

新 県 営 プ ー ル 施 設 等 整 備 運 営 事 業  
落 札 者 決 定 基 準

平 成 2 3 年 2 月 4 日

奈 良 県



## 目 次

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) 落札者決定までの審査手順.....	2
(2) 入札参加資格審査.....	3
(3) 入札提出書類の確認.....	3
(4) 入札価格の額の確認.....	3
(5) 基礎審査 .....	4
(6) 総合審査 .....	4
(7) 総合評価及び最優秀提案の選定.....	5
(8) 落札者の決定.....	5
別紙 提案内容の評価の項目.....	6
1. 提案内容の評価の項目及び配点.....	6
2. 提案内容の評価の項目及び評価基準.....	7

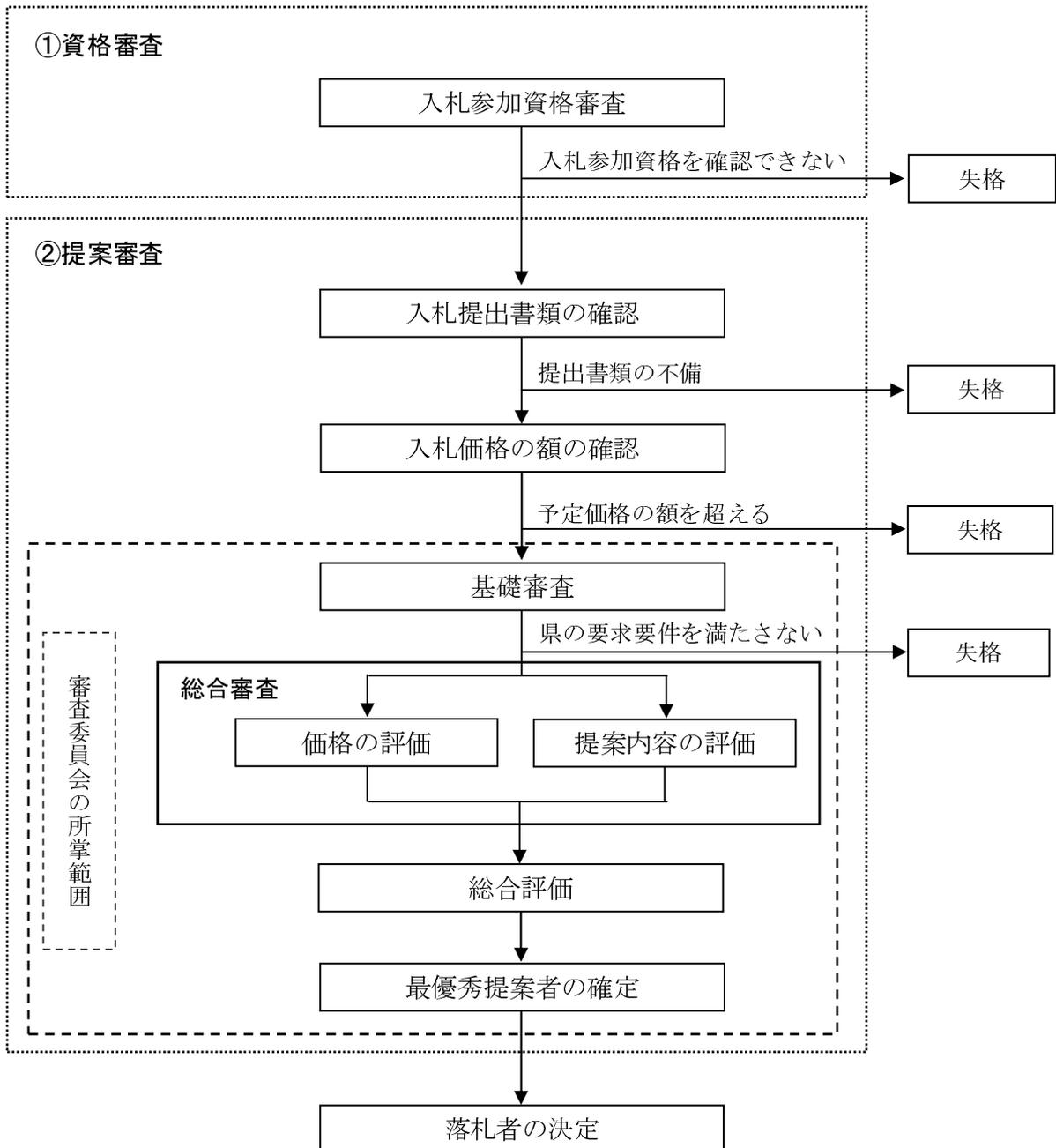
## 1. 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、奈良県（以下「県」という。）が「新県営プール施設等整備運営事業」（以下「本事業」という。）の落札者を決定するにあたり、入札に参加しようとするものに交付する入札説明書と一体のものである。

