

長野市温湯地区温泉利用施設
整備・運営PFI事業

落札者決定基準

平成16年7月12日

長野市

- 目 次 -

第1	総則	1
第2	落札者決定方法	1
1	落札者決定の手順.....	1
2	入札参加資格審査.....	2
3	入札書類審査	2
4	総合評価値の算定による優秀提案の選定	2
5	落札者の決定	3
第3	定量化審査	3
1	基本方針.....	3
2	審査項目別の配点.....	3
3	入札価格の得点化方法	3
4	定性的評価項目における得点化方法.....	4
第4	定量化審査の内容	5

第1 総則

「長野市温湯地区温泉利用施設（以下「本施設」という。）の整備・運営を行う事業（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。）には本施設の設計、建設、運営及び維持管理に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者の選定にあたっては総合評価一般競争入札方式を採用し、本市の要求水準を踏まえた上で、入札価格のほか、施設計画及び運営・維持管理計画の提案内容、資金計画及びリスク管理を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価する。なお、本「落札者決定基準」は、総合評価一般競争入札方式により落札者を決定するための基準として示すものである。

第2 落札者決定方法

1 落札者決定の手順

入札参加資格審査並びに入札書類審査（入札書類・入札価格の確認及び提案書類審査）を行い、落札者を決定する。審査の手順は、下図に示すとおりである。

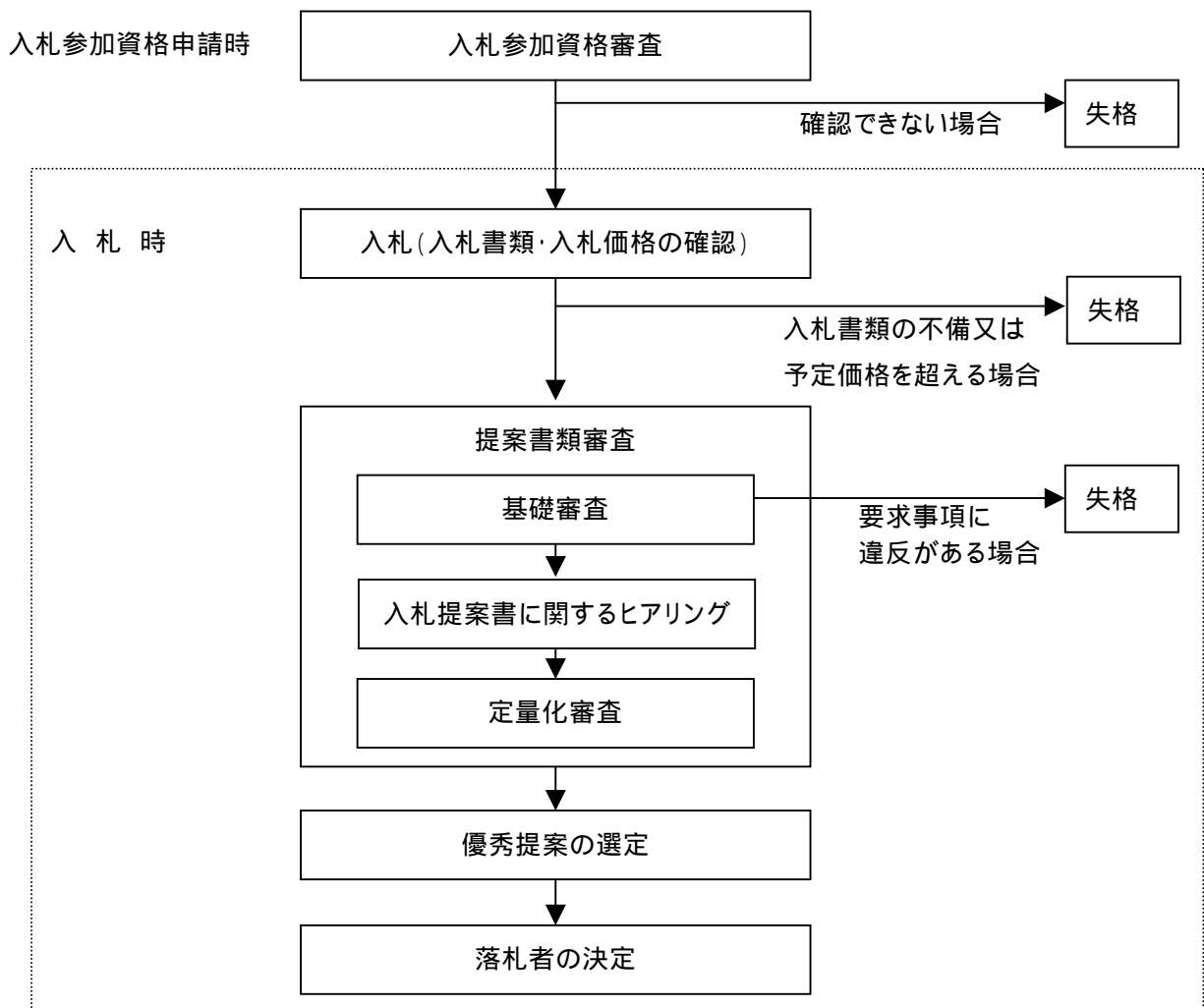


図 審査の手順

2 入札参加資格審査

入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）から入札参加申請書と同時に提出される添付書類をもとに、入札説明書等に示す入札参加者の入札参加資格要件の具備を本市において確認し、入札参加資格が確認できない場合は失格とする。

