

厚木市ふれあいプラザ再整備事業
落札者決定基準書

令和2年1月31日

厚 木 市

目 次

第 1 総則.....	1
第 2 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 審査手順	3
第 3 提案審査における点数化方法.....	4
1 提案審査の配点	4
2 加点審査の点数化方法	6
3 価格審査の点数化方法	6
別紙 内容審査の評価項目及び配点	

第1 総則

本落札者決定基準書は、厚木市（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「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、令和元年11月22日に特定事業として選定した「厚木市ふれあいプラザ再整備事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、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。

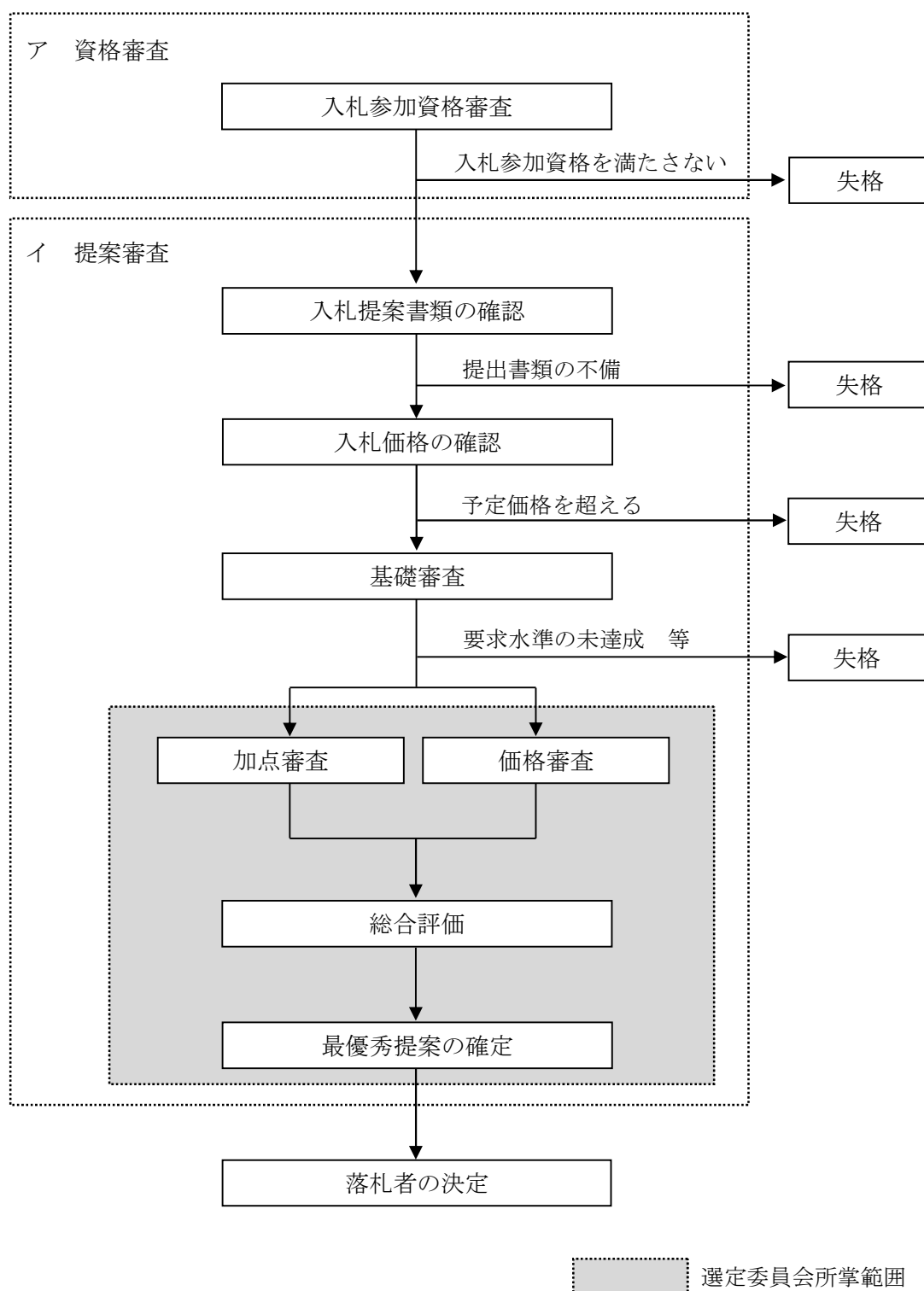
本落札者決定基準書は、落札者を選定するに当たって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定に当たっての審査は、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「厚木市ふれあいプラザPFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

第2 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 審査手順

(1) 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基に、入札参加者が満たすべき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。

