

安芸市新複合交流施設（旧市庁舎跡地）整備 PFI 事業
優先交渉権者選定基準

令和8年7月

安芸市

【目次】

第1 優先交渉権者選定基準の位置づけ	1
第2 優先交渉権者の選定方法	1
1 選定方法の概要	1
2 審査の体制	1
3 審査の手順	2
第3 資格審査	3
第4 提案審査	3
1 基礎的事項の確認及び審査	3
2 総合審査	3
第5 最優秀提案の選定	5
第6 優先交渉権者の決定	5
別表 内容審査に係る評価項目及び評価の主な視点.....	6

第1 優先交渉権者選定基準の位置づけ

安芸市新複合交流施設（旧市庁舎跡地）整備 PFI 事業優先交渉権者選定基準（以下「本基準」という。）は、安芸市（以下「市」という。）が、安芸市新複合交流施設（旧市庁舎跡地）整備 PFI 事業（以下「本事業」という。）への提案を検討する者を対象に公表するものであり、募集要項と一体となるものである。

本基準は、市が本事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式によって、優先交渉権者として選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、本基準において使用している用語の意義は、募集要項に定めるところによる。

第2 優先交渉権者の選定方法

1 選定方法の概要

本事業を実施する事業者には、統括マネジメント業務、設計業務、工事監理業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務及び運營業務、並びにその他任意事業に関する専門的な能力やノウハウが求められる。

このため、優先交渉権者の選定においては、提案価格のほか、施設整備や維持管理・運営方針の内容、資金調達及び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、提案価格と提案内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

