

倉敷市少年自然の家
施設整備運営事業

落札者決定基準

平成 30 年 8 月 30 日

倉敷市

目 次

本書の位置づけ	1
第1章 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 その他	4
第2章 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.....	7
3 価格審査の点数化方法.....	7
別紙1 加点審査における評価項目及び配点.....	8

本書の位置づけ

落札者決定基準は、倉敷市（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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、平成 30 年 6 月 28 日に特定事業として選定した「倉敷市少年自然の家施設整備運営事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に交付する入札説明書と一体のものである。

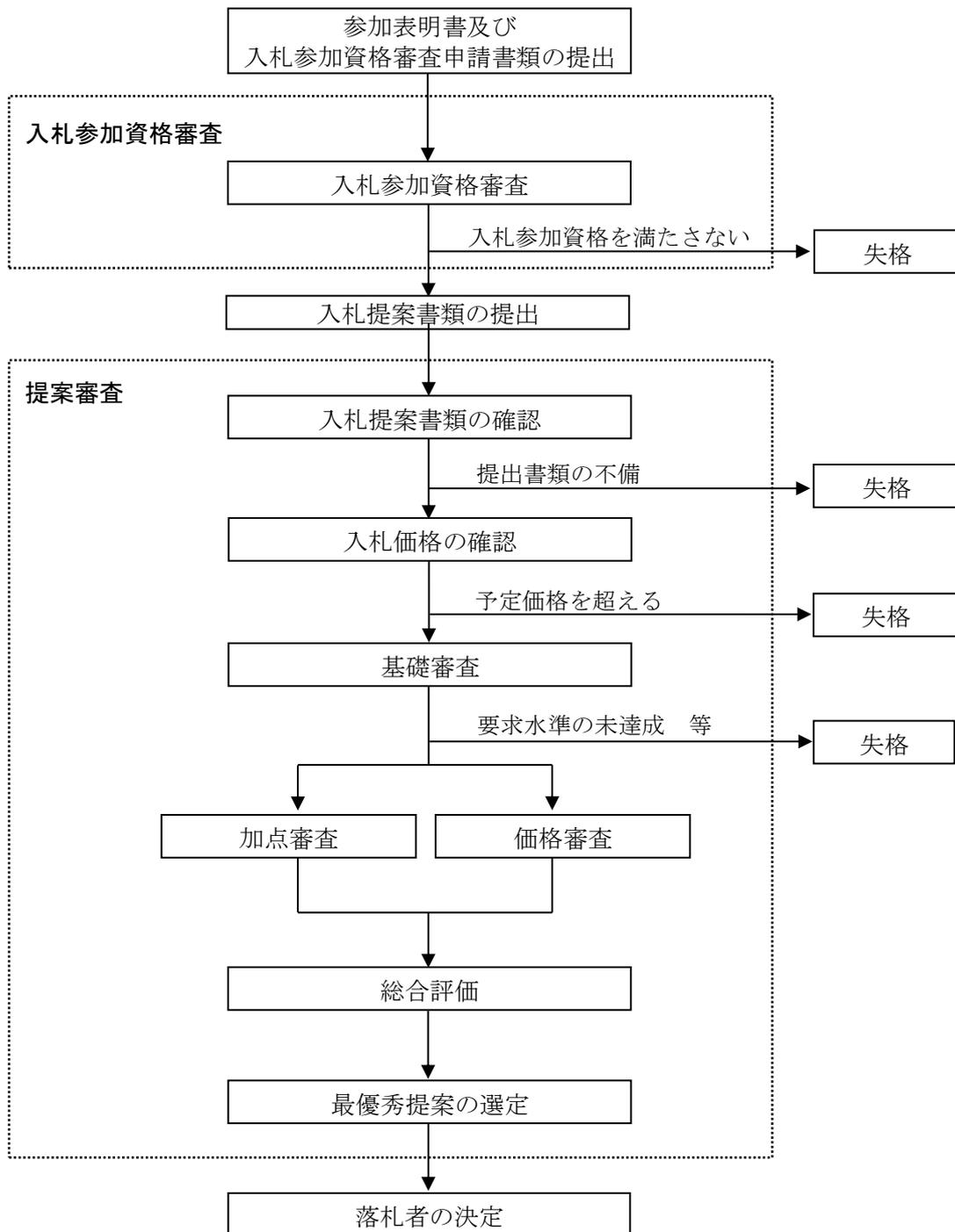
落札者決定基準は、落札者を選定するにあたって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、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に設置している「倉敷市少年自然の家 P F I 事業選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

