式集及び記載要領）に、各評価項目及びその配点基準を表-1 総合評価落札方式の項目、表-2 必須項目確認事項及び評価項目評価ポイント、表-3 加点付与基準に示す。

イ 審査の基本的考え

本事業の事業提案については、入札説明書及び要求水準書等に記載する条件並びに以下に掲げる各項目について、その項目に記す事項を十分に考慮し、これらをふまえた提案がなされることを期待している。

a 財務計画

本事業は、国及び香取市が共同で、災害時には防災拠点として機能し、また平常時には施設の有効活用を図り佐原地域の新たな広域交流拠点として関連施設の効率的かつ効果的な整備と利用者の利便性の向上を目的に維持管理・運営を目的とするもので、事業目的のみを効率的かつ効果的に遂行できる事業主体（SPC）を設立し、適正かつ確実な事業の実施を図ることが求められる。

事業主体（SPC）については、経営責任の所在が一元化されるなど明確であり、かつ、迅速な意志決定が可能であること、事業期間を通して健全な財務体質を保持することなどにより、効率的かつ効果的な資金調達を実現できることが求められる。

また、本事業は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を図り、本事業の効率的かつ効果的な実施を目的とするものであることから、事業主体（SPC）の下で本事業の実施に関する各業務を担う者が、要求水準の達成を誠実に履行する責務を果たし、それらの者による総合力が最も発揮されるような実施体制を構築しなければならない。

このため、事業主体（SPC）の下で本事業の実施に関する各業務を担う者は、それぞれの業務を適正かつ確実に実施できる経験及び実績を有し、事業主体（SPC）がそれらの者を効果的に統括することにより、事業工程及び要求水準の適正かつ確実な履行を確保できる実施体制が構築されることが求められる。

b 施設整備計画

施設の設計及び建設において以下の基本方針をふまえ、民間のノウハウを活かした創意工夫の提案が求められる。

- ア) 公共施設（地域交流施設を除く。）が防災拠点としての災害対策施設であることをふまえ整備すること。
- イ) 佐原地域の都市再生に寄与し親しみやすく便利でかつ安全に利用できる公共施設として整備すること。
- ウ) 水郷筑波国定公園特別地域に指定された雄大な利根川の風景や、利根川との深いかわ

りの中で発展してきた佐原地域の歴史と伝統に配慮し、地域の魅力を高める新たな広域交流拠点にふさわしい施設景観の創出に努めること。

- I) 車両倉庫・河川利用情報発信施設・水辺交流センター、地域交流施設は一体的に機能するよう整備し、良好な地域環境の維持・形成に寄与すること。
- ㊦) 当該施設に必要とされる機能・性能と立地地域への調和を、ライフサイクルを通して保ち続けられる設計とすること。
- ㊧) 適切な設計・建設・工事監理を行うこと。

c 維持管理計画

施設の維持管理において以下の基本方針をふまえ、民間のノウハウを活かした創意工夫の提案が求められる。

- ㊦) 本事業区域は国の管理する利根川の河川区域(一部区域は高規格堤防特別区域に指定する予定である。)であることをふまえ維持管理すること。
- ㊧) 施設の経年劣化を最小限に抑え、施設の性能を維持することを目的とした建物及びその他施設の保守・点検及び修繕を行うこと。
- ㊨) 建築設備の各機器を効率的に稼働させるため、その状態の監視及び制御を適切に行う建築設備運転監視を行うこと。
- I) 施設の衛生的かつ快適な環境を保持するための日常清掃、定期清掃、廃棄物処理、植栽管理、除草・養生及び害虫防除を行うこと。

d 運営計画

施設の運営において以下の基本方針をふまえ、民間のノウハウを活かした創意工夫の提案が求められる。

- ㊦) 公共施設全体で連携・統一が図られた魅力的で効率的な運営管理を行うこと。
- ㊧) 本事業区域全体の安全管理、警備、案内、広報、総務業務を行うこと。
- ㊨) 収益施設の堅実な経営と質の高いサービスの提供を行うこと。
- I) 災害対策活動と連携した運営管理を行うこと。

大規模災害発生時等、本施設が防災拠点としての機能を発揮する場合には、水辺交流センター、河川防災ステーション等は一般利用者の利用を停止し、災害対策を優先して施設を運営する場合があるものとする。なお、地域交流施設は上記の制約を受けないものとするが、車両倉庫・河川利用情報発信施設・水辺交流センターと連携し、自主的な災害対策支援を行うこととする。

e 付帯施設(付帯事業)

上記 a ~ d の公共事業の実施に資する事業で、公共施設の用途または目的を妨げない範囲において、公共施設の有効活用をし、地域活性化及び利便性の向上に寄与する機能を有する付帯事業を行うことができる。ただし、付帯施設(付帯事業)の範囲は香取市の管理する施設とし、国が管理する施設にあっては付帯事業を行うことはできないものとする。

この付帯施設(付帯事業)は、民間事業者の提案があれば可能とするもので、設置を義務づけるものではない。香取市の期待する付帯施設(付帯事業)は以下のとおりである。

<水辺交流センター>

水辺交流センターのうちの水防従事者控室を活用し、飲食施設の設備及び内装工事の設計・建設を行い、合わせて維持管理業務、運営業務を行うことを期待している。

付帯施設(付帯事業)の提案については、義務づけるものではない。従って提案がなかつ

た場合においても「減点」または「失格」はない。提案する場合には要求水準書等の記載内容を十分に考慮し、これらをふまえた提案がなされることを期待している。

ア) 財務計画

香取市が期待する付帯施設（付帯事業）は河川区域を占用して整備、維持管理・運営する収益施設である。付帯施設（付帯事業）は事業全体の目的を損なわない範囲において事業者の自由な提案を求めるものである。