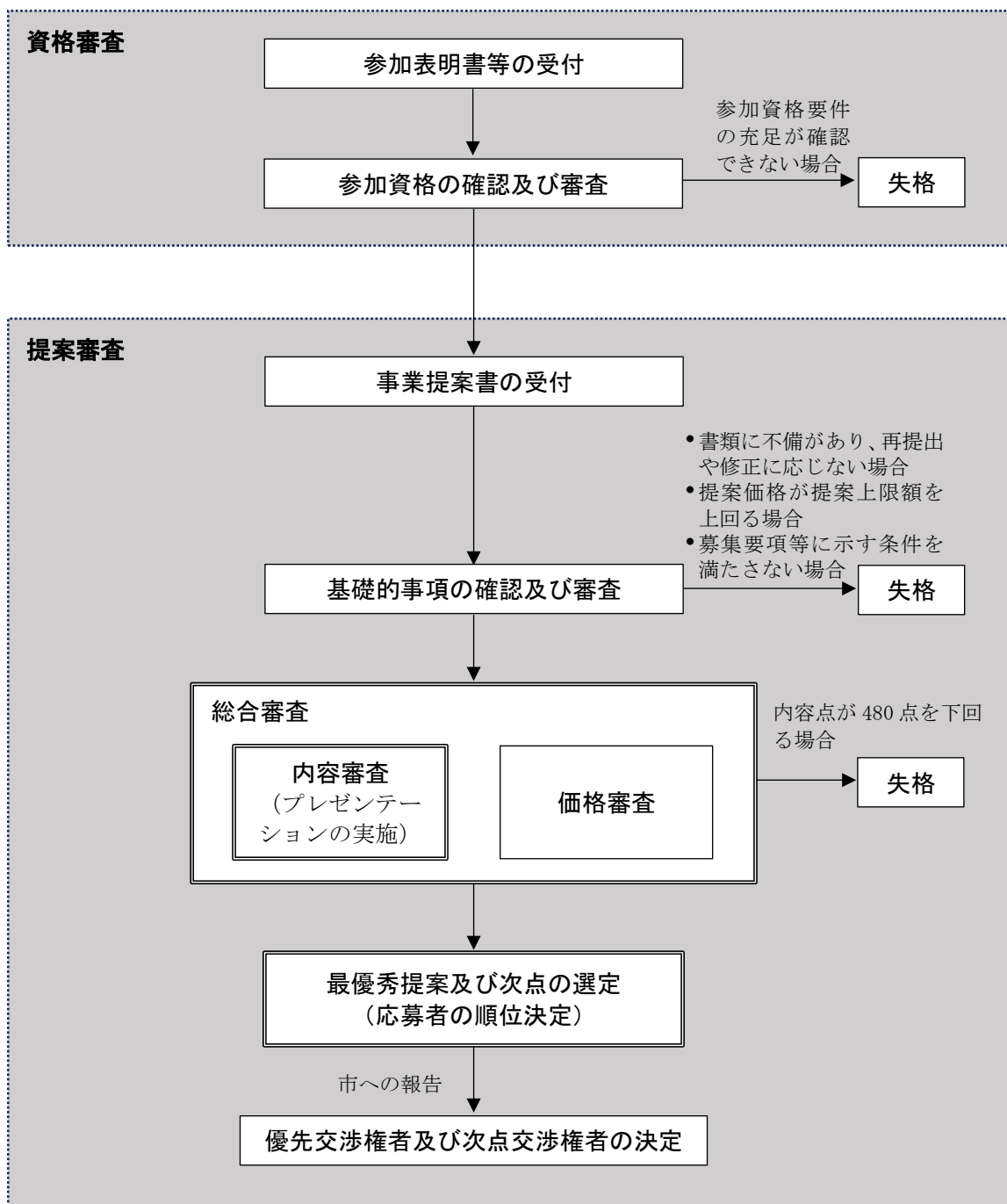
2 審査の体制

市は、優先交渉権者を選定するに当たり、競争性、公正性及び透明性を確保し、専門的見地から客観的な審議及び評価を行うため、令和7年11月13日付で安芸市新複合交流施設整備 PFI 事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。審査委員会の委員の所属及び名称は募集要項に記載のとおりである。なお、委員に異動等があった場合は、後任者をもって充てることがある。

審査委員会は、本基準に基づいて提案審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、審査委員会における審査及び評価の結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

3 審査の手順

審査は、「資格審査」及び「提案審査」により実施する。審査の手順を次に示す。



☐ …審査委員会所掌

第3 資格審査

市は、応募者から提出された参加表明書等に基づき、募集要項に示す応募者等が満たすべき参加資格要件の充足状況を確認する。参加資格要件を満たしていることが確認できない場合は、失格とする。参加資格要件の確認に当たっては、必要に応じて、市から応募者に対し書類の再提出又は記載内容の修正等を求める場合がある。

資格審査の結果については、単体企業及び応募グループの代表企業に対して通知する。
なお、資格審査の結果は、提案審査における評価に影響しないものとする。

第4 提案審査

1 基礎的事項の確認及び審査

(1) 事業提案書の確認

市は、応募者から提出された事業提案書について、募集要項、及び様式集及び記載要領に示す、事業提案書を構成する全ての書類が提出されていること、及びこれら書類の作成に関する条件に違反がないことを確認する。

事業提案書に不備がある場合は、失格とする。

(2) 提案価格の確認

市は、応募者から提出された「提案価格内訳書」(様式 16)に基づき、提案価格が市の設定した提案上限額を超えていないことを確認する。

提案価格が提案上限額を超える場合は、失格とする。

(3) 基礎審査

市は、応募者から提出された事業提案書に記載された内容が、要求水準書(案)に示す要求水準を満たしていることを確認する。なお、提案内容に疑義が生じた場合には、必要に応じて、市から応募者に対し確認を行うことがある。

市が事業提案書の内容について、明らかに要求水準を満たしていないと判断した場合は、失格とする。

2 総合審査

(1) 総合審査の配点

総合審査は、提案内容に関する内容審査及び提案価格に関する価格審査を合わせた総合評価により実施することとし、その配点は以下のとおりとする。

$\text{総合評価点 (1000 点満点)} = \text{内容点 (800 点満点)} + \text{価格点 (200 点満点)}$

(2) 内容審査

内容審査に当たっては、審査委員会が、応募者から提出された提案内容について、表 1 及び別表に示す評価項目及び評価の視点に基づき審査するとともに、評価項目(小項目)ごとに、表 2 に示

