

糸島市運動公園整備・管理運営事業

落札者決定基準

令和元年 12 月 2 日

糸 島 市

目 次

1.	総則	1
(1)	本書の位置付け.....	1
(2)	審査方法	1
(3)	審査体制	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)	第一次審査	3
(3)	第二次審査	3
(4)	落札者の決定.....	3
3.	第二次審査における配点及び得点化方法.....	4
(1)	第二次審査の配点.....	4
(2)	技術審査の得点化方法.....	4
(3)	価格審査の得点化方法.....	4
(4)	総合評価点の算出方法.....	4
4.	技術審査における評価項目及び配点.....	5

1. 総則

(1) 本書の位置付け

落札者決定基準は、糸島市（以下「本市」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、令和元年 7 月 3 日に特定事業として選定した糸島市運動公園整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）について、事業者の募集・選定を行うにあたり、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、落札者を選定するにあたり、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。

(2) 審査方法

本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）には、統括管理、設計、建設・工事監理、開業準備、維持管理・運営等の各業務を通じて、民間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ことから、民間事業者の選定は、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ため、総合評価一般競争入札方式を用いた審査方法を採用する。

(3) 審査体制

最優秀提案の選定に関する審査は、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設置している「糸島市運動公園整備等事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、落札者決定基準に基づき実施する。

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、以下の手順で実施する。

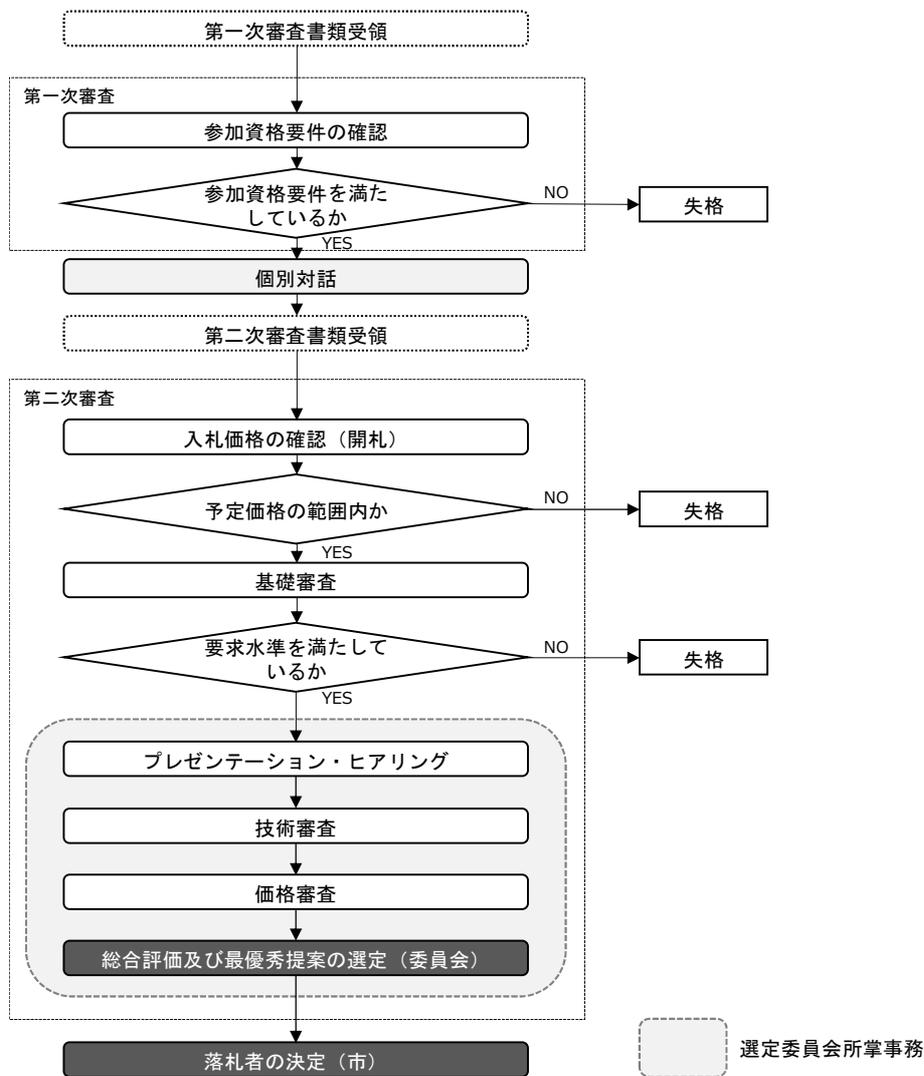


図 1 審査の手順

(2) 第一次審査

ア 参加資格要件の確認

本市は、入札参加者から提出される第一次審査に関する書類により、入札参加者が入札説明書に示す参加資格要件を満たしているか否かについて確認する。参加資格要件を満たしていない入札参加者は、失格とし、第二次審査に進むことができない。

