

袋井市総合体育館整備及び運営事業  
落札者決定基準

平成 28 年 6 月 10 日

袋井市

## 目 次

<b>1</b>	<b>総則</b> .....	<b>1</b>
	(1) 本書の位置づけ .....	1
<b>2</b>	<b>落札者決定の手順</b> .....	<b>2</b>
	(1) 落札者決定までの審査手順の概要 .....	2
	(2) 審査手順 .....	3
<b>3</b>	<b>提案審査における点数化方法</b> .....	<b>4</b>
	(1) 提案審査の配点 .....	4
	(2) 加点審査の点数化方法 .....	5
<b>別紙 1</b>	<b>加点審査の評価項目及び配点</b> .....	<b>6</b>

# 1 総則

## (1) 本書の位置づけ

落札者決定基準は、袋井市（以下「市」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、平成 28 年 6 月 8 日に特定事業として選定した「袋井市総合体育館整備及び運営事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、入札に参加しようとする者を対象に交付する入札説明書と一体のものである。

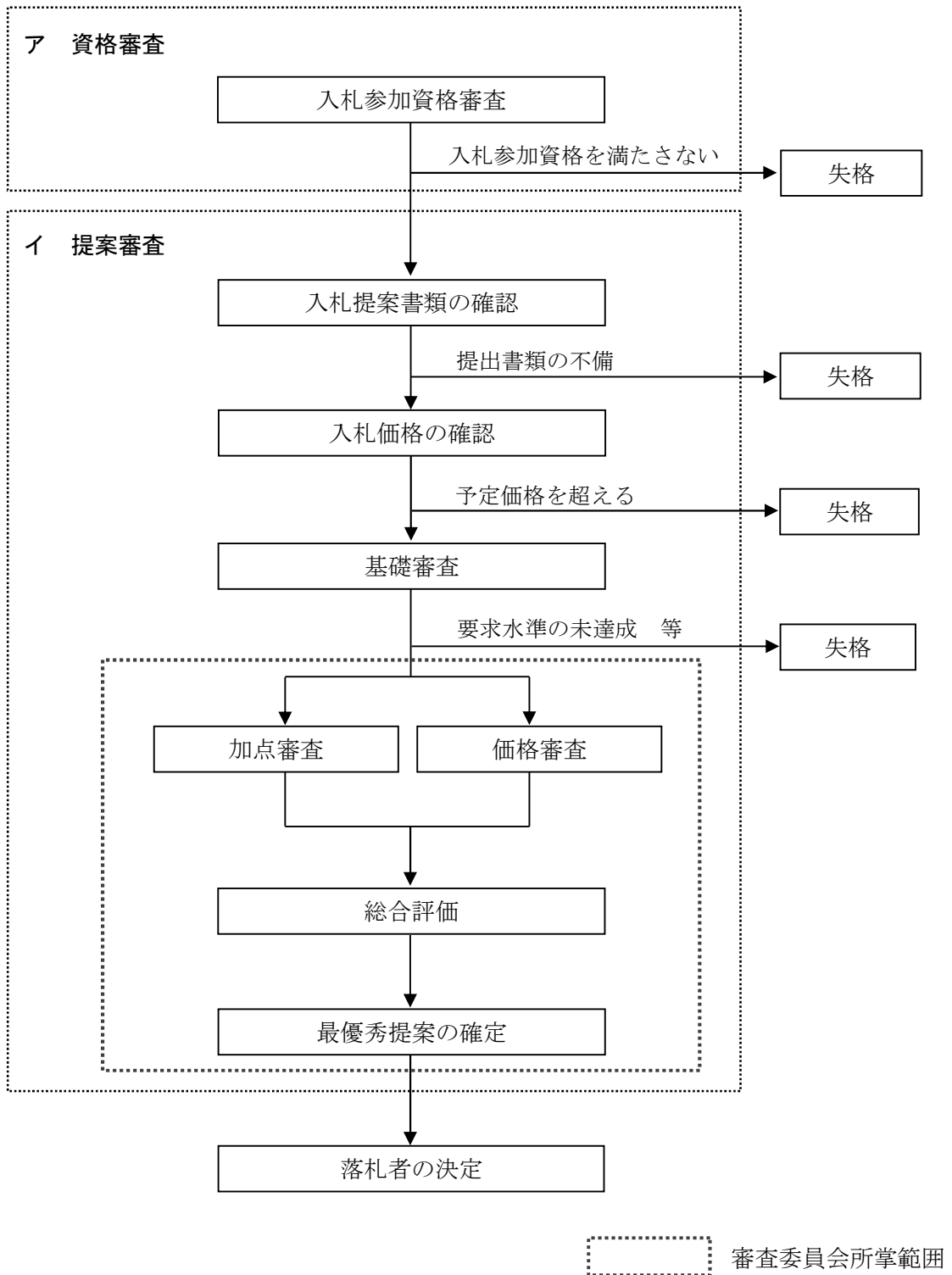
落札者決定基準は、落札者を選定するにあたって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、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に設置している「袋井市総合体育館整備及び運営事業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。

