

新青森県総合運動公園新水泳場等整備運営事業

落札者決定基準

令和元年6月

青 森 県

－ 目 次 －

1 総則	1
(1) 本書の位置付け	1
2 落札者決定の手順	2
(1) 落札者決定までの審査手順の概要	2
(2) 資格審査	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	5
(1) 提案審査の配点	5
(2) 加点審査の点数化方法	5
(3) 価格審査の点数化方法	6
(4) 総合評価点の算出方法	6
4 加点審査における評価項目および配点	7
(1) 業実施に関する事項	7
(2) 施設整備に関する事項	8
(3) 運営に関する事項	10
(4) 維持管理に関する事項	11

1 総則

(1) 本書の位置付け

落札者決定基準は、青森県（以下、「県」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31年3月29日に特定事業として選定した新青森県総合運動公園新水泳場等整備運営事業（以下、「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、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。

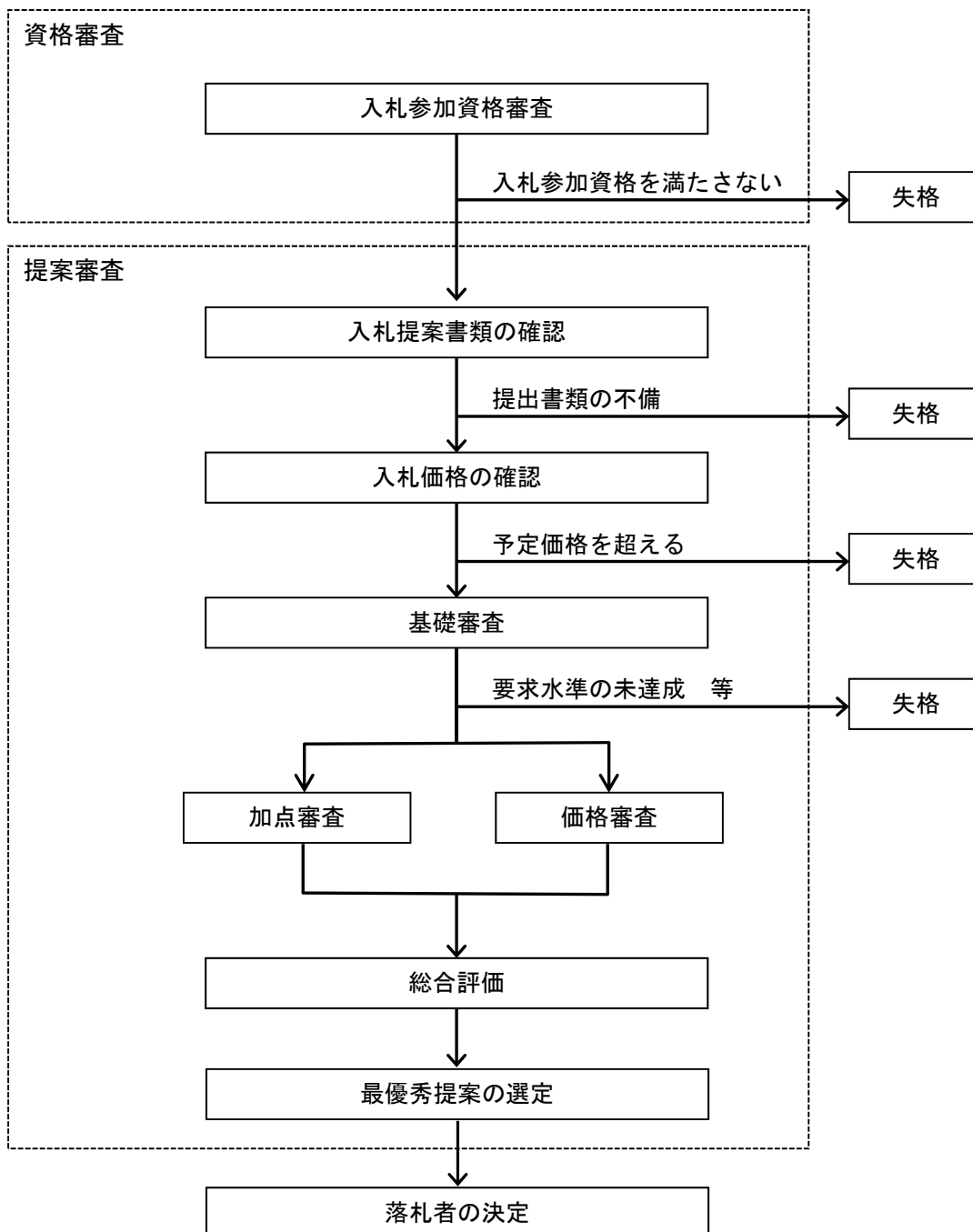
落札者決定基準は、最優秀提案者を選定するに当たって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法および基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

