

健康増進施設整備・運営事業

落札者決定基準

令和3年（2021年）5月

西知多医療厚生組合

《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	2
4	入札参加資格審査	3
5	事業提案審査	3
	(1) 入札書類の確認	3
	(2) 基礎審査	3
	(3) 非価格要素審査	3
	(4) 価格要素点の算定	4
	(5) 最優秀提案の選定	4
6	落札者の決定	4

1 本書の位置づけ

健康増進施設整備・運営事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、PFI方式により健康増進施設整備・運営事業（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（以下「入札参加者」という。）に配布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者を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者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らるるものであり、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、西知多医療厚生組合（以下「組合」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事業提案審査により行う。

入札参加資格審査においては、組合が入札参加者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、事業提案審査における評価には反映させない。

事業提案審査においては、基礎審査を組合が行う。非価格要素審査は、組合が設置した学識経験者等で構成する西知多医療厚生組合健康増進施設整備・運営事業者選定審査会（以下「審査会」という。）が行った上で、非価格要素点及び価格要素点を合わせた総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、組合に選定結果を報告する。組合は審査会からの報告を受けて、落札者を決定する。

審査会の委員は、次のとおりである。

（敬称略）

役職	氏名	所属等
会長	山本 秀人	日本福祉大学 執行役員、教育・心理学部教授
職務代理人	杉戸 厚吉	一般社団法人地域問題研究所 理事
委員	中山 徳良	名古屋市立大学 学長補佐、大学院経済学研究科教授
委員	佐治 錦三	西知多医療厚生組合副管理者（東海市副市長）
委員	立川 泰造	西知多医療厚生組合副管理者（知多市副市長）

