

徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業
評価基準書

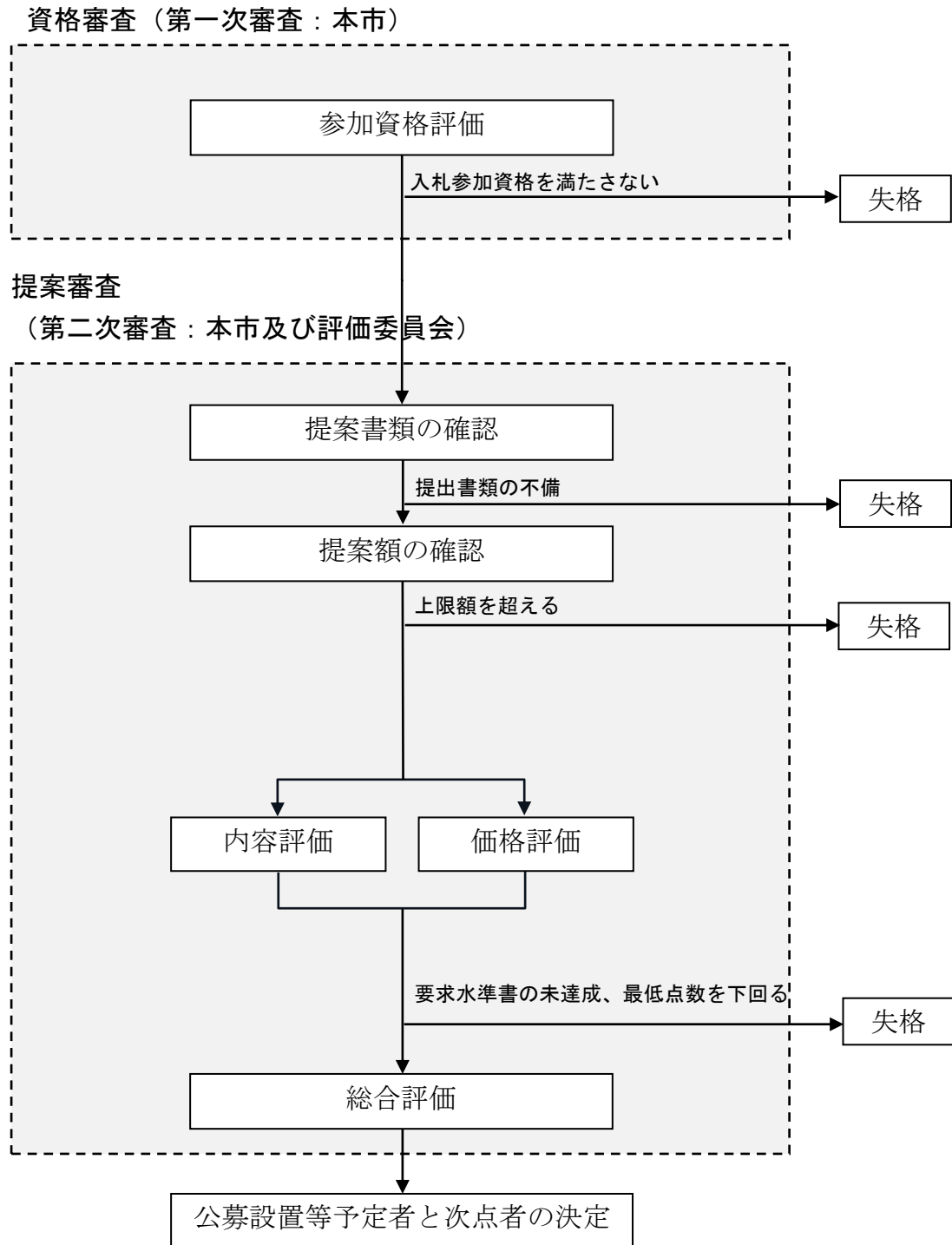
令和6年11月

周南市

1 評価手順

(1) 評価の流れ

本事業における公募設置等予定者の決定は、内容面と価格面の評価点の合計により落札者を決定する加点方式に基づき次の手順で実施する。



（２）資格審査

本市は、応募者から提出される応募参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表法人に対して通知する。入札参加資格を満たさない場合は、失格とする。

