

青森県駐車場維持管理・運営事業  
事業者選定基準

令和2年7月22日

青森県

## 目 次

第 1 事業者選定基準の位置づけ.....	1
第 2 総則 .....	1
第 3 優先交渉権者等決定の手順.....	2
1 優先交渉権者等決定までの流れ.....	2
2 審査の手順 .....	3
第 4 性能点の内容 .....	5
1 性能点の配点方針.....	5
2 審査項目及び配点.....	5
3 性能点の得点化方法.....	5

## 第1 事業者選定基準の位置づけ

青森県（以下「県」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、令和2年5月20日に特定事業として選定した青森県駐車場維持管理・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、大規模修繕、維持管理及び運営の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力及びノウハウ並びに効率的かつ効果的な事業実施が求められる。そのため、本事業を実施する事業者の選定は、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等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こととした。

本事業者選定基準は、公募型プロポーザル方式により事業者を選定するための方法及び基準を示すものである。

## 第2 総則

本事業を実施する事業者の選定は公募型プロポーザル方式によるものとし、応募者の中から最優秀提案者及び次点提案者を選定する。

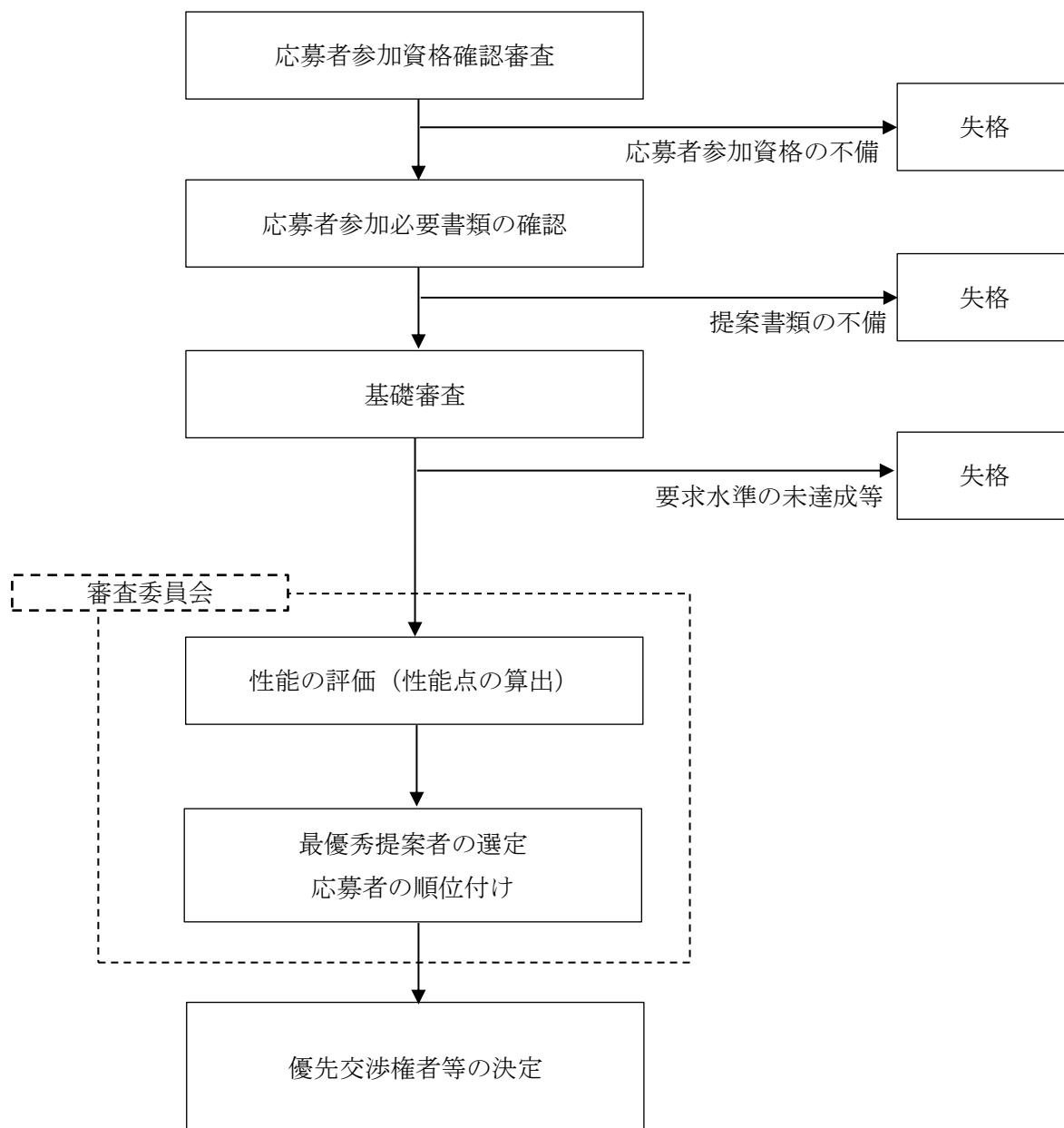
最優秀提案者及び次点提案者の選定に関する審査は、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため設置している青森県駐車場維持管理・運営事業PFI事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行う。