## 2. 落札者決定の手順

### (1) 落札者決定までの審査手順

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以下の手順で実施する。



**(2) 入札参加資格審査**

県は、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（以下「参加資格要件」という。）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。確認できない場合は失格とする。

**(3) 入札提出書類の確認**

県は、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。書類不備の場合は、失格とする。

**(4) 入札価格の額の確認**

県は、入札提出書類に記載された入札価格の額が予定価格の額を超えていないことを確認する。入札価格の額が予定価格の額を超える場合は、失格とする。また、【資料3様式集「様式4-1 入札書」】の金額の記載と【資料3様式集「様式5-2-1 入札価格内訳書」及び「様式5-2-2 入札価格内訳書（年度別）」の合計（入札価格）の記載が異なる場合は、失格とする。

## (5) 基礎審査

新県営プール施設等整備運営事業PFI事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、本事業に関する提案書類に記載された内容が、県の要求要件を満たしていることを確認する。提案内容が要求要件を満たさない場合は、失格とする。基礎審査における確認項目は、以下のとおりである。なお、基礎審査実施に際し、入札参加者に対して提案内容に関する疑義を書面にて確認する場合がある。

基礎審査における確認項目
本事業について特性を理解しているか
本事業遂行に係る技術的能力が担保可能であるか
事業期間を通じた柔軟な業務構築能力が担保されているか
提案内容に実現性があるか

## (6) 総合審査

### 1) 提案内容の評価の方法

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評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

### 2) 提案内容の評価の項目及び配点

提案内容の評価の項目及び配点は、以下のとおりである。なお、提案内容の評価の項目及び配点については、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り、配点はその重みを示すものである。提案内容に関する審査項目の詳細は【別紙 提案内容の評価の項目】を参照すること。

審査項目	配点
価格に関する事項※	300点
提案内容に関する事項	700点
事業全体に関する事項	100点
設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	230点
維持管理業務に関する事項	60点
運營業務に関する事項	200点
事業計画に関する事項	50点
自主提案に関する事項	60点
合計	1000点

### 3) 提案内容に関する事項の詳細評価

提案内容に関する事項の審査においては、【別紙 提案内容の評価の項目】に示す評価視点の項目ごとに審査を行い、次に示す5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	当該審査項目において、特に優れている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において、他と比べ最も優れた具体的な提案がなされている	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において、具体性のある優れた提案がなされている	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において、CとEとの中間程度	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において、評価に値する優れた提案がなされていない	各項目の配点×0.00