3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。

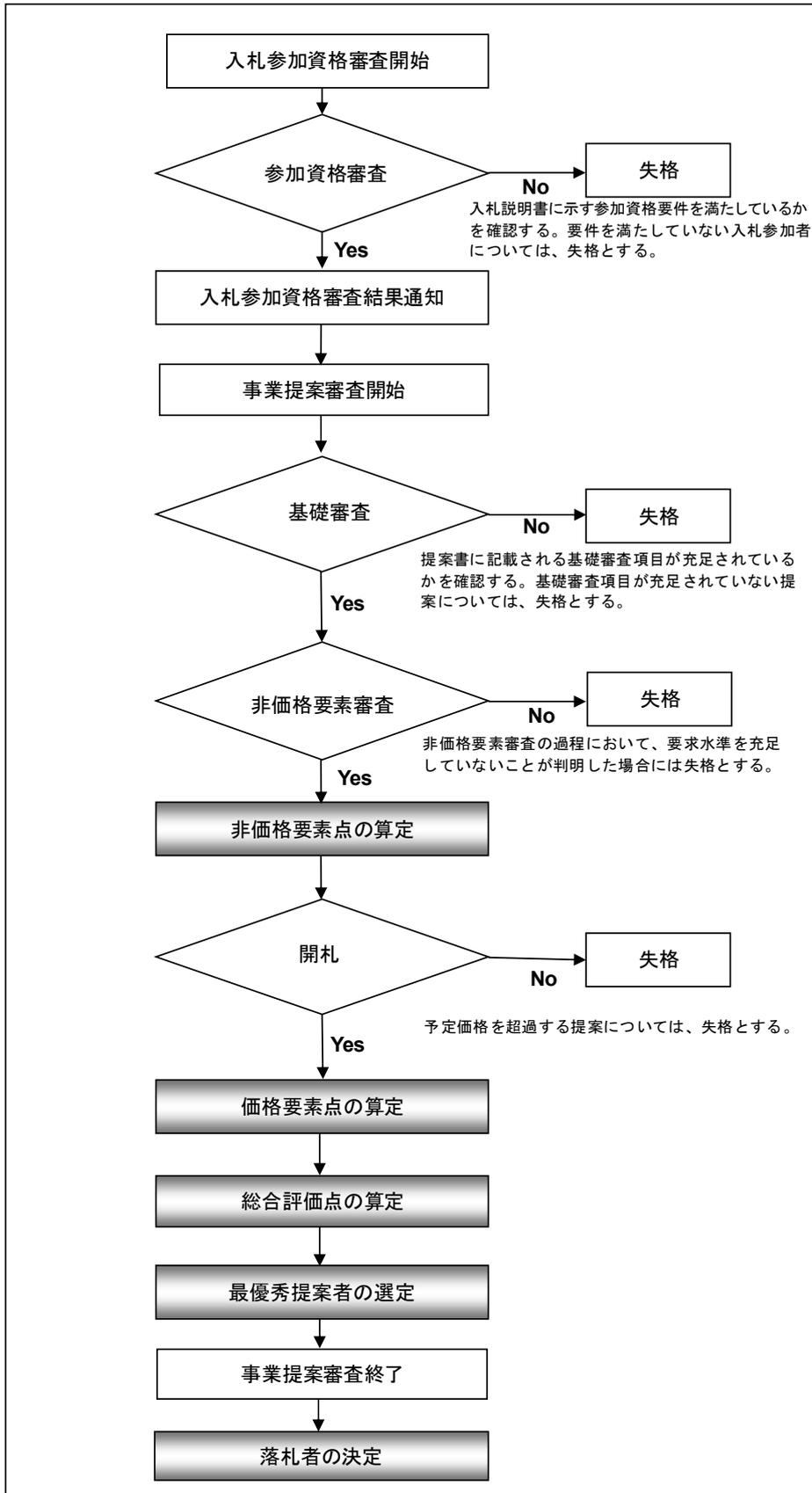


図 1 審査の手順

4 入札参加資格審査

入札参加者の代表企業、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組合が審査し、要件を満たしていない項目があれば失格とする。

5 事業提案審査

(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確認する。

(2) 基礎審査

入札参加者の提案内容が、組合が求める最低限の基準を満たしていることを確認するため、基礎審査を実施する。確認の結果、次の条件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。

【提出書類の整合確認】

- ・必要な書類がそろっているか。
- ・書類間の整合が図られているか。

【事業提案書の要求水準確認】

- ・事業提案内容が要求水準を満たしているか。

(3) 非価格要素審査

基礎審査において適格とみなされた提案について、審査会において性能評価として非価格要素審査を行う。非価格要素審査は、入札参加者の提案内容について、次に示す非価格要素について採点基準に応じて得点（加点）を付与し、非価格要素点を算定する。非価格要素点は最大 700 点とし、その内訳は「別紙 非価格要素審査の評価項目及び配点」に示す。なお、非価格要素審査に基づく非価格要素点の算定に当たり、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、その過程で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。

非価格要素審査項目	配点	備考
事業計画全般に関する事項	90	配点の割合：最大 700 点中 12.9%
設計業務に関する事項	240	〃 34.3%
建設・工事監理業務に関する事項	40	〃 5.7%
開業準備業務に関する事項	20	〃 2.9%
維持管理業務に関する事項	80	〃 11.4%
運營業務に関する事項	130	〃 18.6%
入札者独自の提案に関する事項	100	〃 14.3%
合計	700	

【採点基準】

評価	採点基準	得点
A	特に優れている	配点×1.0
B	AからCの間	配点×0.75
C	優れている	配点×0.5
D	CからEの間	配点×0.25
E	要求水準書を満たす程度	配点×0（加点なし）

(4) 価格要素点の算定

総合評価点を算定する際の価格要素点については、次式により価格要素点を算定する。

価格要素点の計算に当たっては、小数第2位を四捨五入し、価格要素点の上限を300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。

$$\text{価格要素点} = \frac{\text{最低の入札価格}}{\text{入札価格}} \times 300$$

(5) 最優秀提案者の選定

非価格要素点と価格要素点を、次の式に基づいて加算した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった入札参加者を最優秀提案者として選定する。

ただし、総合評価点が同点の入札参加者がいる場合は、非価格要素点が最も高い者を最優秀提案者とする。なお、非価格要素点も同点の場合は、当該入札参加者にくじを引かせて順位を決定する。くじを引く順番は、入札参加資格審査申込書を提出した順とする。当該入札参加者が不在等の理由により、くじを引かない者があるときは、当該入札事務に関係ない組合職員が代わりにくじを引き、順位を決定する。