す5段階評価による点数化方法によって得点を付与する。

各評価項目（小項目）の得点については、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを算出するものとし、これらの得点の合計を内容点とする。なお、内容点が480点を下回る場合は、失格とする。

内容審査においては、応募者からの提案の趣旨等を確認するため、応募者によるプレゼンテーションを実施する。プレゼンテーションの日時及び実施方法等に関する詳細については、別途、単体企業及び応募グループの代表企業に対して通知するものとする。

表1 内容審査に係る評価項目

評価項目	配点	【様式番号】
I. 事業計画・統括（100点）		
1. 事業計画に関する事項	90点	
（1）実施方針	10点	17-1-(1)
（2）実施体制	20点	17-1-(2)
（3）スケジュール	10点	17-1-(3)
（4）資金調達計画・収支計画	20点	17-1-(4)
（5）リスク管理	20点	17-1-(5)
（6）地域への貢献	10点	17-1-(6)
2. 統括管理に関する事項	10点	17-2
II. 施設整備（300点）		
1. 設計・建設に関する事項	270点	
（1）設計コンセプト	20点	18-1-(1)
（2）配置・動線計画	40点	18-1-(2)
（3）諸室計画・空間性能	50点	18-1-(3)
（4）デザイン・内外装計画	50点	18-1-(4)
（5）防災・安全対策	40点	18-1-(5)
（6）設備・備品計画	30点	18-1-(6)
（7）環境への配慮	20点	18-1-(7)
（8）施工計画	20点	18-1-(8)
2. 開業準備に関する事項	30点	18-2
III. 維持管理・運営（400点）		
1. 維持管理に関する事項	70点	
（1）維持管理方針及び維持管理体制	10点	19-1-(1)
（2）保守管理及び修繕・更新	40点	19-1-(2)
（3）保安警備・非常時対応	20点	19-1-(3)
2. 運営に関する事項	270点	
（1）運営方針及び運営体制	10点	19-2-(1)
（2）利用者サービス・交流促進	40点	19-2-(2)
（3）広報・情報発信	20点	19-2-(3)
（4）図書館運営	60点	19-2-(4)
（5）文化ホール運営	60点	19-2-(5)
（6）コミュニティ施設運営	40点	19-2-(6)
（7）子育て支援運営	40点	19-2-(7)

	3. 任意事業に関する事項	60点	
	(1) 商業機能	40点	19-3-(1)
	(2) 自主事業	20点	19-3-(2)
内容審査 合計		800点	

表2 内容審査に係る採点基準

評価	算定式	評価内容
A	配点×1.0	期待を大きく超えた、他社と比較しても非常に優れた提案がなされている。
B	配点×0.75	期待を超えた、優れた提案がなされている。
C	配点×0.5	期待どおりの提案がなされている。
D	配点×0.25	最低限、記載すべき事項が記載されているが、期待以下の提案である。
E	配点×0.0	最低限、記載すべき事項が記載されていない。

(3) 価格審査

価格審査に当たっては、市が、応募者から提出された提案価格について、次に示す方法によって点数化を行い、その結果について、小数点第3位を四捨五入して小数点第2位まで算出したものを価格点とする。

$$\text{価格点} = \text{配点 (200点)} \times (\text{最低提案価格} / \text{当該提案価格})$$

(4) 総合評価点の算出

審査委員会では、(2)及び(3)に示す方法に基づき算定した内容点及び価格点を合計することにより、総合評価点を算出する。

第5 最優秀提案の選定

審査委員会は、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として、2番目に高い提案を次点として選定し、その結果を市に報告する。

なお、総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、内容点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

第6 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会から報告を受けた最優秀提案及び次点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する。

