

川越市なぐわし公園  
温水利用型健康運動施設等整備運営事業

落札者決定基準

平成22年 1 月 7 日

川 越 市

## < 目 次 >

### 第 1 審査の概要

- 1 落札者決定基準の位置付け ..... 1
- 2 基本的な考え方 ..... 1
- 3 審査会の設置 ..... 1
- 4 審査全体の流れ ..... 1

### 第 2 一次審査（入札参加資格確認）

- 1 一次審査の内容 ..... 4
- 2 一次審査の方法 ..... 4

### 第 3 二次審査（事業者提案）

- 1 二次審査の内容 ..... 4
- 2 二次審査の方法 ..... 5
- 3 最優秀提案の選定 ..... 8

### 第 4 落札者（選定事業者）の決定 ..... 18

## 第1 審査の概要

### 1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本書」という。）は、川越市（以下「市」という。）が川越市なぐわし公園温水利用型健康運動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当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱う。

### 2 基本的な考え方

本事業を実施する事業者の選定方法は、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）のほか、設計、建設、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められることから、提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）について総合的に評価する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する。

### 3 審査会の設置

市は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業PFI事業審査委員会」（平成21年8月17日設置、以下「審査会」という。また、審査会の委員を、以下「審査員」という。）を設置した。なお、審査員は次のとおりである。

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| 委員長  | 市川 宏雄（明治大学公共政策大学院 ガバナンス研究科長 教授） |
| 副委員長 | 長澤 悟（東洋大学理工学部建築学科 教授）           |
| 委員   | 間野 義之（早稲田大学スポーツ科学学術院 教授）        |
|      | 小瀬 博之（東洋大学総合情報学部総合情報学科 准教授）     |
|      | 遠藤 健（株式会社日本政策投資銀行地域企画部 調査役）     |
|      | 大野 英夫（川越市 副市長）                  |
|      | 石川 稔（川越市 副市長）                   |

### 4 審査全体の流れ

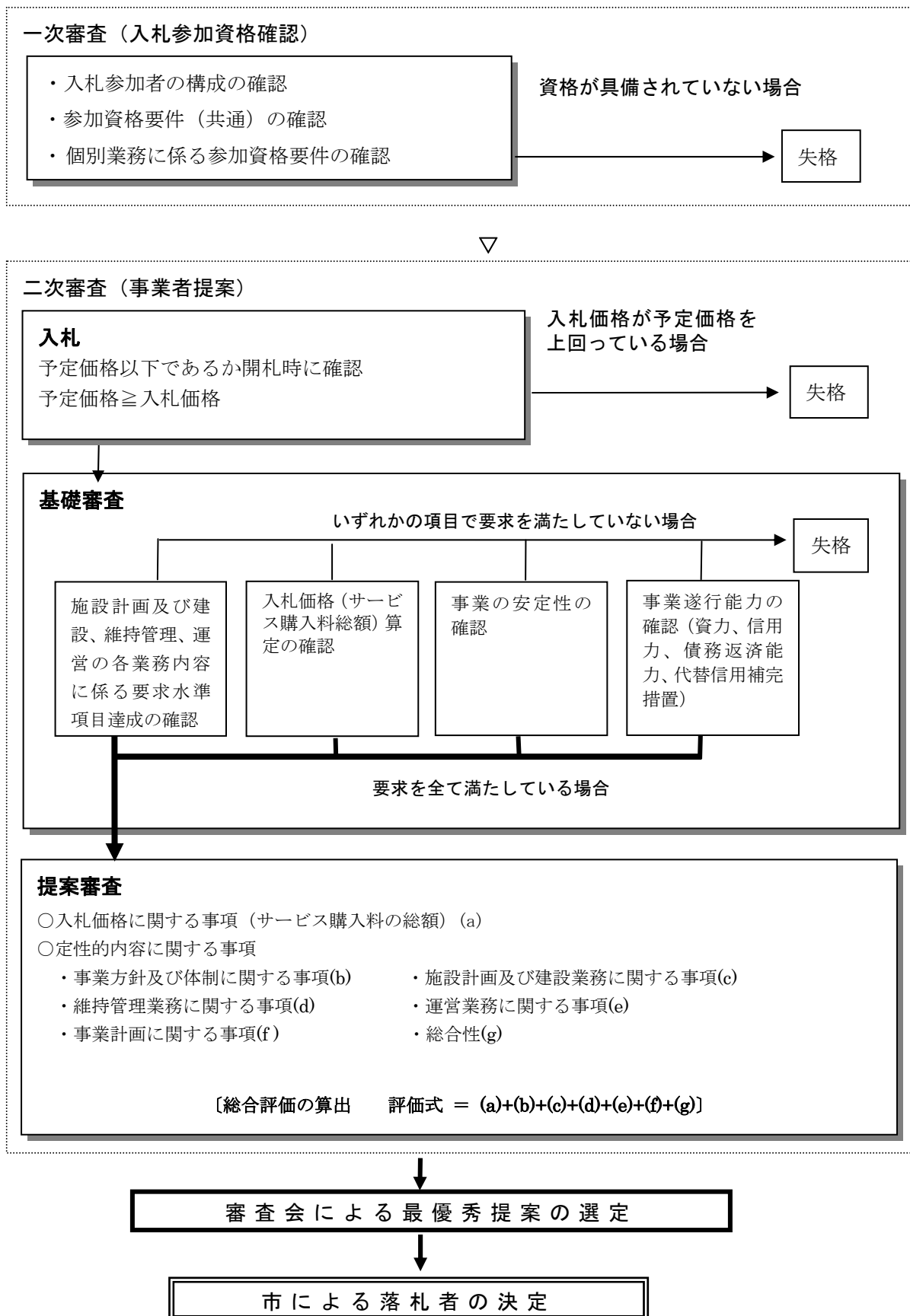
審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格を確認する入札参加資格に係る審査（以下「一次審査」という。）と、一次審査を通過した入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「二次審査」という。）を実施する。