3 入札書類審査

(1) 入札書類・入札価格の確認

提出された入札書類がすべて揃っていることを本市において確認し、揃っていない場合は失格とする。また、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを確認し、予定価格を超える場合は失格とする。

(2) 提案書類審査

ア 基礎審査

入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した入札参加者の提案内容が、本市の提示する「入札説明書」「様式集」及び「要求水準書」に記載される要求事項について違反が無いことを事業者選定審査委員会において確認する。すべての要件について1項目でも違反している場合は失格とし、定量化審査の対象としない。

イ 入札提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリング

基礎審査を通過した提案について、市は、提案内容についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。プレゼンテーションは、提案書記載内容の範囲で入札参加者から審査委員会に対して行い、ヒアリングは審査委員会から入札参加者に対して行われる。

プレゼンテーション及びヒアリングは、入札参加者ごとに行い、時間は1入札参加者につき1時間程度（プレゼンテーション30分、その後、ヒアリング30分）を予定している。プレゼンテーション及びヒアリングの詳細については、別途、入札参加者に通知する。

ウ 定量化審査

基礎審査を通過した提案について、事業者選定審査委員会において審査する。定量化審査は、入札参加者の提案内容について、「第4 定量化審査の内容」に示す各審査項目の評価基準に応じ得点を付与する。

4 総合評価値の算定による優秀提案の選定

定量化審査における総合評価値の最も高い提案を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、当該提案者にくじを引かせて優秀提案を選定する。

5 落札者の決定

本市は、事業者選定審査委員会における優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

第3 定量化審査

1 基本方針

定量化審査においては、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が、事業計画、施設の設計・建設、施設の運営・維持管理及び総合的事項のそれぞれの審査項目において、評価基準に適合し、優れた提案であると評価される場合に得点を付与する。

なお、定量化審査による得点が総合評価の値となるため、その配点及び評価基準については、本市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

2 審査項目別の配点

下表のとおりとする。

審査項目	配点
A 定性的評価項目	60点
A - 1 施設の設計・建設に関する事項	25点
A - 2 施設の運営に関する事項	15点
A - 3 施設の維持管理に関する事項	5点
A - 4 事業計画に関する事項	15点
B 入札価格に関する事項	40点
合計	100点

3 入札価格の得点化方法

審査項目のうち、入札価格に関する事項については、提案書に記載された現在価値換算後の提案価格で行うものとする。現在価値換算後の提案価格が最も低いものを満点（40点）とし、2位以下の評価点は1位の評価を受けた最低価格との比率を用いて算出する。評価点は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求める。

評価点 = 価格審査の配点（40点）
× 最低価格（現在価値換算後） / 評価対象の提案価格（現在価値換算後）
（計算例）

	価格 (現在価値換算後)	評価点	算出方法
1位	20億	40.00点	-
2位	25億	32.00点	40点 × 20 / 25 = 32.00点
3位	30億	26.67点	40点 × 20 / 30 = 26.67点

上記の価格はあくまで計算例における値である。

4 定性的評価項目における得点化方法

(1) 点数の付与

定性的評価項目の定量化審査においては、各審査項目に対して、下表に示す評価点の付与の考え方に基づいて5段階評価を行い、それに応じて計算される得点を付与し、提案毎の定量化審査合計得点を算出する。

評価点の付与の考え方

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該審査項目において特に秀でて優れている	配点×1.00
B	当該審査項目において秀でて優れている	配点×0.75
C	当該審査項目において優れている	配点×0.50
D	当該審査項目においてわずかに優れている点を確認する	配点×0.25
E	当該審査項目において優れている点がない	配点×0.00

(2) 定性評価点の得点化方法

定量化審査によって算出された定量化審査合計得点が最も高いものを満点（60点）とし、2位以下の評価点は、下表に示すとおり、1位の評価を受けた合計得点数との比率を用いて算出する。定性評価点は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求める。

（計算例）

	定量化審査合計得点	得点化方法	定性評価点(確定)
1位	45.0点	満点とする。	60.00点
2位	40.0点	$60 \times (40.0 / 45.0) = 53.33$	53.33点
3位	31.0点	$60 \times (31.0 / 45.0) = 41.33$	41.33点

