

# 大浜体育館建替整備運営事業

## 落札者決定基準

【変更版：平成29年9月8日】

平成29年5月19日

堺 市



## 目 次

1. 落札者決定基準の位置づけ.....	1
2. 総則 .....	1
3. 落札者決定の手順.....	2
3.1. 落札者決定までの流れ.....	2
3.2. 審査の手順.....	3
4. 総合評価点の内容.....	5
4.1. 総合評価点の配点方針.....	5
4.2. 審査項目及び配点.....	5
4.3. 性能点の得点化方法.....	6
4.4. 価格点の得点化方法.....	6
4.5. 総合評価点の得点化方法.....	6
別紙 審査の視点 .....	7



## 1. 落札者決定基準の位置づけ

堺市（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 29 年 3 月 30 日に特定事業として選定した大浜体育館建替整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、設計、建設、工事監理、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やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められる。そのため、落札者の決定は、入札価格に加え、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総合評価一般入札方式を採用することとした。

本落札者決定基準は、総合評価一般競争入札方式により落札者を決定するための方法及び基準を示すものである。

## 2. 総則

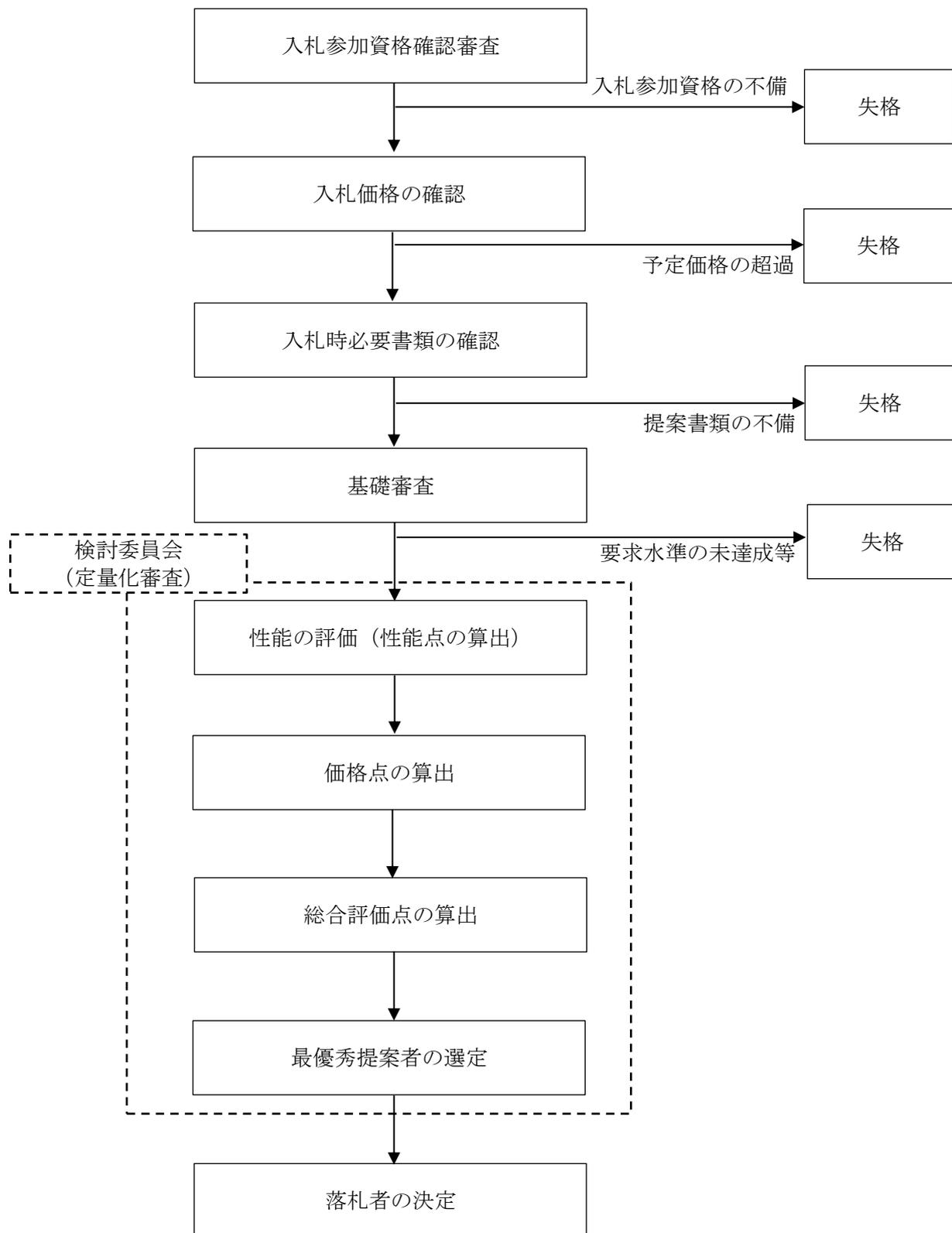
本事業を実施する事業者の選定は総合評価一般競争入札方式によるものとし、入札参加者の中から最優秀提案者を選定し、落札者を決定する。

