

三木市中央公民館等複合施設
整備・維持管理事業
事業者選定基準

令和7年7月
三木市

目次

第1	総則	1
1.	事業者選定基準の位置づけ	1
2.	基本的な考え方	1
3.	優先交渉権者の選定方法	1
第2	審査の手順	2
第3	審査内容	3
1.	参加資格審査	3
2.	提案審査	3
	（1）基礎審査	3
	（2）加點審査	4
	（3）価格審査の得点化方法	7
	（4）総合評価点の算定	8
第4	優先交渉権者の選定	8

第1 総則

1. 事業者選定基準の位置づけ

この事業者選定基準は、三木市（以下「本市」という。）が三木市中央公民館等複合施設整備・維持管理事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者等（以下「事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、最も優れた提案者を選定するための基準等を示したものであり、募集要項と一体のものである。なお、本事業者選定は、公募プロポーザル方式により実施する。

2. 基本的な考え方

本市では、官民連携事業として、本事業において、類似機能を有する4つの公共施設（中央公民館、市民活動センター、高齢者福祉センター及び高齢者大学・同大学院（まなびの郷みずほ））及び商工会館を含め集約した新規複合施設の整備・維持管理にあたり、事業者の経験、ノウハウを最大限活用していきたいと考えている。優先交渉権者の選定にあたっては、提案審査の各項目による総合評価を行う。

3. 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定は、公平性、競争性及び透明性を確保した上で、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者を加えて構成する「三木市中央公民館等複合施設事業者選定に係るプロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した上で、優先交渉権者と契約手続きを行う。