イ) 施設整備

香取市が期待する付帯施設（付帯事業）は、災害時の水防従事者控室を公共施設として整備し、平常時はその床面積を有効活用して床面積の範囲内で香取市が期待する飲食施設を整備（設備及び内装工事）する。付帯施設の設備・内装は事業全体の目的を損なわない範囲において事業者の自由な提案を求めるものである。

ウ) 維持管理

付帯施設（付帯事業）は公共施設と一体的に整備されるものであり、維持管理においても公共施設との一体的維持管理が求められる。

エ) 運営

民間のノウハウを活かし、公共施設との一体的な運営により、香取市の地域活性化に寄与する質の高い魅力ある集客施設を効率的に運営する事が求められる。

表 - 1 総合評価落札方式の項目

総合評価落札方式の項目分類			基礎点	評価点配点		
大項目	中項目	小項目				
1.財務計画	1-1 事業体制	1-1-1 事業目的を適正かつ確実に実施する事業体制計画	500	50	100	
	1-2 事業収支	1-2-1 事業期間を通して健全な財務体質を保持する事業収支計画		50		
2.施設整備計画	2-1 災害対策施設であることの特徴をふまえた施設	2-1-1 河川区域に整備する災害対策施設であることの特徴をふまえるとともに、災害時と平常時双方の機能の両立した施設整備計画		10	150	
		2-2 都市再生に寄与する施設		2-2-1 佐原地域の都市再生に寄与する親しみやすく便利でかつ安全な施設		10
	2-3 地域の風景や、歴史と伝統に配慮した景観の創出	2-3-1 水郷筑波国定公園に指定された利根川の景観や、佐原ドッグなどの歴史的環境との調和、小野川周辺の伝統的建造物群に代表される地域の関わりへの配慮		30		
		2-3-2 利根川の自然環境を活かした良好な水辺環境の形成				
	2-4 各建築や施設の一体的な機能と良好な地域環境の維持・形成	2-4-1 各建築や施設の連携による相乗効果や機能、動線計画の一体的統一性		30		
	2-5 ライフサイクルを通してのコスト及び環境負荷の低減	2-5-1 ライフサイクルを通してのコストの低減及びゴミの削減、CO2排出抑制、省エネルギーやリサイクル等の環境負荷低減への配慮		10		
	2-6 適切な設計・建設・工事監理	2-6-1 施設設計計画		60		
2-6-2 施設整備工程計画						
2-6-3 施工中の安全確保及び環境保全						
3.維持管理計画	3-1 河川区域であることの特徴をふまえた維持管理	3-1-1 災害時に対応した維持管理体制及び防災拠点としての維持管理計画		10	50	
	3-2 効率的で質の高い保守・点検及び修繕、建築設備運転監視と施設の衛生かつ快適な環境保持	3-2-1 (平常時の)維持管理体制		40		
		3-2-2 ライフサイクルコストの低減計画				
		3-2-3 日常清掃、定期清掃、修繕、植栽、除草・養生、害虫防除及び廃棄物処理計画				
3-2-4 維持管理工程計画						
4.運営計画	4-1 全体で連携・統一が図られた運営管理	4-1-1 運営の基本方針及び実施体制、運営工程計画	10	150		
	4-2 災害対策活動と連携した運営	4-2-1 災害対策活動と連携した運営計画	10			
	4-3 収益施設の堅実な経営と質の高いサービスの提供	4-3-1 開館日・開館時間及び料金計画	30			
		4-3-2 防災教育常設展示室			・ 災害時への機能移行がスムーズな計画	
					・ 展示テーマがわかりやすく魅力的な展示計画 ・ 展示更新、展示解説、案内計画、ボランティア活動支援・活用計画	
		4-3-3 水辺交流センター			・ クラブハウス、研修室等の利活用計画 ・ 香取市観光政策と連携した総合案内計画	20
					・ 交流安全施設の利便性と安全管理計画	
	4-3-4 地域交流施設	・ 物販施設運営計画の具体性 ・ 物販施設の事業収支計画 ・ 飲食施設運営計画の具体性 ・ 飲食施設の事業収支計画	50			
	4-3-5 河川環境施設、河川防災ステーション(大型駐車場) 運営計画	10				
	4-4 安全管理、警備、案内・広報、総務業務	4-4-1 安全管理、警備計画、案内・広報、総務業務計画	10			
5.付帯施設(付帯事業)	5-1 香取市の期待する付帯施設(付帯事業)の提案	5-1-1 財務計画	40	50		
		5-1-2 施設整備				
		5-1-3 維持管理・運営				
	5-2 香取市の期待する付帯施設(付帯事業)以外の提案	5-2-1 財務計画			10	
		5-2-2 施設整備				
		5-2-3 維持管理・運営				

