

第 2 期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場
(ToBiO) 運営維持管理事業

落札者決定基準

令和 5 年 5 月 16 日

浜 松 市

目 次

1	本書の位置づけ	3
2	審査の概要	3
	(1) 審査の方法	3
	(2) 審査の体制	3
	(3) 審査の流れ	2
	(4) 最優秀提案者の選定	3
	(5) 落札者の決定	3
3	審査の内容	3
	(1) 資格審査	3
	(2) 提案審査	3
	ア 入札提案書類の受付	3
	イ 基礎審査	3
	ウ 加点審査	4
	エ 入札価格の確認	6
	オ 価格審査	6
	カ 総合評価	6
	(3) 最優秀提案者の選定	6
4	落札者の決定	6
	別紙 加点審査項目及び配点	7

1 本書の位置づけ

この落札者決定基準（以下「本書」という。）は、浜松市（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 7 月 30 日法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、R0（Rehabilitate-Operate）方式により第 2 期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（ToBiO）運営維持管理事業（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・選定を行うに当たって、最も優れた提案を行った者（以下「最優秀提案者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示すものである。

2 審査の概要

（1）審査の方法

本事業を実施する事業者は、古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（以下「本施設」という。）の改修、運営、維持管理を行うために専門的な知識やノウハウ（設計技術力、施工技術力、運営能力、維持管理能力、事業経営能力等）を有することが求められる。

そのため、落札者の決定については民間の提案を幅広く取り入れるため総合評価一般競争入札方式を採用する。

（2）審査の体制

市は、事業者からの提案内容の審査に関し、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的知見からの意見を参考とするために、学識経験者、専門家及び市の職員で構成される PFI 等審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置している。

審査委員会は、入札提案について本書に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀提案者を選定する。市は、この結果を踏まえて、本事業の落札者を決定する。