決定結果は、単体企業及び応募グループの代表企業に対して通知するほか、結果の概要及び審査講評を市のホームページで公表する。

別表 内容審査に係る評価項目及び評価の主な視点

評価項目			評価の視点	配点
大項目	中項目	小項目		
I 事業計画・統括	事業計画に関する事項	(1) 実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的、コンセプト、整備方針及び複合交流施設に導入する機能を十分に理解し、明確かつ一貫性のある方針が示されているか。 ・安芸市の現状、魅力、課題等に関する的確な分析に基づいた方針となっているか。 ・「多様な世代が交流し、賑わいやつながりを醸成する空間」というコンセプトを踏まえ、複合交流施設における各機能が有機的に連携し、回遊性及び滞留性の向上に資するための方針が示されているか。 ・事業方式（BTO+指定管理者制度の併用）の特性を踏まえ、施設の設計から建設、維持管理、運営までを一体的に実施する上での、民間事業者の創意工夫やノウハウが示されているか。 	10
		(2) 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・統括マネジメント業務責任者を中心に、設計・工事監理・建設・開業準備・維持管理・運営の各業務が切れ目なく連携し、事業期間全体を通じて確実かつ安定的に遂行される体制となっているか。 ・応募グループによる応募の場合、代表企業・構成企業・協力企業の役割分担、責任範囲及び連携方法が明確に整理されているか。 ・安芸市との連絡・調整が適時・適切に実施されるための体制や方法が示されているか。 	20
		(3) スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・複合交流施設の供用開始時期を踏まえ、設計から解体、建設、開業準備までの各期間が整合的かつ実現性の高いスケジュールとして示されているか。 ・事前調査や関係機関との協議、各種申請・許認可手続等を踏まえた、無理のない工程計画となっているか。 	10
		(4) 資金調達計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容と整合した、合理性・確実性のある資金調達計画及び収支計画が示されているか。 ・収入・支出の算定根拠や前提条件が明確であり、事業期間を通じた安定的な施設運営が見込めるか。 ・想定外のコスト増等による資金不足が生じた場合の対応方針が具体的に示されているか。 	20

		(5) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 各業務の履行において想定されるリスクについて、地域や事業用地の特性等を考慮の上、適切に認識するとともに、リスクが発現した際の対応や責任体制について、具体的かつ有効的な提案がなされているか。 潜在的なリスクの防止・軽減措置について優れた提案がなされているか。 	20
		(6) 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業の活用、地域雇用の創出、地産地消等、地域経済の活性化に資する具体的な提案がなされているか。 複合交流施設を地域に根付かせるための工夫が示されているか。 その他、地域への貢献策について優れた提案がなされているか。 	10
	統括管理に関する事項	—	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の特性を十分に理解した上で、事業全体を統括する明確なマネジメント方針が示されているか。 統括マネジメント業務責任者の役割・権限が明確であり、設計・建設・開業準備・維持管理・運営を横断的に調整・統括・情報共有できる仕組みが構築されているか。 業務計画・報告及びセルフモニタリングを通じて、業務内容や進捗状況を可視化し、事業期間を通じた適切な管理と継続的な改善が可能となる具体的なマネジメント手法が示されているか。 	10
Ⅱ 施設整備	設計・建設に関する事項	(1) 設計 コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の基本方針や複合交流施設に導入する機能、安芸市の目指すべき都市将来像等を踏まえた、分かりやすく一貫性のある整備方針が示されているか。 従来の公共施設に見られる画一的な印象にとどまらず、来館者に親しみや居心地の良さを感じさせる「あたたかみ」のある空間づくり等を通じて、市内外から訪れたい魅力や期待感を生む明確な設計コンセプトが示されているか。 	20