（３）提案審査

① 提案書類の確認

本市は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

② 提案額の確認

本市は、提案書類に記載された提案額が、本市の設定した予定価格を超えていないことを確認する。提案額が予定価格を超えている場合、その応募者は失格とする。

③ 内容確認

本市は、提案書類の内容が本市の求める要求水準書のレベルに満たしていないと判断する場合には、失格とする。

④ 内容評価・価格評価

内容評価	委員会は、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について評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。
価格評価	委員会は、応募者から提出された入札書に記載された金額について評価を行い、得点を付与する。

⑤ 最低点数

評価委員会は、内容評価及び価格評価における委員全員の合計総合評価値が 600 点を下回る場合、その応募者は失格とする。

⑥ 総合評価

評価委員会は、内容評価及び価格評価における総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定する。総合評価値の最も高い提案が 2 以上ある場合は、以下の①～②の順に再評価を行い、評価が確定した時点で最優秀提案として選定する。

①	「１．全体計画」を除く内容評価点
②	価格評価点

⑦ 公募設置等予定者と次点者の決定

本市は、評価委員会の選定結果を基に、公募設置等予定者と次点者を決定する。

2 評価委員会の委員

評価委員会は、以下の委員により評価を行う。

委員等	
委員長	周南市文化スポーツ観光部長 又は同部長が指名する者
委員	学識経験者
委員	学識経験者
委員	周南市都市整備部 又は同部長が指名する者
委員	周南市企画部長 又は同部長が指名する者
委員	周南市財政部長 又は同部長が指名する者

3 提案審査の項目及び配点

(1) 評価項目及び配点

提案審査は、応募書類等の確認後、内容評価及び価格評価の総合評価により実施することとし、その配点及び点数化方法については、本市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

評価項目	内訳	配点	割合
内容評価点		170点	85%
1. 全体計画	①事業全体方針	20点	40点
	②実施体制及び事業計画	20点	
2. Park-PFI 事業・自主事業	①個別事業方針	5点	85点
	②公募対象公園施設・自主事業	40点	
	③特定公園施設	40点	
3. 指定管理事業	①個別事業方針	5点	45点
	②準備業務・運営業務	30点	
	③維持管理業務	10点	
価格評価点		30点	15%
公募対象公園施設	年間使用料の支払い額	1点	0.5%
特定公園施設	特定公園施設支払額の軽減額	11点	5.5%
指定管理料	指定管理料の低減額	18点	9%
合計		200点	100%

(2) 内容評価の項目及び配点

内容評価の評価項目及び配点は、別紙1「内容評価における評価項目及び配点」を参照すること。

（３）内容評価の採点基準

内容評価の採点は、下表に示す５段階評価により得点を付与する。

評価	採点基準	採点
A	特に優れている	配点×1.00
B	A～Cの間	配点×0.80
C	優れている	配点×0.60
D	CとEの間	配点×0.40
E	要求水準レベル	配点×0.20

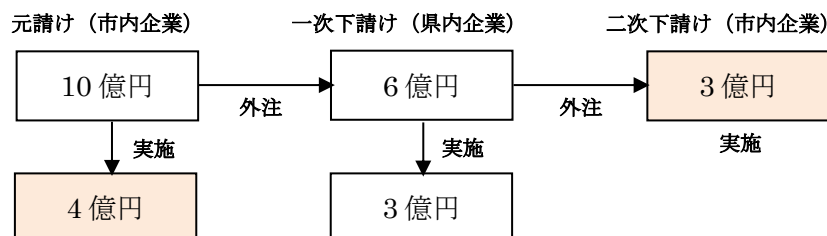
※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