なお、一次審査における審査は、二次審査のために提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、入札参加資格に係る審査の結果は提案等に係る審査に影響しないものとする。

二次審査では、審査会が、公平性、透明性及び客観性を確保したうえで、施設整備計画、維持管理計画、運営計画、資金計画及びその他（地域経済への配慮等）の各面を総合的に評価し、最優秀提案を選定し市に答申する。

市は、審査会からの上記答申を踏まえ、落札者を決定する。

図表 1 審査の流れ



## 第2 一次審査（入札参加資格確認）

### 1 一次審査の内容

市は、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき入札参加資格要件について審査する。資格不備の場合は、当該入札参加希望者を失格とする。

### 2 一次審査の方法

#### （1）参加資格要件の確認

入札参加資格確認申請書等の入札参加資格審査に関する提出書類に基づき確認する。

## 第3 二次審査（事業者提案）

### 1 二次審査の内容

#### （1）入札価格の確認

市は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格以下であることを確認する。予定価格を超えた入札価格を提示した入札参加者の入札は無効となり、当該入札参加者は失格とする。

#### （2）基礎審査

市は、提案内容が、①要求水準を満たしているか、②入札価格（サービス購入料の総額）の算定が入札説明書等で示す前提条件に従っているか、③事業の安定性が確保されているか否か、入札参加者が、④資力その他の面から本事業を遂行するに足る能力があると認められるかについて確認する。確認の結果、上記①から④までの条件を満たしている場合は適格とし、明らかに満たしていないと確認される場合には失格とする。

ただし、明らかに満たしていないと確認された場合、当該内容が、①入札参加者の意図したものではないこと、かつ、②条件の未達状況が軽微であり提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでないこと、また、③当該内容のみにより失格とすることは却って公平性を欠くと認められること、これら①から③までの状況にある場合、当該提案を行った入札参加者に対し、継続して入札に参加を希望するか否かを諮ったうえ、更に当該入札参加者が入札価格の変更を行わず、かつ、当該箇所について条件を満たさせることが確認できた場合において、当該入札参加者を失格としないことがある。

なお、条件を満たしているか否かについて、提案内容から客観的に読み取れない場合、別途、当該提案を行った入札参加者に直接確認することがある。

#### （3）提案審査

審査会は、提案書等に記載された内容について評価し、得点化したうえで最も得点の高い提案を最優秀提案として選定する。

## 2 二次審査の方法

### (1) 基礎審査の方法

#### ア 施設計画及び建設、維持管理、運営の各業務内容の確認

「施設計画及び建設業務提案書」、「維持管理業務提案書」、「運営業務提案書」において提案されている内容のうち、要求水準書においてサービス、機能の仕様及び性能を定めている事項を対象に、それぞれについて当該要求水準を満たしているか否かを確認する。