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「新青森県総合運動公園新水泳場等整備運営事業PFI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

本事業における落札者の選定は、価格およびその他の条件により最優秀提案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) 資格審査

ア 入札参加資格審査

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。

(3) 提案審査

ア 入札提案書類の確認

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

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

入札提案書の内容について、主として「様式集」の「基礎審査チェックリスト」に基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該提案書について性能審査を行う。また、入札提案書の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

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と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 加点審査・価格審査

(7) 加点審査

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。

(4) 価格審査

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審査を行い、得点を付与する。

オ 総合評価および最優秀提案の選定

審査委員会は、加点審査点および価格審査点の合計点を総合評価点とし、総合評価点

の最も高い提案を行った入札参加者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、加点審査点が最も高い提案を行った入札参加者を最優秀提案者として選定する。加点審査点が同点の場合、「4 加点審査における評価項目および配点」における「2 施設整備に関する事項」の点数が高い提案を行った入札参加者を最優秀提案者として選定する。

上記を考慮してもなお、総合評価点が同点扱いとなる提案が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。

(4) 落札者の決定

県は、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、加点審査および価格審査の総合評価により実施する。配点および得点化方法は、県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、次のとおり設定する。

審査項目（大項目）	配点
加点審査	700点
1 事業実施に関する事項	150点
2 施設整備に関する事項	350点
3 運営管理に関する事項	100点
4 維持管理に関する事項	100点
価格審査	300点
合計	1,000点

(2) 加点審査の点数化方法

ア 加点審査の項目および配点

加点審査の評価項目および配点は、「4 加点審査における評価項目および配点」を参照すること。

イ 評価項目の採点基準

加点審査は、「4 加点審査における評価項目および配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階により評価する。

評価	内容	評価点
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度である	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度である	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を次の方法で得点化する。価格審査点の計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入する。

価格審査点 = 価格審査の配点 (300点) ×	最も低い入札参加者の入札金額 (税込)
	入札参加者の入札金額 (税込)

(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。

総合評価点 = 加点審査点 + 価格審査点

4 加点審査における評価項目および配点

(1) 事業実施に関する事項

加点審査における事業実施に関する評価項目および配点は次のとおり設定する。

審査項目		審査の視点	配点	
中項目	小項目			
事業の取組方針及び事業の業務体制	取組方針	①本事業の目的を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか ②長期かつ広範な業務範囲にわたる事業として、利用者のニーズの変化への柔軟な対応を図るとともに、品質保持・向上のための、有効な取組方針が示されているか	50 点	25 点
	業務体制	①豊富な実績や優れた能力を有する企業による適切な業務体制が提案されているか。代表企業、構成員、協力会社各社の役割及び責任分担、連携、協力体制が明確であるか。 ②指揮命令系統など事業マネジメント体制が明確であり、かつ、各業務の履行状況を把握し、県への報告、連絡が適切かつ確実に実施される具体的な業務体制が提案されているか。		25 点
事業計画	資金調達計画	①資金調達の確実性があり、妥当な調達条件が提案されているか	30 点	15 点
	収支計画	①施設整備計画、運営計画、維持計画の各計画間で整合がとれており、安定的な収支計画になっているか ②費用の算出根拠が明確であり、損益計算書や貸借対照表、キャッシュフロー計算書等は妥当な内容となっているか。施設整備計画及び維持管理計画の各計画間で整合がとれており、安定的なものになっているか		15 点
各種リスクへの対応	リスク管理計画	①各業務の履行に係るリスクについて適切に認識されているか ②リスク回避策及び顕在化した場合の適切な対応方針が具体的に提案されているか ③資金不足への対応方針について、具体的な提案がなされているか ④適切なSPCの財務モニタリング方針が具体的に提案されているか	30 点	30 点
地域経済への配慮	地域経済への配慮	①「設計・建設段階」における県産材の活用・県内企業からの資材調達や地元企業の活用・地元雇用等の具体的な提案がされているか ②「運営・維持管理段階」における県内企業の参加や地元雇用等の具体的な提案がされているか	40 点	40 点
計			150 点	