最優秀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堺市 PFI 事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）において行う。

### 3. 落札者決定の手順

#### 3.1. 落札者決定までの流れ

落札者決定までの流れは、次のとおりである。



## 3.2. 審査の手順

### 3.2.1. 入札参加資格確認審査

#### (1) 入札参加資格確認審査に関する提出書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札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。

#### (2) 入札参加資格確認審査

市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認に関する書類をもとに、入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を具備しているか確認する。

入札参加資格を確認できない場合は、失格とする。

### 3.2.2. 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札書に記載された入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）が、予定価格の範囲内であることを確認する。

予定価格を超える場合は失格とする。

### 3.2.3. 入札時必要書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札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。

### 3.2.4. 基礎審査

市は、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が、入札説明書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、その入札参加者は失格とする。

### 3.2.5. 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入札参加者の提案のうち性能について、検討委員会において評価を行う。

この性能の評価においては、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。

### 3.2.6. 価格点の算出

入札価格に基づき算出された得点を「価格点」とする。

### 3.2.7. 総合評価点の算出

検討委員会は、各入札参加者の性能点及び価格点の合計点数を「総合評価点」として算出する。

### 3.2.8. 最優秀提案者の選定

検討委員会は、各入札参加者の総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定する。なお、総合評価点の最も高い提案を提出した者が2者以上ある場合は、入札価格が最も低い提案を行った者を最優秀提案者とする。入札価格が同額の場合は、当該者にくじを引かせ、当選者を最優秀提案者とする。その場合に、当該者のうちくじを引かない者があるときは、当該入札事務に関係のない市の職員が代わりにくじを引く。

### 3.2.9. 落札者の決定

市は、検討委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

#### 4. 総合評価点の内容

##### 4.1. 総合評価点の配点方針

性能点と価格点のウェイトは、7：3とする。

総合評価点＝性能点×0.7＋価格点×0.3 の計算式で算定する。

##### 4.2. 審査項目及び配点

性能点及び価格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
I 性能点		1000点
1 PFI事業に係る計画全体に関する事項		250点
	(1)事業実施の基本方針	30点
	(2)事業の実施体制	30点
	(3)資金計画、収支計画及び事業実績	60点
	(4)各種リスクへの対応	20点
	(5)地域経済への波及効果・活性化	60点
	(6)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	20点
	(7)大浜公園の魅力向上	20点
	(8)特筆すべき提案、魅力ある提案	10点
2 新体育館施設整備に関する事項		400点
	(1)新体育館のコンセプト、全体計画	50点
	(2)アリーナ棟の計画・大規模大会等開催時の計画	60点
	(3)武道館棟の計画	60点
	(4)コミュニティ空間の計画	50点
	(5)新体育館の設備計画・器具備品計画	30点
	(6)安心・安全(防災)への配慮	40点
	(7)施工計画・工事中の周辺環境への配慮	40点
	(8)環境性・経済性・保水性への配慮	30点
	(9)周辺環境と調和したデザイン計画	40点
3 新体育館及び既存施設の運営及び維持管理・修繕に関する事項		300点
	(1)運營業務の基本方針、体制及び平等利用の考え方	50点
	(2)運営日数・運営時間・利用料金・広報・情報発信の考え方	40点
	(3)人員配置、人材育成、研修計画、苦情対応の考え方	30点
	(4)災害時初動体制・安全管理・警備業務	30点
	(5)自主事業の実施計画(スポーツ教室・物販等)	60点
	(6)維持管理・修繕の取組方針及び体制	60点
	(7)開業準備・引継ぎ業務	30点
4 自主提案施設に関する事項		50点
	(1)自主提案施設の施設計画及び安定性・確実性	30点
	(2)自主提案施設と新体育館及び大浜公園との相乗効果	20点
II 価格点		1000点
総合評価点	合計(I×0.7+II×0.3)	1000点

