

下関市新総合体育館整備事業

落札者決定基準

令和2年10月

下 関 市

## 目 次

1. 本書の位置づけ .....	1
2. 事業者選定の概要 .....	1
(1) 事業者選定方式.....	1
(2) 事業者の選定方法と選定の体制.....	1
3. 審査の手順 .....	3
4. 入札参加資格審査 .....	4
5. 入札書類審査 .....	4
(1) 入札書類の確認.....	4
(2) 基礎項目審査 .....	4
(3) 加点項目審査（性能評価点の算定） .....	4
(4) 価格評価点の算定 .....	5
(5) 優秀提案の選定.....	5
6. 落札者の決定 .....	5

### 添付資料

- 別紙1 基礎項目審査の評価基準
- 別紙2 加点項目審査の評価基準

## 1. 本書の位置づけ

下関市新総合体育館整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、PFI方式により下関市新総合体育館整備事業（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。）の募集・選定を行うに際し、入札に参加しようとする者に配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、落札者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った入札参加グループを選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加グループの行う提案等に具体的な指針を示すものである。

## 2. 事業者選定の概要

### (1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運営業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続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及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、下関市（以下「本市」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運営業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

### (2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

入札参加資格審査においては、本市が入札参加グループの参加資格について、入札説明書に示す参加資格要件を満たしているかを審査する。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査における評価には反映させない。

入札書類審査においては、基礎項目審査を本市が行う。加点項目審査は、本市が設置した学識経験者等で構成する下関市PFI事業審査委員会（新総合体育館整備事業）（以下「審査委員会」という。）が行った上で、性能評価点及び価格評価点を合わせた総合評価点が最も高い提案を優秀提案として選定し、本市に選定結果を報告する。

