

(仮称) 草津市立プール整備・運営事業

落札者決定基準

令和元年11月●日

草津市

目 次

1	総則.....	1
(1)	落札者決定基準の位置付け.....	1
2	落札者決定の手順.....	2
(1)	審査手順の概要.....	2
(2)	入札参加資格確認審査.....	3
(3)	提案審査.....	3
(4)	落札者の決定.....	4
3	提案審査における点数化方法.....	4
(1)	提案審査の配点.....	4
(2)	提案内容の点数化方法.....	4
(3)	価格の点数化方法.....	4
(4)	総合評価点の算出方法.....	5
4	評価項目一覧.....	5
(1)	事業実施に関する事項.....	5
(2)	施設整備に関する事項.....	5
(3)	運営・維持管理に関する事項.....	5
5	評価項目における評価の主な視点および配点.....	6
(1)	事業実施に関する事項【4項目 16点】.....	6
(2)	施設整備に関する事項【6項目 28点】.....	6
(3)	運営・維持管理に関する事項【8項目 26点】.....	8

1 総則

(1) 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「決定基準」という。）は、草津市（以下「市」という。）が（仮称）草津市立プール整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の入札、選定に当たり、入札に参加しようとする者を対象に公表する「入札説明書」と一体のものである。

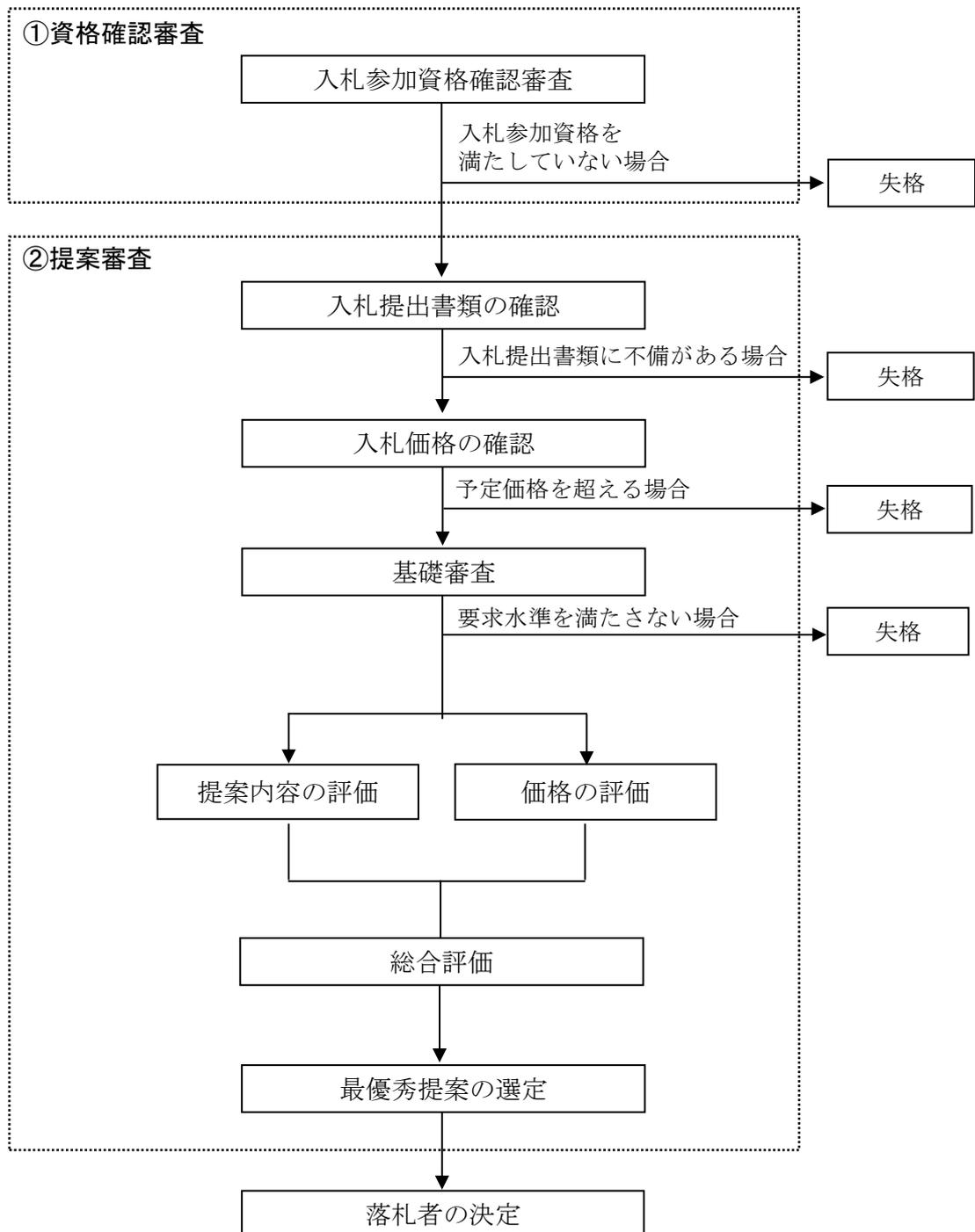
決定基準は、落札者を選定するに当たって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法および基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定に当たっての審査は、公平性およ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（仮称）草津市立プール整備・運営 P F I 事業者等選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行う。

