

## 総合水泳・水遊場整備事業

### 落札者決定基準

令和2年8月

箕面市

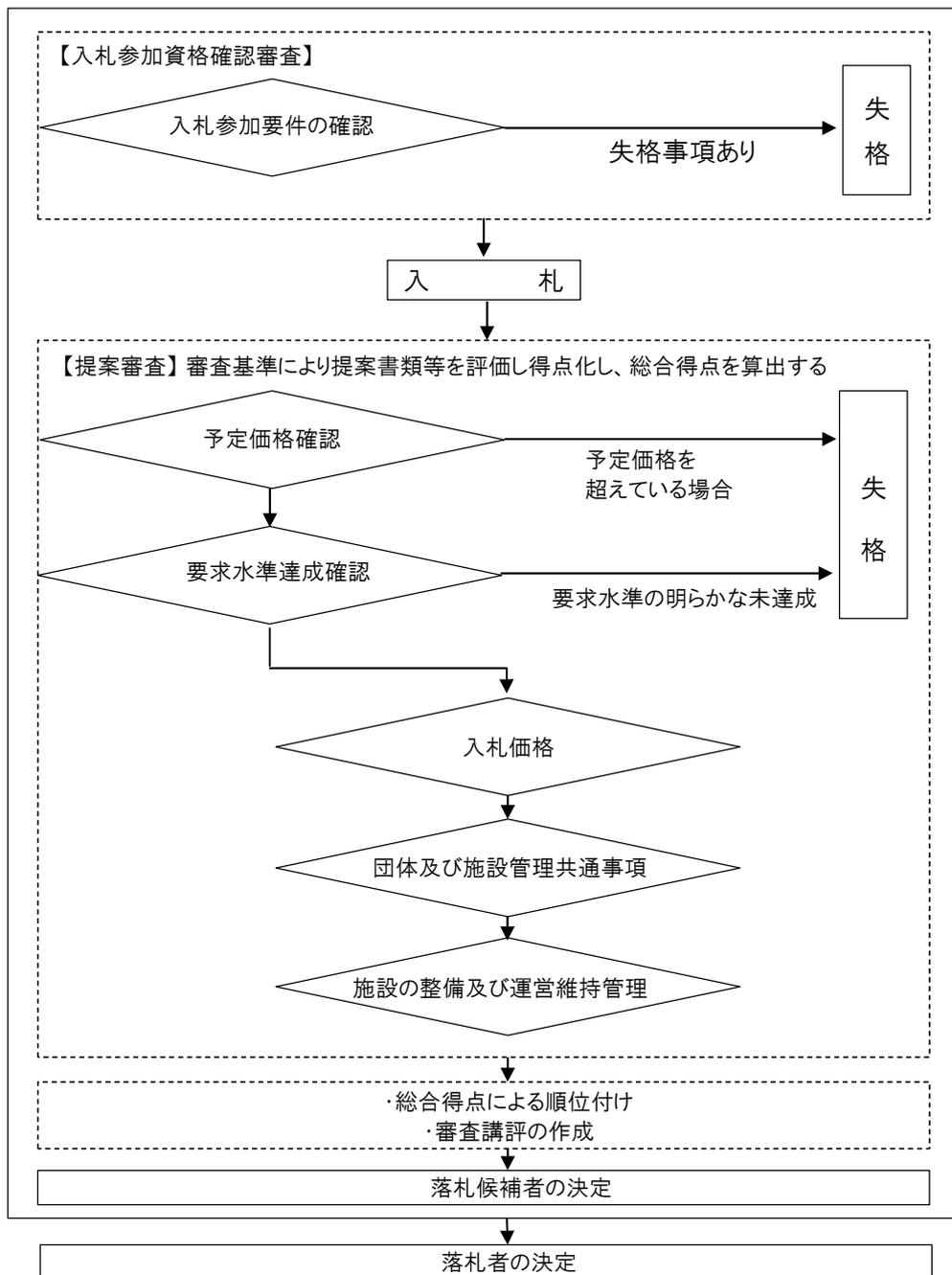
— 目 次 —

第1	審査の概要.....	1
1	落札者決定基準の位置付け.....	1
第2	入札参加資格確認審査.....	2
1	入札参加資格確認審査.....	2
第3	入札及び提案審査.....	2
1	入札価格.....	2
2	予定価格等の確認.....	3
3	要求水準の確認.....	3
4	審査項目及び配点.....	3
5	入札価格に関する評価.....	3
6	団体及び施設管理共通事項に関する評価.....	4
7	施設の整備及び運営維持管理に関する評価.....	8
第4	落札者の決定.....	10
1	落札の候補者の選定.....	10
2	落札者の決定.....	10
3	その他.....	10