(2) 提案審査

ア 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提案に関する提案書類が全てそろ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。

イ 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。

ウ 基礎審査

市は、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を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

(ア) 要求水準書の要求水準に未達のないこと

(イ) 入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反のないこと

エ 加点審査・価格審査

(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、審査項目ごとに得点を付与する。なお、加点審査における得点が配点（80 点）の 60%（48 点）に満たない場合は失格とする。

(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金額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、加点審査及び価格審査における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。総合評価値の最も高い提案が 2 以上ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。この場合において、加点審査の得点が同点である提案が 2 以上ある場合には、当該入札参加者によるくじ引きによりに最優秀提案を決定する。

カ 落札者の決定

市は、選定委員会の選定結果を基に落札者を決定する。

第3 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、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		配点	
加点審査		80 点	
	1. 事業方針及び体制に関する事項	5	
	(1) 本事業に関する基本的な考え方	2	
	(2) 事業の実施体制	3	
	2. 施設計画及び建設業務に関する事項	33	
	(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	
	(2) 施設計画	①全体配置・動線計画・外構計画	4
		②施設デザイン	4
		③施設計画	4
	(3) 施設機能	①温水プール	4
		②トレーニングルーム及びスタジオ	3
		③温浴施設	3
		④足湯	2
		⑤休憩室、軽食コーナー	2
		⑥駐車場	2
	(4) 環境保全性及び安全性	①環境保全対策	3
		②安全性の確保	
		③ユニバーサルデザイン	
	3. 開業準備業務に関する事項	2	
	(1) 開業準備	2	
	4. 運営業務に関する事項	20	
	(1) 運営業務全般	4	
	(2) 運営業務実施体制	3	
	(3) 運営業務	①プールエリア運営業務	3
		②トレーニングルーム及びスタジオ運営業務	2
		③温浴施設及び足湯運営業務	2
		④付帯業務	2
	(4) 施設における各種教室等の実施 (要求事業（スポーツ教室等運営業務）及び自主事業)	4	

	5. 維持管理業務に関する事項	10
	(1) 維持管理業務全般	2
	(2) 維持管理業務実施体制	2
	(3) 維持管理業務	3
	(4) 施設の長寿命化、修繕・更新計画や引渡し方法等	3
	6. 事業計画に関する事項	10
	(1) 事業計画の確実性及び安定性	3
	(2) リスク管理の方針	3
	(3) 地域経済への配慮	2
	(4) 地域への還元策	2
価格審査		20 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「加点審査の評価項目及び配点」を参照すること。

(2) 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。

項目ごとに得点を付与し、全ての項目を合計した際の加点審査の合計点について、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

評価	判断基準	得点化方法
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.0
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.75
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×0.5
D	各審査項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.25
E	各審査項目に関して要求水準を上回る提案がない	配点×0.0

3 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化する。

価格審査点の計算に当たって、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

$$\text{価格審査点} = (\text{予定価格} - \text{当該入札金額}) / (\text{予定価格} - \text{最も低い入札金額}) \times \text{配点 (20 点)}$$

別紙 加点審査の評価項目及び配点

評価項目		評価の視点	配点
1. 事業方針及び体制に関する事項			5
(1) 本事業に関する基本的な考え方		・「厚木市ふれあいプラザ再整備計画」に示すコンセプト、基本方針等、本事業の目的を十分理解し、実現のための明確な方針やビジョンが示されているか。 ・子どもから高齢者まで、多様な世代の市民が施設を利用することで、提供されるサービスの効果を享受できる提案となっているか。 ・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。	2
(2) 事業の実施体制		・本事業を統括する企業、責任者を明確にし、代表企業、各構成員及び協力企業の役割分担を本事業の遂行に当たり、十分に見合ったものとしているか。 ・本事業全体を確実に円滑に実施することができる実績や、能力を有する企業及び人材による適切な実施体制となっているか。	3
2. 施設計画及び建設業務に関する事項			33
(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		・「厚木市ふれあいプラザ再整備計画」に示すコンセプトを理解し、基本方針を実現するための優れた考え方が示されているか。また、市及び市民の意向を反映するための取組方策が適切に示されているか。 ・事業の推進に当たり、各業務の連携が円滑に行える体制となっているか。 ・現況を十分に把握し、周辺環境に配慮した設計及び施工計画となっているか。	2
(2) 施設計画	① 全体配置・動線計画・外構計画	・立地特性や敷地形状、高温水の旧・新配管ルートを鑑みた効率的な配置計画となっているか。 ・敷地へのアクセス並びに敷地内における歩行者動線、自転車動線、自家用車動線及び送迎車動線が交錯しない計画となっているか。 ・各機能の配置、形状及び規模について、利用者の利便性を考慮した具体的な提案が示されているか。また、管理部門の集	4