$$\text{総合評価点} = \text{非価格要素点（最大700点）} + \text{価格要素点（最大300点）}$$

6 落札者の決定

組合は、事業提案審査の結果に基づいて選定された最優秀提案者を踏まえ、落札者を決定する。

別紙 非価格要素審査の評価項目及び配点

評価項目	評価の方向性	配点	
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	20	
	① 目的・基本方針・基本コンセプトの考え方	・本事業の目的・基本方針・基本コンセプトを踏まえた計画が提案されているか。 ・事業の全体計画と整合のとれた、設計・建設・維持管理・運営業務の個別計画が提案されているか。	(10)
	② 業務遂行体制の考え方	・本事業類似実績の知見・経験等を踏まえた適切な業務遂行体制が確立された提案がされているか。 ・設計・建設・維持管理・運営の各段階で、要求水準書等の内容を遵守しているかを事業者自らが客観的に確認して業務を遂行する提案がされているか。 ・組合の実施するモニタリングへの協力・支援等の提案がされているか。	(10)
	(2) 資金・収支計画	50	
	① 資金調達計画	・資金調達の方法について、具体的かつ確実性の高い方法が示されているか。 ・安定的な資金確保に向けた提案がされているか。 ・予期せぬ事態による運転資金不足への対応について、具体的かつ合理的な提案がされているか。	(20)
	② 需要計画及び収入計画	・利用者需要予測の根拠が妥当であるか。 ・利用料収入の算定根拠が具体的であり、優れた計画が提案されているか。 ・需要変動又は利用料収入の変動に対する適切な対応が提案され、事業が継続できる計画となっているか。	(30)
	(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が示されているか。 ・リスク緩和措置の提案がされているか。	(10)
	② 事業継続の方策	・バックアップ体制等の方策の提案がなされ、事業の継続が確保されているか。 ・参画企業のモチベーション維持に関する方策の提案がされているか。	(10)
			90
II 設計業務に関する事項	(1) 意匠計画の考え方	160	
	① 全体配置・ゾーニング・諸室配置	・本事業の目的・基本方針・基本コンセプトを踏まえた全体配置計画が提案されているか。 ・施設整備期間中及び整備後を通じた周辺施設及び地域住民等への配慮ができていないか。 ・施設利用上の利便性・効率性・安全性への配慮ができていないか。 ・学校利用も含めた管理・運営段階を視野に入れた施設計画が提案されているか。	(40)
	② 外構・動線計画・セキュリティ計画	・施設の利用・運営の効率性を高める動線計画となっているか。 ・利用者等の安全性を確保する歩車分離の提案がされているか。 ・周辺環境との調和や維持管理のしやすさに配慮した植栽計画となっているか。 ・だれにでも分かりやすいサイン計画が提案されているか。 ・利用者等及び地域住民の憩いの場としての計画が提案されているか。 ・知多運動公園側からのアクセス確保等、連携に配慮した計画が提案されているか。	(20)
	③ 仕上計画・ユニバーサルデザイン	・清掃しやすく管理しやすい施設計画の提案となっているか。 ・化学物質の削減に関する方策が提案されているか。 ・健康的な室内環境の確保に関する方策の提案がされているか。 ・ユニバーサルデザインに配慮した施設計画が提案されているか。	(20)
	④ プール	・適切なゾーン区分・動線計画・諸室配置となっているか。 ・諸室や共用部等のデザイン、什器備品選定における工夫がなされているか。 ・管理諸室等が適正に配置された提案となっているか。 ・学校利用、プログラム等、利用者の多様な活動を想定したスペースが確保された計画となっているか。 ・衛生・安全への配慮ができていないか。	(40)
	⑤ トレーニングジム・スタジオ	・適切なゾーン区分・動線計画・諸室配置となっているか。 ・諸室や共用部等のデザイン、什器備品選定における工夫がなされているか。 ・プログラム等、利用者の多様な活動を想定したスペースが確保された計画となっているか。 ・衛生・安全への配慮ができていないか。	(30)
	⑥ 提案施設	・目的・基本方針・基本コンセプトへの適合性、必須施設との連携・相乗効果のある提案となっているか。 ・適切なゾーン区分・動線計画・諸室配置が提案されているか。 ・諸室や共用部等のデザイン、什器備品選定における工夫がなされているか。 ・利用者の多様な活動を想定したスペースが確保された計画となっているか。 ・衛生・安全への配慮ができていないか。	(10)
	(2) 周辺環境・地球環境への配慮	20	
	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がなされているか。 ・地域性を考慮した外観デザインの工夫がなされているか。	(10)
	② 環境保全・環境負荷低減への配慮	・環境保全（周辺環境への影響等）に配慮した施設計画・設備計画となっているか。 ・省資源・省エネルギーなど環境負荷低減に資する施設計画・設備計画となっているか。	(10)
	(3) 構造計画の考え方	20	
	① 耐震安全性の確保	・構造体の耐震性が確保された提案となっているか。 ・非構造部材・設備の耐震性が確保された提案となっているか。 ・地震発生時の被害軽減策が提案されているか。	(10)
	② 耐久性の確保	・構造体・非構造部材・設備の耐久性が確保された提案となっているか。 ・塩害に対する具体的な対策が提案されているか。	(10)
	(4) 設備計画の考え方	20	
	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となっているか。 ・塩害に対する具体的な対策が提案されているか。	(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となっているか。	(10)
	(5) 防災安全計画の考え方	20	
	① 災害時等の施設安全性の確保	・避難計画に関する提案がなされているか。 ・災害に対する施設の安全性確保に関する提案がされているか。	(10)
	② 平時の利用者等の安全性の確保	・衝突安全性、落下防止等への配慮がされているか。 ・施設利用者の安全性確保に関する提案がされているか。 ・防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案がされているか。	(10)
			240