表 - 2 必須項目確認事項及び評価項目評価ポイント

総合評価落札方式の項目分類			必須項目確認事項	評価項目評価ポイント	配点	様式番号		
大項目	中項目	小項目						
1. 財務計画	1-1 事業体制	1-1-1 事業目的を適正かつ確実に実施する事業体制計画	1-1-1-1 事業主体の経営責任の分担体制が明確に示されていること。	基本協定書案 P1 ~ P2	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を安定的に遂行できる株主構成が適切に示されているか。 ・事業主体及び各業務を実施する事業者間における合理的なリスク分担が図られており、事業遂行の安定性が図られる事業体制が適切に示されているか。 ・出資者間及び事業主体と事業者間における契約構造により、各々の事業者の特徴をふまえた総合力を発揮できる体制が適切に構築されているか。 ・多様な事態を想定した優れた事業体制が検討されているか。 ・地元企業の参加についての提案が優れているか。 ・付帯施設（付帯事業）の提案がある場合、付帯施設（付帯事業）との相乗的な効果を発揮できる優れた計画が提案されているか。 	50	財務計画-1 （事業体制）	
			1-1-1-2 業務遂行の責任に応じた議決権保有割合の保持が示されていること。	基本協定書案 P2				
			1-1-1-3 事業遂行に係る意思決定方法が具体的に示されていること。	基本協定書案 P2				
			1-1-1-4 各業務を統括する事業者による業務管理（責任の所在、指揮命令系統、品質管理、リスク管理等）の方法及びリスク対策（リスクが生じた場合の措置等）が具体的に示されていること。	基本協定書案 P2				
			1-1-1-5 上記（1-1-1-4）の内容が出資者間契約及び事業主体と事業者間の委託又は請負契約において反映されることが示されていること。	基本協定書案 P2				
	1-2 事業収支	1-2-1 事業期間を通して健全な財務体質を保持する事業収支計画	1-2-1-1 施設整備業務に係る対価について、国及び香取市の支払いが元利均等となっていることが示されていること。	様式集及び記載要領（財務計画に関する提出書類）	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を確実に遂行するために、適切な財務処理が示されているか。 ・事業期間に亘り安定的な財務状況に資する財務管理の内容が適切に示されているか。 ・事業の安定性に資する資金構成が適切に図られているか。 ・本事業を確実に遂行するための合理的な債務償還計画が適切に示されているか。 ・事業者以外の出資者及び融資機関の事業主体への投融資の姿勢が本事業の安定的な遂行に資するものとして適切に示されているか。 ・金融機関等から融資に関する条件及び融資契約の概要が融資関心表明書・融資確約書等により適切に示されているか。 		100	財務計画-2 （事業収支）
			1-2-1-2 適切な税務会計処理に基づく事業損益計算書が示されていること。	様式集及び記載要領（財務計画に関する提出書類）				
			1-2-1-3 本事業の実施に必要な費用（開業前費用、金融手数料、保険料、公租公課等）が事業損益計算書上で見込まれていることが示されていること。	様式集及び記載要領（財務計画に関する提出書類）				
			1-2-1-4 財務管理（入金口座の設定、資金償還における優先劣後の規定、資金不足時の融資枠の設定、委託費等の支払い条件、内部留保を確保するための配当政策等）が具体的に示されていること。	様式集及び記載要領（財務計画に関する提出書類）				
			1-2-1-5 本事業の実施に必要な資金（初期投資額等）が資金収支計算書上で見込まれていることが示されていること。	様式集及び記載要領（財務計画に関する提出書類）				
			1-2-1-6 融資期間に応じた利息計算に基づく資金収支計算書が示されていること。	様式集及び記載要領（財務計画に関する提出書類）				
2. 施設整備計画	2-1 災害対策施設であることの特性をふまえた施設	2-1-1 河川区域に整備する災害対策施設であることの特性をふまえるとともに、災害時と平常時双方の機能の両立した施設整備計画	2-1-1-1 建築物の全ての部分が自然公園法に適合した区域に計画していることが示されていること。	業務要求水準書 P16, 22	<ul style="list-style-type: none"> ・河川区域内に設置する施設であることをふまえた河川管理上の安全対策、維持管理対策が適切に示されているか。 ・「河川利用情報発信施設・水辺交流センター」が、「災害時」において「平常時」からの機能の移行が合理的かつスムーズに行える施設整備計画の提案が優れているか。 	10	施設整備計画-1 （災害対策施設であることの特性をふまえた施設）	
			2-1-1-2 河道内に設置する河川環境施設は河川の増水に伴い冠水することがあることを前提とした維持管理計画が示されていること。	業務要求水準書 P48				
			2-1-1-3 河川環境施設の佐原河岸の係留棧橋及び舟運発着所棧橋の構造は河川水位の変動や洪水時に流水の阻害等河川管理上支障のない構造で計画していることが示されていること。	業務要求水準書 P53				
			2-1-1-4 「必要諸室の設計条件一覧表」に示す「室名等」の「災害時」「平常時」の双方の機能についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P30 ~ P39				