（４）市内発注率の点数化方法

内容評価のうち、市内発注率の評価については、建設業務において「周南市に本店又は本社を有する地元企業」（以下「市内企業」という）を置くものが実施する業務割合を市内発注率とする。市内発注率は、以下に示すようなイメージを基に計算すること。なお、共同企業体（甲型JV）の場合は、出資比率に応じて計算するものとする。

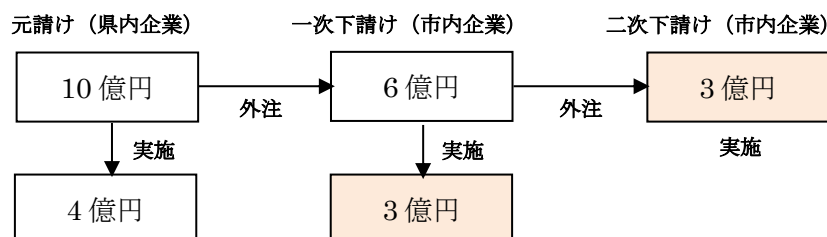
《構成法人が「市内企業」の場合》

$$\text{市内発注率} = (4 \text{ 億円} + 3 \text{ 億円}) / 10 \text{ 億円} \times 100\% = 70\%$$



《構成法人が「市内企業」以外の場合》

$$\text{市内発注率} = (3 \text{ 億円} + 3 \text{ 億円}) / 10 \text{ 億円} \times 100\% = 60\%$$



(5) 価格評価の点数化方法

価格評価は、価格提案 A（公募対象公園施設の年間使用料）、価格提案 B（特定公園施設の整備費）、価格提案 C（指定管理料）の 3 つから評価し、点数化する。

評価項目	配点	様式
価格提案 A（公募対象公園施設及び屋内休憩所内の自主事業の設置許可に係る年間使用料の提案額）	1点	様式7-1 ~7-7
価格提案 B（特定公園施設の設計・整備に係る費用の提案額）	11点	
価格提案 C（指定管理料の提案額）	18点	
評価点	30点	—

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

① 公募対象公園施設の設置許可に係る年使用料の提案額（価格提案 A）

$$\text{価格提案 A} = \frac{\text{当該提案額}}{\text{全ての提案のうち最も高い提案額}} \times 1$$

※自主事業で必須実施の屋内休憩所内の飲食施設等の使用料も本提案額に含める。

② 特定公園施設の設計・整備に係る費用の提案額（価格提案 B）

$$\text{価格提案 B} = \frac{\text{本市が負担する費用の上限額} - \text{当該提案額}}{\text{本市が負担する費用の上限額} - \text{全ての提案のうち最も低い提案額}} \times 11$$

③ 指定管理料の提案額（価格提案 C）

$$\text{価格提案 C} = \frac{\text{指定管理料の上限額} - \text{当該提案額}}{\text{指定管理料の上限額} - \text{全ての提案のうち最も低い提案額}} \times 18$$

4 提案内容の位置付け

原則として、応募者が提案した提案内容は、基本協定、Park-PFI に関する実施協定、指定管理業務に関する協定、特定公園施設に関する建設・譲渡契約において、公募設置等指針及び要求水準書と同等の位置付けとする。ただし、Park-PFI 事業に係る提案内容のうち、指定管理業務に当たり支障が生じることが懸念される内容がある場合は、設置等予定者との合意の下、本市は当該提案内容の一部を協定・契約上、公募設置等指針及び要求水準書と同等の位置付けとしない場合がある。

また、評価委員会において、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、評価委員会が提示した意見を踏まえて、公募等設置計画の提案内容を改善することが不可欠であると本市が判断し、設置等予定者との間で合意した場合には、改善した提案内容を公募設置等指針及び要求水準書と同等の位置付けとする。

