

(仮称) 地域共生ステーション整備運営事業

審査基準

(令和 7 年 4 月18日修正)

令和 7 年 4 月

高槻市

目 次

第1 審査基準の位置付けについて	1
第2 優先交渉権者の決定方法	1
1. 民間事業者選定の方法.....	1
2. 審査の方法.....	1
3. 選定委員会.....	1
4. 審査の手順.....	2
第3 参加資格審査	3
第4 提案審査	3
1. 基礎審査.....	3
2. 加点審査.....	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 提案内容審査における評価項目及び評価の主な視点	6

第 1 審査基準の位置付けについて

本審査基準は、高槻市（以下「市」という。）が（仮称）地域共生ステーション整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する参加グループを選定するにあたり、最も優れた提案を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、参加グループの行う提案に具体的な指針を与えるものである。本審査基準は「募集要項等」と一体のものである。

第 2 優先交渉権者の決定方法

1. 民間事業者選定の方法

本事業を実施する参加グループには、本事業の施設整備業務、施設整備期間中の気運醸成業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務に関する専門的な知識やノウハウが求められる。

このため、参加グループの選定方法は提案価格のほか、施設計画及び維持管理・運営計画の内容、資金計画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. 審査の方法

審査は、参加資格審査及び提案審査（提案価格の確認、基礎審査、加点審査）により実施する。

3. 選定委員会

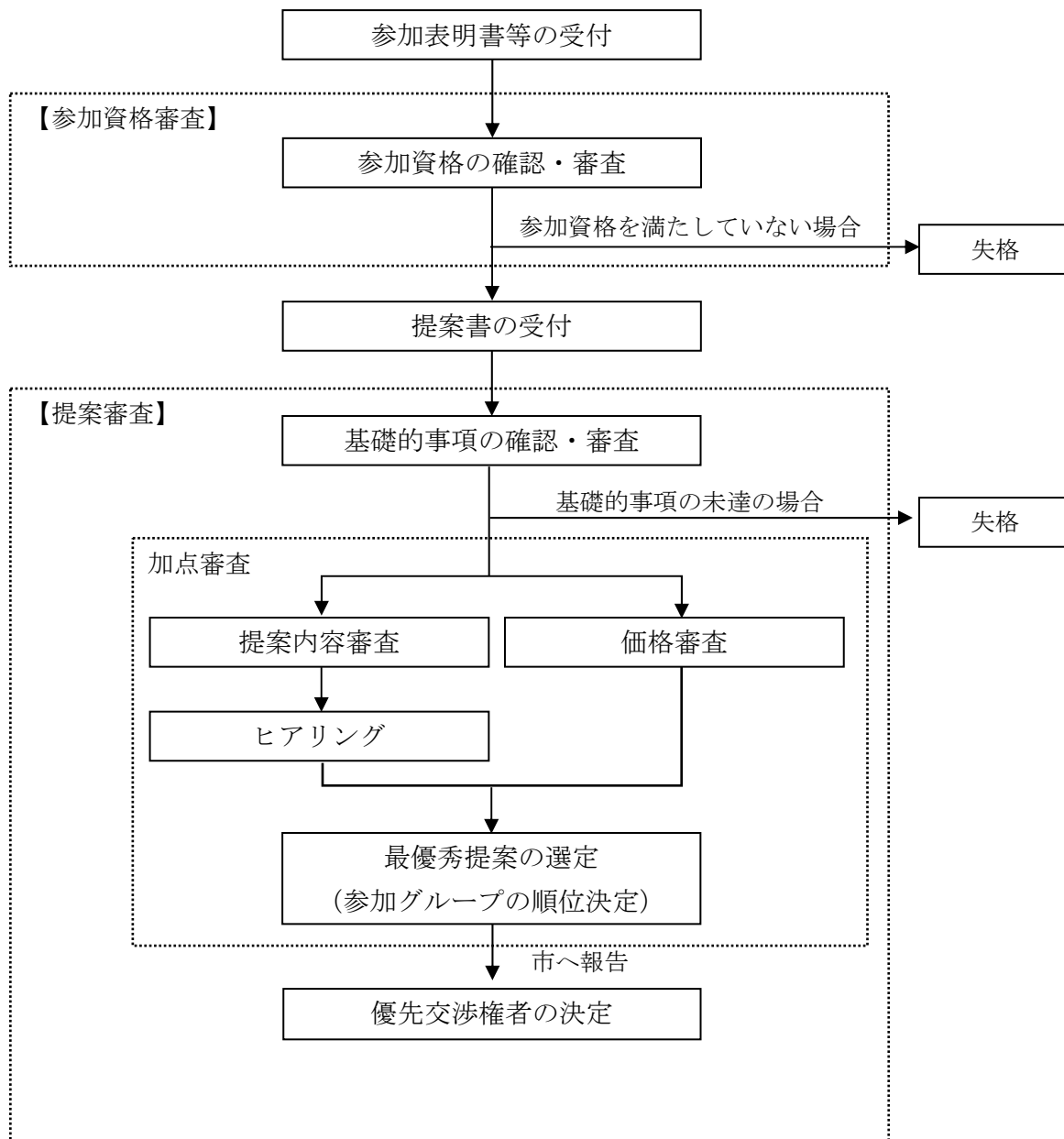
市は、優先交渉権者の決定にあたり、PFI 法第 11 条に定める客観的な評価を行うため及び学識経験者の意見を聴くために、高槻市 PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置している。