		<p>(2) 配置・動線 計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の道路や公共交通の整備状況を踏まえ、複合交流施設利用者の安全性及び利便性に十分配慮した土地利用計画となっているか。 ・複合交流施設内において、回遊性と滞留性が確保され、施設全体の一体的な利用が図られる合理的かつ魅力的な機能・諸室の配置計画及び動線計画となっているか。 ・本事業用地が津波浸水想定区域に指定されていることや液状化リスクが指摘されていることを踏まえ、災害発生時における施設利用者及び周辺住民の安全確保に配慮した計画となっているか。 	40
		<p>(3) 諸室計画・ 空間性能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・複合交流施設における各機能の役割や特性を踏まえ、各諸室について要求水準を十分に満たす構成・性能となっているか。また、規模の縮小又は拡充を提案する場合は、合理化の工夫や維持管理・運営内容と合わせた提案がなされているか。 ・面積、蔵書冊数、席数等について、要求水準で示された定量的な目安を踏まえつつ、想定される具体的な利用形態や利用者ニーズの動向を反映した合理性・独自性のある提案がなされているか。 ・複合交流施設の核となる図書館をはじめ、市民による日常的な利用が想定される機能に対し、ゆとりのある十分な空間が確保されているか。 	50
		<p>(4) デザイン・ 内外装計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の豊かな自然環境や穏やかな街並みとの調和を図りつつ、現代的な快適性や親しみやすさが感じられるデザイン計画となっているか。 ・内外装について、耐久性、断熱性、遮音性、維持管理性等に配慮し、不特定多数の利用者が安全かつ快適に利用できるよう配慮された計画となっているか。 ・バリアフリー及びユニバーサルデザインの考え方が十分に反映されているか。 	50
		<p>(5) 防災・ 安全対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能の確保や、津波浸水・液状化リスク、災害時の人命安全確保及び被災後の早期復旧に配慮した構造計画となっているか。 ・災害発生時における緊急避難場所としての利用を想定した防災・安全対策が具体的に示されているか。 ・諸室や設備等について、平常時から災害時への活用や利用転換についての工夫が提案されているか。 	40

		(6) 設備・備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・空調・給排水・電気・情報通信・防災設備等について、更新性、維持管理性、災害対応力等に配慮しつつ、各諸室の用途や利用形態に応じた適切な方式及び配置が提案されているか。 ・什器・備品について、多数の利用者による使用を前提に耐久性や維持管理性に配慮するとともに、内装計画と整合した配置・デザインの統一性が確保された計画となっているか。 	30
		(7) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー化、再生可能エネルギーの活用等、環境負荷低減に向けた取組が具体的に示されているか。 ・長寿命化・ライフサイクルコストの低減につながる工夫について優れた提案がなされているか。 	20
		(8) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境や近隣住民に配慮した、安全かつ確実な施工計画が示されているか。 ・工期・品質を確保するための体制構築・施工管理方法が具体的に示されているか。 	20
	開業準備に関する事項	—	<ul style="list-style-type: none"> ・供用開始までの全体工程が一体的に整理され、スムーズな開業に向けた実行性の高い準備体制・準備内容が具体的に示されているか。 ・利用規約及び利用料金について、公平性・分かりやすさ・利便性に配慮した適切な提案となっているか。 ・市民参加型ワークショップについて、施設の活用方法や運営等に関する市民の意見を聴取し、設計・運営に反映するための具体的な仕組みが示されているか。 ・開業前の広報・情報発信や開館式典について、開業後の円滑な利用及び賑わい創出につながる効果的な提案が示されているか。 	30
理Ⅲ ・運営 維持管	維持管理に関する事項	(1) 維持管理方針及び維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・安全・快適な施設利用を長期にわたり維持するための方針及び体制が明確に示されているか。 ・予防保全を基本とした合理的な維持管理の考え方や創意工夫が示されているか。 	10