## 2 落札者決定の手順

### (1) 落札者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により落札者を決定する総合評価一般競争入札方式に基づき、次の手順で実施する。



## (2) 審査手順

### ア 資格審査

#### (ア) 入札参加資格審査

市は、入札参加者から提出される入札参加資格審査に関する書類をもとに、入札参加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、確認の結果を代表企業に対して通知する。入札参加資格を満たさない場合は、失格とする。

### イ 提案審査

#### (ア) 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提案に関する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。

#### (イ) 入札価格の確認

市は、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

#### (ウ) 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・ 要求水準書の要求水準に未達の無いこと
- ・ 入札説明書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無いこと

#### (エ) 加点審査・価格審査

##### a 加点審査

審査委員会は、入札参加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審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

##### b 価格審査

審査委員会は、入札参加者から提出された入札書に記載された金額について得点化を行い、確認する。

#### (オ) 総合評価及び最優秀提案の選定

審査委員会は、加点審査及び価格審査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、価格審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。この場合において、価格審査の得点が同点である提案が2以上ある場合には、当該入札参加者によるくじ引きにより最優秀提案を決定する。

#### (カ) 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

### 3 提案審査における点数化方法

#### (1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、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。

審査項目	配点
加点審査	80点
1. 事業実施に関する事項	9
(1)基本方針	2
(2)事業実施の実施体制	3
(3)地域経済への貢献	3
(4)全体評価	1
2. 施設整備に関する事項	28
(1)施設整備方針等	2
(2)配置計画・外構計画	5
(3)外観・内観デザイン	3
(4)施設計画	6
(5)利用計画	4
(6)安全・防災計画	3
(7)環境への配慮	3
(8)工程計画	2
3. 維持管理に関する事項	4
(1)維持管理業務	2
(2)修繕業務	2
4. 開業準備に関する事項	3
(1)開業準備及びスケジュール	3
5. 運営に関する事項	26
(1)基本方針及び実施体制	2
(2)運営日数・運営時間及び週間スケジュール	3
(3)利用料金・利用者増減に係る考え方	4
(4)各運營業務	-
①受付・料金收受・運営管理業務	2
②アリーナエリア運營業務	5
③トレーニングエリア運營業務	4
④コミュニティエリア運營業務	2
(5)災害時初動対応業務	2
(6)自由提案事業	2
6. 事業計画に関する事項	6
(1)資金調達	2
(2)事業計画	2
(3)リスク管理	2
7. 自由提案施設事業に関する事項	4
(1)自由提案施設事業	4
価格審査	20点
合計	100点

## (2) 加点審査の点数化方法

### ア 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙1「加点審査の評価項目及び配点」を参照すること。

### イ 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙1「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す4段階評価により得点を付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たすが改善が必要である	各項目の配点×0.00

### ウ 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化する。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点} (20 \text{点})$$

## 別紙1 加点審査の評価項目及び配点

審査項目	評価する視点	配点
<b>1. 事業実施に関する事項</b>		<b>9</b>
(1) 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の目的や基本コンセプトを踏まえた魅力的な基本方針となっているか。</li> </ul>	2
(2) 事業実施の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>代表企業、構成員、協力会社の役割（責任分担、連携・協力・補完体制、指揮命令系統など）が明確であり、事業期間にわたり事業を円滑に遂行するための工夫が提案されているか。</li> <li>品質保持・向上のためのモニタリング体制等が具体的に提案されているか。</li> <li>統括管理業務の設置目的を踏まえ、業務の方針、実施方法等が具体的に提案されているか。</li> <li>市との連携、報告・連絡を確実に実施できる方策が提案されているか。</li> </ul>	3
(3) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内企業の活用、雇用機会の創出、地域との連携、地元資材の調達等に関して、効果的かつ具体的な方策が提案されているか。</li> </ul>	3
(4) 全体評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>各項目に記載される評価視点には含まれない優れた提案があるか。</li> </ul>	1
<b>2. 施設整備に関する事項</b>		<b>28</b>
(1) 施設整備方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設の整備目的を踏まえ、施設整備方針が具体的に提案されているか。</li> <li>本業務実施にあたっての設計・施工体制（指示系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）が明確に提案されているか。</li> </ul>	2
(2) 配置計画・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣住宅に配慮しつつ、市民の誰もが、気軽に利用しやすく、安全に楽しめる施設配置、動線計画、外構計画が提案されているか。（オープンスペースやウォーキングコースなど）</li> <li>駐車場について、適切な出入口の位置、安全対策が施された車両出入、使い勝手のよい動線などが提案されているか。</li> <li>メンテナンスや安全管理への工夫が適切に提案されているか。</li> <li>その他、配置計画・動線計画について、優れた提案があるか。</li> </ul>	5
(3) 外観・内観デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案された施設整備方針に基づき、周辺景観と調和し、本市のシンボルとしてふさわしいデザインが提案されているか。</li> </ul>	3