なお、審査委員会は以下のとおりである。

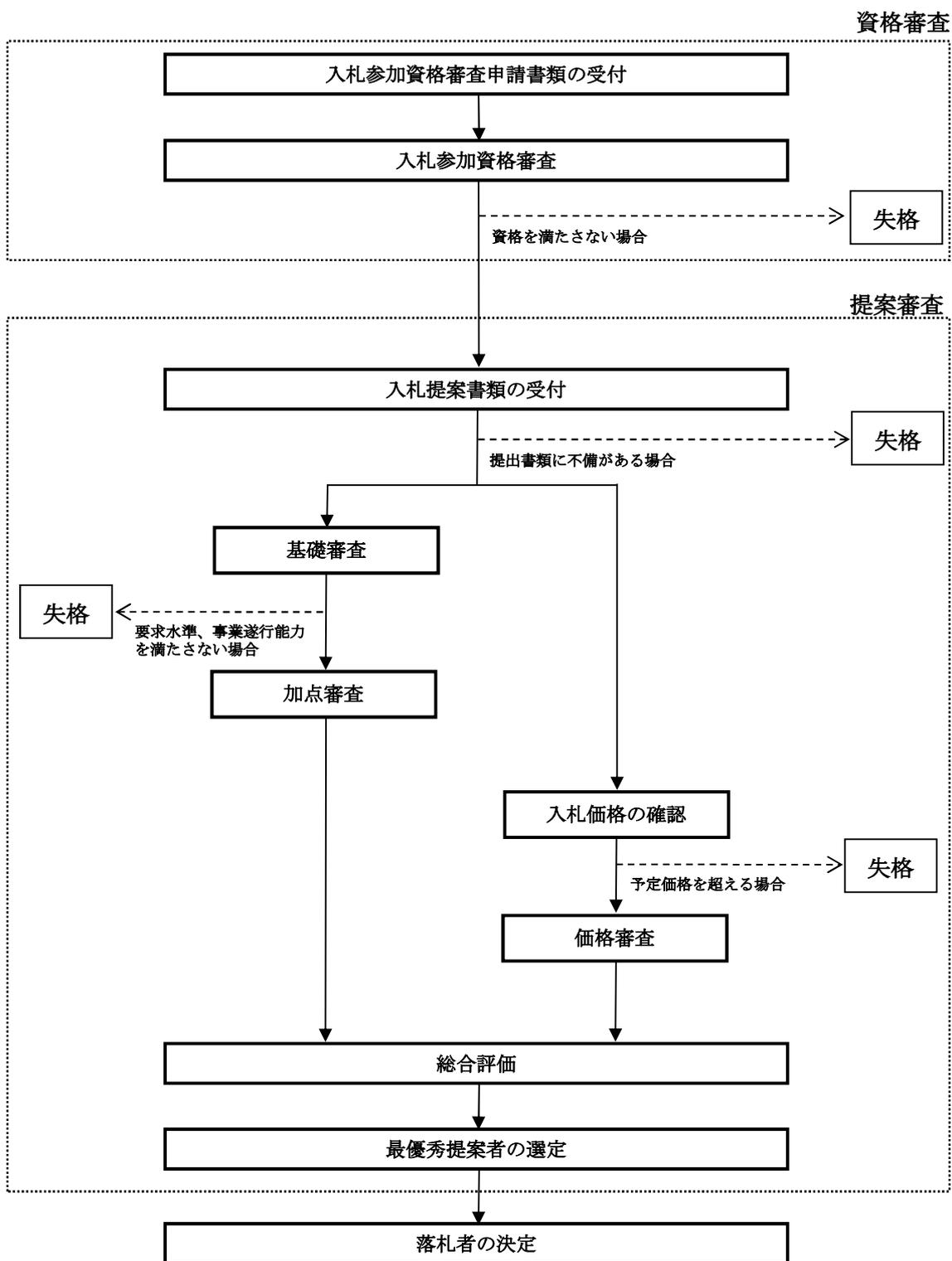
表－1 審査委員会

区分	氏名（敬称略）	所属等
委員長	大竹 弘和	神奈川大学教授
副委員長	嶋野 聡	浜松市市民部文化振興担当部長
委員	八木 佐千子	有限会社ナスカ一級建築士事務所代表取締役
	天米 一志	Amame Associate Japan inc. 代表取締役
	須部 保之	浜松市財務部公共建築課長

※本事業について審査委員会委員に接触を試みた者については、入札参加資格を失う。

(3) 審査の流れ

本事業の審査は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、入札参加者からの入札提案の内容及び入札価格に関する「提案審査」の二段階で実施する。



(4) 最優秀提案者の選定

資格審査を通過した入札参加者から提出された提案書の内容について、審査委員会が本書に基づき評価を行い得点化し、最優秀提案者を選定し市に答申する。

なお、審査の過程では、提案書の審査及び評価を行うにあたり、入札参加者による審査委員会へのプレゼンテーション 40 分および質疑応答 40 分（合計 80 分）の実施を予定している。詳細については、入札参加者に別途通知するものとする。

(5) 落札者の決定

市は、審査委員会による最優秀提案者の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

3 審査の内容

(1) 資格審査

提出された入札参加資格審査申請書類により、入札説明書に定める入札参加者の入札参加資格を確認する。入札参加に必要な資格を満たしていない場合は、失格とする。

(2) 提案審査

ア 入札提案書類の受付

様式集で指定する全ての書類が提出されているかを確認する。必要な書類が提出されていない場合は、失格とする。

イ 基礎審査

① 要求水準の確認

入札参加者の提案内容が要求水準書等に示す最低限のサービス・機能を満たしているかを確認する。これらを満たしていない場合は失格とする。

② 事業遂行能力の確認

事業を計画通りに遂行し得る財政力（体力・安定性）があるか確認を行う。

(ア) 評価対象

各統括責任者（全体統括責任者、改修業務統括責任者、運營業務統括責任者、維持管理業務統括責任者）を輩出する SPC の構成員。

(イ) 評価内容

過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。

(ウ) 評価指標および評価基準

以下の評価基準にひとつでもあてはまる場合は業務遂行能力に不安ありとし、失格とする。ただし、代替信用補完措置（信用力のある第三者による履行保証等）を付している場合は、この限りではない。