(2) 施設整備に関する事項

加算審査における施設整備に関する評価項目および配点は次のとおり設定する。

審査項目		審査の視点		配点	
中項目	小項目				
施設整備方針の適切性	施設整備コンセプト	①施設コンセプトや施設計画の基本方針が事業目的を踏まえたもので妥当であるか。		30点	30点
施設配置・外部計画の適切性	デザイン性		①既存施設や周辺環境に配慮したデザイン及び提案がなされているか。	50点	10点
	配置・外構計画	配置計画（既存建物の接続）	①現総合体育館（25mプール）との一体利用に十分考慮し、相互利用や補完利用が可能となる効率的で利便性の高い配置計画がなされているか。		30点
		外構計画	①既存園道との接続、既存広場との関係性、及び新規園道は適切に計画されているか。		
	既存建物への配慮		①工事期間中の現総合体育館の供用に対する安全配慮や有効な提案がなされているか。		10点
施設計画の有効性	ゾーニング・動線計画		①国スポ等大会開催時と一般利用時に配慮され、利用者の利便性や分かりやすさに配慮した土足/上足エリア及びウエット/ドライエリアのゾーニングや動線計画となっているか。 ①既存室内プールとの接続、相互利用に配慮された計画となっているか。	170点	40点
	50mプール計画		①国スポ等大会開催時や通常の利用時に配慮された内部環境、プール設備及びプールサイドの計画となっているか。		40点
	観客への配慮		①観客席は国スポ等大会開催時や通常の利用時に配慮された客席配置計画になっているか。また視認性及び機能性に優れた客席の提案がなされているか。		30点
	競技性への配慮		①競技利用者の競技のし易さに配慮した計画となっているか。		20点
	関連諸室計画		①プール関連諸室について様々な利用形態（国スポ等大会開催時、一般利用時）に対応した提案がなされているか。 ①既存25mプールとの相互利用に配慮された計画となっているか。		30点
	ユニバーサルデザイン・安全性		①年齢、性別（LGBT）、障害の有無に関わらず、すべての利用者が快適・安全に利用できるユニバーサルデザインの提案や、けが防止など安全面に配慮した計画がなされているか。		10点
構造、防犯・防災性	構造及び耐震化への配慮	建物の安全性	①耐震安全性、耐震性能、その他安全上の留意事項に対応した具体的な構造計画が示されているか。	40点	10点
		大空間の安全性（耐震化）	①大規模空間（プール室）における非構造部材の耐震性、及び設備機器の耐震性について具体的な提案がなされているか。		
	防犯・防災性への配慮	防犯・安全性	①通常時の利用者の安全確保、盗難防止対策等、防犯・安全性に配慮した提案がなされているか。		15点
		災害時の安全	①災害発生時の利用者に対する安全確保		

		確保（観客）	(2,000人近い観客の安全でスムーズな避難の工夫など)に配慮した提案がなされているか。		15点
		避難所としての配慮	①災害時の避難所としての利用を想定した対策及びライフライン確保の対策がなされているか。		
		多雪地域への配慮	①多雪地域であることを配慮したアプローチ動線や、屋根からの落雪に十分に配慮した安全な施設となっているなど積雪関連対策がなされているか。		
環境性、安全・経済性	環境への配慮	環境負荷低減	①環境負荷低減を図る計画がなされているか。	60点	20点
		省エネルギー、創エネルギー	①省エネ・創エネの取り組みが具体的に提案されているか。		20点
	安全性・経済性への配慮	安全性への配慮	①建物及び設備機器の長寿命化に関する提案がなされているか。		20点
		ランニング・インシャルコストの工夫	①ランニングコストの削減及び建設費の縮減策について、具体的な項目を挙げ優れた提案がなされているか。		
計					350点