#### 4.3. 性能点の得点化方法

性能点は、入札参加者の提案内容を、別紙に示す審査の観点から、審査項目ごとに評価・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段階による絶対評価とする。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	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

#### 4.4. 価格点の得点化方法

価格点は、以下の算定式により算出する。なお、下記の算定で用いる入札価格は、入札書（様式4-1）に記載されている入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、現在価値化は行わない。

価格点 = (最低入札価格 ÷ 各入札参加者の入札価格) × 価格点の配点 (1,000点)

※小数点以下の数値が生じる場合は、小数点第2位以下を切り上げるものとする。

#### 4.5. 総合評価点の得点化方法

総合評価点は、以下の算定式により算出する。

総合評価点 = 性能点 × 0.7 + 価格点 × 0.3

別紙 審査の視点

審査項目		審査の視点	配点
大項目	中項目		
1 PFI事業に係る計画全体に関する事項	(1)事業実施の基本方針	①本事業が、第2次堺市スポーツ推進計画に定める「スポーツタウン・堺」を実現するため、市民が安全で快適にスポーツに親しめる体育館として建替えるとともに、市の武道振興の拠点となる武道館を併設整備することで、市民ニーズに応じたスポーツ環境を提供することを目的としていることなど、本事業の特性及び課題を踏まえたうえで、その課題に対して有効な対応方針について具体的かつ優れた提案がなされているか。	30
		②本事業をPFI事業として実施することのメリットを最大限に発揮できるような対応・方策について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(2)事業の実施体制	(2)事業の実施体制	①構成員又は協力会社が各業務を行うに当たり、確実かつ安定的に実施するに足る経理的基礎その他経営に関する能力を有しているか。	30
		②構成員又は協力会社に不測の事態が生じた場合でも、新体育館の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営と、既存施設の維持管理及び運営に影響を及ぼさないような体制面の工夫について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③緊急時等において、新体育館及び既存施設への影響を最小限に抑えるための体制(市・PFI事業者等との連絡窓口や具体的なバックアップ体制)について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(3)資金計画、収支計画及び事業実績	(3)資金計画、収支計画及び事業実績	①財務の健全性と安定性の確保策について具体的かつ優れた提案がなされているか。	60
		②利用料金収入及び各費用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妥当な計画の提案がなされているか。	
		③類似事業の実績があり、当該実績を活かした実現性の高い提案がなされているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(4)各種リスクへの対応	(4)各種リスクへの対応	①セルフモニタリング等について、モニタリングの方法、項目、頻度、体制等について具体的かつ優れた提案がなされているか。	20
		②安全の確保等、本事業において回避しなければならない事象(リスク)を具体的に認識したうえで、リスク管理や回避するための具体的な方策を講じているか。	
		③保険対応について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(5)地域経済への波及効果・活性化	(5)地域経済への波及効果・活性化	①障害者等の就職困難者の雇用、障害者就労施設等からの物品調達の推進及び就職困難者に配慮した訓練機会の提供等についての考え方が適切かつ具体的に示されているか。	60
		②市内業者の活用や地元住民の雇用等の市内経済活性化についての考え方が適切かつ具体的に示されているか。	
		③地域団体、地域住民、NPOとの協働による取組等の地域振興や地域コミュニティの醸成についての考え方など具体的な方策をもっているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(6)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	(6)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	①堺旧港や大浜北町市有地における事業との連携、飲食物販や宿泊施設が立地する堺駅周辺との連携など、周辺環境や地域資源との連携を考慮した事業計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	20
		②来館者の周辺地域への回遊性を高めるための案内や誘導に関する取組について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(7)大浜公園の魅力向上	(7)大浜公園の魅力向上	①新体育館と相乗効果を発揮し、大浜公園の魅力を高めるとともに、スポーツ・レクリエーションの場として市民に親しまれている大浜公園などと一体的に交流機能の充実を図るための具体的かつ優れた提案がなされているか。	20
		②その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(8)特筆すべき提案、魅力ある提案	(8)特筆すべき提案、魅力ある提案	①提案全体として、バランスのとれた提案となっているか。	10
		②先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。	
		③他の項目では評価の対象とならなかった部分について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	