選定委員会は、提案内容を総合的に評価し、総合評価点が最も高い提案を行った参加グループを最優秀提案者として選定し、残りの参加グループについて総合評価点の高い順に順位を決定する。選定委員会の決定を受け、市は優先交渉権者を決定する。なお、優先交渉権者との交渉が不調に終わった場合は、選定委員会で決定した順位に基づき次順位者と交渉を行う。

なお、委員名は、募集要項を参照のこと。

4. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



第3 参加資格審査

市は、参加グループから提出された参加表明書及び参加資格確認書類により、募集要項に示す応募者が備えるべき参加資格要件を確認し、要件を満たしていない場合は失格とする。なお、確認結果は、各参加グループの代表企業に対して通知する。

第4 提案審査

1. 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎的事項を満たしていることを確認する。提案内容が基礎的事項を満たしていない場合は失格とし、加点審査の対象としない。失格とした場合、参加グループの代表企業に対して通知する。

基礎的事項は、次のとおりである。

- ・ 要求水準書の要求水準について違反のないこと。
- ・ 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反のないこと。
- ・ 市は、参加グループから提出された提案価格見積書により、応募者の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。

2. 加点審査

(1) 総合評価点の配点

加点審査は、価格審査及び提案内容審査の総合評価により実施することとし、その配点については、以下のとおりとする。

総合評価点（1000 点満点）= 内容点（800 点満点）+ 価格点（200 点満点）

(2) 価格審査

提案価格の価格点については、実額での比較を行うこととし、以下の式により算定した点数とする。計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入する。

$\text{価格点} = \text{価格点満点（200 点）} \times \frac{\text{提案上限額} \times 0.7}{\text{応募者の提案価格}}$

(3) 提案内容の得点化方法

提案内容審査にあたり、選定委員会は提案書の内容について、提案内容審査項目（以下「審査項目」という。）の項目ごとに表1に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与する。
なお、得点は小数第3位以下を四捨五入し、小数第2位以上を評価点とする。

表 1 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	当該評価項目において具体的な提案があり、特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	当該評価項目において具体的な提案があり、優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	当該評価項目に対する具体的な提案がなく、特に優れている点はない（要求水準を満たす程度である）	配点×0.00

(4) 提案内容審査の審査項目及び得点

提案内容審査においては、選定委員会において参加グループから提出された提案書の内容について優れた提案がなされているかを表 2 及び別表に示す評価項目及び評価の主な視点に基づいて審査し、各提案の採点を行う。各項目別の評価基準、提案内容の配点については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