		2-1-1-5 災害時の仮眠室として待機室(防災教育常設展示室1)と河川情報室(防災常設教育展示室2)と合わせて30人程度が利用可能なまとまったスペースが確保されていることが示されていること。	業務要求水準書 P32			150	
2-2 都市再生に寄与する施設	2-2-1 佐原地域の都市再生に寄与する親しみやすく便利でかつ安全な施設	2-2-1-1 エントランス広場は利用者の便に供するよう開放することについての計画が示されていること。	業務要求水準書 P21	・佐原地域の都市再生に寄与するよう、施設利用者と地域住民とがふれあい、親しみやすく便利でかつ安全な施設としての提案が優れているか。	10		施設整備計画-2 (都市再生に寄与する施設)
		2-2-1-2 施設利用者や地域住民も利用可能な屋外展示スペースや緑地スペースを設け、施設利用者と地域住民とのふれあいを可能とする空間づくりについての計画が示されていること。	業務要求水準書 P48				
		2-2-1-3 施設利用者にとってわかりやすい施設環境を確保するための室名表示板、各種案内板などのサイン計画が示されていること。	業務要求水準書 P21				
		2-2-1-4 堤防天端より堤内地側の歩道・広場・駐車場部分、大型駐車場から施設への歩行者の横断部分には、夜間の歩行に支障がない照度を確保する計画が示されていること。	業務要求水準書 P49				
2-3 地域の風景や、歴史と伝統に配慮した景観の創出	2-3-1 水郷筑波国定公園に指定された利根川の景観や、佐原ドッグなどの歴史的環境との調和、小野川周辺の伝統的建造物群に代表される地域の関わりへの配慮	2-3-1-1 「水郷筑波国定公園第3種特別地域」で規制される行為(建築物の新築、改築又は増築)に示す条件が許可基準内であることが示されていること。	業務要求水準書 P17~P18	・水郷筑波国定公園に指定された利根川の景観との調和についての提案が優れているか。 ・佐原ドッグなどの歴史的環境との調和や小野川周辺の伝統的建造物群に代表される地域との関わりについての提案が優れているか。 ・川を意識した(川に開かれた)施設及び配置の提案が優れているか。 ・利根川の自然環境への配慮と安全で良好な水辺環境の形成への提案が優れているか。	30		施設整備計画-3 (地域の風景や、歴史・風土との調和に配慮した景観の創出)
		2-3-1-2 水郷筑波国定公園特別地域に指定された利根川の景観に配慮した検討が示されていること。	業務要求水準書 P13				
		2-3-1-3 業務要求水準書第2章1節2「国土交通省所管公共事業における景観検討の基本方針(案)(景観評価システム試行事業)/佐原広域交流拠点整備事業の景観整備方針」をふまえた検討が示されていること。	業務要求水準書 P13~P14				
		2-3-1-4 小野川周辺の伝統的建造物群保存地区に代表される利根川と地域の関わりや、佐原ドッグなどの歴史的環境との調和に配慮し、利根川とともに発展してきた佐原の魅力を高める新たな広域交流拠点の景観の創出について検討が示されていること。	業務要求水準書 P13				
	2-3-2 利根川の自然環境を活かした良好な水辺環境の形成	2-3-2-1 河川環境施設の「ふれあい水路・水辺」は業務要求水準書第2章5節2(表-13)に示す水深毎の面積が確保されカヌー等が利用可能な構造で水路全体の安全管理やヨシ等の水生植物の繁茂・侵入に対して配慮した計画が示されていること。	業務要求水準書 P51~P52				
		2-3-2-2 河川環境施設の「ボードウォーク」は業務要求水準書第2章5節2(表-13)に示す河川マリーナの環境を演出し、景観、安全対策、耐久性、維持管理を考慮した構造、形態、素材についての検討が示されていること。	業務要求水準書 P53				
2-4 各建築や施設の一体的な機能と良好な地域環境の維持・形成	2-4-1 各建築や施設の連携による相乗効果や機能、動線計画の一体的統一性	2-4-1-1 車両倉庫・河川利用情報発信施設・水辺交流センターの国所有分と香取市所有分はゾーン区分し、明確に区分出来るように配置されていることが示されていること。	業務要求水準書 P29	・各建築や施設(付帯施設(付帯事業)を含む)の連携による相乗効果や機能の統一性についての提案が優れているか。 ・施設の動線計画は、各室の機能、業務内容等を十分考慮して、わかりやすさ、安全性及び利便性についての提案が優れているか。	30		施設整備計画-4 (各建築や施設の一体的な機能と良好な地域環境の維持・形成)
		2-4-1-2 施設利用者、職員、物品等の搬出入、廃棄物の搬出等の動線が適切に分離されて計画していることが示されていること。	業務要求水準書 P21				
		2-4-1-3 施設の避難経路は簡明なものとし、二方向避難の確保、施設利用者の避難に配慮して計画していることが示されていること。	業務要求水準書 P21				
		2-4-1-4 業務要求水準書第2章2節3(4)「交差点及び市道、河川防災ステーション場内道路」に示す条件を考慮して検討していることが示されていること。	業務要求水準書 P17				
		2-4-1-5 施設のエントランスは利用者の安全性の確保、駐輪・駐車施設への出入りの安全性の確保、周辺施設の利用者の安全性に配慮して計画していることが示されていること。	業務要求水準書 P21				