#### イ 入札価格（サービス購入料の総額）算定の確認

##### (ア) 確認方法

- ① 入札参加者から提案された入札価格（サービス購入料の総額）について、入札説明書等で示す前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認する。
- ② 入札価格（サービス購入料の総額）の算出方法に誤りがあることが明らか場合は、内容を確認のうえ、失格か否か判断する。

##### (イ) 確認項目

確認に係る項目及び内容は次のとおりである。

| 項 目           | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 前提条件の反映に関する確認 | <ul style="list-style-type: none"><li>・物価変動を見込まずに計算されているか。</li><li>・消費税及び地方消費税を除いた額で計算されているか。</li></ul>                                                                                                                                             |
| 算出方法の確認       | <ul style="list-style-type: none"><li>・維持管理業務及び運営業務に係るサービス購入料は、施設利用料金収入によって回収できない費用相当として算出されているか。</li><li>・設計及び建設業務に係るサービス購入料並びに光熱水費に係るサービス購入料については、見積もられている費用を基に算出されているか。</li><li>・サービス購入料の総額は、業務ごとに見積もられている費用を基に算出された各サービス購入料が合計されているか。</li></ul> |

#### ウ 事業の安定性の確認

##### (ア) 確認方法

「事業計画提案書」において提案されている長期収支計画表（様式Ⅱ-6-6

- ①）及びキャッシュフロー計算書（様式Ⅱ-6-7）から、次の（イ）確認項目に記載の内容を満たしているかについて確認する。

(イ) 確認項目

確認に係る項目及び内容は次のとおりである。

| 項 目                       | 内 容                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| 運転借入金の発生がないか              | 毎期の資金繰りに問題がないこと。                                    |
| プロジェクト I R R $\geq$ 調達コスト | プロジェクトの投資利回りがプロジェクトへの要求利回り（出資者、金融機関からみた利回り）よりも高いこと。 |
| D S C R $\geq 1.0$        | 毎期の元利金支払に余裕があること。                                   |

注) 確認項目の内容は次のとおりである。

○ プロジェクト IRR (Internal Rate of Return (内部利益率))

：事業期間中の設備投資額と利払前割賦原価戻入後税引後利益の現在価値の合計が等しくなる率を算定したものであり、投資採算を計る上での指標となる。この指標が、プロジェクトへの要求利回り（出資者や金融機関から見た利回り）よりも高ければ、当該事業について採算性があると考えることができる。

具体的には、プロジェクト IRR =  $r$  とし、 $r$  を複利計算で算出する。

$$\text{設備投資額} - \left\{ \text{開館 1 年目利払前割賦原価戻入後税引後利益} / (1+r) + \text{開館 2 年目利払前割賦原価戻入後税引後利益} / (1+r)^2 + \dots + \text{開館 15 年目利払前割賦原価戻入後税引後利益} / (1+r)^{15} \right\} = 0$$

○ DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

：年度ごとの元利金返済前キャッシュフローが、当該年度の元利金支払所要額の何倍であるかを示すものであり、元利金支払の余裕度をみる指標となる。

なお、修繕費等の発生等、妥当な事由がある場合は、当該事由の発生した期に限り当該事由に配慮する。

$$DSCR = \frac{\text{当該年度 元利金返済前キャッシュフロー}}{\text{当該年度 元利金支払所要額}}$$

エ 事業遂行能力の確認

入札参加者の事業遂行能力について、企業の資力、信用力、債務返済能力及び代替信用補完措置の各面から確認する。

(ア) 評価対象

- ① 入札参加者の代表企業
- ② 入札参加者の代表企業を除く、建設、維持管理及び運営の各業務を担う主たる者（各 1 者ずつ）

(イ) 評価方法

次の「評価要領」に示す評価基準により、業務遂行能力を確認する。その結果、明らかに業務遂行能力に不安があり（各評価項目に対応した指標が評価基準に該当する場合）、かつ、代替信用補完措置（第三者による履行保証）が記載されていない場合は失格とする。