2 落札者決定の手順

(1) 審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、設計、建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、事業者の効果的かつ効率的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要があることから、設計、建設、運営・維持管理の事業計画における業務遂行能力、地域の活性化への配慮および市の財政負担の軽減等を総合的に評価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) 入札参加資格確認審査

市は、入札参加希望者から提出された参加表明書および資格確認に必要な書類により、入札参加者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を入札参加希望者の代表企業に対して通知する。参加グループの構成員、協力企業およびその他企業が入札参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

(3) 提案審査

ア 入札提出書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提出書類が全て揃っていることを確認する。入札提出書類に不備がある場合は、失格とする。

イ 入札価格の確認

市は、入札提出書類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、入札価格が予定価格の範囲である入札参加者の提案を対象に、入札提出書類の各様式に記載された内容が入札説明書等に記載された要件およ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。

確認の結果、入札提出書類の内容がこれらの要件および水準を満たしていない場合は、失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容および入札価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格することは返って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の意思を確認し、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該入札参加者を失格にしないことがある。

エ 提案内容の評価

選定委員会は、入札提出書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに点数化を行う。

また、提案内容の評価においては、入札参加者に対してヒアリング等を実施する。

なお、提案内容を確認するため、必要に応じて、市が入札参加者に文書で質問し、回答を受けることを想定している。この場合、入札参加者からの回答については、提案内容に含むものとする。

オ 価格の評価

選定委員会は、入札提出書類に記載された入札価格について点数化を行う。

カ 総合評価および最優秀提案者の選定

選定委員会は、提案内容の評価点および価格の評価点の合計点を総合評価点とし、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案者として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、提案内容の評価点が最も高い提案を最優秀提案者として選定

する。

上記を考慮してもなお、最優秀提案者が決定しない場合には、総合評価点が最も高い入札参加者によるくじ引きにより最優秀提案者を決定する。

(4) 落札者の決定

市は、選定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、提案内容および価格の総合評価により実施する。評価項目および配点は、市が本事業に期待する事項の必要性および重要性を勘案し、次のとおり設定する。

評価項目	配点
提案内容の評価	70 点
1 事業実施に関する事項	16 点
2 施設整備に関する事項	28 点
3 運営・維持管理に関する事項	26 点
価格の評価	30 点
合計	100 点

(2) 提案内容の点数化方法

提案内容の評価項目および配点は、「5 提案内容の評価項目および配点」を参照すること。

提案内容の評価は、次に示す 5 段階により評価する。なお、提案内容の審査項目について、評価の視点ごとに選定委員会の議論により、選定委員会の総意としての評価を行う。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている。	配点×1.00
B	A と C の中間程度である。	配点×0.75
C	優れている。	配点×0.50
D	C と E の中間程度である。	配点×0.25
E	優れている点が認められない。(要求水準を満たす程度)	配点×0.00

(3) 価格の点数化方法

価格の評価については、入札金額を次の方法で点数化する。

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。

$$\text{価格の評価点} = \text{価格評価の配点 (30 点)} \times (\text{最低入札価格} / \text{当該入札価格})$$

(4) 総合評価点の算出方法

総合評価点は、次の方法で算出する。

$$\text{総合評価点 (100 点)} = \text{提案の評価点 (70 点)} + \text{価格の評価点 (30 点)}$$

4 評価項目一覧

(1) 事業実施に関する事項

評価項目	配点
取組方針・実施体制	4 点
経営計画・収支計画	4 点
リスクへの対応	4 点
社会性	4 点

(2) 施設整備に関する事項

評価項目	配点
施設計画コンセプト	4 点
施設配置計画 (外部計画)	3 点
施設計画 (内部計画)	11 点
安全性	4 点
施設整備計画 (工程管理)	2 点
ライフサイクルコスト	4 点