なお、審査結果は、当該入札参加者の代表企業に通知する。

(3) 第二次審査

ア 入札価格の確認（開札）

本市は、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。

イ 基礎審査

本市は、第二次審査書類の記載内容が要求水準等を満たしていることを確認する。

第二次審査書類の内容が、要求水準等を満たしていないことが確認された場合は、失格とする。

ウ 技術審査

選定委員会は、入札参加者から提出された第二次審査書類の各様式に記載された内容、入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリングを踏まえ、審査を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

エ 価格審査

選定委員会は、入札参加者から提案された入札価格について得点化を行い、確認する。

オ 総合評価及び最優秀提案の選定

選定委員会は、技術審査により決定した技術評価点及び価格審査により決定した価格評価点を合計して得られた値を総合評価点とし、最も高い総合評価点を得た提案を最優秀提案として選定する。

ただし、最も高い総合評価点を得た提案が複数ある場合は、技術評価点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

(4) 落札者の決定

本市は、選定委員会による最優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

3. 第二次審査における配点及び得点化方法

第二次審査は、技術審査及び価格審査の総合評価により実施する。配点及び得点化方法は、本市が本事業に期待する事項の必要性及び重要性を勘案し、次のとおり設定する。

(1) 第二次審査の配点

技術審査及び価格審査の評価区分及び配点は、表 1 のとおりとする。

表 1 評価区分と配点

評価区分	配点
技術審査の配点	750 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	300 点
3. 維持管理・運営に関する事項	225 点
4. 自主提案事業に関する事項	75 点
価格審査の配点	250 点
合 計	1000 点

(2) 技術審査の得点化方法

技術審査は、表 3～表 8 に示す項目ごとに、表 2 に従い評価し得点を付与した上で、その合計を技術評価点とする。

表 2 評価と加点割合

評価	評価の内容	加点割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度である	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度である	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	配点×0.00

(3) 価格審査の得点化方法

価格審査については、入札価格を次の方法で得点化する。価格評価点の計算にあたっては、小数点第 3 位以下を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = \text{価格審査の配点 (250 点)} \times \frac{\text{入札参加者のうち最も低い入札価格}}{\text{入札参加者の入札価格}}$$

(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。

$$\text{総合評価点} = \text{技術評価点} + \text{価格評価点}$$

4. 技術審査における評価項目及び配点

- 事業実施に関する事項（150点）

表 3 事業実施に関する事項の評価項目と配点

評価項目	評価視点	配点
事業の取組方針	①「運動機能」、「交流機能」、「防災機能」をじゅうぶんに発揮し、市民に広く親しまれ利用される魅力的な公園施設の整備・維持管理・運営を実現するため、理念や目標、取組方針等について、類似実績等で得られた知見やノウハウ等を活用した優れた提案がなされているか。	14
事業実施体制	①長期間にわたり継続的・安定的に質の高いサービスを提供するために、代表企業、構成企業の役割、責任分担、連携・協力・補完体制、指揮命令系統が有効に機能することが期待でき、さらに、市内企業が構成企業として参画するなど、市内企業の育成にも配慮した提案となっているか。	41
	②施設整備業務、維持管理・運営業務の各業務が有効に機能する優れた実施体制やスキーム、創意工夫のある取組が提案されているか。	
	③モニタリングの方法、項目、頻度等について具体的かつ優れた提案がなされているか。	
収支計画	①施設整備業務、維持管理・運営業務のコストバランスに配慮した妥当な提案となっているか。	27
	②維持管理・運営期間において、収支見込について、具体的かつ妥当な計画が提案されているか。	
リスクへの対応	①各業務の履行に係るリスクが適切に認識され、リスクの管理体制および管理方法について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	27
	②リスクが顕在化した際の対応について、保険による対応も含めて、具体的な対策が計画されているか。	
地域社会、地域経済への貢献	①様々な場面で、地元企業や地元産品を活用する提案となっているか。	41
	②地域住民の雇用拡大につながる提案となっているか。	
	③地域社会や地域人材との連携、地域活性化の取組について、優れた提案がなされているか。	