表－２ 評価指標及び評価基準

評価指標	評価基準
経常利益	直近３期において、３期連続で赤字の場合
自己資本金額	直近３期において、３期連続で債務超過にある場合

※評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

ウ 加点審査

入札参加者から提出された提案書の内容を、「表－３ 加点審査項目及び配点の概要」に示す提案審査項目ごとに評価を行い、各項目に対して与えられた評価を、提案内容の適切性、有効性、具体性、独自性等の観点から、「表－４ 得点化の基準」に基づいて得点化する。審査委員会の各委員が得点化した点数を合計し、委員人数で割った値を「性能点」とする。

加点審査の提案審査項目の詳細については、別紙「加点審査項目及び配点」とおりである。

表－３ 加点審査項目及び配点の概要

提案審査項目		配点	
1 事業方針及び体制に関する事項		140点	
(1)	基本方針	30点	
(2)	実施体制	1) 事業の実施体制	20点
		2) 業務の引継ぎ	20点
		3) 市及び清掃工場との連携	20点
(3)	リスク管理	20点	
(4)	モニタリング	30点	
2 改修業務に関する事項		120点	
(1)	基本方針及び実施体制	30点	
(2)	施工計画	1) 休館期間等を配慮した施工計画	20点

		2) 安全性・品質管理	20 点
(3)	設備等の性能・品質		30 点
(4)	環境へ配慮した設備		20 点
3 運營業務に関する事項			320 点
(1)	基本方針及び実施体制		30 点
(2)	価値・ブランディングの向上	1) 大会及び合宿等の誘致	50 点
		2) 大会等の実施	50 点
		3) 広報・マーケティング	50 点
(3)	余剰スペースの活用（独立採算業務）		50 点
(4)	大会の開催支援		20 点
(5)	利用者アンケート		30 点
(6)	安全監視業務		20 点
(7)	安全で快適なサービスの提供に関する提案		20 点
4 維持管理業に関する事項			160 点
(1)	基本方針及び実施体制		30 点
(2)	保守管理業務（建築、設備、備品、外構）		20 点
(3)	事業期間修繕計画に基づく修繕・更新業務	1) 計画の作成	30 点
		2) 計画の見直し	30 点
		3) 施工期間中の対応	30 点
(4)	その他の維持管理業務（清掃、警備、植栽）		20 点
5 事業計画に関する事項			40 点
(1)	資金計画		20 点
(2)	収支計画		20 点
6 その他			20 点
(1)	審査項目にない提案		20 点
配点合計			800 点

表－4 得点化の基準

評価	判断基準	得点化方法
A	当該評価項目において特に優れている。	配点×1.00
B	当該評価項目において優れている。	配点×0.60
C	当該評価項目において要求水準を満たしているものの、特に優れている点が認められない。	配点×0.30

エ 入札価格の確認

入札書に記載された入札価格が予め市が設定している市の予定価格以下であることを確認し、予定価格を超えている場合は失格とする。

オ 価格審査

価格審査による「価格点」の算出について、入札参加者が提示する入札価格を次の計算式により得点化する。なお、価格点の計算に当たり、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算出する。

$$\text{価格点} = 200 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格} \div \text{当該入札価格})$$

カ 総合評価

性能点（800点満点）と価格点（200点満点）を合計して得られた点数を総合評価点とする。

（3）最優秀提案者の選定

審査委員会は、総合評価点が最も高い者の提案を最優秀提案者として選定する。

総合評価点が最も高い者が2人以上ある場合は、このうち性能点が最も高い者の提案を最優秀提案者とする。それでも順位が決定しない場合には、該当者によるくじにより最優秀提案者を決定するものとする。