(3) 運営・維持管理に関する事項

評価項目	配点
運営・維持管理業務の取組方針および人員体制	3 点
利用料金および利用形態	3 点
運営業務	4 点
運営業務 (うち にぎわい創出業務)	3 点
運営業務 (うち スポーツ健康づくり推進業務)	3 点
維持管理業務	4 点
修繕・更新業務	3 点
自由提案事業	3 点

5 評価項目における評価の主な視点および配点

(1) 事業実施に関する事項【4項目 16点】

評価項目	評価の主な視点	配点	評価様式
取組方針 ・実施体制	<p>ア 基本方針を踏まえた優れた取組方針となっているか。</p> <p>イ 長期にわたるPFI事業として、サービスの維持・向上のためのセルフモニタリングとバックアップ、コンプライアンス、個人情報保護、BCPに関する考え方について有効な取組方針、実施体制が示されているか。</p> <p>ウ 代表企業、構成員、協力企業およびその他企業各社の役割および責任分担、連携・協力・補完体制が明確で、事業実施に当たっての指揮命令系統等、事業実施体制が明確となっているか。</p> <p>エ 市との連携、報告、連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針および具体的な実施体制が示されているか。</p> <p>オ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	4点	様式7-1
経営計画 ・収支計画	<p>ア 不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業収支の安定化のための具体的かつ有効な提案が示されているか。</p> <p>イ 利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた優れた計画が提案されているか。</p> <p>ウ 各費用の算定根拠が明確であり、優れた計画が示されているか。</p> <p>エ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	4点	様式7-2 様式7-5 ～7-17
リスクへの 対応	<p>ア 各業務の履行に係るリスクについて適切に認識されており、これらのリスクに対する回避策や管理体制が具体的なものとなっているか。</p> <p>イ リスクが顕在化した場合について、事業継続のための具体的な対策が計画されているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	4点	様式7-3
社会性	<p>ア 市内を優先的に、地元企業、地元製品の活用・地元雇用の具体的かつ実効性のある提案が示されているか。</p> <p>イ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	4点	様式7-4

(2) 施設整備に関する事項【6項目 28点】

評価項目	評価の主な視点	配点	評価様式
施設計画 コンセプト	<p>ア プライバシーの保護、騒音、排熱、振動への対策など、周辺住民等への影響が最小限となるよ</p>	4点	様式8-1

	<p>う配慮された提案がなされているか。</p> <p>イ 周辺景観と調和した外観・色彩に配慮し、圧迫感のない施設計画となっているか。</p> <p>ウ 基本方針を踏まえた明確なコンセプトが示されているか。</p> <p>エ 年齢、性別、国籍、障害の有無等に関わらず、誰もが利用しやすい施設となるよう具体的な工夫が見られるか。</p> <p>オ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>		
施設配置計画 (外部計画)	<p>ア 地域特性、立地条件、用地の特徴・特性を把握し、それを活かした配置計画の工夫がなされているか。</p> <p>イ 施設の利便性、利用者の安全性等を考慮した造成計画、施設配置およびアプローチ動線の計画について優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	様式 8-2
施設計画 (内部計画)	<p>ア 様々な利用形態（一般利用、各種競技大会、国民スポーツ大会等の全国規模の大会等）に対応した計画が提案されているか。（十分な広さのプールサイド、混雑緩和、ユニバーサルデザイン、視認性・機能性）</p> <p>イ 音環境や光環境、熱環境、収納機能等への工夫が見られるか。</p> <p>ウ 各施設・各諸室の稼働率を効果的に高める提案がなされているか。</p> <p>エ 利用者の利便性に配慮した動線計画、下足エリア／上足エリア／素足エリアおよびウェットエリア／ドライエリアのゾーニングが明確に分割された提案がなされているか。</p> <p>オ 利用者のニーズを考慮し、運営・維持管理業務と連携した効果的な器具・備品計画の提案となっているか</p> <p>カ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	11点	様式 8-3
安全性	<p>ア 事故の予防等、利用者の安全性に配慮した優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 十分な耐震性能の確保とともに、建築・設備計画とも整合した合理的かつ優れた構造計画となっているか。</p> <p>ウ 災害時または緊急時の利用者に対する安全確保に配慮し、一時滞在施設や広域避難場所としての機能に関する優れた提案がなされているか。</p> <p>エ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	4点	様式 8-4