(4) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設内の配置について、運営効率や利便性、賑わいを高め、スポーツや運動への関心を高める配置計画となっているか。</li> <li>・ 各諸室の配置や規模、床や壁の仕様、必要となる設備（トレーニング機器を含む）等について、本施設の利用方法を踏まえた適切な計画となっているか。</li> <li>・ メインアリーナやサブアリーナの空調計画について、利用者にとって快適で、バドミントン等の競技に影響の少ないものとなっているか。</li> <li>・ ユニバーサルデザインの理念を踏まえ、あらゆる人に利用しやすい施設として提案されているか。</li> <li>・ 利用者、管理者双方にとって機能的かつ快適で、メンテナンスがしやすい諸室・設備が提案されているか。</li> <li>・ 備品について、運営内容や利用者ニーズを踏まえて効果的に提案されているか。</li> </ul>	6
(5) 利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者が提案する施設整備方針を踏まえた工夫が提案されているか。</li> <li>・ 各諸室（メインアリーナ、サブアリーナ、武道場兼多目的フロア、トレーニング室、多目的室、会議室、更衣室、その他諸室）間の動線計画が適切に計画されているか。</li> <li>・ 大会・イベント時の滞留スペースの確保や混雑緩和の工夫が提案されているか。</li> <li>・ メインアリーナ、サブアリーナの利用形態（メイン・サブの使い分けや同時利用、選手及び観客動線の分離等）を考慮した方策が提案されているか。</li> <li>・ 選手・審判員・役員、大会主催者の使いやすい設計となっているか（控室・ロッカー室等の充実、資器材搬入経路、大会時の動線と混雑に対する安全確保策など）。</li> </ul>	4
(6) 安全・防災計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非常時にスムーズに避難できる経路が確保されているか。</li> <li>・ 施設利用の安全性や防犯への工夫について提案されているか。</li> <li>・ 指定避難場所となることを踏まえ、構造体とともに、天井や外壁等の2次部材の落下防止等、耐震性や安全性に優れた構造計画や設備機器の選定や配置について、効果的な提案がされているか。</li> <li>・ 災害時の避難拠点として、一定の施設の維持が可能となる非常用電源設備等の能力と、その設定にあたっての考え方が明確に提案されているか。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ その他、防災施設計画について、優れた提案があるか。</li> </ul>	3

	(7) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然エネルギーの活用や省エネルギー設備の導入について、環境負荷及びライフサイクルコスト低減のための効果的かつ具体的な提案はあるか。</li> <li>・ 大空間となるメインアリーナやサブアリーナ等について、利用者の快適性を確保しながら、効率がよく、省エネルギーとなる空調方式が提案されているか。</li> <li>・ 緑地帯や立地条件・風土に適した素材の選定、木材の利用など、地域環境の向上のための工夫が提案されているか。</li> <li>・ その他に環境への配慮について、優れた提案があるか。</li> </ul>	3
	(8) 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工程計画及び施工計画について、工期遵守のための効果的な計画が提案されているか。</li> <li>・ 工事中の安全確保及び周辺地域への配慮についての方策が提案されているか。</li> </ul>	2
<b>3. 維持管理に関する事項</b>			<b>4</b>
	(1) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務実施にあたっての基本的な考え方が提案されているか。</li> <li>・ 維持管理業務全般について、本施設の特徴を踏まえた具体的な実施内容、方法、頻度、体制等が提案されているか。</li> <li>・ 本施設の利用状況・状態に応じた警備方法、警備体制が具体的に提案されているか。</li> <li>・ サービスの質の向上に資するセルフモニタリングの考え方、体制、手順について効果的かつ具体的な方策が提案されているか。</li> </ul>	2
	(2) 修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の修繕について、事業期間終了後を見据えた長期的な視点で、効果的かつ具体的な修繕計画が提案されているか。</li> </ul>	2
<b>4. 開業準備に関する事項</b>			<b>3</b>
	(1) 開業準備及びスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開業に向けての準備内容（予約受付や予約システムの整備、従業員の研修等）やスケジュールが適切かつ具体的に提案されているか。</li> <li>・ 利用者への情報提供や誘致活動について優れた方策が提案されているか。</li> <li>・ 予約システムについて、利用者にはわかりやすい工夫が見られるか。</li> <li>・ 本施設に相応しい開館記念イベント等が計画されているか。</li> </ul>	3