■評価要領

| 評価項目        | 評価内容                      | 評価に用いる指標     | 左の算出根拠                | 評価基準              |
|-------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|
| 資 力         | 十分な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。 | 事業キャッシュフロー規模 | 事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費   | 3期連続で総額がマイナス値の場合  |
| 信 用 力       | 経営状況を反映した総合的な信用力があるか。     | 経常損益         |                       | 3期連続で赤字の場合        |
|             |                           | 自己資本金額       | 資本の部合計                | 3期連続で債務超過にある場合    |
| 債 務 返 済 能 力 | 債務を負担し得る能力があるか。           | 利払能力         | （事業損益＋減価償却費）／支払利息・割引料 | 最近期の値が 1.0 未満の場合  |
|             |                           | 有利子負債比率      | 有利子負債／使用総資本           | 最近期の値が 100% 以上の場合 |

注) ① 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

② 指標項目の内容は、次のとおりである。

○ 事業キャッシュフロー：企業の事業活動による期中の純現金収支

当該期に流入する現金（キャッシュインフロー）から流出する現金（キャッシュアウトフロー）を差し引いた金額

○ 利 払 能 力：当該期のキャッシュで支払利息及び割引料を支払うことができ得る能力について確認する指標

○ 有利子負債比率：有利子負債と資産のバランスを確認する指標

○ 事 業 損 益：営業損益＋受取利息・配当金

○ 使用総資本：流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

(2) 提案審査の方法

提案内容に記載された内容に関し、図表2「提案審査配点」に示す審査項目について次のア得点化の方法に記載の内容により得点化する。

ア 得点化の方法

(ア) 入札価格に関する事項の得点化方法

次の算式により配点を付与する。

入札価格に関する事項の得点＝（最低入札価格÷入札価格）× 30

(イ) 定性的内容に関する事項の得点化方法

図表3「提案審査項目」に示す評価の視点から提案書の内容を評価し、各審査項目の評点を配点以内で付与する。

各項目は、原則として次のAからEまでの5段階で評価する。

| 評価 | 評価の意味                 | 得点化方法   |
|----|-----------------------|---------|
| A  | 特に優れている               | 配点×1.00 |
| B  | AとCとの中間程度             | 配点×0.75 |
| C  | 優れている                 | 配点×0.50 |
| D  | CとEとの中間程度             | 配点×0.25 |
| E  | 要求水準は満たしているが、優れた提案はない | 配点×0.00 |

### 3 最優秀提案の選定

審査会は、「入札価格に関する事項」及び「定性的内容に関する事項」に係る得点の合計が最も高い点数の提案を最優秀提案として選定する。

図表 2 提案審査配点

| 審 査 項 目 (大項目別)               | 配 点 |
|------------------------------|-----|
| I. 入札価格に関する事項 (a)            | 30点 |
| II. 定性的内容に関する事項              | 70点 |
| 1. 事業方針及び体制に関する事項 (b)        | 6点  |
| (1) 本事業に関する基本的な考え方           | 2点  |
| (2) 事業実施体制の構築能力              | 2点  |
| (3) 地域経済への配慮                 | 2点  |
| 2. 施設計画及び建設業務に関する事項 (c)      | 26点 |
| (1) 設計及び建設業務の遂行              | 3点  |
| ① 設計、建設及び工事監理の各業務に関する基本的な考え方 |     |
| ② 設計、建設及び工事監理の各業務に関する実施体制    |     |
| (2) 機能性及び快適性                 | 10点 |
| ① 施設計画の基本的な考え方               |     |
| ② 配置計画、動線計画及び外構計画            |     |
| ③ 外観・内装デザイン                  |     |
| ④ 施設の全体計画                    |     |
| ⑤ ユニバーサルデザイン                 |     |
| ⑥ 防災施設機能                     |     |
| (3) 屋内施設の各室計画                | 8点  |
| ① 温水プール                      |     |
| ② トレーニング室                    |     |
| ③ 多目的ホール                     |     |
| ④ 温浴施設                       |     |
| ⑤ 休憩室                        |     |
| ⑥ 更衣室                        |     |
| ⑦ 食堂及び売店                     |     |
| ⑧ その他諸室                      |     |
| (4) 環境保全性及び安全性               | 5点  |
| ① 環境保全対策                     |     |
| ② 安全性の確保                     |     |
| 3. 維持管理業務に関する事項 (d)          | 8点  |
| (1) 維持管理業務に関する基本的な考え方        | 2点  |
| (2) 維持管理業務実施体制               | 2点  |
| (3) 施設の保守管理に関する業務            | 1点  |