# 第1 審査の概要

## 1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準は、箕面市（以下「市」という。）が総合水泳・水遊場整備事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たっての手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札説明書等と一体のものである。



図：落札者の決定までの流れ

## 第2 入札参加資格確認審査

### 1 入札参加資格確認審査

入札参加者として適切な資格と必要な能力等を有するかを審査するものである。

市は、応募者から提出された本事業に関する入札参加表明書及び入札参加資格確認審査に必要な書類（入札参加表明書等）に関して、応募者が入札説明書に示す参加資格要件を満たしていることを確認する。

## 第3 入札及び提案審査

検討会議は、応募者から提案された内容（以下「提案内容」という。）に関して、予定価格、提案内容が要求水準を達成していることを確認する。これらの内容に不備がみられる場合は、その応募者は失格とする。

### 1 入札価格

入札価格の構成は以下のとおりとし、施設整備費及びSPC利息を合計した額に施設整備期間中の指定管理料を加え、これに施設引渡後の市への納付金等を減じた額または指定管理料を加えた額とする。

項目	
入札価格	施設整備費及びSPC利息
	施設整備期間中の指定管理料
	施設引渡後の市への納付金等または指定管理料

施設整備費及びSPC利息	新設施設の整備費とSPC利息を合計した額 ※入札説明書P.9、P.10「第2.2(3) 収支構造及び算出方法<収支構造>」における施設整備費とSPC利息 (A1+B1+a1+b1)
施設整備期間中の指定管理料	施設整備期間中における既存施設及び廃止予定施設の、運営維持管理費から利用料金収入等を差し引いた額 ※入札説明書P.9「第2.2(3) 収支構造及び算出方法<収支構造>」における指定管理料 (F1)
施設引渡後の市への納付金等 または指定管理料	施設引渡後における差額1 (E1)、差額2 (F2) 及び市の利益 (g1) を合計した額が、プラスになれば市への納付金等となり、マイナスになれば市からの指定管理料となる ※入札説明書P.10「第2.2(3) 収支構造及び算出方法<収支構造>」における納付金等または指定管理料の額

※「新設施設」「既存施設」「廃止予定施設」の用語の意味は、本事業の入札で市が公表した入札説明書による。

## 2 予定価格等の確認

下記の3点について、要件を満たしていない応募者は失格とする。

- ① 施設整備費（A1+a1）及びSPC利息（B1+b1）を合計した額が、下記の予定価格を上回っているとき
- ② 差額1（E1）がマイナスとなる場合、市の利益（g1）と差額1（E1）を合計した額が、マイナスとなっているとき
- ③ 施設引渡後の指定管理料が発生する場合、施設整備費（A1+a1）及びSPC利息（B1+b1）に施設引渡後の指定管理料を合計した額が、下記の予定価格を上回っているとき

予定価格 (債務負担行為の限度額)	4, 274, 993, 000円（消費税及び地方消費税を含む）
----------------------	----------------------------------

## 3 要求水準の確認

事業提案書の内容がすべての要求水準を満たしているかの確認を行う。確認の結果、計画内容がすべての要求水準を満たしている場合は適格とし、要求水準を明らかに満たしていないと確認される場合や要求水準の達成を確認できる記載が事業提案書にない場合は失格とする。