### 4) 審査項目の得点化方法

#### ア) 価格の得点化方法

価格については、以下の方法で得点化し価格点とする。

価格に関する事項の得点

$$= \text{最も低い評価価格} / \text{当該評価価格} \times \text{評価価格に関する事項の配点 (300点)}$$

※評価価格とは、入札に係る金額（入札価格）をいう。

#### イ) 提案内容の得点化方法

提案内容については、評価の項目の合計点を内容点とする。

### (7) 総合評価及び最優秀提案の選定

審査委員会は、総合審査における得点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

得点の最も高い提案が2以上ある場合、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。

### (8) 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。

別紙 提案内容の評価の項目

1. 提案内容の評価の項目及び配点

評価項目		評価視点	配点（点）	
1	事業全体に関する事項	①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	30	100
		②地域経済への配慮	30	
		③総合性	40	
2	設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	30	230
		②施設の全体計画	60	
		③周辺施設等との調和	20	
		④新プール棟の施設計画	40	
		⑤公園機能施設の施設計画	30	
		⑥環境保全計画	30	
		⑦工程計画	10	
		⑧提案により実施される設計業務及び建設業務	10	
3	維持管理業務に関する事項	①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	60
		②施設の保守管理、修繕及び更新に係る業務	30	
		③衛生管理及び警備業務に係る業務	10	
4	運營業務に関する事項	①運營業務に対する基本的な考え方及び実施体制	40	200
		②受付関連業務、プール関連業務及びその他業務	60	
		③施設における各種教室等の実施業務	40	
		④利用者増減に係る考え方	50	
		⑤提案により実施される運營業務	10	
5	事業計画に関する事項	①資金調達の確実性、事業計画の確実性及び安定性並びにリスク管理	50	50
6	自主提案に関する事項	①自主提案	60	60
合計			700	700

## 2. 提案内容の評価の項目及び評価基準

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
1. 事業全体に関する事項 (100点)			
①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>「健康増進・リハビリの中核施設」、「県内の水泳競技の拠点施設」、「人に優しい施設」という基本コンセプトを踏まえた本事業の目的を理解した上で、本事業の実施方針が提案されている。</li> <li>実施体制と契約スキームが整合しており、事業履行の確実性が高い提案がされている。</li> <li>本事業を統括する企業が明確に提案されている。</li> <li>代表企業、各構成員及び協力企業の役割分担が明確に提案されている。</li> <li>統括管理業務の設置目的を踏まえ、業務の方針、本事業の統括管理方法等が具体的に提案されている。</li> </ul>	6-1	
②地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済の活性化、地元の雇用機会の創出、地域との連携、及び地元資材の調達等に関して、具体的に提案されている。</li> </ul>	6-2	
③総合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案内容に相乗効果が発揮され、魅力的な施設として提案されている。</li> <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されている。</li> <li>施設計画及び維持管理・運営面について、将来の環境変化への対応を見据えた提案がされている。</li> </ul>	6-3 及び 全様式	
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項 (230点)			
①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務、建設業務、工事監理業務について、適切な実施方針が提案されている。</li> <li>建設工事に係る安全対策や環境保全対策に関する効果的な提案がされている。</li> <li>業務の分担及び責任の所在が明確に提案されている。</li> <li>県との連絡方法やセルフモニタリング方法が具体的に提案されている。</li> </ul>	11-1	
②施設の全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本コンセプトを踏まえ、子供から高齢者まで、あらゆる年齢の誰もがいつでも気軽に利用できる公園として、全体計画、施設配置計画、及び外構・植栽計画に関する魅力的な提案がされている。</li> <li>施設全体の動線や近鉄ファミリー公園前駅、駐車場計画に配慮した計画となっており、利便性や安全性が優れた提案となっている。</li> </ul>	11-2	
③周辺施設等との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の緑、既存施設、周辺施設とが調和し、安らぎの感じられる施設配置計画の提案がされている。</li> <li>公園の緑、既存施設、周辺施設を含め、調和のとれたデザイン計画となっている。</li> </ul>	11-3	

加点点目		重視する点	様式
評価視点			
④ 新プール棟の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康増進施設について、県民の健康増進・リハビリテーションを目的として、施設利用者の利便性・機能性を考慮した適切な施設規模、配置等の計画が提案されている。</li> <li>競技施設について、全国規模の競技大会が開催できる県内水泳競技振興の拠点施設として、施設利用者の利便性・機能性を考慮した適切な施設規模、配置等の計画、循環濾過設備等の計画及び可動床等の効果的な提案がされている。</li> <li>管理等施設について、他施設との連携を考慮した適切な施設規模、配置等の計画が提案されている。</li> <li>新プール棟の建物として、適切な意匠計画、構造計画、設備計画等が提案されている。</li> </ul>	11-4	
⑤ 公園機能施設の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園機能施設について、他施設との連携を考慮した適切な施設規模、配置等の計画の効果的な提案がされている。</li> <li>レクリエーションプール、幼児用プールの機能に関し、魅力的な提案がされている。</li> <li>テニスコート、野球場、ジョギングコース、サイクリングコース、サイクリングステーションの改修又は整備計画について優れた提案がされている。</li> </ul>	11-5	
⑥ 環境保全計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境保全（大気汚染・地球温暖化防止、雨水利用、周辺環境の緑化及び生態系への影響の配慮等）に配慮した計画等の具体的な提案がされている。</li> <li>自然通風や自然採光等について、省エネルギー計画等の具体的な提案がされている。</li> <li>平時及び災害発生時におけるそれぞれの場合について、施設利用者の安全が確保された計画が提案されている。</li> </ul>	11-6	
⑦ 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>工程管理等に関して、優れた提案がなされている。</li> <li>既存施設を含む本施設の効率的・効果的な利用が可能な工程計画が提案されている。</li> </ul>	11-7	
⑧ 提案により実施される設計業務及び建設業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>テニスコートの人工芝化に係る改修工事が提案されている。</li> </ul>	11-8	
3. 維持管理業務に関する事項（60点）			
① 維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務について、本施設の特徴を踏まえた適切な実施方針が提案されている。</li> <li>業務の分担及び責任の所在が明確に提案されている。</li> <li>緊急時及び非常時に迅速な対応が可能な体制となっている。</li> <li>県との連絡方法やサービスの質の維持及び向上において有効なセルフモニタリング方法が具体的に提案されている。</li> </ul>	7-1	