		2-4-1-6 高齢者、身体障害者等全ての施設利用者が安心・安全かつ快適に利用できるユニバーサルデザインについての計画が示されていること。	業務要求水準書 P13			
2-5 ライフサイクルを通してのコスト及び環境負荷の低減	2-5-1 ライフサイクルを通してのコストの低減及びゴミの削減、CO2 排出抑制、省エネルギーやリサイクル等の環境負荷低減への配慮	2-5-1-1 過度に高価な建材や設備の使用を控え、維持管理費用の低減にも配慮し、長寿命でライフサイクルコストの低減が期待できる計画が示されていること。	業務要求水準書 P13	・ライフサイクルを通しての環境負荷の低減への提案(地域資源の活用提案を含む)が優れているか。	10	施設整備計画-5 (ライフサイクルを通してのコスト及び環境負荷の低減)
		2-5-1-2 業務要求水準書第2章4節3(3) 機械設備の空調設備は各室(複数の室が空間的に一体的の場合はこれらを合わせたもの)ごとに個別の運転可能なものとなっていることが示されていること。	業務要求水準書 P45			
		2-5-1-3 業務要求水準書第2章4節1(4)「環境負荷の低減」に示す本施設の建設、運用及び廃棄に至るライフサイクルを通して、長寿命、使用材料等の適正使用及び処理、エコマテリアルを活用して、省エネルギー・省資源、環境負荷の低減、CO2 の発生を抑制し、環境保全に配慮した検討が示されていること。	業務要求水準書 P25			
2-6 適切な設計・建設・工事監理	2-6-1 施設設計計画	2-6-1-1 業務要求水準書第2章4節3表-7「設計業務対象施設の概要」に示す施設及び表-8「必要諸室の設計条件一覧表」に示す各室ごとの所要面積(延べ床面積)が確保されていることが示されていること。	業務要求水準書 P29~P39	<ul style="list-style-type: none"> 施設の全体配置計画及び車両倉庫・河川利用情報発信施設・水辺交流センター・地域交流施設は、利用形態と適切に整合し機能性に優れた配置計画、平面計画が提案されているか。 施設の全体配置計画、平面計画は周辺環境を活かした優れた計画が提案されているか。 地盤・地質条件の特性をふまえた提案が優れているか。又、建物の改修、改善が容易に出来る提案がされているか。 利用ニーズの変化や情報施設等の変化に柔軟に対応可能な優れた計画が提案されているか。 施設の細部計画が地域性、利用性、防犯性等具体的で優れた計画が提案されているか。 工程計画が合理的で実現性が高く優れた提案となっているか。 高水敷、堤防表法面の工事が出水期を避けて適正に検討されているか。 施工中の安全確保及び環境保全についての提案が優れているか。 	60	施設整備計画-6 (適切な設計・建設・工事監理)
		2-6-1-2 「車両倉庫・河川利用情報発信施設・水辺交流センター」・「地域交流施設」はそれぞれ1棟(車両倉庫、河川利用情報発信施設の建設機械倉庫は別棟可とする)の建築物として計画していることが示されていること。	業務要求水準書 P29			
		2-6-1-3 施設の配置は施設の規模及び利用形態を勘案して配置することについての検討が示されていること。	業務要求水準書 P21			
		2-6-1-4 施設配置は周辺の自然環境及び河川環境、都市環境に配慮することについての検討が示されていること。	業務要求水準書 P21			
		2-6-1-5 地域交流施設の地域振興施設のうち物販施設(地場産品展示販売施設)は交通安全施設の利用者が利用しやすい配置についての検討が示されていること。	業務要求水準書 P39			
		2-6-1-6 地域交流施設の地域振興施設のうち飲食施設(郷土料理体験コーナー)は隣接する物販施設(地場特産品展示販売施設)の利用者等が利用しやすい配置についての検討が示されていること。	業務要求水準書 P39			
		2-6-1-7 業務要求水準書第2章2節3(2)「地質・地盤条件」に示す条件をふまえることについての検討が示されていること。	業務要求水準書 P16~P17			
		2-6-1-8 業務要求水準書第2章4節1(2)「長期耐用性の確保」に示す「施設は、大規模な修繕を行わずに概ね40年、構造体力上必要な性能が確保できること」が示されていること。又、建物の改修、改善が容易に出来る考慮についての検討が示されていること。	業務要求水準書 P25			
		2-6-1-9 業務要求水準書第2章4節1(5)「耐震性の確保」に基づく方針が確認されているか。	業務要求水準書 P25			
		2-6-1-10 基礎構造は「杭基礎とする」ことを確認していることが示されていること。	業務要求水準書 P29			
		2-6-1-11 業務要求水準書第2章4節1(8)「高度情報化への対応」に示す検討が示されていること。	業務要求水準書 P25			