県は、審査委員会の報告に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、優先交渉権者及び次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。）を決定する。

### 第3 優先交渉権者等決定の手順

#### 1 優先交渉権者等決定までの流れ

優先交渉権者等決定までの流れは、次のとおりである。



## 2 審査の手順

### (1) 応募者の参加資格確認審査

#### ア 応募者の参加資格確認審査に関する提出書類の確認

県は、応募者に求めた参加資格確認審査に関する提出書類がすべて揃っていることを確認する。書類不備の場合は失格とする。ただし、軽微な書類不備等の場合は、この限りではない。

#### イ 参加資格確認審査

県は、応募者から参加資格確認審査申請書と同時に提出される参加資格確認に関する書類をもとに、応募者が参加資格を具備しているか確認する。

参加資格を確認できない場合は、失格とする。

### (2) 提案書提出時必要書類の確認

県は、応募者に求めた提案書提出時必要書類がすべて揃っていることを確認する。書類不備の場合は、失格とする。

### (3) 基礎審査

県は、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が、募集要項等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認する。

これらの要件又は水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、その応募者は失格とする。

### (4) 性能の評価（性能点の算出）

基礎審査において、要件を満たしていると認められた応募者の提案のうち性能について、審査委員会において評価を行う。

この性能の評価においては、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を、別紙に示す審査項目ごとの視点から審査を行い、審査項目ごとに得点を付与し、「性能点」を算出する。

### (5) 最優秀提案者の選定

審査委員会は、各応募者の性能点が最も高い提案を最優秀提案として最優秀提案者を選定し、次いで性能点が高い提案を次点提案として次点提案者を選定する。

なお、性能点の最も高い提案を提出した者が2人以上ある場合は、性能点のうち項目1～6の合計点が高い応募者を最優秀提案者とする。

上記を考慮してもなお、性能点が同点扱いとなる提案が2以上ある場合には、当該者によるくじ引きにより最優秀提案者を決定する。

**(6) 優先交渉権者等の決定**

県は、審査委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者等を決定する。

優先交渉権者と事業契約の協議が調わなかった場合、県は、次点交渉権者と協議を行う。

## 第4 性能点の内容

### 1 性能点の配点方針

各配点は、県が本事業において期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定している。

### 2 審査項目及び配点

性能点の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目	配点
性能点	100点
1 本事業実施の基本方針	10点
本事業実施の基本方針	10点
2 PFI事業の資金計画等に関する事項	10点
(1) 資金計画及び収支計画	7点
(2) リスク管理	3点
3 施設整備（大規模修繕）に関する事項	15点
(1) 施工計画	10点
(2) 機能性・利便性	5点
4 維持管理に関する事項	10点
(1) 維持管理計画	5点
(2) 予防保全・不具合発生時の対応	5点
5 運営に関する事項	15点
(1) 取組方針・体制	10点
(2) 利便性向上	5点
6 地域貢献	30点
(1) 地元点	15点
(2) まちづくり（提案事業）	15点
7 納付金	10点
固定納付金	10点

### 3 性能点の得点化方法

性能点は、応募者の提案内容を、別紙に示す審査の視点から、審査項目（中項目）ごとに評価・得点化した上で、付与した各得点を合計し、算出する。

評価は、A～Eの5段階による評価とする。各評価ランクの判断基準及び得点化方法は、次表のとおりとする。

評価	判断基準	得点化方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	配点×0.00



別紙 審査の視点

審査項目	審査の視点	配点	様式
合計		100点	
1 本事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本事業の特性及び課題を適切に理解し、駐車場運営に関する同等・類似業務の実績があり、駐車場の事業実施の体制が堅実であるとともに、駐車場の効率的・効果的な経営に向けた方針について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul>	10点	4-4
2 PFI事業の資金計画等に関する事項		10点	
(1) 資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 財務の健全性の確保について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>● 利用料金収入の算定根拠が、地域特性や近隣駐車場の状況等を踏まえた具体的かつ妥当な内容となっているか。</li> <li>● 資金調達について、融資の確度、ファイナンスの内容等、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>● 変動納付金について、実現可能性が高い納付計画が提案されているか。</li> </ul>	7点	4-5 (別添1 ~4)
(2) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● リスク管理の方策、事業者モニタリング等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>● 保険の活用による対応が可能なリスクに対して、適切な保険の種類及びその条件について提案がなされているか。</li> </ul>	3点	4-6
3 施設整備に関する事項		15点	
(1) 施工計画	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備（大規模修繕）の実績として、使用中の建築物における同等又は類似の事業内容の実績があるか。</li> <li>② 施設整備（大規模修繕）の施工内容及び期間について、要求水準書に定める修繕内容を踏まえ、施工時期の平準化及び安全管理の観点から、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ol>	5点	4-7
(2) 機能性・利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模修繕の内容が、駐車場の機能向上や利便性向上につながり、利用者の増加に寄与する具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	5点	4-8
4 維持管理に関する事項		10点	
(1) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コストの削減等、効率的な駐車場の維持管理を考慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	5点	4-9 (別添1)