本市は審査委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

審査委員会の委員は、以下のとおりである。

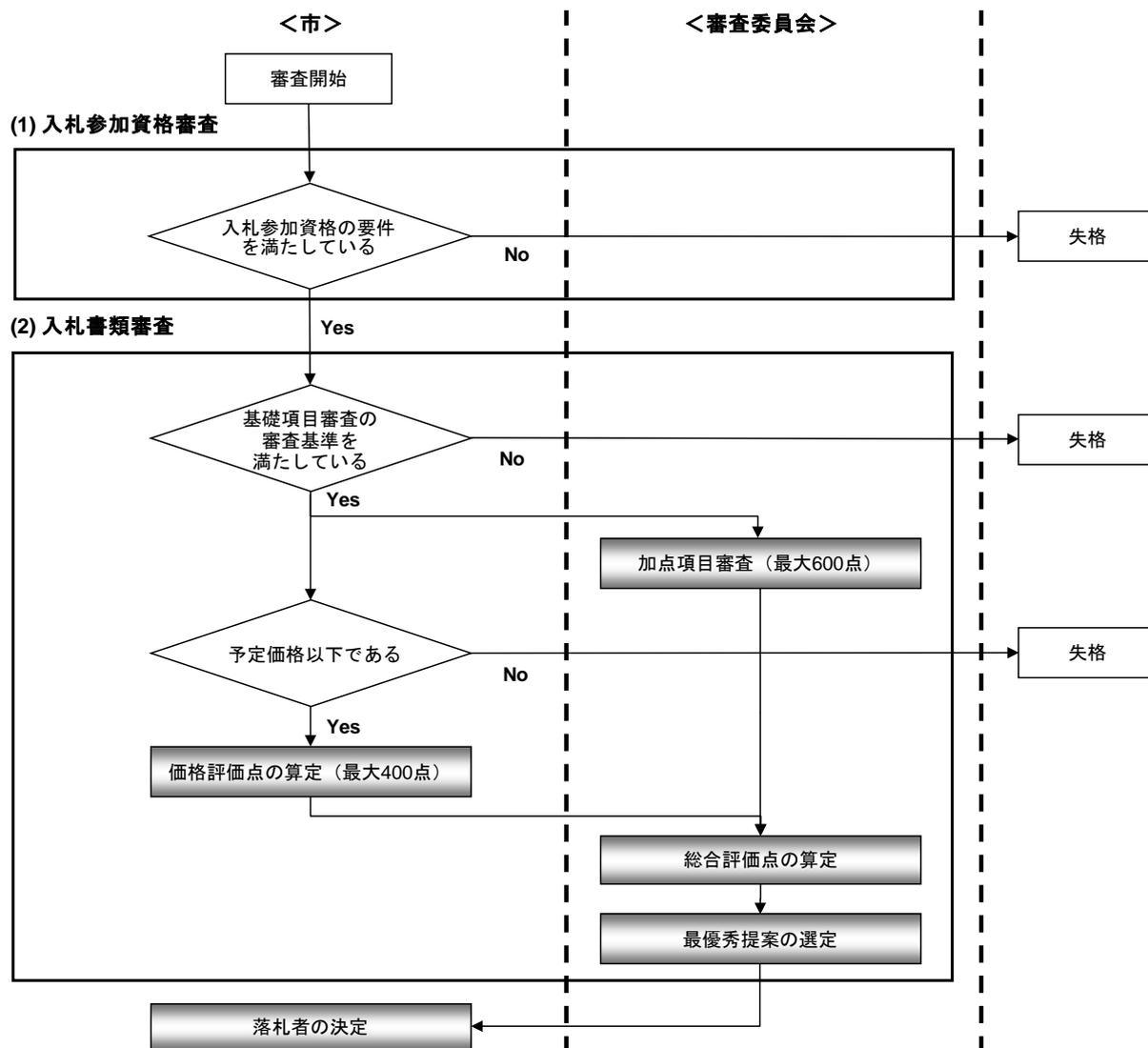
【審査委員会 委員】

(敬称略)

	氏名	所属
会長	前田 哲男	山口県立大学 社会福祉学部 教授
副会長	内田 満	九州共立大学 スポーツ学部 准教授
委員	星 憲太郎	日本政策投資銀行 中国支店 次長兼企画課長
委員	今村 俊一	今村俊一法律事務所 弁護士
委員	和田 守正	下関市 観光スポーツ文化部長
委員	平澤 良輔	下関市 都市整備部長

### 3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



## 4. 入札参加資格審査

入札参加グループの代表企業、構成企業及び協力企業が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを本市が審査し、要件を満たしていない項目があれば失格とする。

## 5. 入札書類審査

### (1) 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを本市が確認する。

### (2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目の審査基準を満たしているかについて本市が審査を行う。基礎審査項目を満たしている場合は適格とし、満たしていない場合は失格とする。

### (3) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、審査委員会において性能評価として加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す加点審査項目について採点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点項目審査は最大600点とし、その内訳は「別紙2 加点項目審査の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

また、その過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合は失格とする。

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	85	配点の割合:最大600点中14.2%
② 設計業務に関する事項	220	〃 36.7%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	25	〃 4.2%
④ 維持管理業務に関する事項	70	〃 11.7%
⑤ 運營業務に関する事項	120	〃 20.0%
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	80	〃 13.2%
合計	600	

### 【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1
B	各審査項目に関して優れている	配点×2/3
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×1/3
D	各審査項目に関して優れている点はない (要求水準書と同等の提案内容である)	配点×0 (加点なし)

#### (4) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点については、入札書に記載された入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額で行うものとし、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を400点とする。

なお、入札価格が予定価格を超えていた場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低の入札価格 (消費税等相当額を含む)}}{\text{入札価格 (消費税等相当額を含む)}} \times 400$$

#### (5) 優秀提案の選定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (加点項目審査 : 最大600点)} + \text{価格評価点 (最大400点)}$$

## 6. 落札者の決定

本市は、入札書類審査の結果に基づいて審査委員会により選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、優秀提案が複数ある場合（総合評価点が同点の場合）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