応募者が1者であっても、審査委員会で提案書等の審査を行い、事業者選定基準を満足し、本市が優先交渉権者として決定した場合には応募手続は有効なものとする。

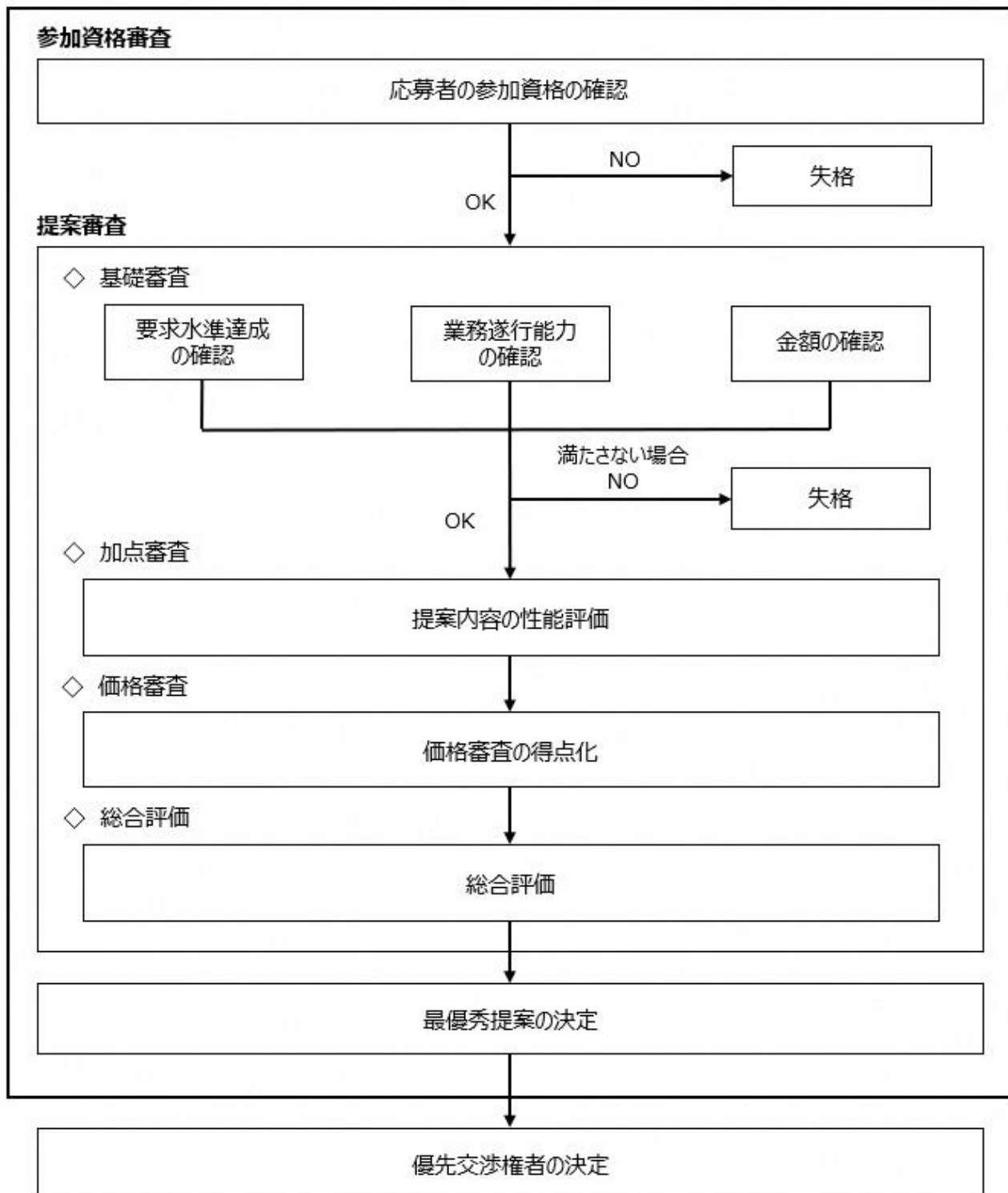
なお、審査委員会は、以下の6名で構成される。

区分	氏名	所属・役職
委員長	嘉名 光市	大阪公立大学大学院 工学研究科 都市系専攻 教授
委員	木下 光	関西大学 環境都市工学部 建築学科 教授
委員	忍海邊 宏文	ふれっぴーみき(三木地区ふれあい交流事業推進委員会)会長
委員	廣田 篤生	三木商工会議所会頭
委員	大西 浩志	三木市副市長
委員	大北 由美	三木市教育長

（敬称略）

第2 審査の手順

優先交渉権者の選定は、以下のとおり「参加資格審査」と「提案審査」の二段階に分けて審査する。



第3 審査内容

1. 参加資格審査

参加資格審査では、募集要項の P.8 に示す「第 2 章 応募者が備えるべき参加資格要件」に示した参加資格要件を満たしているか審査を行う。

2. 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査においては、応募者の提案内容が、本市の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを、下記に示す項目に基づき確認する。本市の要求する最低限の要件をすべて満たしていない場合は失格とする。

① 要求水準達成の確認

事業提案が要求水準書に規定された要求水準と同等またはそれ以上の水準であることについて、チェックシートにおいて確認を行い、充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

② 業務遂行能力の確認

業務遂行能力の確認は、以下の審査対象企業が提出した財務諸表により審査を行う。応募者の経営の健全性について、以下の評価基準により業務遂行能力を確認する。確認基準を満たさない場合、かつ代替信用補完措置（第三者による履行保証）が記載されていない場合は、原則として失格とする。

【対象】

構成企業

【評価基準】

確認項目	確認内容	確認に用いる指標	確認基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか	事業キャッシュフロー	3 期連続でマイナス値がないこと
		総キャッシュフロー	
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか	経常損益	3 期連続で赤字がないこと
		自己資本	3 期のうち債務超過の決算期がないこと
債務返済能力	債務を負担し得る能力があるか	利払能力	最近期の値が 1.0 未満にならないこと
		有利子負債比率	最近期の値が 100% 以上にならないこと
代替信用補完措置	個々の補完措置ごとに判断		上記、資力及び信用力の確認基準を満たさない場合は、代替信用補完措置を提示すること

【指標の算出根拠】

確認項目	確認に用いる指標	算出根拠
資力	事業キャッシュフロー	事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費
	総キャッシュフロー	当期純損益－配当・賞与＋減価償却費
信用力	経常損益	経常収支
	自己資本	資本の部の合計
債務返済能力	利払能力	(事業損益＋減価償却費)／支払利息・割引料
	有利子負債比率	有利子負債／使用総資本