5. 運営に関する事項		26
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的や基本コンセプトを踏まえて、本施設の運営にあたっての実施方針や実施目標が明確かつ具体的に提案されているか。</li> <li>・ 各業務の実施体制（指示系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制等）が明確に提案されているか。</li> <li>・ 業務遂行に必要な人員の配置や能力等が適切に提案されているか。</li> <li>・ サービスの質の向上に資するセルフモニタリングの考え方、体制、手順について効果的かつ具体的な方策が提案されているか。</li> </ul>	2
(2) 運営日数・運営時間及び週間スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民ニーズや利用者の意向・地域特性などを把握したうえで、運営日数・運営時間を設定し、週間スケジュールを組み立てているか。</li> <li>・ 施設全体の稼働率・利用率を高めるための工夫がなされているか。特に、利用率の低いと想定される時間帯への対応や利用率が低いと想定される施設の有効活用などについて工夫が見られるか。</li> </ul>	3
(3) 利用料金・利用者増減に係る考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者数の想定について、説得力のある提案が示されているか。</li> <li>・ 料金体系等について、リピーターを確保、定着させるための具体的な方策が提案されているか。</li> <li>・ 施設利用者が提案時と比較して大幅に増減した場合の対応策が、具体的かつ合理的に提案されているか。</li> </ul>	4
(4) 各運営業務		—
① 受付・料金収受・運営管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用の受付、予約方法、料金徴収方法等について、利用者の利便性を踏まえ、効果的かつ具体的な提案がされているか。</li> </ul>	2
② アリーナエリア運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コート等の利用形態について、面貸しの方法、メインアリーナとサブアリーナの使い分けや時間帯・スケジュールの設定について、個人・団体等の利便性や利用率を高める優れた方策が提案されているか。</li> <li>・ 提案プログラム業務について、本施設の特徴を活かし、幅広い年齢層や目的・目標に応じた効果的かつ具体的な内容が提案されているか。</li> <li>・ 運用方法を踏まえて、備品が適切に提案されているか。</li> <li>・ 利用者の満足度を高める効果的かつ具体的な提案があるか。</li> </ul>	5

③トレーニングエリア運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ トレーニング指導業務について、利用者の目的を踏まえた効果的な方策が具体的に提案されているか。</li> <li>・ 提案プログラム業務について、トレーニング室や多目的室を利用した幅広い年齢層の目標に応じた効果的な内容が提案されているか。</li> <li>・ 運用方法を踏まえて、備品が適切に提案されているか。</li> <li>・ 利用者の満足度を高める効果的かつ具体的な提案があるか。</li> </ul>	4
④コミュニティエリア運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ キッズルームの運用について、安全性や利便性に配慮した効果的かつ具体的な方策が提案されているか。</li> <li>・ 利用方法を踏まえて、備品が適切に提案されているか。</li> <li>・ 利用者の満足度を高める効果的かつ具体的な提案があるか。</li> </ul>	2
(5) 災害時初動対応業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時に確実な初動対応が実施できるよう、緊急時の体制、施設利用者の避難誘導體制、職員訓練等について具体的に提案されているか。</li> </ul>	2
(6) 自由提案事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の利便性を高める効果的な事業が提案されているか。</li> <li>・ 事業を安定的に実施するための方策が提案されているか。</li> </ul>	2
<b>6. 事業計画に関する事項</b>		<b>6</b>
(1) 資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確実性の高い資金計画が提案されているか。</li> <li>・ 金融機関等との融資に係る合意状況について、関心表明以上のものを得ているか。</li> </ul>	2
(2) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収支の根拠が明確かつ妥当に提案されているか。</li> <li>・ 予期せぬ事態による運転資金不足への対応が具体的かつ合理的に提案されているか。</li> </ul>	2
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者において負担するリスクについて、顕在化した時の対応策が具体的かつ効果的に提案されているか。</li> </ul>	2
<b>7. 自由提案施設事業に関する事項</b>		<b>4</b>
(1) 自由提案施設事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的を踏まえ、本施設と相乗効果が期待できる提案が示されているか。</li> <li>・ 事業を安定的に実施するための方策が提案されているか。</li> </ul>	4
<b>合計</b>		<b>80</b>