別紙 1 内容評価における評価項目及び配点

評価項目	内訳	評価の視点	配点	様式
1. 全体計画（40点）				
①事業全体方針 (20点)	ア 事業コンセプト、地域活性化等	◎本事業の目的及び徳山動物園リニューアル基本計画の基本理念や本市の関連計画を踏まえたコンセプト及び目標設定が示されているか。 ◎独自性の高い提案、個々の提案内容が連動し相乗効果を生む提案等、本市の方針や関連計画、コンセプトをより有効に発揮するものか。 ◎周辺の施設や地域との連携・回遊性の向上による地域の活性化、動物園の活性化に資する具体的な提案があるか。 ◎乳幼児連れの家族や障害者を含む幅広い世代が利用しやすくなる配慮がなされているか。 ◎次世代エネルギーパークの実現に向けた、具体的な提案があるか。	10点	様式5-1
	イ 事業スケジュール	◎本事業の全体スケジュール（設計・施工・管理運営）は適切なものであるか。	5点	様式5-2
	ウ 園内関係者との連携・調整	◎動物園という特性を十分に理解し、Park-PFI事業及び自主事業、指定管理事業において、園長の指示・命令の下、園内関係者（管理部門・飼育部門・リニューアル推進室等）との調整・連携方策がとられているか。	5点	様式5-3
②実施体制及び事業計画 (20点)	ア 実施体制、遂行能力、リスク管理	◎事業を確実に遂行できる十分な業務実施体制の構築、魅力的な統括管理責任者の配置をしているか。 ◎公募設置等計画の確実な遂行を期待できる優れた実績を有しているか。 ◎リスクの管理体制や緊急時の対応体制、事業継続の方策について、各リスクを顕在化させない仕組みや各リスクへの対応策等安定的な事業実施のための提案がされているか。	5点	様式5-4
	イ 市内発注率・地域連携	<u>特定公園施設の建設費</u> ◎得点＝配点×（当該応募者の市内発注率）／（提案のうち最も高い市内発注率）	5点	様式5-5
		<u>指定管理</u> ◎周南市に本店又は本社を有する地元企業の活用、雇用機会の創出等の地域経済に対して具体的な提案があるか。 ◎その他地域との連携や地域社会への貢献に関する具体的な提案があるか。	5点	
	ウ 事業計画	◎堅実な資金計画及び収支計画となっているか。 ◎事業経営の適正化のための年度マネジメントやセルフモニタリングの方法、体制等に関する具体的な提案があるか。	5点	様式5-6 様式5-7

評価項目	内訳	評価の視点	配点	様式
2. Park-PFI事業・自主事業 (85点)				
①個別事業方針 (5点)		◎目標年間来園者数の達成に向け、新規来園者の獲得やリピーターの増加を図るための方針が示されているか。 ◎来園者の声や意見、ニーズを運営業務及び維持管理業務に効果的に反映するための具体的な提案があるか。 ◎ICTを積極的・効果的に活用する提案があるか。	5点	様式5-8
②公募対象 公園施設・ 自主事業 (40点)	ア 飲食事業	◎厨房施設とホール空間が一体的に設計され、動線が効率的であり、来園者が快適に過ごせる環境が整う施設計画となっているか。 ◎厨房やホール空間が清潔に保つ、非接触型サービス（キャッシュレス決済やモバイルオーダーなど）の導入などを基に、徹底した衛生管理や繁忙期に対応可能な効率的なサービス提供体制となっているか。 ◎ユニークなメニューや限定商品の提供を通じて、来園者に食事の楽しさを提供できるような提案があるか。 ◎店舗等の選定では、徳山動物園の魅力を向上させる店舗を選定できるような仕組みとなっているか。 ◎店舗等の選定では、周辺相場等も踏まえた適切な賃料設定となっているか。	15点	様式5-9
	イ 物販事業	◎商品の陳列方法や店内レイアウトが工夫され、来園者が商品を見やすく選びやすい環境が整う施設計画となっているか。 ◎徳山動物園にふさわしい商品を開発・販売できる能力があるか。また、販売商品の品質が高く、バリエーションが豊富であるだけでなく、来園者のフィードバックをもとに商品ラインナップを定期的に更新し、常に新鮮で魅力的な商品を提供できるような商品展開の提案があるか。 ◎店舗等の選定では、徳山動物園の魅力を向上させる店舗を選定できるような仕組みとなっているか。 ◎店舗等の選定では、周辺相場等も踏まえた適切な賃料設定となっているか。	15点	
	ウ イベント事業	◎本事業にふさわしい多彩なイベントを企画・誘致し、オープンスペースを効果的に活用できる提案があるか。 ◎日常的なにぎわいの創出に向けた利用促進策を実施できる提案があるか。	10点	
③特定公園 施設 (40点)	ア デザイン 性	◎動物園全体のテーマに沿い、来園者が視覚的にも楽しめるデザインとなっているか。 ◎園内及び周辺環境と調和し、統一感のあるデザインとなっているか。	15点	様式5-10