審査項目		審査の視点	配点
大項目	中項目		
2 新体育館施設整備に関する事項	(1)新体育館のコンセプト、全体計画	①アリーナ棟、武道館棟、コミュニティ空間のそれぞれの位置づけを踏まえた施設計画の考え方について具体的かつ優れた提案がなされているか。	50
		②新体育館の諸室の配置・ボリューム計画に妥当性が認められ、アリーナ棟と武道館棟の一体的な利用に十分考慮し、相互利用や補完利用が可能となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③新体育館の出入り口(来館者、運営者、搬入口)、移動手段(エレベーター、階段等)等、館内の全体動線計画について、効率的な上下足の切替やユニバーサルデザインの視点も踏まえて、具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
	(2)アリーナ棟の計画・大規模大会等開催時の計画	①アリーナ棟について、長く市民に親しまれてきた現大浜体育館の特長を継承・充実する施設として多様な集客・交流を生み出す拠点となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。	60
		②「する」スポーツの推進のため、身近な地域で安全で快適にスポーツができる使いやすい施設として具体的かつ優れた提案がなされているか。	
③「みる」スポーツの推進のため、トップレベルチームの利用及び市民の身近な試合の観覧に適した施設となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。			
④コンサートや各種イベントにも対応し、稼働率の高い施設として機能するよう、運営しやすい設計について具体的かつ優れた提案がなされているか。			
⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
(3)武道館棟の計画	①現大浜体育館の武道場の特長を継承し、市の武道振興の拠点となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。	60	
	②武道の精神と趣を感じさせる施設デザインとして具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	③大会開催時には効率的かつ円滑な大会運営が可能となるような施設として具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。		
(4)コミュニティ空間の計画	①エントランス、ホワイエ、談話スペースについて、誰もが食事や休憩ができる市民が利用・交流しやすい空間や、大浜公園の歴史をはじめ市の観光情報や市にゆかりのある実績を残したスポーツ選手やチームなどを紹介できるスペースの確保など、具体的かつ優れた提案がなされているか。	50	
	②キッズコーナーについて、幼児等が遊びながら体力づくりができる遊具を設置するなど、子どもにとって利用しやすい空間となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。		
(5)新体育館の設備計画・器具備品計画	①市民利用及び開催が想定される大会等の特性を踏まえた設備計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。	30	
	②情報通信設備や情報表示設備、防災設備、機械警備設備などの設備計画について、維持管理・運営が円滑に行える具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	③新体育館の利用形態を想定し、質の高い器具備品について具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	④トレーニング室の器具備品は、利用者の多様なニーズを考慮し、運動をはじめやすい環境となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。		
(6)安心・安全(防災)への配慮	①安全性に配慮した構造計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。	40	
	②安全対策(停電時の対応を含む)や避難対策について具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	③災害発生時に、避難施設として活用される可能性に配慮した施設計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。		