● 施設整備に関する事項（300点）

表 4 施設整備に関する事項の評価項目と配点（1）

評価項目	評価視点	配点
施設整備方針	①糸島市にふさわしい市民に広く親しまれ利用される魅力的な公園施設を創出するという施設整備の目標、コンセプトを踏まえて、施設整備の方針が具体的に提案されているか。	9
全体計画	①利用施設の違い（公園利用者、屋外運動施設・多目的体育館利用者）、利用目的の違い（大会関係者、選手、観客、一般利用者）、移動手段の違い（自動車利用者、自転車利用者、公共交通機関利用者等）等、多様な利用者にとって、使いやすく、安全で快適な施設配置や動線が提案されているか。	9
多目的体育館施設計画	①諸室のゾーニング、動線、土足禁止ゾーンの設定等は、想定される多様な利用者にとって使いやすい計画となっているか。	35
	②メインアリーナ、サブアリーナ、武道場（兼多目的運動室）をはじめ、諸室の利用形態を想定し、適切に機能を発揮できる計画となっているか。	
	③多目的体育館の案内表示、仕上げ、各種の設備は、利用者が快適に過ごし、また維持管理しやすいものとなっているか。	
	④国民体育大会や各種県大会などの大規模な大会での利用を想定した諸室の配置、観客の動線確保、控室、ロッカー等の諸室の使いやすさ等について、じゅうぶん配慮された計画となっているか。	
屋外施設計画	①憩いの広場は、交流、レクリエーションスペース、子どもの遊び場として、利用者のニーズに応える魅力的な提案となっているか。	35
	②屋外運動施設は、安全で快適に運動ができるとともに、フットサルコートとテニスコートの兼用や臨時駐車場の利用等をじゅうぶんに考慮した提案となっているか。	
	③多目的スペースは、軽スポーツや各種イベントが適切に利用できるとともに、臨時駐車場の利用をじゅうぶんに考慮した提案となっているか。	
	④歩行者が、公園施設内のウォーキングやランニングを快適に楽しく利用できるよう工夫がされているか。	
景観・施設デザイン	①遠・中・近の各視点場から検討を行い、周辺の景観や自然環境との調和に配慮した公園施設のデザインや植栽計画となっているか。	27
	②ため池は修景施設として美しい水辺景観の創出につながっているか。	
	③公園内のフェンスや工作物等のデザインに統一感があるか。	
機能性・ユニバーサルデザイン	①子どもから高齢者、障がい者など多様な利用者が気軽にスポーツやイベントを楽しめる公園施設となっているか。	27
	②国体等の大会競技が適切に実施できるように体育館、運動場の室内および屋外環境が工夫されているか。	
	③障がい者スポーツを円滑に実施できる公園施設となっているか。	

表 5 施設整備に関する事項の評価項目と配点（2）

評価項目	評価視点	配点
安全性及び 防災機能	①地震、火災、風水害や、雨水の下流への流出等に配慮し、安全、安心して利用できる計画となっているか。	53
	②公園施設の利用に対して安全性を高める工夫が提案されているか。	
	③防犯性の高い計画が提案されているか。	
	④災害時に、受援機能、避難所機能、ボランティア支援機能、災害対策本部機能等を担う公園施設として、優れた施設計画・設備計画が提案されているか。	
	⑤災害時を考慮した自然エネルギーや雨水等の有効利用について優れた提案がなされているか。	
	⑥日常的に利用するマンホール、井戸、東屋、ベンチなど、災害時の活用を想定し、工夫された公園施設計画が提案されているか。	
環境性	①太陽光発電設備や地中熱等の自然エネルギーの有効活用や、環境性能の高い設備や機器の導入について、効果的な提案がなされているか。	35
	②自然採光、雨水・地下水の活用、木材の活用など、自然の循環サイクルにも配慮した、具体的な提案がなされているか。	
	③開園後の騒音、振動、光害（昼間の外装材による反射光・夜間の漏れ光等）など、周辺環境や農地への影響を低減する優れた提案がなされているか。	
	④建設副産物の発生抑制や再資源化、再生資源の積極活用などの取組について優れた提案がなされているか。	
経済性・保 全性	①公園施設の長寿命化およびライフサイクルコストを低減する工夫がされているか。	26
	②公園施設および設備の清掃、点検および保守等の作業性を考慮した優れた提案がなされているか。	
	③各公園施設のニーズの変化に容易に対応可能なフレキシビリティの高い計画が提案されているか。	
什器備品計 画	①子どもや高齢者、障がい者の利用にも配慮して、安全に利用できる什器備品を選定しているか。	26
	②運営業務等の実施内容に合わせて適切な什器備品の導入が提案されているか。	
	③維持管理しやすく、経済性、安全性に配慮した什器備品導入の提案がなされているか。	
工程計画・ 施工時の配 慮	①工程計画及び施工計画について、工期遵守のための効果的な計画が提案されているか。	18
	②工事中の安全確保及び近隣住民や農地への配慮（騒音、交通渋滞、排水による水質汚濁・汚染、粉塵等）についての効果的な方策が提案されているか。	

● 維持管理・運営に関する事項 (225点)

表 6 維持管理・運営に関する事項の評価項目と配点 (1)