第1章 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、次の手順で実施する。



2 資格審査

(1) 入札参加資格審査

市は、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入札参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、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

(1) 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札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。

(2) 入札価格の確認

市は、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。

(3) 基礎審査

選定委員会は、入札提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目について1項目でも満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

審査対象	基礎審査項目	対応様式
共通事項	<ul style="list-style-type: none">提案書全体について、同一事項に対する2とおり以上の提案または提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。提案書全体について、様式集に従った構成(項目の構成、枚数制限等)となっていること。	全様式
入札書	<ul style="list-style-type: none">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。	様式 5-1
設計図書	<ul style="list-style-type: none">各様式(別添「様式集」参照)に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。	様式 6~6-12
設計業務及び建設業務に関する提案書		様式 7~7-9
維持管理業務に関する提案書		様式 8~8-7
運營業務に関する提案書		様式 9~9-9

審査対象	基礎審査項目	対応様式
事業計画に関する提案書	<ul style="list-style-type: none"> 各様式（別添「様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。 リスク分担に関し、入札説明書等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。 	様式 10～10-12

(4) 提案審査

ア 加点審査

選定委員会は、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審査を行い、第2章に示す審査項目ごとに得点を付与する。なお、加点審査において、入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリングを実施することを想定している。

イ 価格審査

選定委員会は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格について審査を行い、得点を付与する。

(5) 総合評価及び最優秀提案の選定

選定委員会は、加点審査及び価格審査の結果を踏まえて、総合評価を行う。以下の方法により、総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価値 (100 点)} = \text{加点審査点 (70 点)} + \text{価格審査点 (30 点)}$$

※ 総合評価値の最も高い提案が複数ある場合には、加点審査点が最も高いものを最優秀提案とする。加点審査点も同点の場合には、選定委員会委員の投票によることとし、それでも優劣がつかない場合には、くじにより最優秀提案を決定する。

(6) 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。

落札者が決定した場合、市のホームページで結果を公表する。

4 その他

(1) 選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、落札者は、業務実施において、選定委員会の意見を十分反映して事業を遂行すること。

第 2 章 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、入札提案書類の確認及び入札価格の確認の後、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市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て設定したものである。

審査項目（以下、未定稿）		配点
加點審査		70点
1 設計業務及び建設業務に関する事項（21点）		
(1) 施設の全体計画	ア 施設配置・動線への配慮	2点
	イ 外構計画・景観計画	2点
(2) 施設整備計画	ア 諸室の配置・動線への配慮	3点
	イ 多様な利用形態への配慮	4点
	ウ 自然環境との調和・自然体験	3点
	エ 環境への配慮、メンテナンス性	2点
オ 安全への配慮	2点	
(3) 施工計画	ア 施工計画	3点
2 維持管理業務に関する事項（7点）		
(1) 維持管理方針	ア 方針、実施体制、サービスの向上	1点
(2) 維持管理計画	ア 維持管理計画（個別業務①）	2点
	イ 維持管理計画（個別業務②）	2点
	ウ 修繕・更新計画	2点
3 運営業務に関する事項（30点）		
(1) 運営方針	ア 運営の実施方針	3点
(2) 実施体制等	ア 運営の実施体制	3点
	イ 安全管理	3点
(3) 学校利用	ア 山の学習受入	3点
	イ 学習プログラム	6点
(4) 一般利用	ア 一般利用計画	3点
	イ 体験プログラム、主催事業等	5点
(5) その他運営	ア 食事等提供	3点
	イ 物販業務	1点
4 事業計画に関する事項（12点）		
(1) 基本方針等	ア 基本方針等	2点
(2) 長期収支の安定性	ア 資金調達計画・長期収支計画等	2点
	イ 一般利用に関する需要予測	1点
(3) リスク管理	ア リスク管理、保険の付保等	2点
(4) 地域への貢献	ア 地域経済への貢献	2点
	イ 地域社会への貢献	2点
	ウ 障がい者等の雇用	1点
価格審査		30点
合計		100点