## 4 審査項目及び配点

検討会議は、事業提案を300点満点で評価する。配点の内訳は次の通りとし、これらの評点の合計点をもって、応募者に順位付けを行う。

審査項目	配点
入札価格に関する評価	100
団体及び施設管理共通事項に関する評価	100
施設の整備及び運営維持管理に関する評価	100
合計点	300

## 5 入札価格に関する評価

入札価格については、以下の評価式を用いて評点を算出する。

$$\left[ \left( 1 - \frac{\text{入札価格}}{\text{評価価格}} \right) + \left( \frac{\text{最高入札価格} + \text{最低入札価格}}{2} - \frac{1}{2} \right) \right] \times 100$$

評価価格	予定価格に市が想定する施設整備期間中の指定管理料を加えた額
最高入札価格	最も高い入札価格の額
最低入札価格	最も低い入札価格の額

## 6 団体及び施設管理共通事項に関する評価

### <団体に関する評価>

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式	
財務体質等	自己資本比率の状況	○20%以上	12	12	○代表企業について審査を行う。 ・計算に使用した証拠書類も提出。 ・経営の安定度を判断。 ・自己資本÷総資本×100。	7-1
		○10%以上から20%未満	8			
		○0%以上から10%未満	4			
		○0%未満	0			
	流動比率の状況	○150%以上	8	8	○代表企業について審査を行う。 ・計算に使用した証拠書類も提出。 ・短期的な支払能力を評価。 ・流動資産÷流動負債×100。	7-2
		○100%以上150%未満	4			
		○100%未満	0			
	経常利益の状況	○3ヶ年とも前期より向上	10	10	○代表企業について審査を行う。 ・当期経常利益と前期経常利益を比較し、経常利益が増加しているかを判断。 ・直近3ヶ年の状況で評価。 ・当期経常利益が赤字の場合は向上としない。 ・経常利益の証拠書類も提出。	7-3
		○3ヶ年のうち2年が前期より向上	6			
		○3ヶ年のうち1年が前期より向上	2			
		○3ヶ年とも前期より向上せず	0			
	過去3年の決算状況(赤字の有無)	○赤字なし	8	8	○代表企業について審査を行う。 ・計算に使用した証拠書類も提出。 ・直近3ヶ年の損益計算書の経常利益で評価。	7-4
		○3ヶ年のうち1ヶ年が赤字	5			
		○3ヶ年のうち2ヶ年が赤字	3			
		○3ヶ年のうち3ヶ年が赤字	0			
	キャッシュフローの状況	○営業キャッシュフローが0円超	3	3	○代表企業について審査を行う。 ・計算に使用した証拠書類も提出。 ・営業キャッシュフローで評価。 ・非上場企業でキャッシュフロー計算書が未作成の場合は、財務諸表(貸借対照表、損益計算書等)に基づく算出による評価を可とする。	7-5
○営業キャッシュフローが0円以下		0				

<団体に関する評価>

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式						
品質保証への取組	品質 ISO 認証 (9001 等) の取得状況	○すべての企業が取得あり	5	5	○代表企業及び構成企業、協力企業すべての企業について審査を行う。 ・入札告示日現在の取得状況とする。	7-6					
		○一つ以上の企業が取得なし	0								
福祉への配慮	障害者雇用率	○平均値が 10	8	8	○代表企業及び構成企業、協力企業すべての企業について審査を行う。 ・障害者の雇用の促進等に関する法律第 43 条第 7 項による障害者雇用状況の報告義務がある事業者（常用雇用労働者数が 50 人以上の事業者）については、障害者雇用状況報告書〔事業主控〕の写し(告示日の直前の 6 月 1 日現在のもの)を提出 ・重度障害者は、1 人あたり 2 人分で換算する。1 週あたりの労働時間が 20 時間以上 30 時間未満の短時間労働者の場合は、1 人分で換算する。（以下の項目において同じ。） ・それぞれの企業を下表により評価し、合計値を企業数で除した数値（平均値）で審査を行う。	7-7					
		○平均値が 5 以上 10 未満	6								
		○平均値が 2.6 以上 5 未満	4								
		○平均値が 1 以上 2.6 未満	2								
		○平均値が 1 未満	0								
		障害者の雇用の促進等に関する法律により、雇用が義務づけられている事業者（常用雇用労働者数が 50 人以上の事業者）の障害者雇用率を評価		<table border="1"> <tr> <td>障害者雇用率 4.0%以上</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>障害者雇用率 2.0%以上 4.0%未満</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>障害者雇用率 2.0%未満</td> <td>0</td> </tr> </table>		障害者雇用率 4.0%以上	10	障害者雇用率 2.0%以上 4.0%未満	5	障害者雇用率 2.0%未満	0
障害者雇用率 4.0%以上	10										
障害者雇用率 2.0%以上 4.0%未満	5										
障害者雇用率 2.0%未満	0										
		義務づけられていない事業者（常用雇用労働者数が 50 人未満の事業者）の障害者雇用率を評価		<table border="1"> <tr> <td>障害者 2 人以上の雇用あり</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>障害者 1 人以上 2 人未満の雇用あり</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>障害者 1 人以上の雇用なし</td> <td>0</td> </tr> </table>		障害者 2 人以上の雇用あり	10	障害者 1 人以上 2 人未満の雇用あり	5	障害者 1 人以上の雇用なし	0
障害者 2 人以上の雇用あり	10										
障害者 1 人以上 2 人未満の雇用あり	5										
障害者 1 人以上の雇用なし	0										