評価項目	評価の方向性	配点
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	30
	① スケジュール	・具体的かつ的確なスケジュール計画が示されているか。(20)
	② 工事期間中の安全性への配慮	・建設工事期間中の安全性に配慮した計画となっているか。 ・建設工事期間中の周辺住民等への配慮がされているか。(10)
(2) 工事監理業務全般に係る事項	・工事監理業務に関する具体的なアイデアが提案されているか。 ・確実な品質管理に係る実施体制が示されているか。10	
		40
IV 開業準備業務 に関する事項	(1) 供用開始前の広報活動及び予約受付業務に係る事項	・具体的な開業準備スケジュールが立案され、適切な取組方針が提案されているか。 ・効果的な事前広報・宣伝に関する工夫がみられるか。 ・予約受付について、誰にでも利用しやすく、運用しやすい方法が提案されているか。10
	(2) 開館式典の実施業務に係る事項	・開館式典、開館記念イベント、内覧会等に関する工夫がみられるか。10
		20
V 維持管理業務 に関する事項	(1) 維持管理業務全般	・維持管理業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応等）が示されているか。 ・維持管理コストの低減に向けた計画が提案されているか。 ・建築物の性能及び状態の維持等に係る方策が提案されているか。 ・建築設備の性能及び状態の維持等に係る方策が提案されているか。 ・備品等の性能及び状態の維持等に係る方策が提案されているか。 ・外構の性能及び状態の維持等に係る方策が提案されているか。20
	(2) 環境衛生・清掃業務に係る事項	・実施項目・作業内容・頻度等に関する適切な業務遂行計画が示されているか。 ・感染症（COVID-19等）の流行に備えた感染拡大防止措置及び感染症流行時の対応等について、具体的な対応方針が示されているか。30
	(3) 警備保安業務に係る事項	・事故・犯罪・火災・災害等の未然防止に係る提案がされているか。 ・組合及び関係機関への通報・連絡体制が提案されているか。10
	(4) 修繕業務に係る事項	・事業終了後の修繕も考慮した適切な長期修繕（保全）計画が提案されているか。 ・限られた修繕費の中で効率的・効果的に修繕を行い、建物・設備の機能が維持できる方策が提案されているか。 ・機器の進歩に柔軟に対応するための工夫が提案されているか。20
		80
VI 運営業務に 関する事項	(1) 運営業務計画	・運営業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応等）が示されているか。 ・開館日数・利用時間設定の考え方が示されているか。 ・利用料金設定の考え方が示されているか。 ・「運動型健康増進施設」の認定に向けた、体制整備等の提案がされているか。 ・本施設の利用者が円滑に駐車場を利用できるよう、近隣施設との利用分離に関する考え方が示されているか。30
	(2) 統括管理業務	・組合、関係機関との調整についての工夫等、統括マネジメントが効果的に実施される提案がされているか。 ・利用料金の管理に係る提案等、確実な総務・経理業務の遂行が可能な提案がされているか。30
	(3) 利用受付業務	・効果的な広報・宣伝に関する工夫がみられるか。 ・利用料金徴収方法に関して、利用者の利便性を高める工夫がされているか。 ・利用受付に関して、利用者に分かりやすく案内する工夫がみられるか。 ・予約受付について、誰にでも利用しやすい方法が提案されているか。10
	(4) プール運営業務	・幅広い年代の利用促進について、提案されているか。 ・プール利用者の安全確保の考え方が示されているか。 ・利用者の特性に応じてどのように運動指導を行っていくか、具体的な方策が提案されているか。 ・衛生管理や水質管理についての工夫がみられるか。30
	(5) トレーニングジム・スタジオ等運営業務	・幅広い年代の利用促進について、提案されているか。 ・トレーニングジム・スタジオ等利用者の安全確保の考え方が示されているか。 ・利用者の特性に応じてどのように運動指導を行っていくか、具体的な方策が提案されているか。30
		130
VII 入札者独自の 提案に関する 事項	(1) 自主事業	・幅広い年代を対象としたプログラムが提案されているか。 ・時代とともに変化する利用者ニーズを把握し、適宜事業内容を見直す提案がされているか。 ・年間通じて継続的に事業を実施する提案がされているか。 ・事業者独自のノウハウやアイデアに基づく提案となっているか。40
	(2) 両市の施策への貢献	・両市の健康施策を理解し、両市の健康増進に関する事業の実施に協力する提案がされているか。 ・学校利用の際に、学校関係者及び学校利用に関する支援業務を行う事業者への配慮事項が提案されているか。30
	(3) 地域社会・経済への貢献	・地域社会への貢献（地域向けイベント、市民利用促進方策、災害発生時の対応等）について、具体的な提案がされているか。 ・地域経済への貢献（地元雇用、地元企業の参画等）について、具体的な提案がされているか。30
		100
合計		700