2 加点審査の点数化方法

(1) 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙1「加点審査における評価項目及び配点」を参照すること。

(2) 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙1に示す「評価の視点」ごとに行い、次に示す5段階評価に基づき各選定委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	やや優れている	各項目の配点×0.25
E	要求水準と同程度	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、入札価格を以下の方法で得点化する。

(算定式)

$$\text{価格審査点} = (\text{予定価格} - \text{入札価格}) / (\text{1点当たりの価格})$$

- ・1点当たりの価格は、3,000万円とし、価格審査点の上限は30点とする。
- ・なお、得点は小数点第三位以下を四捨五入した値とする。

別紙 1 加点審査における評価項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点	評価のポイント
1. 設計業務及び建設業務に関する事項		21 点	—
(1) 施設の全体計画 (配置計画、動線計画、外構計画)	ア 施設配置・動線への配慮	2 点	本事業の運営形態や敷地全体のバランスを踏まえた機能的な施設配置や、各施設の連携等について、優れた提案が示されているか。 車両、利用者、職員等の動線が交錯することなく、安全で分かりやすい動線計画について、適切な提案が示されているか。
	イ 外構計画・景観計画	2 点	排水計画やサイン計画等の外構整備について、適切な提案が示されているか。 豊かな自然環境と調和する外観デザインや地域に親しまれる景観形成について、優れた提案が示されているか。
(2) 施設整備計画	ア 諸室の配置・動線への配慮	3 点	利用者の利便性や運営の効率化に配慮した諸室配置や動線計画について、優れた提案が示されているか。 敷地形状や高低差を生かした諸室配置について、優れた提案が示されているか。
	イ 多様な利用形態への配慮	4 点	学校利用と一般利用の異なる利用形態の双方に対応可能な具体的な提案が示されているか。 一般利用の利用率向上や運営の柔軟性に配慮した優れた提案が示されているか。 その他、施設の活性化のための独自の提案が示されているか。
	ウ 自然環境との調和・自然体験	3 点	自然に親しむ施設として、既存の自然環境の活用や共生を踏まえた優れた提案が示されているか。 季節や天候を問わず、年間を通じて自然をテーマとした体験活動が可能となる施設について、優れた提案が示されているか。
	エ 環境への配慮、メンテナンス性	2 点	施設計画・設備計画における環境負荷軽減について、ライフサイクルコストの低減を踏まえた具体的な提案が示されているか。 将来的な施設や設備の更新を含めた、メンテナンスの容易性・経済性・安全性等に配慮した具体的な提案が示されているか。
	オ 安全への配慮	2 点	高齢者や障がいのある方をはじめ、誰もが使いやすい施設とするための優れた提案が示されているか。 施設内での活動による事故の防止や、利用者の安全確保、防犯対策等について、具体的かつ効果的な提案が示されているか。

審査項目	評価の視点	配点	評価のポイント
(3) 施工計画	ア 施工計画	3点	<p>施設の供用開始時期、市の実施する耐震補強工事を踏まえた工程計画が適切であり、安全性を損なうことなく、工期を遵守するための具体的な提案が示されているか。</p> <p>経済性・効率性に配慮し、かつ工事の品質を確保するための具体的な提案が示されているか。</p> <p>騒音や振動等の抑制、安全性の確保等、周辺地域への影響を低減するための具体的な提案が示されているか。</p> <p>施設を供用開始するための開業準備について、適切な実施内容、実施期間が示されているか。</p>
2. 維持管理業務に関する事項		7点	—
(1) 維持管理方針	ア 方針、実施体制、サービスの向上	1点	<p>適切に維持管理を行うための基本方針、具体的な人員の配置計画、連携方策が示されているか。</p> <p>事業期間にわたり、サービスの品質確保・向上を図るための具体的な方策が示されているか。</p>
(2) 維持管理計画	ア 維持管理計画（個別業務①）	2点	<p>日常及び定期点検等について、適切かつ効果的に提案されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理 ・建築設備保守管理 ・外構施設保守管理 ・備品等保守管理
	イ 維持管理計画（個別業務②）	2点	<p>良好な施設水準、安全性を保つための具体的な方策が示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃・環境衛生管理 ・警備
	ウ 修繕・更新計画	2点	<p>予防保全、計画修繕に基づいた修繕計画について、具体的かつ妥当性のある提案が示されているか。</p> <p>事業終了時（施設引渡し時）における業務の引継ぎについて、具体的な提案が示されているか。</p>
3. 運營業務に関する事項		30点	
(1) 運営方針	ア 運営の実施方針	3点	<p>本施設の設置目的、利用促進、活性化を踏まえ、事業者のノウハウを活かした運営方針が明確に示されているか。</p> <p>事業期間にわたり、サービスの向上を図るための具体的な方策が示されているか。</p>
(2) 実施体制等	ア 運営の実施体制	3点	<p>繁忙期（夏期）・閑散期（冬期）を踏まえ、効率的に運営を行うための具体的な人員の配置計画、連携方策が示されているか。</p>