|                   |                                                                       |       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|
|                   | (4) 修繕及び更新に関する業務                                                      | 1 点   |
|                   | (5) 衛生管理に関する業務                                                        | 1 点   |
|                   | (6) 警備業務                                                              | 1 点   |
| 4. 運營業務に関する事項 (e) |                                                                       | 18 点  |
|                   | (1) 運營業務 (計画) に関する基本的な考え方                                             | 2 点   |
|                   | (2) 運營業務実施体制                                                          | 2 点   |
|                   | (3) 施設における各種教室等の実施業務                                                  | 5 点   |
|                   | ① 要求事業<br>② 自主事業                                                      |       |
|                   | (4) 各種業務                                                              | 5 点   |
|                   | ① 総合管理業務<br>② 施設管理業務<br>③ 健康増進アドバイス業務<br>④ 送迎バス運營業務<br>⑤ 物品販売及び飲食提供業務 |       |
|                   | (5) 需要に対する考え方                                                         | 4 点   |
|                   | ① 需要想定<br>② 利用者の確保方策<br>③ 想定外状況への対応                                   |       |
| 5. 事業計画に関する事項 (f) |                                                                       | 7 点   |
|                   | (1) 資金調達の確実性                                                          | 2 点   |
|                   | (2) 事業計画の確実性及び安定性                                                     | 3 点   |
|                   | (3) リスク管理の方針                                                          | 2 点   |
| 6. 総合性 (g)        |                                                                       | 5 点   |
| 合 計               |                                                                       | 100 点 |

図表 3 提案審査項目

| 審査項目                  | 主な評価の視点                                                                                                                                                              | 主な関連様式           |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. 事業方針及び体制に関する事項 (b) |                                                                                                                                                                      |                  |
| (1) 本事業に関する基本的な考え方    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を十分理解し、市が重要と考える事項を踏まえていること。その上で、独自の視点を持ち明確な考えがあるか。</li> <li>・設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための方針が示されているか。</li> </ul> | 様式<br>Ⅱ-2-1<br>他 |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| (2) 事業実施体制の構築能力                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業を統括する企業が明確になっているか。</li> <li>・本事業を統括する責任者が明確になっているか。</li> <li>・代表企業、各構成員及び協力企業の役割分担が本事業の遂行に当たり、十分に見合っているか。</li> </ul>                                                                                       | 様式<br>Ⅱ-2-2         |
| (3) 地域経済への配慮                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業との協力や地元人材の雇用、地元資材調達など、地域経済の活性化等について、適切かつ具体的な考えが示されているか。</li> </ul>                                                                                                                                        | 様式<br>Ⅱ-2-3         |
| <b>2. 施設計画及び建設業務に関する事項 (c)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
| (1) 設計及び建設業務の遂行                |                                                                                                                                                                                                                                                       | —                   |
| ① 設計、建設及び工事監理の各業務に関する基本的な考え方   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務を支障なく効率的に行うためにバランスのとれた提案となっているか。</li> <li>・品質保証に対する考え方が適切で、その保証体制が明確に示された提案となっているか。</li> <li>・特徴的でかつ有効な提案がされているか。</li> </ul>                                                                                | 様式<br>Ⅱ-3-1         |
| ② 設計、建設及び工事監理の各業務に関する実施体制      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設及び工事監理の実施体制、方針が適切であるか。</li> <li>・業務の連携が円滑に行える体制となっているか。</li> <li>・市と常に報告・連絡を図れる体制がとれ、各種問題に市と連携を図り柔軟に対応できるか。</li> <li>・近隣に配慮した無理のない設計及び施工計画となっているか。</li> <li>・工期短縮のための工夫がなされ、無理のない工程計画となっているか。</li> </ul> | 様式<br>Ⅱ-3-2<br>, -3 |
| (2) 機能性及び快適性                   |                                                                                                                                                                                                                                                       | —                   |
| ① 施設計画の基本的な考え方                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園基本計画及び施設基本計画に示す市の考え方を理解し、要求水準書に示す目標、概念及び計画を踏まえたうえで、独自性のある魅力的な提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                          | 様式<br>Ⅱ-3-4         |
| ② 配置計画、動線計画及び外構計画              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設と公園が一体的な空間構成となる配置計画、動線計画及び外構計画となっているか。</li> <li>・市民間の地域交流が図られ、誰もが楽しめる利用しやすい開かれた配置計画、動線計画及び外構計画となっているか。</li> <li>・セキュリティへの十分な配慮がなされた提案となっているか。</li> </ul>                                                    | 様式<br>Ⅱ-3-5,<br>-6  |
| ③ 外観・内装デザイン                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の緑と調和し、主たる施設にふさわしい外観デザインとなっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                 | 様式<br>Ⅱ-3-9         |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・資源化センターの外構、意匠や周辺環境とのバランスが考慮された外観デザインとなっているか。</li> <li>・インテリアについて、市民の安らぎの場なる快適な内装計画となっているか。</li> <li>・サインについて、利用者にわかりやすく、楽しいデザインのサインとなっているか。</li> </ul>                                                                                                              |                                     |
| ④ 施設の全体計画     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の諸施設がわかりやすく配置され、内部、外部からの利用者が各ゾーンに気軽に訪れる事ができる空間構成になっているか。</li> <li>・ゾーン間の往来において利用者が円滑に移動することができ、また管理者が容易に管理することができる施設になっているか。</li> <li>・メンテナンス（清掃、警備含む）方法に十分配慮された計画の提案となっているか。</li> <li>・公園内の景観を楽しめる空間構成となっているか。</li> <li>・セキュリティへの十分な配慮がなされた提案となっているか。</li> </ul> | 様式<br>Ⅱ-3-5,<br>-7, -8,<br>-11, -14 |
| ⑤ ユニバーサルデザイン  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニバーサルデザインの理念に配慮された計画の提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         | 様式<br>Ⅱ-3-15                        |
| ⑥ 防災施設機能      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・諸施設の水準が災害時に地域防災拠点として機能するための対応が十分配慮された提案となっているか。</li> <li>・設備について、平時、災害時の別なく兼用するための効率性を考慮した提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                     | 様式<br>Ⅱ-3-16                        |
| (3) 屋内施設の各室計画 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | —                                   |
| ① 温水プール       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子供から高齢者、障がい者等を含めた市民の誰もが、健康づくり、体力づくりなど、健康増進を期待できる施設としての提案となっているか。</li> <li>・施設規模、配置等については、施設利用者の利便性・機能性を考慮した提案となっているか。</li> <li>・健康増進に着目した施設であるが、遊びの要素を取り入れた中で、施設利用者個々人の体力に応じた運動等を可能とする施設提案となっているか。</li> </ul>                                                       | 様式<br>Ⅱ-3-8                         |
| ② トレーニング室     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の健康づくり、体力づくり等の場であるとともに体力レベルに応じたトレーニングができる施設としての提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |                                     |