	(2) 保守管理及び 修繕・更新	<ul style="list-style-type: none"> ・建物・設備・什器・備品について、それぞれの特性や使用状況を踏まえた適切な保守管理・点検及び衛生管理・清掃が実施され、利用者が安全かつ快適に施設を利用できる環境を継続的に確保できる計画となっているか。 ・中長期修繕計画の考え方が明確に示され、ライフサイクルコストの低減や省エネルギーの観点を踏まえた、計画的かつ合理的な修繕・更新方策が提案されているか。 ・事業期間終了後においても、安芸市が複合交流施設の性能・機能を十分かつ円滑に維持できるよう、修繕履歴や設備情報の整理・引継ぎ等について配慮した提案がなされているか。 	40
	(3) 保安警備・ 非常時対応	<ul style="list-style-type: none"> ・複合交流施設利用者の安全を守り、施設サービスの提供に支障のない提案となっているか。 ・開館時間にかかわらず、非常時においても適切に対応できる計画となっているか。 	20
運営に関する事項	(1) 運営方針及び 運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代からの多様なニーズに対応するとともに、地域と友好な関係を築き、長期にわたり利用されるための運営方針及び体制が明確に示されているか。 	10
	(2) 利用者サービス・ 交流促進	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者からの問い合わせや要望、情報提供等に対し、適切な窓口や対応フローを通じて迅速かつ的確に対応するとともに、利用者満足度の向上につなげるための具体的な工夫が示されているか。 ・多世代の利用や交流を促進する観点から、複合交流施設内の各機能が連携し、日常利用からイベント時まで賑わいやつながりの形成につながる、具体的な取組が示されているか。 	40
	(3) 広報・ 情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ・利用促進につながる効果的な広報・情報発信について、年齢層や属性、居住地域等の違いを踏まえたターゲット設定がなされ、それぞれに適切に訴求する具体的な方法が示されているか。 	20
	(4) 図書館運営	<ul style="list-style-type: none"> ・複合交流施設の中核機能としての位置づけを踏まえ、多様な利用ニーズに配慮した快適性と利用の広がりを生む図書館運営の考え方や工夫が示されているか。 ・利用者の利便性と資料の適正管理の観点を踏まえ、図書・雑誌等の配架、点検、管理及び選定の考え方について、具体的に提案されているか。 ・地域の読書活動推進や図書館サービスの質の向上につながる継続的・発展的な取組が提案されているか。 	60

		(5) 文化ホール 運営	<ul style="list-style-type: none"> ・行事計画の策定や利用申し込みの適切な管理等を通じ、利用者が円滑に利用できる運営体制が整えられており、文化ホールを安定的かつ効率的に管理・運営するための具体的な考え方や仕組みが示されているか。 ・従来からの市民による文化芸術活動や鑑賞機会を継続的に提供するとともに、独自事業の企画・実施を通じて、地域に根差した文化ホールとしての魅力を高める提案がなされているか。 	60
		(6) コミュニティ 施設運営	<ul style="list-style-type: none"> ・現市民会館（公民館機能）や女性の家で行われてきた市民活動・文化活動を継承するとともに、地域ニーズを踏まえた新たな活動の創出等につながる発展的な取組が具体的に提案されているか。 	40
		(7) 子育て支援 運営	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもや子育て世代が気軽に立ち寄り、交流しながら安心して利用できるよう、コミュニケーションを促す空間づくりや運営上の工夫、安全性・衛生面への具体的な配慮がなされているか。 ・他機能との連携を通じて子育て支援機能を施設全体に展開し、利用者層の拡大と子育てにやさしい地域づくりに資する、効果的な提案となっているか。 	40
	任意事業に関する事項	(1) 商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・複合交流施設における公共施設の機能と相互に利用を促進する相乗効果を生み出し、利用者利便性の向上や賑わい創出に資する提案となっているか。 ・独立採算による事業として、収支の見通しが現実的かつ妥当であり、長期にわたり安定的・継続的な事業運営が可能となるような具体的な工夫や考え方が示されているか。 	40
		(2) 自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流の促進や施設の魅力向上、施設の有効活用につながるなど、複合交流施設に新たな付加価値をもたらす優れた提案がなされているか。 ・独立採算による事業として、収支の見通しが現実的かつ妥当であり、長期にわたり安定的・継続的な事業運営が可能となるような具体的な工夫や考え方が示されているか。 	20