			2-6-1-12 行政ニーズ、社会情勢の変化、情報通信機器の導入に伴う建築空間の利用状況の変化への対応方針についての検討が示されていること。	業務要求水準書案 P25				
			2-6-1-13 主要なエントランス部分での風除室の強風対策についての検討が示されていること。	業務要求水準書案 P21				
			2-6-1-14 周辺の住宅との間で相互にプライバシーに支障を生じないように配慮することについての検討が示されていること。	業務要求水準書 P21				
			2-6-1-15 施設の防犯性に対しての配慮への検討が示されていること。	業務要求水準書 P26				
		2-6-2 施設整備工程計画	2-6-2-1 業務要求水準書第1章6節4「設計/建設業務のスケジュール」に適合していることが示されていること。	業務要求水準書 P6				
			2-6-2-2 業務要求水準書第2章5節1.(1)「河川区域内に伴う要件」に示す「高水敷、堤防法面は、河川の増水に伴い冠水することがあるため、出水期における施工を原則として行わない」ことに適合していることが示されていること。	業務要求水準書 P48				
		2-6-3 施工中の安全確保及び環境保全	2-6-3-1 業務要求水準書第2章6節3.(4)「工事に関する事項」に示す「施工中の安全確保及び環境保全について」に示す検討が示されていること。	業務要求水準書 P57～P58				
3. 維持管理計画	3-1 河川区域であることの特性をふまえた維持管理	3-1-1 災害時に対応した維持管理体制及び防災拠点としての維持管理計画	3-1-1-1 災害等の発生が予想される場合、施設の被害が最少となるような事前の予防措置を行うことについての計画が示されていること。	業務要求水準書 P63	・河川区域であることの特性をふまえ、平常時から災害発生時への対応が柔軟に可能な維持管理の計画についての提案が優れているか。	10	維持管理計画-1 (河川区域であることの特性をふまえた維持管理)	
			3-1-1-2 災害発生時には水防活動や災害救助活動の防災拠点として機能することの特性をふまえた維持管理計画の検討が示されていること。	業務要求水準書 P63～P64				
		3-2 効率的で質の高い保守・点検及び修繕、建築設備運転監視と施設の衛生かつ快適な環境保持	3-2-1 (平常時の)維持管理体制	3-2-1-1 業務要求水準書第3章1節1.「基本方針」に示す維持管理実施体制等の計画が示されていること。	業務要求水準書 P63	・維持管理体制が具体的で、実現性が高く安定的な実施体制についての提案が優れているか。 ・ライフサイクルコストの低減が図られる優れた維持管理計画が提案されているか。 ・効率的で質の高い保守・点検及び修繕、建築設備運転監視計画と、衛生的かつ快適な環境の保持及び施設の修繕計画について優れた計画が提案されているか。 ・工程計画が合理的で実現性の高い優れた提案となっているか。	50	維持管理計画-2 (効率的で質の高い保守・点検及び修繕、建築設備運転監視)
		3-2-2 ライフサイクルコストの低減計画	3-2-2-1 内部及び外部仕上げは、ライフサイクルコストの削減に努めるとともに維持管理について留意し、清掃、管理しやすいよう配慮することについての検討が示されていること。	業務要求水準書 P41～P42				
		3-2-3 日常清掃、定期清掃、修繕、植栽、除草・養生、害虫防除及び廃棄物処理計画	3-2-3-1 建築施設、建築設備についての日常保守点検、定期保守点検、修繕、光熱水費についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P66～P69				
			3-2-3-2 建築、建築設備の日常清掃、定期清掃についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P69～P70				
			3-2-3-3 土木施設についての保守点検、修繕、その他(巡回・清掃等、植栽管理、不正使用への対応・対策、害虫・鳥獣対策等)高水敷等の洪水による堆積ゴミ等の処理についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P70～P72				
		3-2-3-4 業務に伴い発生する廃棄物の処理についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P65					
		3-2-4 維持管理工程計画	3-2-4-1 維持管理工程計画についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P64～P65		40		
	4. 運営計画	4-1 全体で連携・統一が図られた運営管理	4-1-1 運営の基本方針及び実施体制、運営工程計画	4-1-1-1 業務要求水準書第4章1節1「基本方針」の各項目に対する考え方をふまえた方針についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P73	・全体で連携・統一が図られた運営方針など「基本方針」を踏まえた施設運営のコンセプトについての優れた提案がなされているか。 ・人員配置計画が運営業務の内容に適切に対応できる体制になっているか。 ・従業員の採用計画に当たって、地元(香取市)採用についての優れた計画が提案されているか。 ・運営計画が年度・事業期間を通じて具体的で、実現性の高い提案となっているか。	10	運営計画-1 (全体で連携・統一が図られた運営管理)
4-1-1-2 人員配置についての計画が示されていること。また支配人は地域の事情に精通し幅広く施設の運営を行える経験者をあてていることが示されていること。				業務要求水準書 P77～P78				
4-1-1-3 運営業務の工程計画が年度計画、長期計画及び開業準備を考慮した計画となっていることが示されていること。				業務要求水準書 P78～P79				
4-2 災害対策活動と連携した運営		4-2-1 災害対策活動と連携した運営計画	4-2-1-1 大規模災害発生時に本施設が水防拠点としての機能を発揮することをふまえた運営についての考慮が示されていること。	業務要求水準書 P73, P75	・災害対策活動と連携した地域への貢献についての提案が優れているか。	10	運営計画-2 (災害対策活動との連携計画)	
4-3 収益施設の堅実な経営	4-3-1 開館日・開館時間及び料金計画	4-3-1-1 開館日・開館時間が業務要求水準書第4章1節2(2)及び(3)に示す内容をふまえた計画が示されていること。	業務要求水準書 P73～P74	・施設利用者の利便性に配慮し開館日・利用時間、利用料金についての提案が優れているか。	10	運営計画-3 (開館日・開館時間及		