審査項目		審査の視点	配点
大項目	中項目		
2 新体育館施設整備に関する事項	(7) 施工計画・工事中の周辺環境への配慮	①スケジュールを遵守するための方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	40
		②建設工事中の車両の搬出入について、公園施設の利用者及び周辺住民に不便が生じないなどの配慮がされた提案がなされているか。	
		③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
	(8) 環境性・経済性・安全性への配慮	①省資源、省エネルギー、リサイクル、木材利用の推進等についての計画や考え方が適切かつ具体的に示されているか。	30
		②その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
	(9) 周辺環境と調和したデザイン計画	①スポーツ活動を通じた地域交流の機会を提供できる施設とするとともに、市民が気軽に来館し、憩える施設デザインについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。	40
		②大浜公園や堺旧港の景観と歴史に配慮した施設デザインとして具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③新体育館に係る建築物・設備の周辺環境に与える影響(低周波音、光害等)への対策について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
3 新体育館及び既存施設の運営及び維持管理・修繕に関する事項	(1) 運営業務の基本方針、体制及び平等利用の考え方	①運営業務の実施に関する基本的な考え方、実施体制等について具体的かつ優れた提案がなされているか。	50
		②新体育館及び既存施設の一体的な運営について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③施設の稼働率向上に資する運営業務の総合的な取組について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④市民の平等利用、利用者ニーズの収集・反映や運営業務の質の維持・向上を図るための取組・体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		⑤個人情報の保護の考え方や措置、情報管理体制が適切か。情報公開に関する考え方、取組姿勢が適切か。	
		⑥人権尊重の考え方が適切か。	
		⑦障害者や高齢者、子どもなどの利用に配慮した考え方が適切かつ具体的に示されているか。	
		⑧その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
	(2) 運営日数・運営時間・利用料金・広報・情報発信の考え方	①市民ニーズ、利用者の特性・意向、地域特性などを的確に理解した上で、開館日数・開館時間・休館日等について、市民サービスの向上につながる具体的かつ優れた提案がなされているか。	40
		②施設全体の稼働率・利用率を高めるための工夫について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③利用しやすく利用率の向上につながる料金体系・料金水準について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④広報・情報発信の方法、分かりやすく施設案内をするための手法について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
(3) 人員配置、人材育成、研修計画、苦情対応の考え方	①適切な人員配置(障害者、高齢者等を含む)がなされているか。人材育成、研修計画が適切か。	30	
	②利用者からの苦情、要望への対応の考え方、方策が適切か。		
	③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。		
(4) 災害時初動体制・安全管理・警備業務	①自然災害・事故事件等に対応できる組織体制が組まれているか。	30	
	②緊急時の対応方針や手順・方法、業務継続(BCP)について具体的かつ優れた提案がなされているか。		
	③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。		

審査項目		審査の視点	配点
大項目	中項目		
3 新体育館及び既存施設の運営及び維持管理・修繕に関する事項	(5)自主事業の実実施計画(スポーツ教室・物販等)	①利用者の多様なニーズに応え、利用者の満足度を高めるための付加価値の高い事業を提供する具体的かつ優れた提案がなされているか。	60
		②子どもから高齢者まで幅広い世代の市民が参加できるようスポーツ教室について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③施設全体の稼働率の向上に資する事業の具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		④集客力が高く収入増につながる事業の具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		⑤自主事業の開催日数、利用料金について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		⑥事業実施及び収支計画に具体性、実現性、独創性があるか。運営業務の確実な実行や市民サービス向上に還元することを踏まえた上での計画となっているか。	
		⑦その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
	(6)維持管理・修繕の取組方針及び体制	①維持管理業務の実施に関する基本的な考え方、実施体制等について具体的かつ優れた提案がなされているか。	60
		②維持管理に関して業務的的確な実施策及び品質確保・維持・向上策について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③予防保全等の実施により、故障等の未然防止に資する維持管理計画について具体的かつ優れた提案となっているか。	
		④修繕業務に関し、修繕内容や業務的的確な実施方法について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
	(7)開業準備・引継ぎ業務	①開業に向けての準備内容やスケジュールについて具体的かつ優れた提案がなされているか。	30
		②開館式典について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		③開業準備期間における利用者への情報提供や誘致活動について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
④既存施設の運営者からの引き継ぎ業務の手順等について具体的かつ優れた提案がなされているか。			
⑤その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
4 自主提案施設に関する事項	(1)自主提案施設の施設計画及び安定性・確実性	①都市公園本来の効用を発揮する施設や、公園利用者の便益に寄与する施設など、魅力的な施設計画が提案されているか。	30
		②長期にわたり安定的に施設の運営がなされる工夫が提案されているか。	
		③事業実施及び収支計画に具体性、実現性、独創性があるか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	
	(2)自主提案施設と新体育館及び大浜公園との相乗効果	①利用者の多様なニーズに応え、利用者の満足度を高める事業内容が提案されているか。	20
		②新体育館及び大浜公園との相乗効果が期待できる事業内容が提案されているか。	
		③大浜公園や周辺地域全体の賑わいの創出に資する事業内容が提案されているか。	
		④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	