表 2 提案内容審査基準

評価項目		配点
全体共通		120 点
	本事業全体に関する事項	50 点
	事業全体への取組姿勢	30 点
	地域経済・地域社会への貢献	20 点
	事業の実施体制・安定性に関する事項	70 点
	応募者構成	20 点
	収支計画の妥当性	30 点
	リスク管理	20 点
施設整備業務		280 点
	業務の進め方に関する事項	50 点
	取組方針・施設整備業務実施体制	30 点
	工程計画	20 点
	施設計画に関する事項	210 点
	設計コンセプトの提案	10 点
	施設の配置・デザインに対する提案	30 点
	導入機能を実現するための提案	50 点
	利便性・快適性に対する提案	30 点
	環境配慮・施設長寿命化に対する提案	30 点
	防犯・安全に対する提案	30 点
	広場空間に対する提案	30 点
	建設に関する事項	20 点
	施工計画に関する提案	20 点

評価項目	配点
維持管理業務	60 点
取組方針・維持管理業務実施体制	30 点
維持管理業務内容	30 点
運營業務等	340 点
取組方針・運營業務実施体制	50 点
気運醸成・開館準備業務	30 点
エントランス・みんなの居場所・生活利便施設	80 点
地域共生に資するイベント等実施業務等	50 点
地域共生ステーションの広報	50 点
ギャラリー・ショップ運營業務	30 点
自主事業	50 点
計	800 点

(5) ヒアリング

選定委員会は、基礎審査を通過した参加グループに対しヒアリングを行う。日時や会場等の詳細は、参加グループの代表企業に伝えることとする。

第5 最優秀提案の選定

選定委員会は、提案内容に関する加点審査(価格審査及び提案内容審査)により評価点を算定し、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定するものとする。

なお、総合評価点の最も高い者が2者以上あるときは、提案点審査の得点が最も高い者を最優秀提案者とする。

提案点審査の得点が6割を満たない場合は、最優秀提案として選定しない場合がある。

第6 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果をもとに優先交渉権者を決定する。

別表 提案内容審査における評価項目及び評価の主な視点

項目	評価の主な視点	配点	様式 番号
全体共通			
本事業全体に関する事項			
事業全体への取組 姿勢	・「(仮称) 地域共生ステーション整備基本計画」の内容や目的を理解し、合致した計画になっているか。 ・めざす地域共生社会モデル像や障がい者等の自立と社会参加の促進、行動意欲の向上、社会の共生理解の推進という基本方針を理解し、提案内容全体に一貫した、実現性の高い事業実施コンセプトが設定されているか。 ・公共施設としての公平かつ公正な利用に対する理念や利用者への対応が示されているか。 ・施設計画の基本方針及び運営の基本方針に関する条件を実現するための優れた考え方が示されているか。 ・全国に先駆けた事業に相応しい提案になっているか。 ・地域共生社会の実現に向けて、市とのパートナーシップのもと、共にチャレンジする計画となっているか。	30	様式 7-1
地域経済・地域社会への貢献	・本事業の各業務における、積極的な市内業者の活用、育成に係る提案について、具体的に示されているか。 ・地産地消や地元の人材活用等、地域・市内での消費、雇用の拡大に係る提案について、具体的に示されているか。	20	様式 7-2
事業の実施体制・安定性に関する事項			
応募者構成	・応募者の構成が事業目的、事業内容を踏まえた合理的な内容となっているか。 ・代表企業、構成企業、協力企業の役割や責任の明確性について、合理的に示されているか。	20	様式 7-3
収支計画の妥当性	・具体的かつ確実性のある資金調達方法が提案されているか。 ・収支計画が提案内容と整合しており、具体的かつ合理的であるか。 ・収入及び費用の算出根拠が明確であり、妥当な収支計画となっているか。 ・イベント等の料金設定の考え方は、相場価格等と比較して不当に高額とならないよう、事業目的を勘案した	30	様式 7-4