第4 定量化審査の内容

表 定量化審査の審査項目、配点

審査項目	評価のポイント	配点	対応様式	
1 施設の設計・建設に関する事項	施設整備全般	<ul style="list-style-type: none"> 適切かつ魅力的な施設整備方針であるか。 計画地の地域性、景観、及び周辺環境に配慮した施設整備方針となっているか。 魅力的な意匠計画となっているか。 市民及び高齢者のニーズに適切に対応した方針となっているか。 エバーグリーンデザインの理念に配慮した方針となっているか。 構造計画及び設備計画は適切であるか。 効率的な維持管理を考慮した施設・設備計画であるか。 	6点	様式第14号 様式第15号 様式第16号 図面集
	配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> 機能的なゾーニング計画、動線計画となっているか。 複合施設の利用形態に配慮したゾーニング計画、動線計画となっているか。 各ゾーンによる開館日時の違いに対処可能なゾーニング計画、動線計画となっているか。 	4点	様式第17号 図面集
	温泉・健康維持増進ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 各種浴槽の機能は適切かつ魅力的で集客が期待できるような構成となっているか。 健康維持増進浴室の各種運動・健康増進機能は適切であるか。 安全性、快適性及び衛生管理に配慮した計画となっているか。 運営中の実施プログラム内容と対応した施設・設備構成となっているか。 整備する備品等は、適切か。 	5点	様式第18号 図面集
	老人福祉ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 各室の機能は、適切かつ魅力的な構成となっているか。 高齢者の利用に配慮したエバーグリーンデザインの施設となっているか。 運営中の実施プログラム内容と対応した施設・設備構成となっているか。 整備する備品等は、適切か。 	5点	様式第19号 図面集
	休憩、管理共用ゾーン及び屋外施設	<ul style="list-style-type: none"> 各室の機能は、適切かつ魅力的な構成となっているか。 利用者間のふれあい・交流の促進に配慮した計画となっているか。 適切な緑化計画となっているか。 整備する備品等は、適切か。 	2点	様式第20号 図面集
	建設計画	設計・建設業務の実施体制、施工計画、工程計画は適切であるか。	1点	様式第22号 様式第23号 様式第24号
	特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備全般において、他の様式にて述べられていない事項に関して、創意工夫やノウハウが発揮された、特に優れた提案があるか。 (特記事項の例) 利用者のふれあい・交流促進、省エネ等→省資源等の地球環境への配慮、地域経済貢献、近隣の類似施設との具体的差別化策、防災対策・安全性の向上等	2点	様式第21号 図面集
小 計		25点		
2 施設の運営に関する事項	施設運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 運営を円滑に行うことのできる業務体制が計画されているか。 適切な人材の確保(人数、技能及び配置)について具体的な提案が行われているか。 施設の利用方法や開館日時等は、利用者の利便性に配慮した運営方針となっているか。 	3点	様式第27号 様式第28号
	健康維持増進ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 利用者にとって利便性の高い運営内容となっているか。 独創的かつ魅力的なプログラム等の提案があり、施設全体の利用促進・活性化効果が期待できる内容となっているか。 利用者ニーズの変化に柔軟に対応する等、利用者数確保のための独自の工夫がなされているか。 	3点	様式第29号
	老人福祉ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 利用者(高齢者)にとって利便性の高い運営内容となっているか。 独創的かつ魅力的なプログラム等の提案があり、施設全体の利用促進・活性化効果が期待できる内容となっているか。 利用者ニーズの変化に柔軟に対応する等、利用者数確保のための独自の工夫がなされているか。 	3点	様式第30号

審査項目		評価のポイント	配点	対応様式
	休憩、管理共用ゾーン及び屋外施設	<ul style="list-style-type: none"> 利用者にとって利便性の高い運営業務内容となっているか。 物販・飲食コーナー等の運営について、魅力のある運営内容であるか。 	2点	様式第31号
	安全・衛生管理、緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> 安全管理について十分な検討がなされているか。 衛生管理について十分な検討がなされているか。 災害や急病人の発生等の緊急時の対応について十分な検討がなされているか。 	2点	様式第32号
	特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 施設の運営全般において、他の様式にて述べられていない事項に関して、創意工夫やノウハウが発揮された、特に優れた提案があるか。 (特記事項の例) 提案サービス業務、広報宣伝活動等	2点	様式第33号
	小 計			15点
3 施設の維持管理に関する事項	維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理を円滑に行うことのできる業務体制が計画されているか。 施設の用途や運営内容に応じた適切な維持管理計画、計画的修繕となっているか。 設備等の長寿命化、信頼性向上、LCC削減を図る上での独自の工夫があるか。 特に温泉・健康維持増進ゾーンの施設・設備の維持管理について、その特殊性に対応した、適切な維持管理計画、修繕計画となっているか。 	4点	様式第37号 様式第38号 様式第39号 様式第40号
	特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 施設の維持管理全般において、他の様式にて述べられていない事項に関して、創意工夫やノウハウが発揮された、特に優れた提案があるか。 	1点	様式第41号
	小 計			5点
4 事業計画に関する事項	資金調達	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の方法について適切性と確実性が認められるか。 負債と出資等の割合、構成等は適切か。 	4点	様式第45号
	事業の安定性	<ul style="list-style-type: none"> S P Cの資金計画について安全性を向上するための具体的な方策が講じられているか。 その他に事業の安定性を高めるための具体的な方策や提案がなされているか。 	7点	様式第46号
	リスク管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 主要なリスクについて十分理解し、具体的な対応策が十分に検討されているか。 適切な保険の付保がなされているか。 	4点	様式第47号
	小 計			15点
定性的評価項目に関する事項(1~4合計)			60点	
5 入札価格に関する事項			40点	
合 計			100点	