評価項目	評価視点	配点
開園準備業務	①効果的な開園記念行事等の取組が提案されているか。	25
	②公園施設の運営が適切に実施できるマニュアルや規則・規程について、具体的に提案されているか。	
	③効果的な広報の内容について、具体的に提案されているか。	
維持管理方針	①公園施設の利用者が、安全かつ快適に利用し続けるための維持管理業務の取組方針が提案されているか。	8
清掃、保守管理業務等	①公園施設を安全、快適かつ衛生的な状態に維持する日常の清掃、環境衛生管理、警備について、具体的な実施計画が提案されているか。	17
	②建築物等、建築設備及び屋外施設の機能を維持し、質の高いサービスを提供し続けるための設備等の点検・保守・修繕について、具体的な提案がなされているか。	
エネルギーマネジメント業務	①維持管理・運営期間のエネルギー使用量及び光熱水費を削減する取組について、具体的に提案されているか。	8
修繕・更新業務	①公園施設が正常に機能するための経常修繕、計画修繕、更新についての具体的な修繕・更新計画 (15年間) が提案されているか。	8
長期修繕計画策定業務	①ライフサイクルコストの最適化のため、本市が効率的、効果的に、適切な修繕を行うことができる具体的な長期修繕計画 (60年間) について、具体的に提案されているか。	8
運営方針	①「いつでも、どこでも、だれでも気軽に参加できるスポーツ環境づくり」「糸島市民の生命を守る防災拠点づくり」「市民の憩いの場づくり」を実現するため、効果的な運営業務の取組方針が提案されているか。	8
運営日・運営時間及び運営スケジュール	①これまでの既存運動施設等の運営状況等も踏まえ、利用者の満足度を高める運営日数・運営時間、運営スケジュールを提案しているか。	17
	②公園施設の稼働率・利用率を高めるためのスケジュール上の工夫がなされているか。	
利用料金の設定	①公の施設となる多目的体育館及び屋外運動施設の利用料金は、利用しやすく低廉な料金体系・料金水準になっているか。	17
	②事業者の独立採算で実施する業務の利用料金 (参加料金) は、周辺の同種施設に比べて、民業圧迫とならない料金体系・料金水準に抑えられているか。	

表 7 維持管理・運営に関する事項の評価項目と配点（2）

評価項目	評価視点	配点
利用受付業務等	①公園施設の予約方法及び受付方法は、公平で効率的なものとなるよう工夫されているか。	50
	②利用者のほか、見学者や視察者、来客に対し、適切に案内、情報提供を行える提案となっているか。	
	③利用者や近隣住民等からの問い合わせや苦情・要望に対し、適切な対応を行える提案となっているか。	
	④イベント等、スポーツ教室等の開催情報、公園施設の予約状況等について、利用者にわかりやすく、常に最新の情報を提供できる効果的なホームページの内容が提案されているか。	
	⑤利用者が安全かつ快適に利用できるよう、駐車場の適切な管理やピーク時の安全確保、来場者のピーク分散と周辺交通の影響を緩和する取組について、具体的に提案されているか。	
	⑥自動販売機の設置・管理、スポーツ用品の貸出・販売業務の提案について、利用者のニーズや負担を考慮した上で、利用者の利便性を高めるものとなっているか。	
スポーツ振興・健康増進プログラム実施業務	①幅広い利用者に向けた、充実した教室やプログラムの提供が提案されているか。	25
	②障がい者スポーツの体験プログラムにより、参加者が気軽に体験でき、交流するきっかけづくりを推進する計画となっているか。	
	③スポーツ振興・健康増進プログラムの開催日、時間帯は、他の利用に対してバランスよく適切に設定されているか。	
交流・地域イベントに関する業務	①子どもから高齢者まで幅広い年齢層が楽しく参加できる交流・地域イベントの誘致及び協力について、具体的に提案されているか。	8
防災に関する業務	①様々な利用者が、災害や事故が発生した場合に安全に避難するための防災訓練の実施や防災意識を高めるための活動への協力について、具体的に提案されているか。	8
災害時における維持管理・運営業務	①災害時における協力内容（災害協力協定）について、本市へのじゅうぶんな支援・協力が期待できる提案となっているか。	18
	②防災機能を有する運動公園として、迅速な対応を図り、市民の安全・安心を確保するため、災害時及び防災関連の各業務（維持管理業務・運営業務）の取組について、具体的で効果的な実施計画が提案されているか。	

● 自主提案事業に関する事項（75点）

表 8 自主提案事業に関する事項の評価項目と配点

評価項目	評価視点	配点
自主提案事業の取組方針	①自主提案事業は、公園施設の一層の利用促進につながる提案となっているか。	19
自主提案事業にかかる施設計画	①本事業実施にあたり、魅力ある自主事業施設や付帯施設が提案されているか。	37
	②周辺施設とのデザインとの調和について工夫されているか。	
自主提案事業の安定性・確実性	①自主提案事業の収支計画は妥当であり、安定した事業が期待できるか。	19