|                |                                                                                                                                                                                                                                            |               |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設規模、配置等について、施設利用者の利便性・機能性を考慮した提案となっているか。</li> <li>・スタジオについて各種教室等を円滑に実施できるような施設の提案となっているか。</li> </ul>                                                                                              |               |
| ③ 多目的ホール       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の体育室及び市民の生涯スポーツやレクリエーション活動の場としての提案となっているか。</li> <li>・災害時において物資の集積場所として有効な提案となっているか。</li> <li>・施設規模、配置等について、施設利用者の利便性・機能性を考慮した提案となっているか。</li> </ul>                                               |               |
| ④ 温浴施設         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・運動後の疲労回復や市民の癒し、交流、憩いの場としての機能が確保された施設となっているか。</li> <li>・施設規模、配置等について、利便性・機能性に配慮された設計となっているか</li> </ul>                                                                                              | 様式<br>II-3-8  |
| ⑤ 休憩室          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設利用後の休憩の場として考慮された提案となっているか。</li> <li>・食堂との連携が考慮された提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                          |               |
| ⑥ 更衣室          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者の利便性を考慮した動線が確保された提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                        |               |
| ⑦ 食堂及び売店       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂及び売店の規模等について、独立採算性の視点から適切に設計された提案となっているか。</li> <li>・施設利用者の利便性を確保することに配慮された提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                  |               |
| ⑧ その他諸室        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室、防災備蓄庫等について、それぞれ適切に配置された提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                   |               |
| (4) 環境保全性及び安全性 |                                                                                                                                                                                                                                            | —             |
| ① 環境保全対策       | <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）に配慮した計画となっているか。</li> <li>・自然通風や自然採光など、建築計画において具体的に設計、省エネルギー上の工夫がなされた計画となっているか。</li> <li>・高効率機器の採用など、設備計画において具体的に設計上省エネルギーの工夫がなされた計画となっているか。</li> </ul> | 様式<br>II-3-13 |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ② 安全性の確保                   | <ul style="list-style-type: none"> <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となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                     | 様式<br>Ⅱ-3-14     |
| <b>3. 維持管理業務に関する事項 (d)</b> |                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| (1) 維持管理業務に関する基本的な考え方      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築材料や設備機器の耐久性、これらに係る経済性の向上に関する考え方及び計画が示された適切な提案となっているか。</li> <li>・予防保全の考え方に関して考慮した提案がされているか。</li> <li>・事故や災害等の未然防止及び発生時の対応について考慮した提案がされているか。</li> <li>・特徴的でかつ有効な提案がされているか。</li> </ul>            | 様式<br>Ⅱ-4-1      |
| (2) 維持管理業務実施体制             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の分担及び責任の所在が明確な維持管理体制となっているか。</li> <li>・業務ごとの人員体制が明確になっており、かつ適正な人員数、有資格者の適切な配置になっているか。</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か。</li> <li>・サービスの質の維持において有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が提案されているか。</li> </ul> | 様式<br>Ⅱ-4-2      |
| (3) 施設の保守管理に関する業務          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象施設ごとの点検、保守、補修等の計画が具体的に適切になっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                    | 様式<br>Ⅱ-4-3～7    |
| (4) 修繕及び更新に関する業務           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的な視点（16年目以降）を踏まえ、本事業期間の修繕及び更新に関する計画が具体的に適切になっているか。</li> <li>・事業終了時の本施設の状態に関して考慮した提案がされているか。</li> </ul>                                                                                         | 様式<br>Ⅱ-4-8      |
| (5) 衛生管理に関する業務             | <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に、適切な一般施設衛生管理業務及び清掃業務についての提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                              | 様式<br>Ⅱ-4-9, -10 |
| (6) 警備業務                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者の安全を目的とする具体的な業務内容、実施方法になっているか。</li> <li>・緊急時等の通報に速やかに対応できる体制となっているか。</li> </ul>                                                                                                             | 様式<br>Ⅱ-4-11     |