評価項目	内訳	評価の視点	配点	様式
2. Park-PFI事業・自主事業（85点）				
	イ 快適性 機能性、平等利用の確保	◎屋内休憩所及び南園芝生広場は、動物舎との関係性も考慮し、規模・配置等が工夫され、来園者やイベント主催者にとって使い勝手が良く、魅力的な空間となっているか。 ◎開園しながら施設整備を行う上で、来園者に対する配慮の提案があるか。 ◎ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した動線・機能配置となっているか。 ◎雨天時も動物園内で楽しめる施設となるような追加提案等があるか。	15点	
	ウ 構造・設備・環境への配慮	◎屋内休憩所やオーバブリッジは、合理的・経済的な構造体として耐震性を確保するとともに、開放的な空間となっているか。 ◎高効率機器や再生可能エネルギー、木質化など脱炭素化に対する積極的な提案があるか。	10点	

評価項目	評価の視点	配点	様式
3. 指定管理事業（45点）			
①個別事業方針	◎目標年間来園者数の達成に向け、新規来園者の獲得やリピーターの増加を図るための方針が示されているか。 ◎来園者の声や意見、ニーズを運営業務及び維持管理業務に効果的に反映するための具体的な提案があるか。 ◎DX化により、動物園の利便性や魅力の向上、費用の削減に繋がる提案があるか。	5点	様式5-11
②準備業務・運営業務	◎来園者に対して親切で迅速な対応を提供できるか。また、来園者からのフィードバックを適切に管理し、サービスの適切な改善を行えるような運営体制を構築できているか。 ◎HPやSNSの活用、メディアとの連携等を通じて来園者に分かりやすくて確かな情報提供を行い、徳山動物園の認知度や賑わいの向上を図り、来園者数を増加させる広報・宣伝の提案があるか。 ◎定期的に多様なイベントを誘致し、来園者の関心を引きつけ、来園者の満足度向上に寄与する提案があるか。 ◎緊急・災害時における事前の対応策、災害発生時の対応策が具体的に示されており、災害による被害の拡大防止と早急復旧を図る提案があるか。 ◎開業準備・開館イベントは、実施体制、準備計画、スケジュール、広報等に関する事業者ノウハウを活かした具体的な提案があるか。	30点	様式5-12
③維持管理業務	◎適切に維持管理できる計画を頻度・内容も含めて具体的な提案となっているか。 ◎来園者に対するサービスの向上を図るもの	10点	様式5-13

評価項目	評価の視点	配点	様式
3. 指定管理事業（45点）			
	となっているか。 ◎本市の長寿命化計画を踏まえた修繕に関する 取組方針の優れた提案があるか。		
評価点		170点	—