<施設管理共通事項に関する評価>

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式	
績・能力 企業の業務実績	企業の業務実績	○運営維持管理業務の業務受託実績あり	2	2	○運営維持管理の企業の業務受託実績について審査を行う。 ・左記の「業務受託実績」とは、下記に示す実績をいう。 過去15年以内に、レジヤープールの運営維持管理実績。	7-8
		○業務受託実績なし	0			
配置予定責任者等の実績・能力	配置予定責任者の業務実績	○設計業務の配置予定責任者に、業務実績あり	2	2	○設計業務の配置予定責任者について審査を行う。 ・左記の「業務実績」とは、下記に示す実績をいう。 過去15年以内に、元請としてレジヤープールの新築工事に係る設計業務の実績。	7-9
		○業務実績なし	0			
	○工事監理業務の配置予定責任者に、業務実績あり	2	2	○工事監理業務の配置予定責任者について審査を行う。 ・左記の「業務実績」とは、下記に示す実績をいう。 過去15年以内に、元請としてレジヤープールの新築工事に係る工事監理業務の実績。		
		○業務実績なし			0	
	○建設業務の配置予定責任者に、業務実績あり	2	2	○建設業務の配置予定責任者について審査を行う。 ・左記の「業務実績」とは、下記に示す実績をいう。 過去15年以内に、元請としてレジヤープールの新築工事に係る建設業務の実績。		
		○業務実績なし			0	
施設整備に係る配置予定従事者の業務内容に関する専門知識等	○すべての業務において、従事者に専門知識等あり	2	2	○施設整備の業務従事者について審査を行う。 ・下記の業務の従事者について評価する。 設計業務 工事監理業務 建設業務 ・左記の「専門知識等」とは、下記に示す専門知識等をいう。ただし、各業務において法的に義務づけられている国家資格は含まない。 「技術士(建設部門)」「建築設備士」「建築コスト管理士」「建築積算士」「シビルコンサルティングマネジャー」「インテリアプランナー」その他業務に関する判断できる資格	7-10	
	○過半数の業務において、従事者に専門知識等あり	1				
	○専門知識等がある従事者が、過半数に満たない	0				
研修体制	研修計画	○すべての業務に研修計画あり	4	4	○施設整備、運営・維持管理業務の研修計画について審査を行う。 ・研修対象は業務従事者とする。 ・事業者独自の研修、外部での研修を問わないものとする。 ・警備業法に基づく法定研修は評価の対象としない。	7-11
		○いずれかの業務に研修計画あり	2			
		○すべての業務に研修計画なし	0			