項目		評価の主な視点	配点	様式 番号
		配慮がなされているか。 - 生活利便施設運営業務は、運営期間を通して独立採算を担保可能な、具体的な根拠に基づく収入予測がなされているか。 - 資金不足時の対応方策について、具体的に提案されているか。また、SPCの財務モニタリングの提案が示されているか。		
	リスク管理	- リスクの適切な認識・把握がなされ、かつ、リスク顕在化時の有効な対応が具体的に提案されているか。 - 想定されるリスクについて、事前回避、防止策、リスク顕在化に対する対応策が具体的に示されているか。 - コンソーシアム内での合理的なリスク分担や付保する保険等について、具体的に示されているか。 - 個人情報保護やコンプライアンスについて、適切な体制及び方策が提案されているか。	20	様式 7-5
施設整備業務				
業務の進め方に関する事項				
	取組方針・施設整備業務実施体制	- 設計業務・建設業務及び工事監理業務の目的を理解し、合理的な取組方針が示されているか。 - 省エネルギーや温室効果ガスの排出抑制、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進等を図ることで、環境負荷低減に配慮した取組方針が示されているか。 - 設計業務・建設業務及び工事監理業務において、本事業を遂行する能力を有している業務実施体制及び品質管理体制が示されているか。 - 設計業務・建設業務及び工事監理業務において、市担当者と円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に示されているか。	30	様式 8-1
	工程計画	- 供用開始予定日を見据え、予め要点を把握した実現性の高い工程計画が示されているか。 - 当初計画から遅延が発生した場合、各施設の供用開始に影響を及ぼさないように工程を調整するための具体的な方策が示されているか。	20	様式 8-2

項目	評価の主な視点	配点	様式 番号
施設計画に関する事項			
設計コンセプトの 提案	・ 施設計画の基本方針や各種施設計画に関する条件を 実現するための優れた提案が簡潔に示されているか。	10	様式 8-3
施設の配置・デザ インに対する提案	・ 周辺と調和し地域の拠点として住民に愛される洗練 かつ魅力的なデザインとなっているか。 ・ 近隣の住宅環境に配慮した配置計画となっているか。 ・ 利用者の利用しやすさ、安全性に配慮したアプローチ が提案されているか。 ・ 駐車場について、車両乗入部は周辺施設（住宅や川添 公園出入口）に配慮した計画となっているか。 ・ バスロータリーについて、駐車場への一般乗入車両に よる混雑時にもバスの運行に配慮した計画となっ ているか。 ・ 隣地に川添公園があることを生かした計画となっ ているか。	30	様式 8-4
導入機能を実現す るための提案	・ インクルーシブな多様な交流により新たな価値観が 生まれることが期待できる施設計画となっているか。 ・ 将棋のまちとして市の魅力が認知され、誰もが気軽に 将棋に親しむための環境や体制が整った施設計画と なっているか。 ・ 世代間等の障壁を無くし、多世代での交流やにぎわい が生まれる施設計画となっているか。 ・ 地域と関わりながら拠点として展開し、長きにわたっ て地域に愛され地域文化を創造する施設計画となっ ているか。 ・ 地域内外の子育て支援に資する施設画面上の配慮が 具体的に示されているか。	50	様式 8-5
利便性・快適性に 対する提案	・ 施設内外においてユニバーサルデザインに配慮する だけでなく、あらゆる人々が排除されずに安心して過 ごせるインクルーシブな空間形成・施設計画とするた めの計画上の配慮が具体的に示されているか。 ・ 年齢や障がいの有無等によらず、誰もが自分らしく活 躍し、働くことができる施設計画となっているか。 ・ 利用者の快適性を考慮した環境・設備計画となってい るか。	30	様式 8-6