評価項目		評価の視点	配点
		約化、管理動線の確保等、管理のしやすさに配慮されているか。	
		・ 竣工時のバランスはもとより、成長した樹木を想定した、豊かさと維持管理面に配慮した植栽計画となっているか。	
	②施設デザイン	・ 市民の健康増進拠点としての価値を見分け、長期間に渡り建設当初の価値や魅力が失われることなく、市民に長く愛され大切にされる魅力的なデザインになっているか。 ・ 外構と施設に一体感があり、周辺住宅地への圧迫感を抑えつつ、事業地全体で見て地域の顔となるようなデザインになっているか。	4
	③施設計画	・ 多様な利用形態に対応する機能的な動線計画とし、効率的な運営及び管理が可能な施設となっているか。 ・ 平時のほか、高温水の供給停止時や災害発生時などの緊急時においても対応可能なゾーン区分・動線計画・諸室配置となっているか。 ・ 視認性に優れたサインを適切に配置するなど、誰もが利用しやすい施設提案が示されているか。 ・ 塩素や湿気による腐食やカビ対策などについて効果的な対応策がなされた提案が示されているか。 ・ 施設の耐久性を踏まえた材料の選択や施設保全を考慮した設計について、具体的な提案が示されているか。	4
(3)施設機能	①温水プール	・ 健康増進だけでなく、レジャー施設としてその機能や規模、配置のほか、時間帯や曜日、夏休みなどの季節的要因による利用者特性に合わせて運営まで考慮した提案が示されているか。 ・ 多様な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が示されているか。 ・ 流れるプールや任意のレジャープールにおいて、魅力的な遊びの要素がある提案が示されているか。	4

評価項目		評価の視点	配点
		・個人利用や各種専用利用など、その利用形態が異なる時にも対応可能な施設計画となっているか。	
	②トレーニングルーム及びスタジオ	・各種教室等の利用等、運営面を考慮した提案となっているか。 ・運動能力や体力に違いのある多様な利用者がトレーニングやスタジオの利用において、それぞれ集中して取り組める工夫がなされているか。 ・利用者の利便性に配慮した適切な備品が選定されているか。	3
	③温浴施設	・運動後の疲労回復や市民の癒し、憩い、交流の場として浴槽の種類やレイアウト、内装デザインについて魅力ある提案がなされているか。	3
	④足湯	・施設利用者のみならず、周辺住民等も気軽に利用できる交流の場として魅力的なデザインとなっているか。	2
	⑤休憩室、軽食コーナー	・各施設利用後の休憩の場として多様な年代の利用者がリラックスして利用できる空間となっているか。 ・市民の要望に応えつつ、効率的な運営を考慮して飲食を提供するにふさわしい設備計画、規模、配置となっているか。 ・休憩室と軽食コーナーとの一体的かつ効率的な利用に配慮した計画となっているか。	2
	⑥駐車場	・適正規模の駐車台数が妥当な根拠を基に確保されているか。 ・利用者の利便性に資する、使いやすく安全な駐車場計画となっているか。	2
(4)環境 保全性 及び安 全性	①環境保全対策	・自然通風や自然採光など、建築計画において設計、省エネルギー上の工夫がなされた計画となっているか。 ・高効率機器の採用など、設備計画において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。	3
	②安全性の確保	・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。	

評価項目		評価の視点	配点
	③ユニバーサルデザイン	・施設や設備について、高齢者や障がい者を始め全ての人の利便性、安全性に配慮した効果的な提案が示されているか。	
3. 開業準備業務に関する事項			2
(1)開業準備		・開業時からの円滑な運営開始や利用拡大に向けて、具体的な提案がされているか。 ・広く市民が参加できる開館記念イベントが具体的に提案されているか。	2
4. 運営業務に関する事項			20
(1)運営業務全般		・幼児から高齢者、障がい者まで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ているか。 ・運動型健康増進施設として充実した運営内容となっているか。 ・開館日数、利用時間及び利用料金設定について、利用者の利便性を考慮し、継続利用を促す適切な提案となっているか。また、根拠の設定が妥当であるか。 ・利用形態に応じた利用枠の設定や一般専用利用予約について、市民のニーズや利用率を高めるための効果的な提案が示されているか。 ・施設までの利用者のアクセス確保等、利用者の利用促進に資する具体的な提案が示されているか。 ・その他サービス水準の維持・向上を図るための効果的な方法等が提案されているか（セルフモニタリングを含む。）。	4
(2)運営業務実施体制		・総括責任者、館長及び業務責任者の役割を理解し、適切かつ効率的に運営業務を実施することができる体制（人員数、有資格者等）及び指揮命令系統が提案されているか。 ・災害や事故の発生の未然防止及び発生した際に緊急対応できる体制等提案がされているか。	3