＜施設管理共通事項に関する評価＞

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式	
地域経済への波及効果	施設整備業務における市内業者への外注計画	○市内業者に対する外注金額が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力企業すべての企業について審査を行う。 ・「市内業者」とは、「箕面市市内業者及び準市内業者の認定基準」において、市内業者として認定するにあたり、必要な要件を有する業者をいう。 ・事業期間中の市内業者への外注計画の有無を評価。 ・入札参加者が1者のみの場合は、外注計画があれば4点とする。	7-12
		○市内業者に対する外注金額が2番目に多い	6			
		○市内業者に対する外注金額が3番目に多い	4			
		○上記以外及び外注計画なし	0			
	運営維持管理業務における市内業者への外注計画	○市内業者に対する外注金額が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力企業すべての企業について審査を行う。 ・「市内業者」とは、「箕面市市内業者及び準市内業者の認定基準」において、市内業者として認定するにあたり、必要な要件を有する業者をいう。 ・事業期間中の市内業者への外注計画の有無を評価。 ・入札参加者が1者のみの場合は、外注計画があれば4点とする。	7-13
		○市内業者に対する外注金額が2番目に多い	6			
		○市内業者に対する外注金額が3番目に多い	4			
		○上記以外及び外注計画なし	0			
	運営維持管理業務における箕面市シルバー人材センターへの外注計画	○箕面市シルバー人材センターに対する外注金額が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力企業すべての企業について審査を行う。 ・事業期間中の箕面市シルバー人材センターへの外注計画の有無を評価。 ・入札参加者が1者のみの場合は、外注計画があれば4点とする。	7-14
		○箕面市シルバー人材センターに対する外注金額が2番目に多い	6			
		○箕面市シルバー人材センターに対する外注金額が3番目に多い	4			
		○上記以外及び外注計画なし	0			
	運営維持管理業務における市内居住者の雇用計画	○市内居住者を雇用する数が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力企業すべての企業について審査を行う。 ・事業期間中の市内居住者の新規雇用予定の有無を評価。 ・入札参加者が1者のみの場合は、雇用計画があれば4点とする。 ・雇用計画書の提出。	7-15
		○市内居住者を雇用する数が2番目に多い	6			
		○市内居住者を雇用する数が3番目に多い	4			
		○上記以外及び雇用計画なし	0			
合計点			100			

## 7 施設の整備及び運営維持管理に関する評価

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
事業計画	収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設引渡後の収支計画において、独立採算による運営が計画されているか。</li> <li>○来場者の予測とそれに伴う収支計画が具体的かつ妥当なものとなっているか。</li> <li>○資金調達計画について、資金調達の確実性があり妥当な調達条件が提案されているか。</li> </ul>	15	8-1 8-2
	リスク管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リスクについて適切に認識されており、リスク回避策及び顕在化した場合の適切な対応方針が提案されている。</li> <li>○適切な SPC の財務モニタリング方策が講じられた計画が提案されているか。</li> </ul>		8-3
施設整備計画	全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針及び計画</li> <li>・収支計画を達成するための、適切な施設規模及び水面積が確保されているか。</li> <li>・屋内プール、屋外プールも含め、スポーツ施設として誰もが利用しやすく、継続的なスポーツ習慣を身につけ、スポーツに親しむきっかけ作りができる魅力的な施設となっているか。</li> <li>・利用者が利用しやすい駐車場・駐輪場計画となっているか。</li> </ul>	10	8-4 9-1 ～ 9-10 9-28 ～ 9-31
	屋内プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針及び計画</li> <li>・乳幼児、子ども、大人、高齢者などの多世代の利用者及び健康維持・増進や、疾病予防、体力向上等を目的とする多様な利用者が利用したくなる機能を備えた、より魅力的な施設となっているか。</li> <li>・プール機能以外の、健康維持・増進や疾病予防、体力向上等の機会を確保するための機能（フィットネス等）について、優れたものになっているか。</li> <li>・集客力の高い多様なプログラムが提供でき、継続的な水泳教室の実施など1年を通じてより多くの市民が積極的に利用できる、魅力的な施設となっているか。</li> </ul>	10	8-5 9-11 ～ 9-18
	屋外プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針及び計画</li> <li>・レジャー・レクリエーション目的の多世代が長期にわたり、より満足して利用できるような魅力的な施設となっているか。</li> <li>・水に親しみ、憩い空間での語りやリラクゼーションを楽しむことで、継続した水泳志向を醸成し、屋内プールのリピーターを増やすなどの、きっかけ作りとなるより楽しい空間となっているか。</li> <li>・憩い空間での語りやリラクゼーション等を楽しむことができる空間となるよう、空との調和を考慮しつつ、利用者からの視線に配慮した特に優れた景観・空間となっているか。</li> </ul>	15	8-6 9-19 ～ 9-23
	テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針及び計画</li> <li>・ユーティリティスペースを十分に確保するなど、利用者が快適に競技できる環境が整備されているか。</li> <li>・十分な視認性が確保された観覧席を確保するなど、観覧者が快適に観覧できる環境が整備されているか。</li> </ul>	5	8-7 9-24 ～ 9-27
	賑わい施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針及び計画</li> <li>・テナントの誘致計画も踏まえ、第二総合運動場の賑わいや回遊性の創出、利用者数増加などの相乗効果が見込めるなど、地域の活性化に資するための施設となっているか。</li> </ul>	10	8-8 9-32 ～ 9-36