項目		評価の主な視点	配点	様式 番号
		・施設内外におけるトイレ利用者に対し、不自由なく利用出来るための具体的な提案が示されているか。		
	環境配慮・施設長 寿命化に対する提 案	・耐久性及びフレキシビリティを高め、施設修繕・更新による環境負荷・長期的なコストの低減を図る計画となっているか。 ・省エネルギー化によるランニングコストの低減を行う計画となっているか。 ・環境負荷低減への工夫・効果について、数値等の具体的な提案が示されているか。 ・施設計画において、長期的な修繕・更新を容易にする、素材・製品を選定する計画となっているか。	30	様式 8-7
	防犯・安全に対す る提案	・施設利用上のセキュリティに配慮し、施設及び周辺の住環境への影響を低減した施設計画となっているか。 ・誰もが地域の居場所として、安全に利用できる施設となっているか。 ・災害時の機能確保を見据えた施設計画について、数値等を踏まえ具体的な提案が示されているか。	30	様式 8-8
	広場空間に対する 提案	・インクルーシブ広場ゾーン全体について、多様な人が安全・安心に憩いや遊びができる空間が提案されているか。 ・インクルーシブ遊具広場について、障がいのある子どもだけでなく、誰もが安心して共に遊ぶことができる広場が提案されているか。また、保護者が子どもの状況を把握できるように視認性の確保について考慮されているか。 ・多目的広場について、多目的な利用（キッチンカーイベント、マルシェ等）を想定した工夫が具体的にされているか。 ・外周園路・散策路について、車いす使用者の通行性について配慮されているか。	30	様式 8-9
	建設に関する事項			
	施工計画に関する 提案	・工程管理、安全管理について、具体的かつ適切な方策が示されているか。 ・施設整備期間中の近隣住民に対する安全性及び周辺道路への影響に配慮した計画が提案されているか。	20	様式 8-10

項目	評価の主な視点	配点	様式 番号
維持管理業務			
取組方針・維持管理 業務実施体制	・ 本事業における維持管理業務の目的・内容を十分に理解し、合理的な取組方針が示されているか。 ・ 効果的に維持管理業務を実施することができる体制が示されているか。 ・ 市担当者と円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に提案されているか。 ・ 事故発生時の措置や体制について実効性の高い提案が示されているか。	30	様式 9-1
維持管理業務内容	・ 各業務について、合理的かつ効率的な実施内容、方法、頻度が具体的に示されているか。 ・ 予防保全の考え方に基づく適正な保守管理等、ライフサイクルコストの削減につながる提案が示されているか。 ・ 清掃や外構等の保守管理において、常に敷地内の美観、衛生環境を保ち、利用者の安全と快適な利用環境を保つための適切な頻度・方法が示されているか。 ・ 本施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の具体的かつ効果的な内容、頻度等が示されているか。 ・ 障がい者の雇用や就労機会（訓練）の提供について、具体的な考え方や提案が示されているか。 ・ 環境問題（CO2削減、廃棄物減量等）に配慮した維持管理手法等の提案が具体的に示されているか。	30	様式 9-2
運営業務等			
取組方針・運営業務 実施体制	＜円滑な業務遂行に資する体制＞ ・ 本事業における運営業務の目的・内容を十分に理解した取組方針が示されているか。 ・ 開業準備業務に係る実施体制・スケジュール・実施内容について、開業後の円滑な業務実施を見据えた、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。 ・ 事業期間にわたり、施設の魅力向上に資する継続的な改善が期待できる体制や取組の提案が示されているか。	50	様式 10-1