(2) 予防保全・不具合発生時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設備機器等の故障等の防止につながる、具体的かつ優れた維持管理の提案となっているか。</li> <li>● 日常の定期的な維持管理業務の的確な実施及び品質確保・維持・向上について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>● 施設、設備に不具合が生じた場合、迅速な復旧を行える具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	5点	4-10
5 運営に関する事項		15点	
(1) 取組方針・体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駐車場利用者が安全・安心に利用できる運営体制について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>● 大規模災害等発生時について、利用者の避難誘導や施設の点検、業務の実施体制等、適切に対応し、利用者や施設従業員等の安全を確保できる内容の提案となっているか。</li> </ul>	10点	4-11
(2) 利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運営面において、利用者が利便性向上を実感でき、利用増に寄与する提案がなされているか。</li> </ul>	5点	4-12
6 地域貢献		30点	
(1) 地元点	<p>① 構成企業に多くの県内企業が参加した提案がなされているか。 (県内企業※1の総数/応募企業及び構成企業の総数) × (県内企業※1への発注額/応募企業及び構成企業全体の発注額) × 7点 ※1 この県内企業とは、構成企業として本事業に参加する県内企業を指す。 ※2 小数点以下第3位四捨五入</p> <p>② 本事業を通じて、県内経済への波及効果が期待できる提案がなされているか。</p>	7点	4-13
(2) まちづくり (提案事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駐車場をまちづくりや地域活性化に生かしていくにあたり、利用者や市民に駐車場をより身近に感じさせながら、駐車場を生かしたまちづくりや地域活性化に寄与する取り組みについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	15点	4-14
7 納付金		10点	
固定納付金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各年度の収支状況に関わらず納付すべき固定納付金について、必ず納付可能である納付金額が提案されているか。</li> </ul>	10点	4-15

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【提案者の「固定納付金の最大額」が「基準額※1」を超過している場合】 (当該提案者の提案額) / (最高納付金提案額) × 10点</li> <li>・【提案者の「固定納付金の最大額」が「基準額※1」より低い場合】 (当該提案者の提案額) / (基準額※1) × 10点</li> </ul> <p>※1 基準額は150,000千円とする ※2 小数点以下第3位四捨五入</p>		
--	---	--	--

### 「3 施設整備に関する事項（1）施工計画①」の実績の評価について

	12,500 m <sup>2</sup> 以上	10,000 m <sup>2</sup> ～ 12,500 m <sup>2</sup> 未満	7,500 m <sup>2</sup> ～ 10,000 m <sup>2</sup> 未満	7,500 m <sup>2</sup> 未満	実績なし
同等	A	B	C	D	E
類似	B	C	D	E	E
その他建築物	E	E	E	E	E

(同等、類似の建築物について)

平成31年国土交通省告示第98号別添二

※同等建物：第1号、第5号、第9～11号 ●

※類似建物：第4号、第6号～8号、第12号 ○

#### 別添二

建築物の類型	建築物の用途等	
	第1類(標準的なもの)	第2類(複雑な設計等を必要とするもの)
● 一 物流施設	車庫、倉庫、立体駐車場等	立体倉庫、物流ターミナル等
二 生産施設	組立工場等	化学工場、薬品工場、食品工場、特殊設備を付帯する工場等
三 運動施設	体育館、武道館、スポーツジム等	屋内プール、スタジアム等
○ 四 業務施設	事務所等	銀行、本社ビル、庁舎等
● 五 商業施設	店舗、料理店、スーパーマーケット等	百貨店、ショッピングセンター、ショールーム等
○ 六 共同住宅	公営住宅、社宅、共同住宅、寄宿舎等	—
○ 七 教育施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校等	—
○ 八 専門的教育・研究施設	大学、専門学校等	大学(実験施設等を有するもの)、専門学校(実験施設等を有するもの)、研究所等
● 九 宿泊施設	ホテル、旅館等	ホテル(宴会場等を有するもの)、保養所等
● 十 医療施設	病院、診療所等	総合病院等
● 十一 福祉・厚生施設	保育園、老人ホーム、老人保健施設、リハビリセンター、多機能福祉施設等	—
○ 十二 文化・交流・公益施設	公民館、集会場、コミュニティセンター等	映画館、劇場、美術館、博物館、図書館、研修所、警察署、消防署等
十三 戸建住宅(詳細設計及び構造計算を必要とするもの)	戸建住宅	—
十四 戸建住宅(詳細設計を必要とするもの)	戸建住宅	—
十五 その他の戸建住宅	戸建住宅	—

- 注 1 社寺、教会堂、茶室等の特殊な建築物及び複数の類型の混在する建築物は、本表には含まれない。  
2 第1類は、標準的な設計等の建築物が通常想定される用途を、第2類は、複雑な設計等が必要とされる建築物が通常想定される用途を記載しているものであり、略算方法による算定にあたっては、設計等の内容に応じて適切な区分を適用すること。