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
運営業務に関する事項	屋内プール 屋外プール テニスコート 体育館 多目的グラウンド 駐車場・駐輪場 賑わい施設	<p>○基本方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者や来訪者等が安全かつ便利に利用でき、満足度の向上も実現できる、具合的な施設運営の方針及び計画が示されているか。</li> <li>・利用者の過度な負担とならない適切な範囲に収まる利用料金が具体的に示されているか。また、利用料金の妥当性が示されているか。</li> <li>・多様な利用者が気軽に使いやすいよう、利用者の特性に応じた、多様性のある料金体系が具体的に示されているか。</li> <li>・施設の予約方法や料金の支払い方法は、市民割引の導入等、利用者が利用しやすい具体的な運用計画が示されているか。</li> </ul> <p>○人員配置の方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者からの苦情や問い合わせなど迅速かつ丁寧に対応できる具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>・利用者が安全に利用できるよう、施設異常の有無の確認や防犯対策等のため、施設巡回等の具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>・利用者の事故防止（プールの監視・安全管理対策を含む）や発生時の対応について、優れた対応方針及び体制となっているか。</li> <li>・災害時における連絡体制や人員配備など、緊急時の具体的な危機管理対策の方針及び計画が示されているか。</li> </ul> <p>○施設の特性を活かした事業提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客などに関する、具体的なPR方針及び計画が示されているか。</li> </ul>	10	8-9 ～ 8-13
維持管理業務に関する事項	屋内プール 屋外プール テニスコート 体育館 多目的グラウンド 駐車場・駐輪場 賑わい施設	<p>○基本方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者が快適に本施設を利用できるよう、衛生管理や清掃について優れた提案がされているか。</li> <li>・建物保守管理業務、設備保守管理業務を、効率的かつ安価に実施できる、具体的な施設運用の方針及び計画が提案されているか。</li> <li>・施設、設備の長寿命等のライフサイクルの視点で、適切かつ具体的な計画が示されているか。</li> </ul>	5	8-14 ～ 8-18
その他の事項	提案事業・自主事業	<p>○提案事業（屋外プール等を利用したオフシーズンの施設活用に係る提案）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外プールの1年を通じた利活用と地域の賑わい創出に寄与する優れた提案がなされているか。</li> </ul> <p>○自主事業（SPCの独自財源によって実施する利用者の利用増進・利便性の向上等に資する提案）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第二総合運動場全体の利用増進に特に寄与する優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20	8-19
合計点			100	

## 第4 落札者の決定

### 1 落札の候補者の選定

事業計画の内容の評価結果に基づき、最も高い総合得点を獲得した応募者を、落札の候補者とする。なお、最も総合得点が高い事業計画が同点で複数ある場合は、くじ引きにより落札の候補者を決定する。

### 2 落札者の決定

市は、検討会議の審査結果を踏まえ、落札の候補者を落札者として決定する。

### 3 その他

検討会議においては、応募者からの事業計画の内容に対して検討会議から意見が出される場合がある。そうした意見の取り扱いについては、落札者決定後の設計等の段階で、事業計画の内容を改善することが不可欠であるという旨が市と落札者との間で協議、確認された場合は、設計、施工、運営維持管理等の条件として加味するものとする。