項目	評価の主な視点	配点	様式 番号
	<専門職> ・地域共生アドバイザーからの専門的な助言・協力の内容を、運営業務に反映させるための具体的な方策が提案されているか。 ・地域共生コーディネーターの役割を理解し、適切な人材を配置できる提案が示されているか。 <市との連携> ・市担当者と円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に提案されているか。 ・社会経済や多様な利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な提案が示されているか。 ・市が設置する「(仮称) 地域共生ステーションミーティング」との連携の方策について、具体的に提案されているか。 ・社会経済や多様な利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な提案が示されているか。		
気運醸成・開館準備業務	○以下の視点について、経験や実績等に基づく具体的な取組や、本事業における新しい取組が明確に示されているか。 ・気運醸成業務におけるワークショップや市と地域との協働イベントの企画に際し、過去の取組を十分に理解し、供用開始前より近隣住民等の気運醸成を図るための具体的な提案が示されているか。 ・開館イベント支援業務における開館記念イベントやプレオープンイベントについて、広く市民が参加でき、開業への期待感を高めるための具体的な提案が示されているか。	30	様式 10-2
エントランス・みんなの居場所・生活利便施設	○以下の視点について、経験や実績等に基づく具体的な取組や、本事業における新しい取組が明確に示されているか。 ・施設の設置目的を踏まえ、多様な人たちが安心して日常的に過ごせる空間としての具体的な方針等が示されているか。 ・多様な利用者の交流促進や継続的なまちづくりへの取組、新たな雇用の創出を意識した具体的な取組が提	80	様式 10-3

項目	評価の主な視点	配点	様式 番号
	案されているか。 ・障がい者の活躍機会創出の工夫が提案されているか。 ・ギャラリー・ショップとの一体的な利用につながる方策が具体的に示されているか。 ・生活利便施設は、地域住民のニーズに応じた利便性向上に資する魅力的なサービスの提案がなされているか。 ・生活利便施設は、利益の一部還元又は本施設や提供サービスへの再投資の方法や割合について、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。		
地域共生に資するイベント等実施業務等	○以下の視点について、経験や実績等に基づく具体的な取組や、本事業における新しい取組が明確に示されているか。 <継続的な賑わいの創出・地域共生社会への理解促進・地元主導による活動支援、先進性> ・各業務の目的を理解し、達成するための具体的な事業や魅力的な企画のテーマ・内容、諸室との対応等が示されているか。 ・地元の人だけでなく、地域内外、子どもから障がい者、高齢者まで誰もが気軽に参加でき、また、多くの人たちが地域共生に関する理解を深められるようなインクルーシブなイベントが具体的に提案されているか。 ・事業期間を通じ、発展的な展開が期待できるイベントが提案されているか。 ・XR を活用した企画について、技術革新に柔軟に対応するための方策が示されているか。 ・賞味期限や消費期限が近付いた備蓄倉庫内備品を活用した、利用者や地域住民の防災意識を高めるようなイベントについて具体的な提案が示されているか。 <市民活動促進> ・市民活動促進業務について、市民の主体的な地域活動等の創出が期待できる取組の方策が具体的に示されているか。 <多様な主体の参画> ・地域の多様な主体が企画・運営に積極的に参画し、得	50	様式 10-4

項目	評価の主な視点	配点	様式 番号
	意分野を生かした役割を果たし、持続可能で魅力的な地域を創造する仕組みが考えられているか。 ・ 参画する団体等は、多種多様と想定されているか。		
地域共生ステーションの広報	○以下の視点について、経験や実績等に基づく具体的な取組や、本事業における新しい取組が明確に示されているか。 ・ 全国に先駆けた取組であることに鑑み、市内外に広く周知する計画の提案があるか。また、周知の手法は効果的と言えるか。 ・ 人流データ取得の目的を理解し、具体的な分析及び活用方針等が示されているか。 ・ 本施設の特性を踏まえたデジタルサイネージの展開方法が具体的に示されているか。 ・ ステーションポイントについて、具体的かつ現実的な実施方法及び他施設との連携展開イメージが示されているか。	50	様式 10-5
ギャラリー・ショップ運營業務	・ 単なる障がい者アートの展示にとどまらず、新たな顧客の開拓や新たな障がい者雇用等（障がい者の自立）につながるような具体的な取組が示されているか。 ・ 利益の一部還元又は本施設や提供サービスへの再投資の方法や割合について、具体的かつ妥当性の高い提案が示されているか。	30	様式 10-6
自主事業	・ 本施設の目的を理解し、地域共生に対する理解や、賑わい創出に資する具体的な自主事業の提案がなされているか。	50	様式 10-7