※評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。指標項目の内容は次のとおりである。

- ・事業損益＝営業損益＋受取利息＋配当金
- ・賞与＝利益処分の中で行われる賞与
- ・経常収支＝経常利益（一時的な運転資金の増減については今回の審査の対象としない）
- ・使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

③ 金額の確認

施設整備費、維持管理費が本市の指定する上限価格を上回っていないことを確認する。

(2) 加点審査

基礎審査において適格とみなされた提案について、審査委員会において性能評価として加点審査を行う。加点審査は、応募者の提案内容について、次頁以降に示す「加点審査の審査項目」を踏まえ、提案書の内容を確認する。なお、不明瞭な点があると認められた場合は、本市は応募者に問合せ、確認を行う場合がある。

採点は、以下に示す加点審査の配点について加点基準に並び、最大 900 点 の得点（加点）を付与する。

【加点審査の配点】

加点審査項目	配点
事業全体に関する事項	150 点
施設整備に関する事項	500 点
維持管理に関する事項	100 点
自由提案施設業務に関する事項	150 点
合計	900 点

【加点基準】

評価	審査内容	得点
A	特に優れた具体的な独自提案がなされており、かつ実績に裏付けられた効果が認められる	各項目の配点×1.00
B	優れた具体的な提案が複数なされており、効果が期待される	各項目の配点×0.80
C	具体的な提案がなされており、効果が期待される	各項目の配点×0.60

D	具体的な提案がなされているが、特に効果は期待されない	各項目の配点×0.40
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案はなされていない	各項目の配点×0.20

【加点審査の審査項目】

項目	審査の視点	得点	様式
1. 事業全体に関する事項		150 点	-
基本方針	・本事業に対する基本的な考え方や方針が、本市の意向を十分に理解したものとなっているか。 ・設計から建設段階において、発注者との対話等のプロセスについての提案がなされているか。	50 点	5-2-1
実施体制	・安定的に事業が実施可能な体制となっているか。 ・代表企業及び各企業の役割は明確になっているか。 ・本市等との連絡体制が整備され、円滑に対応ができる体制となっているか。	40 点	5-2-2
事業計画の 確実性・継続 性	・適切な余裕金等を確保するなど、資金不足への対応が明確に示されており、事業期間を通じて事業を確実に遂行していくことが可能な資金計画となっているか。 ・収支計画の根拠が具体的に示されているか。 ・事業の安定性、継続性を確保するための考え方が適切であり、事業継続のための工夫がなされているか。 ・参画企業の業績不振や破綻時におけるバックアップ体制等がとられているか。	20 点	5-2-3
リスクへの対応	・本事業におけるリスクを十分に認識し、各リスクの適切な管理方針が提案されているか。 ・リスクが顕在化した際の具体的な対策が示されており、事業者の中での適切かつ明確な分担が提案されているか。	20 点	5-2-4
地域経済への 貢献	・市内事業者の活用について、十分考慮されているか。 ・具体的且つ効果的な提案がなされているか。	20 点	5-2-5
2. 施設整備に関する事項		500 点	-
まちづくりへの 配慮	・本事業の目的を理解し、まちづくりの視点で、地域のつどいの場となり、周辺環境の賑わいの創出や既存イベントとの連携につながる提案がなされている	100 点	5-3-1