## 別紙1 基礎項目審査の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式
I. 事業計画全般	・実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
	・特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	・提案書（事業収支等提案書類）
	・サービス購入費の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること	・提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・事業者に義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	・提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること	・提案書（事業収支等提案書類）
	・資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること	
	・収支計画全体の計算に誤り等がないこと	
	・各種収入・発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	・提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・年度ごとの資金不足がないこと	・提案書（事業収支等提案書類）
II. 設計及び建設・工事監理	・要求水準を満たしていること	・提案書（設計業務に関する事項、建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
III. 維持管理	・要求水準を満たしていること	・提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
IV. 運営	・要求水準を満たしていること	・提案書（運営業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート

別紙2 加点項目審査の評価基準

加点審査項目		評価の視点	配点	主な対応様式		
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方		15	入札書類審査に関する提出書類、提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）		
	① 目的・基本理念の考え方	・本事業の目的・基本理念を踏まえた計画の提案 ・事業の全体計画と整合のとれた、設計・建設・維持管理業務の個別計画の提案	(5)			
	② 業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	・適切な業務遂行体制の確立 ・事業の継続性に資するセルフモニタリング等の提案	(10)			
	(2) 資金・収支計画		50			
	① 資金調達計画	・資金計画の安定化方策の提案 ・事業の安定性確保のための独自提案 ・キャッシュフロー不足への対応策の提案	(15)			
	② 需要計画及び収入計画	・利用者需要予測の妥当性 ・使用料収入計画設定の妥当性 ・需要変動又は使用料収入の変動に対する対応の適切性	(35)			
	(3) リスク管理		20			
	① リスク管理方針と対策	・効果的なリスク管理体制の構築 ・リスク緩和措置の提案	(10)			
	② 事業継続の方策	・バックアップ体制等の方策の提案 ・参画企業のモチベーション維持に関する方策の提案	(10)			
	小 計				85	14.2%
II 設計業務に関する事項	(1) 設計業務全般に係る事項	・設計業務を円滑に行うための実施体制 ・市及び市民の意向を反映するための取組方策 ・合理的な建築計画・設備計画による施設整備コスト削減の提案	10	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）		
	(2) 意匠計画の考え方		130			