と質の高いサービスの提供	4-3-2 防災教育常設展示室	4-3-1-2 入館料及び利用料金等が業務要求水準書第4章1節2(4)に示す内容をふまえた計画が示されていること。	業務要求水準書 P74		30	150	び料金)
		4-3-2-1 業務要求水準書第4章2節1(1) 「災害時」に対する考え方をふまえた方針についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P80	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時への機能移行がスムーズに行える優れた計画が提案されているか。 ・展示運営業務の内容が利根川下流域の河川改修や地域特性を反映し利用者にわかりやすく、魅力的な優れた提案になっているか。 ・展示更新は事業期間中にわたり年2回以上行い、優れた展示更新計画が提案されているか。 ・受付・解説業務の計画が具体的で提案が優れているか ・ボランティアの活動を積極的に支援・活用する優れた提案になっているか。 			
		4-3-2-2 展示テーマ、展示構成が表-21の内容に即していることが示されていること。	業務要求水準書 P82～P83				
		4-3-2-3 展示内容の更新についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P85				
		4-3-2-4 受付・解説業務の方針についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P87～P88				
	4-3-2-5 ボランティアの組織化について検討が示されていること。	業務要求水準書 P88					
	4-3-3 水辺交流センター	4-3-3-1 業務要求水準書第4章3節1「業務の方針」をふまえて業務要求水準書第4章3節2(2) 水面利用促進に関する運営方針についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P89～P90	20	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的研修室、佐原河岸等のプレジャーボート利用者等の積極的なクラブハウス活用方針についての提案が優れているか。 ・香取市の観光政策と連携した総合案内所の運営についての提案が優れているか。 	運営計画-4 (防災教育常設展示室運営計画)	
		4-3-3-2 業務要求水準書第4章3節1「業務の方針」をふまえて業務要求水準書第4章3節2(2) 観光振興、総合管理業務に関する運営方針についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P89～P90				
	4-3-4 地域交流施設	4-3-4-1 業務要求水準書第4章4節1「業務の方針」をふまえて業務要求水準書第4章4節2(2) 交通安全施設の運営方針についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P91～92	50	<ul style="list-style-type: none"> ・交通安全施設が24時間オープン施設であることの特性をふまえた利用者の利便性、安全管理に対する提案が優れているか。 ・物販施設(地場特産品展示販売施設)の運営計画が、基本コンセプトや地元産品の販売促進計画など具体性があり、販売手数料が運営上適切な設定となっているか。また地元農林水産物の出荷を促進するとともに出荷者協議会(仮称)との積極的な交流を図る提案となっているか。 ・物販施設(地場産品展示販売施設)の事業収支計画が具体的に示され安定的な経営が期待される経営計画についての提案が優れているか。 ・飲食施設(郷土料理体験コーナー)の運営計画が店舗コンセプト、店舗面積、席数、飲食施設の特徴、メニュー(地元の食材を活用したメニューなど)、想定顧客、営業方針など、具体性があり、物販施設と連携し、創意工夫され、利用者にとって魅力的な運営計画についての提案が優れているか。 ・飲食施設(郷土料理体験コーナー)事業収支計画が具体的に示され安定的な経営が期待される経営計画についての提案が優れているか。 ・事業期間(15年)にわたって物販施設、飲食施設(郷土料理体験コーナー)を継続的に運営するための方針及び変更が必要になった場合の優れた対策が提案されているか。 	運営計画-6 (地域交流施設運営計画)	
		4-3-4-2 業務要求水準書第4章4節1「業務の方針」をふまえて業務要求水準書第4章4節2(1)(2) 地域振興施設(ア.物販施設)の運営方針についての計画が示されていること。	業務要求水準書 P91～94				
4-3-4-3 業務要求水準書第4章4節1「業務の方針」をふまえて業務要求水準書第4章4節2(1)(2) 地域振興施設(イ.飲食施設)の運営方針についての計画が示されていること。		業務要求水準書 P92～94					
4-3-5 河川環境施設、河川防災ステーション(大型駐車場)運営計画	4-3-5-1 業務要求水準書第4章5節1.河川環境施設の 佐原河岸、利用ゾーン(親水)及び2.河川防災ステーション(大型駐車場)の運営計画が、佐原広域交流拠点全体の施設運営と一体的に計画されていることについての計画が示されていること。	業務要求水準書 P95	10	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者にとって魅力的で便利であり、優れた運営計画が提案されているか。 	運営計画-7 (河川環境施設、河川防災ステーション運営計画)		
4-4 安全管理、警備、案内・広報、総務業務	4-4-1 安全管理、警備計画、案内・広報、総務業務計画	4-4-1-1 業務要求水準書第4章6節に示す安全管理業務が、業務要求水準に示す各項目について適合する計画が示されていること。	業務要求水準書 P95～P96	10	<ul style="list-style-type: none"> ・安全管理、警備の提案が具体的で信頼性の高い優れた計画が提案されているか。 ・集客のための広報、営業活動、関係者協議会の運営について積極的で優れた計画が提案されているか。 	運営計画-8 (安全管理、警備、案内・広報、総務業務)	
		4-4-1-2 業務要求水準書第4章7節に示す広報業務が要求水準に示す各項目について適合する計画が示されていること。	業務要求水準書 P96～P98				
		4-4-1-3 業務要求水準書第4章8節2(3)に示す総務業務のうちの「関係者協議会の運営」が要求水準に示す各項目について適合する計画が示されていること。	業務要求水準書 P99				