(3) 運営に関する事項

加点審査における運営に関する評価項目および配点は次のとおり設定する。

審査項目		審査の視点	配点	
中項目	小項目			
開業準備業務	開業準備業務の取組方針及び業務体制	①本事業における開業準備業務の内容を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか。 ②豊富な実績や優れた能力を有する責任者による適切な業務体制が提案されているか。 ③円滑な事業開始に向けた引継業務の手順について具体的に提案がなされているか。	20点	10点
	開業準備業務全般	①ホームページ及び予約システムについて、利用者に分かりやすく、操作しやすい考え方や、誤作動、情報の漏洩等が発生しないための方策が具体的に提案されているか。 ②効果的な事前広報、利用受付に関する工夫が見られるか。 ③新水泳場にふさわしい開館式典、内覧会、開館記念イベントが計画されているか。		10点
運営業務	運営業務の取組方針及び業務体制	①本事業における運営業務の内容を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか。 ②豊富な実績や優れた能力を有する責任者による適切な業務体制が提案されているか。	80点	20点
	運営業務全般	①大会利用ニーズや県民ニーズ等、利用者の意向・地域特性などを把握した上で、運営日数、運営時間を設定し、年間スケジュールを組み立てているか。また、利用料金は妥当で明瞭なものか。 ②利用者の利便性・公平性確保に資する、明確で効率的な利用受付方法・窓口対応が提案されているか。 ③施設の知名度向上・稼働率増に向けた利用促進策が提案されているか。 ④プール利用者等の事故防止・発生時対応について、優れた対応方針・体制となっているか。 ⑤その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。		20点
	イベント実施業務等	①地域の活性化及びにぎわい創出に資するイベントの実施に向けた具体的な提案となっているか。 ②スポーツ教室、トレーニング指導、合宿誘致に向けた取組内容が具体的であり、利用者の満足度を高め、かつ健康増進・アスリート育成の拠点を目指す提案であるか。 ③合宿所利用者にとって利便性の高い提案となっているか。 ④レストラン運営等、その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。		30点
	自由提案事業（付帯事業）	①付帯事業は利用者の満足度を高め、稼働率の向上に資することのできる付加価値の高い事業を提供できる計画であるか。		10点
計			100点	

(4) 維持管理に関する事項

加算審査における維持管理に関する評価項目および配点は次のとおり設定する。

審査項目		審査の視点	配点	
中項目	小項目			
維持管理 業務	維持管理業務の取組方針及び業務体制	①本事業における維持管理業務の内容を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか。 ②豊富な実績や優れた能力を有する責任者による適切な業務体制が提案されているか。	35 点	35 点
	新水泳場維持管理業務	①業務の内容が十分に把握され、利用者の安全性及び予防保全に配慮し、快適に施設利用できるよう維持管理の方針や従業員の教育方針が示されているか。 ②維持管理（点検、保守、修繕、更新等）を容易にする具体的な項目・手法と提案内容の品質を確保するための方法が具体的に提案されているか。 ③新水泳場の良質な機能水準を維持していくための適切な建物修繕・更新計画が提案されているか。新水泳場の長期保全計画の内容が、時期に応じて適切に提案されているか。 ④その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	20 点	20 点
	新運動公園維持管理業務	①業務の内容が十分に把握され、利用者の安全性及び予防保全に配慮し、快適に施設利用できるよう維持管理の方針や従業員の教育方針が示されているか。 ②維持管理（点検、保守、修繕等）を適切に実施するための工夫が具体的に提案されているか。 ③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	30 点	30 点
	運動公園維持管理業務	①業務の内容が十分に把握され、利用者の安全性及び予防保全に配慮し、快適に施設利用できるよう維持管理の方針や従業員の教育方針が示されているか。 ②維持管理（点検、保守、修繕等）を適切に実施するための工夫が具体的に提案されているか。 ③その他具体的かつ優れた提案がなされているか。	15 点	15 点
計			100 点	