	① 全体配置・ゾーニング・諸室配置・動線計画	・本事業の目的・基本理念を踏まえた全体配置計画の提案 ・施設整備期間中及び整備後を通じた公園全体の利用者への配慮 ・施設利用上の利便性・効率性・安全性への配慮 ・管理・運営段階を視野に入れた施設計画の提案 ・将来的な利用形態の変化を視野に入れた、柔軟性ある施設計画の提案 ・利用状況に応じた上下足計画の提案 ・本施設の日常利用から大規模大会時等の各諸室の同時利用を考慮した配置の提案 ・施設の利用・運営の効率性を高める動線計画の提案 ・利用者等の安全性を確保する歩車分離の提案 ・本施設の大会・イベント時の選手及び観客動線の分離等を考慮した提案	(20)			
	② 外構計画	・施設利用者のみならず、地域住民のレクリエーション活動の場となる憩いの広場や屋外ランニングコースの提案 ・既存庭球場と新設庭球場の利便性及び運営の容易性への配慮 ・大会・イベント時の混雑を緩和するための工夫をした駐車場及び無料送迎ゾーンなどの提案 ・駐車場の配置計画及び台数	(20)			
	③ 仕上計画	・清掃しやすく管理しやすい施設に係る提案 ・化学物質の削減に関する方策の提案 ・健康的な室内環境の確保に関する方策の提案 ・木材を適切に採用する等、親しみやすいデザインの提案 ・メンテナンス性に優れた、仕上計画の提案（メインアリーナ・多目的アリーナ、多目的室）	(10)			
	④ ユニバーサルデザイン	・ユニバーサルデザインに配慮した施設計画の提案 ・パラスポーツへの対応及び子供から高齢者まで幅広いスポーツレベルの利用者への配慮 ・親しみやすく認知しやすいサイン計画の提案	(10)			
	⑤ メインアリーナ	・適切なゾーン区分・動線計画・諸室配置 ・諸室や共用部等のデザイン、備品選定における工夫 ・管理諸室等の適正配置 ・スクール等、利用者の多様な活動を想定したスペースの確保	(25)			
	⑥ 多目的ホール	・適切なゾーン区分・動線計画・諸室配置 ・諸室や共用部等のデザイン、備品選定における工夫 ・管理諸室等の適正配置 ・スクール等、利用者の多様な活動を想定したスペースの確保 ・観覧場所も含めた可能な限り広大なフロア面積の提案	(20)			
	⑦ 多目的室	・適切なゾーン区分・動線計画・諸室配置 ・諸室や共用部等のデザイン、備品選定における工夫 ・管理諸室等の適正配置 ・スクール等、利用者の多様な活動を想定したスペースの確保	(15)			
	⑧ 提案施設	・目的・基本理念への適合性、必須施設との連携・相乗効果 ・適切なゾーン区分・動線計画・備品選定	(10)			
	(3) 周辺環境・地球環境への配慮		30			
	① 地域性・景観性への配慮	・地域に親しまれる景観形成に関する提案 ・外観デザインの工夫	(10)			
	② 環境保全・環境負荷低減への配慮	・環境負荷低減に資する施設計画・設備計画の提案 ・建物のランニングコストの低減に資する施設計画の提案 ・近隣住宅、病院や学校など、周辺環境に配慮した光害・日照障害・騒音対策等の提案	(20)			
	(4) 構造計画の考え方		10			
	① 耐震安全性の確保	・構造体の耐震性の確保 ・非構造部材・設備の耐震性の確保	(5)			
	② 被害軽減対策	・地震発生時の被害軽減策の提案	(5)			
	(5) 設備計画の考え方		30			
	① 更新性・メンテナンス性の配慮	・設備機器の更新・メンテナンス等を考慮した設備計画の提案	(10)			
	② 利便性向上に向けた工夫	・運用管理の利便性を高める設備計画の提案 ・各種スポーツに対応できる空調方式及び照明計画に関する提案 ・大型映像装置の客席からの視認性 ・その他、利用者の利便性向上につながる設備の提案	(20)			
	(6) 防災安全計画の考え方		10			
	① 災害時等の施設安全性の確保	・避難計画に関する提案 ・災害に対する施設の安全性確保に関する提案 ・「物流拠点施設」としての使用を想定した提案	(5)			
	② 平時の施設安全性の確保・保安警備の充実	・衝突安全性、落下防止等への配慮 ・防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案	(5)			
	小 計				220	36.7%