| 4. 運営業務に関する事項 (e)                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p>運営業務（計画）に<br/>(1) 関する基本的な考え方</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・幼児から高齢者、障がい者までの幅広い利用者層を対象に、健康、体力づくり及び地域の交流に寄与するためのサービスを、それぞれの施設利用者の体力レベル、ニーズ等に即して提供することを目的とした明確なサービス方針が示された提案となっているか。</li> <li>・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実行性及び創造性が期待される提案となっているか。</li> <li>・地域との連携について独自性ある提案がされているか。</li> <li>・特徴的でかつ有効な提案がされているか。</li> </ul>                         | <p>様式<br/>Ⅱ-5-1</p>         |
| <p>(2) 運営業務実施体制</p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業者等の（混雑時や非常時を含む）指示系統が明確になっているか。</li> <li>・責任者及び人員の業務遂行に必要な人員数が確保され、かつ配置が明確になっているか。</li> <li>・業務遂行に必要な技能を持つ人員数が確保されているか。</li> <li>・市との連絡を密にとることができる体制となっているか。</li> <li>・災害や事故の発生の未然防止及び発生した際の緊急対応に関する提案がされているか。</li> <li>・スタッフの質の向上に寄与するような具体的かつ効果的な採用、研修の計画がたてられているか。</li> </ul> | <p>様式<br/>Ⅱ-5-2，<br/>-3</p> |
| <p>(3) 施設における各種教室等の実施業務</p>         | <p>—</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>—</p>                    |
| <p>① 要求事業</p>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・幼児から高齢者まで幅広い年齢層を対象とした独自の創意工夫あるプログラム等により、健康づくり、体力づくりに寄与する提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     | <p>様式<br/>Ⅱ-5-4</p>         |
| <p>② 自主事業</p>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・独創的かつ魅力的なプログラム等の提案がされていて、施設全体の利用促進・活性化効果が期待できる内容の提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            | <p>様式<br/>Ⅱ-5-5</p>         |