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
②施設の保守管理、修繕及び更新に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>点検、保守、補修等の計画が対象施設ごとに適切に提案されている。</li> <li>本事業期間の修繕及び更新に係る計画が長期的な視点を踏まえて具体的に提案されている。</li> </ul>	7-2	
③衛生管理及び警備業務に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者が快適に本施設を利用できるよう、衛生管理や清掃について優れた提案がされている。</li> <li>施設利用者の安全を目的とした具体的な業務内容、実施方法が提案されている。</li> </ul>	7-3	
4. 運營業務に関する事項 (200点)			
①運營業務に対する基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>運營業務について、基本コンセプトを踏まえたサービスの提供を目的とした適切な実施方針が提案されている。</li> <li>各業務の実施体制（指示系統、責任の所在、人員体制、県との連絡体制、緊急時体制、スタッフ技術向上に向けたセルフモニタリング体制）及び責任の所在が明確に提案されている。</li> <li>業務遂行に必要な人員数が確保されている。</li> <li>県との連絡方法やサービスの質の維持及び向上において有効なセルフモニタリング方法が具体的に提案されている。</li> <li>緊急時及び非常時に迅速な対応が可能な体制となっている。</li> </ul>	8-1	
②受付関連業務、プール関連業務及びその他業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者に対する利用のしやすさや、利用者への配慮について、具体的な運営方法が提案されている。</li> <li>利用受付業務、利用料金徴収業務、利用受付関連業務、飲食物販業務について、施設利用者の利便性に寄与する具体的な提案がされている。</li> <li>プール監視業務、プールなどの水質管理業務について、施設利用者の利便性に寄与する具体的な提案がされている。</li> <li>その他業務（急病等への対応、災害時の対応、駐車場等の運営、サイクリングステーションの運営、利用者アンケートの実施）について、施設利用者の利便性に寄与する具体的な提案がされている。</li> </ul>	8-2	
③施設における各種教室等の実施業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>運動プログラムの作成・運動指導、スポーツ教室の運營業務について、子どもから高齢者まで幅広い年齢層を対象とした魅力的な提案がされている。</li> <li>適正な利用料金体系を設定することで、施設利用者にとって利便性が高く、継続利用を促す提案がされている。</li> </ul>	8-3	
④利用者増減に係る考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>リピーターを確保、定着させるための具体的な工夫が提案されている。</li> <li>施設利用者数の想定について、説得力のある提案がされている。</li> <li>施設利用者数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。</li> </ul>	8-4	

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
	⑤ 提案により実施される運營業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>ファミリープールについての平成24年度以降の運營業務実施に係る提案がされている。</li> </ul>	8-5
5. 事業計画に関する事項 (50点)			
	① 資金調達の確実性、事業計画の確実性及び安定性及びリスク管理	<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。</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。</li> <li>収支の根拠が明確かつ妥当に提案されている。</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。</li> <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適切に提案されている。</li> </ul>	9
6. 自主提案に関する事項 (60点)			
	① 自主提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案により別棟で整備する施設又は必須施設での自主提案について、施設利用者の利便性向上に資する優れた提案がされている。</li> </ul>	10