審査項目	評価の視点	配点	評価のポイント
			運営方針を踏まえ、必要となる人材の具体性、人材の確保、育成について、具体的な提案が示されているか。
	イ 安全管理	3点	利用者が安全に利用できる具体的な方策が示されているか。 利用者における事故、怪我等への対応等について、具体的な方策が示されているか。
(3) 学校利用	ア 山の学習受入	3点	山の学習事業を実施するにあたり、学校や市との意思疎通を図るための具体的かつ効果的な方策が示されているか。 山の学習事業を適切に実施するための方策が具体的に示されているか。
	イ 学習プログラム	6点	学習プログラムに求める内容を踏まえ、現状以上の優れたプログラム提案が示されているか。 プログラムの更新・開発について、具体的な考え方、方法が示されているか。
(4) 一般利用	ア 一般利用計画	3点	利用区分・利用方法・利用料金・予約方法等について、一般利用者のニーズを踏まえた工夫が具体的に示されているか。 一般利用の運営方法について、利用者満足度を高めるための優れた提案が示されているか。 本施設の利用促進に向けて、具体的かつ効果的な提案が示されているか。
	イ 体験プログラム、主催事業等	5点	多様な利用者、様々なニーズに対応した体験活動・研修活動の提供について、独自のノウハウを活かした提案が示されているか。 本施設の利用促進・活性化を踏まえた取り組みについて、具体的かつ効果的な提案が示されているか。
(5) その他運営	ア 食事等提供	3点	児童・生徒の満足を得られるような優れた提案が示されているか。 年間を通じて、一般利用者が満足を得られるような優れた提案が示されているか。
	イ 物販業務	1点	利用者の利便性・ニーズを踏まえた提案が示されているか。
4. 事業計画に関する事項		12点	—
(1) 基本方針等	ア 基本方針等	2点	市の基本方針を踏まえた事業の基本方針が適切に示されているか。また、構成員、協力企業の役割・関係性について適切な提案が示されているか。
(2) 長期収支の安定性	ア 資金調達計画・長期収支計画等	2点	出資計画（資本金額、出資構成）、長期収支計画、配当政策等について、適切かつ合理的な提案が示されているか。

審査項目	評価の視点	配点	評価のポイント
			金融機関による融資について、適切な提案が示されているか。
			資金管理方法、財務モニタリングについて、適切な提案が示されているか。
資金不足発生時の対応策について、適切な提案が示されているか。			
	イ 一般利用に関する需要予測	1点	適切な根拠に基づく需要予測（稼働率設定、利用者数設定）・収入予測がなされているか。 予測を超える収益があった場合における、利用者への還元方策（サービス向上）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。
	(3) リスク管理	ア リスク管理（方針・体制、潜在的リスクへの対応等）、保険の付保等	2点
(4) 地域への貢献	ア 地域経済への貢献	2点	地域経済への貢献について、次の内容を検討し、具体的な提案が示されているか。 ・地元企業の有無（構成員、協力企業、下請・委託先・資材調達先） ・地元雇用（雇用数、条件など） ・地元発注予定（期間ごと）
	イ 地域社会への貢献	2点	地域コミュニティへの貢献について、具体的な提案が示されているか。 周辺住民に対する配慮について、具体的な提案が示されているか。
	ウ 障がい者等の雇用	1点	障がい者、特定疾患医療受給者、一人親家庭の父母などを雇用する具体的な計画があるか。
合計		70点	—