評価項目		評価の視点	配点
		適切な人材確保、人材育成・研修、雇用条件等について具体的かつ効果的な提案が示されているか。	
(3) 運営業務	① プールエリア運営業務	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が示されているか。	3
		経験・資格等を有する人材の確保について、適切かつ具体的な提案が示されているか。	
		スポーツ教室利用、自主事業利用のみならず、プールの一般利用者の利便性・快適性へ配慮がなされているか。	
		余熱供給停止期間における運営方法について、具体的な提案が示されているか。	
	② トレーニングルーム及びスタジオ運営業務	トレーニングルーム及びスタジオの運営方法について、利用者の安全性や利用者のニーズを踏まえた提案が示されているか。	2
	③ 温浴施設及び足湯運営業務	温浴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る提案となっているか。	2
		余熱供給停止期間における運営方法について、具体的な提案が示されているか。	
		災害時の入浴支援について、効果的な提案が示されているか。	
(4) 施設における各種教室等の実施 (要求事業(スポーツ教室等運営業務)及び自主事業)	④ 付帯事業	飲食の提供について、利用者のニーズを踏まえた利便性の高い販売方法(有人による販売等)や販売品目について効果的な提案があるか。	2
		利用者のニーズを踏まえ、軽食コーナーの稼働率向上を図る付加価値の高い提案が示されているか。	
		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。	4
		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。	

評価項目	評価の視点	配点
5. 維持管理業務に関する事項		10
(1)維持管理業務全般	・ライフサイクルコストの縮減、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。 ・事故、災害、犯罪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。 ・その他サービス水準の維持・向上を図るための効果的な方法等が提案されているか（セルフモニタリングを含む。）。	2
(2)維持管理業務実施体制	・運營業務と連携した効果的、効率的な実施体制について提案が示されているか。 ・業務責任者の役割を理解し、適切かつ効率的に維持管理業務を実施することができる体制（人員数、有資格者等）及び指揮命令系統が提案されているか。 ・緊急時及び非常時の措置や体制について実効性の高い提案が示されているか。	2
(3)維持管理業務	・維持管理業務全般において、本施設の特徴、仕様を踏まえた具体的な実施内容、方法、頻度等が提案されているか。 ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・什器備品等保守管理業務 ・外構等保守管理業務 ・環境衛生管理業務 ・清掃業務 ・警備業務 ・メンテナンスの容易性・経済性・安全性を考慮した施設や設備について、経年による取り換えも含めた具体的な提案が示されているか。 ・温水プール、温浴施設の施設・設備の維持管理について特殊性に対応した、適切かつ具体的な提案が示されているか。 ・高温水供給に突発的にトラブルが生じた際の対策について効果的な提案が示されているか。	3
(4)施設の長寿命化、修繕・更新計画や引渡し方法等	・予防保全、計画修繕に基づいた具体的かつ適切な保守点検、維持管理修繕計画となっているか。	3

評価項目	評価の視点	配点
	・事業期間終了後の長期的な視点を踏まえ、本事業期間の修繕及び更新に関する計画が具体的で適切となっているか。 ・事業期間終了時における円滑な業務引継について適切な提案が示されているか。	
6. 事業計画に関する事項		10
(1) 事業計画の確実性及び安定性	・具体的かつ確実性の高い資金調達方法が示されているか。	3
	・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。	
	・収支の根拠が明確かつ妥当であり、無理のない収支計画となっているか。	
	・収支計画が提案内容と整合しており、具体的かつ合理的であるか。	
	・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。	
	・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。	
(2) リスク管理の方針	・入札参加者内において適切かつ合理的なリスク分担となっているか。	3
	・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示されており、リスク顕在化に対する対応策が具体的に示されているか。	
	・事業の特性を踏まえた保険付保について、適切な提案が示されているか。	
(3) 地域経済への配慮	・市内企業への発注額及び割合が具体的に示されているか。	2
	・市内企業の活用や資材等の調達による貢献について具体的な提案が示されているか。	
	・地域における雇用促進について具体的な提案（雇用数・雇用条件ほか）が示されているか。	
(4) 地域への還元策	・周辺地域への貢献（地域コミュニティとの関わり方等）について具体的な提案が示されているか。	2

評価項目	評価の視点	配点
	・ 提案時の想定を超えて利用料金収入等を得た場合の地域への利益還元に係る考え方と方策が示されているか。	
合計		80 点