加算審査項目		評価の視点	配点	主な対応様式
III 建設・工事監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設工事期間中の安全性への配慮</li> <li>建設工事期間中の周辺環境や地域住民等公園利用者への配慮</li> <li>具体的かつ確かなスケジュール計画の提案</li> <li>敷地条件を踏まえ、施工中の安全性確保、環境保全等の対策</li> <li>ICTの活用による建設生産システムの生産性向上を図る提案</li> </ul>	20	提案書（建設・工事監理業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
	(2) 工事監理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事監理業務に関する具体的なアイデアの提案</li> <li>確実な品質管理に係る実施体制の提案</li> </ul>	5	
小 計			25	4.2%
IV 維持管理業務に関する事項	(1) 維持管理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的で効果的な維持管理のための基本的な考え方</li> <li>維持管理業務を円滑に行うための実施体制</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</li> <li>維持管理コストの低減に向けた具体的な計画の提案</li> </ul>	30	提案書（維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
	(2) 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等維持管理業務、警備保安業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の性能及び状態の維持等に係る方策提案</li> <li>建築設備の性能及び状態の維持等に係る方策提案</li> <li>備品等の性能及び状態の維持等に係る方策提案</li> <li>外構等及び駐車場の性能及び状態の維持等に係る方策提案</li> <li>事故・犯罪・火災・災害等の未然防止に係る提案</li> <li>本市及び関係機関への通報・連絡体制</li> </ul>	10	
	(3) 環境衛生・清掃業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施項目・作業内容・頻度等、具体的な業務計画の提案</li> </ul>	10	
	(4) 修繕業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間終了後を見据えた、効果的かつ具体的な修繕計画の提案</li> <li>機器の進歩に柔軟に対応するための工夫</li> </ul>	20	
小 計			70	11.7%
V 運営業務に関する事項	(1) 運営業務全般に係る事項		70	提案書（運営業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
	① 基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者満足度向上、安全性確保のための基本的な考え方</li> <li>運営業務を円滑に行うための実施体制</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</li> <li>子ども・高齢者・障害者等、あらゆる利用者が円滑に利用するための工夫</li> <li>長期的・継続的運営のための考え方</li> </ul>	(20)	
	② 開館日数・利用時間に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設における開館日数・利用時間及び駐車場における営業時間の考え方</li> </ul>	(10)	
	③ 稼働率向上に向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民ニーズや利用者の意向・地域特性などを反映させた提案</li> <li>施設全体の稼働率を高めるための具体的な方策提案</li> <li>稼働率が低いと想定される時間帯への対応</li> <li>稼働率が低いと想定される諸室の有効活用等の工夫</li> </ul>	(25)	
	④ 料金体系・料金水準に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設について、利用しやすく利用率の向上に繋がる料金体系・料金水準の提案</li> <li>駐車場について、利用しやすい料金体系・料金水準・減免基準の提案</li> </ul>	(15)	
	(2) 開業準備業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>円滑な開業に向けての具体的な準備内容やスケジュールの提案</li> <li>利用者が円滑に登録及び予約が可能な予約システムに関する提案</li> <li>効果的な利用者への情報提供や誘致活動の提案</li> <li>魅力的な開館式典・開館記念イベントの提案</li> </ul>	10	
	(3) 総合管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の案内・最新情報を利用者に分かりやすく提供するための工夫</li> <li>利用者の利便性・公平性の確保を踏まえた、利用受付・予約方法等の提案</li> <li>メインアリーナ・多目的ホール・多目的室の貸出方法に関する工夫</li> <li>運用方法を踏まえた備品及びその貸出方法の提案</li> </ul>	20	
	(4) 料金徴収業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の利便性を踏まえた、多様な利用料金徴収方法の提案</li> </ul>	10	
(5) 駐車場管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全かつ快適な利用のための管理運営面での工夫（平常時・大会時）</li> <li>本施設以外の下関運動公園内体育施設と連携した、効率的な精算方法の提案</li> </ul>	10		
小 計			120	20.0%
VI 入札者独自の提案に関する事項	(1) 自主事業、提案施設の運営		40	提案書（入札者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類）
	① 自主事業、提案施設の運営全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民ニーズをとらえた自主事業運営の考え方</li> <li>具体的なプログラム等の提案（子どもから高齢者まで幅広い年齢層を対象としたプログラム、健康づくりに資するプログラム等）</li> <li>事業者独自のノウハウやアイデアに基づく提案</li> </ul>	(20)	
	② イベント・興行等に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>安定した収益を生み出すイベント・興行（音楽イベント等）やトップアスリートによる競技の誘致・定期化・通例化に関する提案</li> </ul>	(20)	
(2) 地域社会・経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済への貢献（地元雇用、地元企業の参画等）</li> <li>地域社会への貢献（市への利益還元方法、地域向けイベント、市民利用促進方策等）</li> </ul>	40		
小 計			80	13.2%
合 計			600	