4 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

加点点審査項目及び配点

提案審査項目			配点	様式	
大項目	中項目	小項目	評価の視点		
1 事業方針 及び体制 に関する 事項	(1) 基本方針		<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の事業内容を適切に認識、理解し、事業の特性や課題を十分に把握した基本方針が提案なされているか。 ・施設利用者のニーズの変化への対応や、サービスの品質保持・向上のための、有効な基本方針が提案なされているか。 ・インクルーシブへの配慮がなされているか。 	30点	第12号様式-1
	(2) 実施体制	1) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業（改修業務、運営業務、維持管理業務）について、構成企業及び協力企業の体制が堅実であり、具体的かつ適切な提案がなされているか。 ・構成企業及び協力企業間で情報を共有する仕組みについて、具体的かつ適切な提案がなされているか。 ・災害発生時等の緊急時へ対応するための具体的かつ適切な実施体制が提案なされているか。 	20点	
		2) 業務の引継ぎ	<ul style="list-style-type: none"> ・第1期事業者からの業務の引き継ぎ方法について、具体的かつ適切な提案がなされているか。 	20点	
		3) 市及び清掃工場との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・市との情報共有や提供体制について具体的な提案がなされているか。 ・清掃工場との情報共有や提供体制について具体的な提案がなされているか。 	20点	
	(3) リスク管理		<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の履行に係るリスクの認識及び、事業者間におけるリスク分担は明確か。 ・リスクが顕著化した際の対応方針について体系的かつ具体的な提案がなされているか。 ・リスクに応じた適切な保険の付保が提案なされているか。 	20点	第12号様式-2
	(4) モニタリング		<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリングの内容について具体的かつ効果的な提案となっているか。 ・単なる業務の履行状況やサービスの質をモニタリングするだけでなく、自らが提案する事項や目標の達成状況、施設利用者の満足水準を確認するための具体的な方法や体制が提案なされているか。 	30点	第12号様式-3
	小計			140点	—
2 改修業務 に関する 事項	(1) 基本方針及び実施体制		<ul style="list-style-type: none"> ・本事業における改修業務の内容を十分に理解した基本方針及び、改修業務を確実に遂行できる、適切な実施体制が具体的に提案されているか。 	30点	第13号様式-1
	(2) 施工計画	1) 休館期間等に配慮した施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り休館期間を短縮し、工事期間中も運営が行え、かつ工程を遵守することが可能な施工計画が具体的に提案されているか。 	20点	第13号様式-2 第13号様式-3

		2) 安全性・品質管理	<ul style="list-style-type: none"> 安全性を確保するための適切な施工計画が具体的に提案されているか。 各業務（設計・施工・工事監理業務）について、品質管理が効果的に行える仕組みが提案されているか。 	20点	
	(3) 設備等の性能・品質		<ul style="list-style-type: none"> 本施設の魅力向上や、利用者に対するサービス向上に資する具体的かつ優れた提案がなされているか。 大型映像装置の改修、特殊音響の改修、水泳競技運営システム設備の改修、入退場管理システム設備の改修について、これからの国際大会等を開催する施設としてふさわしい性能を有しているか。 	30点	第13号様式-4 第13号様式-5
	(4) 環境へ配慮した設備		<ul style="list-style-type: none"> カーボンニュートラルに寄与する設備（インバータ等）の導入について、優れた提案が具体的に提案されているか。 	20点	
	小計			120点	—
3 運営業務に関する事項	(1) 基本方針及び実施体制		<ul style="list-style-type: none"> 本事業における運営業務の内容を十分に理解し、適切な基本方針が示されているか。（開館日・開館時間、利用料金設定を含む） 業務実施に必要な知識、能力を有する経験豊富な人員を配置し、適切な実施体制が具体的に提案されているか。 従業員への教育訓練方法が具体的かつ適切に示されているか。 	30点	第14号様式-1
	(2) 価値・ブランディングの向上	1) 大会及び合宿等の誘致	<ul style="list-style-type: none"> 大会及び合宿等の誘致について、施設の特徴を生かした、価値・ブランディングの向上に資する具体的かつ優れた提案がなされているか。 集客性が見込める大会等の誘致について、優れた提案が具体的に提案されているか。 価値・ブランディングの向上や、集客性が見込める大会等の誘致に寄与する魅力ある改修及び改修に必要となる設計の提案がなされているか。 	50点	第14号様式-2
		2) 大会等の実施	<ul style="list-style-type: none"> 事業者自ら主催する大会・イベント及びスポーツ教室等の実施について、アスリートの育成や競技力向上に資する具体的かつ優れた提案がなされているか。 施設の賑わいを創出し、市民に親しまれるようなイベント等の実施について優れた提案が具体的に提案されているか。 アスリートの育成・競技力向上や、市民に親しまれ賑わいを創出するイベント等に寄与する魅力ある改修及び改修に必要となる設計の提案がなされているか。 	50点	
	3) 広報・マーケティング	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の価値・ブランディング向上に資する情報発信及び広告宣伝等の実施について、優れた提案が具体的に提案されているか。 本施設の価値・ブランディング向上に資するマーケティングの実施について、優れた提案が具体的に提案されているか。 	50点		
	(3) 余剰スペースの活用（独立採算業		<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者の利便性向上に資する、優れた提案が具体的に提案されているか。 	50点	第14号様式-3