	- か。 - 敷地内に広場スペースなど多世代が集い、交流することができる場が提案されているか。		
河川との連携	将来的に予定されている「かわまちづくり計画」による敷地と河川及び河川敷リバーサイドパークとの連携が考慮されているか。	40 点	5-3-1
景観への配慮	- 地域の歴史・文化を理解し、前面道路や三木城址から見た際の歴史的景観形成に配慮した外観デザインとなっているか。 - 河川側から見た景観にも配慮した外観デザインとなっているか。	40 点	5-3-1
建築計画	- それぞれの機能が適切に共存しつつ、相互に交流が図れる諸室配置となっているか。 - 建物において、利用者や職員の利便性に配慮した計画となっているか。	100 点	5-3-2
配置計画	- 歩行者の安全性や周辺道路への影響にも配慮した、使いやすい駐車場計画となっているか。 - 道路で隔てられた 2 つの敷地の連携について配慮されているか。 - イベント時の駐車場を含めた外部空間の活用についての提案がなされているか。	100 点	5-3-2
災害への対応	河川の氾濫による浸水に対する対策が講じられているか。	40 点	5-3-3
環境負荷低減	- 施設を長寿命化するための具体的で優れた施設計画が提案されているか。 - ZEB Ready に相当する省エネ性能を確保した施設計画となっているか。 - 太陽光発電設備の導入が計画されているか。	40 点	5-3-4
工事期間中の工夫	- 実現可能性のある工事スケジュールとなっているか。 - 工事中の周辺地域・環境への配慮、安全対策、振動、騒音の抑制、粉塵飛沫防止等について、具体的な工夫がなされているか。 - 解体・撤去工事において、周辺地域・環境への配慮、安全対策、振動、騒音の抑制、粉塵飛沫防止、アスベスト対策など、具体的な工夫がなされているか。	40 点	5-3-5
3. 維持管理に関する事項		100 点	-
管理方針	長期間良好な状態で使用するために必要な維持	20 点	5-4-1

	管理業務の取り組み方針が示されているか。 ・実績を踏まえた具体的で実現可能性のある提案となっているか。 ・維持管理サービスの向上に向けた自主改善の考え方が示されているか。		
実施体制	・維持管理の実施体制や責任分担が明確になっているか。 ・施設の破損や防犯・防災対応など、緊急時や本市の要請に応じて、迅速かつ臨機応変に対応可能な体制となっているか。	20 点	5-4-2
利便性・快適性	・職員や施設利用者の活動に支障を与えないような施設・設備の適切な維持管理が提案されているか。 ・職員や施設利用者が衛生的な環境で安心かつ快適に過ごすことができる維持管理上の工夫がなされているか。	20 点	5-4-3
防犯性・安全性	・職員や施設利用者の安全・安心のために適切な防災・防犯対策に考慮した工夫が提案されているか。 ・事件・事故、災害等の緊急事態における危機管理について具体的な提案がなされているか。	20 点	5-4-4
経済性	・施設・設備の長寿命化を図る維持管理上の工夫が具体的に提案されているか。 ・施設・設備の維持管理コスト低減のための具体的な提案がなされているか。	20 点	5-4-5
4. 自由提案施設業務に関する事項		150 点	-
実現性	・業務の目的と意図を十分理解し、本市の意向に沿った提案がなされているか。	50 点	5-5-1
具体性	・具体的かつ効果的な提案がなされているか。	50 点	5-5-2
賑わい創出	・賑わい創出に資する提案がなされているか。（ソフト面での提案も含む。）	50 点	5-5-3

(3) 価格審査の得点化方法

次の計算式により価格の評価得点を算出するものとし、100 点を配点する。評価得点については、小数第三位を四捨五入し、小数第二位まで求める。

$$\text{価格審査の評価得点} = \text{配点 (100 点)} \times (\text{最低提案価格} / \text{提案価格})$$

なお、審査対象とする提案価格は以下の①～④の合計額とする。

- ① 対価 A（施設整備費相当の対価）※
- ② 単年度当たりの対価 B（市専用部の維持管理費相当の対価）
- ③ 単年度当たりの対価 C（商工会議所専用部の維持管理費相当の対価）
- ④ 単年度当たりの対価 D（共用部の維持管理費相当の対価）

※別棟方式による自由提案施設、または合築方式により新規複合施設の一部を取得する自由提案施設に関する経費は、関連経費も含めて対象外。

（４）総合評価点の算定

総合評価点の算出については、価格審査と加点審査の合計得点とする。

審査項目（大項目）	配点
加点審査	900 点
価格審査	100 点
総合評価点	1,000 点

なお、総合評価点が 600 点以上の応募者を最優秀提案及び優秀提案とする。また、総合評価点が同点となった場合は、委員全員で再協議する。

第 4 優先交渉権者の選定

本市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。