施設整備計画 (工程管理)	ア 工程計画および施工計画について、現実的で安全性を確保した適切な提案がなされているか。 イ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	2点	様式 10-2
ライフサイクルコスト	ア ライフサイクルコストの最適化を考慮した上で、具体的な数値を含め、長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の優れた提案がなされているか。 イ 将来における修繕や更新に対応した仕様・工法の採用等、フレキシビリティや更新性への工夫、I o T等の情報通信技術（I C T）の積極的な導入計画が見られるか。 ウ 内外装、仕上、設備機器等について、点検、保守、保全、修繕、更新、清掃等のメンテナンスコストの低減に配慮した工夫が見られるか。 エ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	4点	様式 8-6

(3) 運営・維持管理に関する事項【8項目 26点】

評価項目	評価の主な視点	配点	評価様式
運営・維持管理業務の取組方針および人員体制	ア 業務の質の維持・向上のための優れた取組方針や人員体制、モニタリング方策等が示されているか。 イ 施設の稼働率向上に資する運営・維持管理業務の総合的な取組方針が示されているか。 ウ 災害・緊急時等の対応について、優れた対応方針・体制が提案されているか。 エ 事業期間終了後も見据えた上で、適切な引継業務が提案されているか。 オ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	3点	様式 9-1
利用料金および利用形態	ア 一般利用や大会等の利用ニーズ等を考慮した上で、利用料金および利用形態が提案されているか。 イ 施設全体の稼働率・利用率を高めるための具体的な料金設定および事業者独自の利用形態等の工夫が見られるか。 ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	3点	様式 7-10-3
運営業務	ア 利用受付業務において、利用者の情報をはじめ、多様なデータの収集・管理が行えるシステムについて優れた提案がなされているか。 イ 利用受付業務において、施設予約や利用料金の支払い等について、利用者の利便性を高める工夫が見られるか。 ウ 利用受付業務において、利用者に分かりやすく施設の案内等を行うための優れた工夫が見ら	4点	様式 9-3 様式 7-10-3

	<p>れるか。</p> <p>エ 広報、情報発信業務において、利用者のニーズ等の把握方法やそれらを運営に反映する方法について、具体的で優れた内容が提案されているか。</p> <p>オ プール監視等業務において、管理体制が適正であり、利用者の安全・衛生を確保する上での工夫が見られるか。</p> <p>カ 駐車場・駐輪場運営業務において、利用者の利便性・安全性の確保や交通渋滞を含む混雑の緩和対策についての工夫が見られるか。</p> <p>キ 物販コーナー等運営業務において、利用者ニーズに合致する販売商品等の提案がなされているか。</p> <p>ク その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>		
<p>運営業務 (うち にぎわい創出業務)</p>	<p>ア 周辺施設や関係団体等との連携によるイベントの開催や誘致等、本施設のみならず周辺地域や中心市街地のにぎわい創出を図るための具体的かつ実現性の高い計画が提案されているか。</p> <p>イ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	様式9-4
<p>運営業務 (うち スポーツ健康づくり推進業務)</p>	<p>ア スポーツ教室や情報提供等の計画に、県民、市民がスポーツや健康づくりを行うきっかけとなるような優れた工夫が見られるか。</p> <p>イ 利用者の利便性向上に配慮したスポーツ教室等の日程、時間帯が設定されているか。</p> <p>ウ 稼働率向上や利用者満足度を高めるようなトレーニング方法の指導や、健康体力づくりに関する相談・問い合わせ等の対応に工夫が見られるか。</p> <p>エ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	様式9-5
<p>維持管理業務</p>	<p>ア 維持管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた具体的かつ効率的な実施内容、方法、頻度、体制等が示されているか</p> <p>イ 施設整備で導入したメンテナンス性に配慮した工夫を活用した維持管理方法等が提案されているか。</p> <p>ウ 省エネルギー・省資源に配慮した維持管理計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>エ 予防保全の考え方に基づく計画的な修繕・更新の実施、適正な保守点検、迅速なメンテナンスの実施等、ライフサイクルコスト削減につなが</p>	4点	様式9-6 様式7-10-2

	<p>る提案がなされているか。</p> <p>オ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>		
修繕・更新業務	<p>ア 運営・維持管理期間中において、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、金額等が示されているか。</p> <p>イ 本事業の事業期間終了後の本施設の保全状態に対する優れた配慮が具体的に提案されているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	<p>様式 9-7</p> <p>様式 7-12</p>
自由提案事業	<p>ア 施設全体の稼働率向上や利用促進による財政負担の軽減、集客力向上に寄与する自由提案事業が提案されているか。</p> <p>イ 提案された自由提案事業には優れた点が見られるか。</p>	3点	<p>様式 9-8</p> <p>様式 7-17</p>