5. 付帯施設(付帯事業)	5-1 香取市の期待する付帯施設(付帯事業)の提案	5-1-1 財務計画			<ul style="list-style-type: none"> ・付帯施設(付帯事業)を実施する方針、事業実施体制、経営責任等の基本方針が明確に計画され、優れた提案がされているか。 ・付帯施設(付帯事業)の事業収支計画が明確で、事業実施の確実性が担保されているか。 ・業務要求水準書第3章3節3「付帯施設(付帯事業)」に示す香取市が期待する「広域商圈高付加価値型飲食施設」の事業内容についての具体的な店舗コンセプトの提案が優れているか。 ・佐原広域交流拠点全体の公共事業の実施に資する事業で、佐原広域交流拠点 PFI 事業の目的を妨げない範囲で、公共施設の有効活用をし、地域活性化及び利便性の向上に寄与する事業として優れた計画であるか。 ・香取市が期待する飲食施設について、店舗面積、席数、レストランの特徴、メニュー(地元の食材を活用したメニューなど)、想定顧客、営業方針など魅力的で優れた運営計画が具体的に提案されているか。 ・河川利用情報発信施設、水辺交流センター、地域振興施設の各施設・機能との一体的連携及び機能分離が明確に計画されている優れた運営・維持管理計画の提案となっているか。 ・事業期間全体にわたる事業の継続性があり、PFI 事業との連携性により効果を発揮できる優れた運営計画であるか。 	40	50	付帯施設-1 (香取市の期待する付帯施設(付帯事業)の提案)
		5-1-2 施設整備						
		5-1-3 維持管理・運営						
	5-2 香取市の期待する付帯施設(付帯事業)以外の提案	5-2-1 財務計画			<ul style="list-style-type: none"> ・付帯施設(付帯事業)を実施する方針、事業実施体制、経営責任等の基本方針が明確に計画され、優れた提案がされているか。 ・付帯施設(付帯事業)の事業収支計画が明確で、事業実施の確実性が担保されているか。 ・佐原広域交流拠点全体の公共事業の実施に資する事業で、佐原広域交流拠点 PFI 事業の目的を妨げない範囲で、公共施設の有効活用をし、地域活性化及び利便性の向上に寄与する事業として優れた計画であるか。 ・河川利用情報発信施設、水辺交流センター、地域振興施設の各施設・機能との一体的連携及び機能分離が明確に計画されている優れた運営・維持管理計画の提案となっているか。 ・事業期間全体にわたる事業の継続性があり、PFI 事業との連携性により効果を発揮できる優れた運営計画であるか。 	10	付帯施設-2 (香取市の期待する付帯施設(付帯事業)以外の提案)	
		5-2-2 施設整備						
		5-2-3 維持管理・運営						

表 - 3 加点付与基準

加点付与基準	加点
提案内容が業務要求水準書で求めている内容に加え、特に優れた内容の記載となっている。	配点 × 1.00
提案内容が業務要求水準書で求めている内容に加え、優れた内容の記載となっている。	配点 × 0.50
提案内容が業務要求水準書で求めている内容のみの記載となっている。	配点 × 0.00

6 . 総合評価

(1) 総合評価の手順

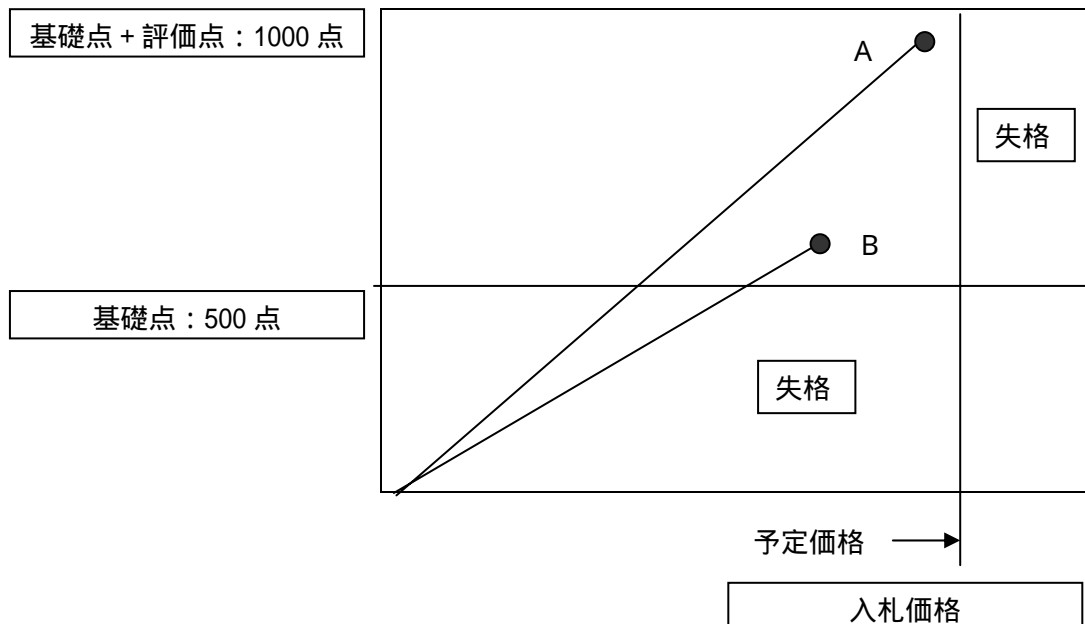
入札価格、提案内容の評価結果に基づき、以下の計算式で評価値を算定して提案書の順位付けを行い、最終的な落札者を決定する。

(2) 総合評価の計算式

$$\text{評価値 (総合点)} = \text{提案内容評価の得点} \div \text{入札価格}$$

(提案内容評価の得点 = 基礎点 + 評価点 (評価項目・付帯項目))

(3) 総合評価の模式図



入札参加者の提案する入札価格と価格以外の評価に基づく得点を図示すると上図の様になり、勾配の高い者が高順位となる。

上図の例では、入札価格の高いAがBより高い総合評価を得る。