	務)	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室等を含む本施設を最大限活用された、優れた提案が具体的になされているか。 ・余剰スペースの活用内容に合致し、集客力を向上させられるような魅力ある改修及び改修に必要となる設計の提案がなされているか。 			
	(4) 大会の開催支援	<ul style="list-style-type: none"> ・各種大会開催時に、円滑に大会運営ができるよう、各関係者と調整・打合せ等ができる具体的かつ適切な体制が提案なされているか。 ・施設の大会利用時において、主催者及び参加者の本施設への評価を高める具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20点	第14号様式-4	
	(5) 利用者アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の改善に活かせる効果的なアンケート内容（質問項目、評価方法等）が提案なされているか。 ・効果的な回答が得られるようなアンケート実施方法が提案なされているか。 	30点	第14号様式-5	
	(6) 安全監視業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者の安全性を確保できるような優れた提案が具体的になされているか。 	20点	第14号様式-6	
	(7) 安全で快適なサービスの提供に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・利用受付業務について、施設利用者が円滑かつ快適に利用できるような具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・駐車場運営業務について、施設利用者の利便性や安全性に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・環境管理業務について、施設利用者の衛生環境や安全性に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20点	第14号様式-7	
	小計		320点	—	
4 維持管理業務に関する事項	(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・浜松市公共施設等総合管理計画及び本事業における維持管理業務の内容を十分に理解し、LCCの低減や長寿命化に資する基本方針が示されているか。 ・業務実施に必要な知識、能力を有する経験豊富な人員を配置し、具体的かつ適切な実施体制が提案なされているか。 	30点	第15号様式-1	
	(2) 保守管理業務（建築、設備、備品、外構）	<ul style="list-style-type: none"> ・施設設備等を安全、快適かつ衛生的に保つ具体的かつ適切な提案がなされているか。 ・施設設備等が正常に機能しない等の緊急に対処する事象が生じた場合、迅速な対応策や市と清掃工場との連絡体制が具体的に提案されているか。 	20点	第15号様式-2	
	(3) 事業期間修繕計画に基づく修繕・更新業務	1) 計画の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の長寿命化やLCCの低減が期待できる修繕計画が、具体的に提案されているか。 ・省エネルギーが期待できる設備や、カーボンニュートラルに寄与する設備への更新等により環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止を期待できる具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30点	第15号様式-3 第16号様式-7
		2) 計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・「事業期間修繕計画書」の見直しにあたっての考え方・プロセスについて、適切な提案が具体的になされているか。 	30点	

	3) 施工期間中の対応	・施工期間中の運営方針及び安全対策についての適切な提案が具体的になされているか。	30点	
	(4) その他の維持管理業務（清掃、警備、植栽）	・盗撮、盗難等の犯罪及び災害の発生を警戒・防止するための適切な提案が具体的になされているか。 ・施設を衛生的かつ豊かで美しい環境を維持するための適切な提案が具体的になされているか。	20点	第15号様式-4
	小計		160点	—
5 事業計画に関する事項	(1) 資金計画	・資金計画の内容は具体的であり、確実かつ堅実な計画が提案されているか。	20点	第16号様式-3 第16号様式-4
	(2) 収支計画	・収支の根拠に妥当性があり、無理のない堅実な収支計画が提案されているか。 ・資金不足が見込まれた場合の対応について、具体的かつ適切な提案がなされているか。	20点	第16号様式-4 ～ 第16号様式-11
	小計		40点	—
6 その他	(1) 審査項目にない提案	・本提案審査項目及び評価の視点に含まれない優れた提案がなされているか。	20点	—
	小計		20点	—
配点合計			800点	—