| (4) 各種業務       |                                                                                                                                                                                                                                                                | —                | — |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|
| ① 総合管理業務       | <ul style="list-style-type: none"><li>・各業務の実施に当たって、サービスの質の向上が期待でき、その実施方法が妥当であるか。</li><li>・プロモーション活動について施設利用者確保を期待できる提案がされているか。</li></ul>                                                                                                                       | 様式<br>Ⅱ-5-6～-11  |   |
| ② 施設管理業務       | <ul style="list-style-type: none"><li>・温水プールの施設利用者の安全管理が妥当かつ確実に実施される提案となっているか。</li><li>・休憩室等その他施設の施設利用者の安全管理が妥当かつ確実に実施され、快適性、利便性が確保された提案となっているか。</li><li>・温水プール及び温浴施設の水質管理及び衛生管理が妥当かつ確実に実施される提案となっているか。</li><li>・駐車場等の運営に係る計画（場内誘導の方策等）が適切な提案となっているか</li></ul> | 様式<br>Ⅱ-5-12～-17 |   |
| ③ 健康増進アドバイス業務  | <ul style="list-style-type: none"><li>・事業者の持つ健康増進に関連する情報や知識を活かした適切な情報提供やアドバイス等、施設利用者の健康づくりに資する提案となっているか、また、その効果について期待できる提案となっているか。</li></ul>                                                                                                                   | 様式<br>Ⅱ-5-18     |   |
| ④ 送迎バス運営業務     | <ul style="list-style-type: none"><li>・本施設へ来訪する目的の施設利用者の利便性の確保を目的とした運行方法及び体制（人員等、メンテナンス時の対応含む）についての提案となっているか。</li><li>・利用者の安全が確保された体制の提案となっているか。</li></ul>                                                                                                     | 様式<br>Ⅱ-5-19     |   |
| ⑤ 物品販売及び飲食提供業務 | <ul style="list-style-type: none"><li>・施設利用者の利便性に寄与し、かつ現実性のある営業内容として具体的な提案となっているか。</li></ul>                                                                                                                                                                   | 様式<br>Ⅱ-5-20     |   |
| (5) 需要に対する考え方  |                                                                                                                                                                                                                                                                | —                | — |
| ① 需要想定         | <ul style="list-style-type: none"><li>・施設利用者数の想定が、運営を担当する事業者の実績、本事業の立地条件及び市況等から勘案し、説得力のある提案となっているか。</li></ul>                                                                                                                                                  | 様式<br>Ⅱ-5-21,-22 |   |
| ② 利用者の確保方策     | <ul style="list-style-type: none"><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となっているか。</li></ul>                                                                                                                                                           |                  |   |

|                   |                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民のニーズを把握し、運営に反映する有効な仕組み（新規施設利用者確保のための独自の工夫）を設けた提案となっているか。</li> <li>・多くのリピーターを確保、定着させるための具体的な工夫がされた提案となっているか。</li> </ul>                                                            |                   |
| ③ 想定外状況への対応       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案時と比較し想定外な状況となった場合、対応策が具体的かつ合理的な提案となっているか。</li> <li>・提案時の想定を超えて施設利用料金収入等が得た場合の市への利益還元に係る考え方と方策について提案されているか。</li> </ul>                                                             |                   |
| 5. 事業計画に関する事項 (f) |                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| (1) 資金調達の確実性      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資金が相応に準備されている確実性の高い資金計画となっているか。</li> <li>・事業に関して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か。</li> </ul>                                                                                  | 様式<br>Ⅱ-6-1<br>～8 |
| (2) 事業計画の確実性及び安定性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・収支の根拠が明確かつ妥当であるか。</li> <li>・適切な採算性を確保し、無理のない収支計画となっているか。</li> <li>・事業期間を通じ事業を確実に遂行していくに足り得るよう、適切な余裕金等を確保した資金計画となっているか。</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な提案となっているか。</li> </ul> |                   |
| (3) リスク管理の方針      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加者内において適切なリスク分担がなされているか。</li> <li>・各リスクについて具体的かつ適切なリスク管理に係る方針が提案されているか。</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検討されているか。</li> </ul>                                     | 様式<br>Ⅱ-6-9       |
| 6. 総合性 (g)        |                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| (1) 総合性           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各提案書に記される提案内容に整合性があり、また相乗効果を発揮することで、魅力的な施設としての提案がされているか。</li> <li>・上記各項目に記す評価の視点には含まれない優れた提案がされているか。</li> </ul>                                                                     | —                 |

#### 第4 落札者（選定事業者）の決定

審査会は、前項までに規定した審査方法に従い評価し選定した最優秀提案を市に答申する。

市は、当該答申を踏まえ、落札者を決定する。