

# 周南緑地整備管理運営事業 落札者評価基準

令和4年6月30日

山口県周南市

## 目 次

<b>第1章 落札者決定の手順</b> .....	2
1 評価の手順及び方法 .....	2
2 評価 .....	3
<b>第2章 提案評価における点数化方法</b> .....	4
1 提案評価の配点 .....	4
2 加点評価の点数化方法 .....	5
3 価格評価の点数化方法 .....	5
<b>別紙1 加点評価における評価項目及び配点</b> .....	6

落札者の決定は、周南市（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4年6月24日に特定事業として選定した「周南緑地整備管理運営事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、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。

落札者評価基準は、落札者を選定するにあたって、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あたっての評価は、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「周南緑地整備管理運営事業に係るPFI事業者評価委員会」（以下「委員会」という。）において行う。市は、委員会による評価結果を踏まえ、落札者を決定する。

# 第1章 落札者決定の手順

## 1 評価の手順及び方法

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方式に基づき、次の手順で実施する。

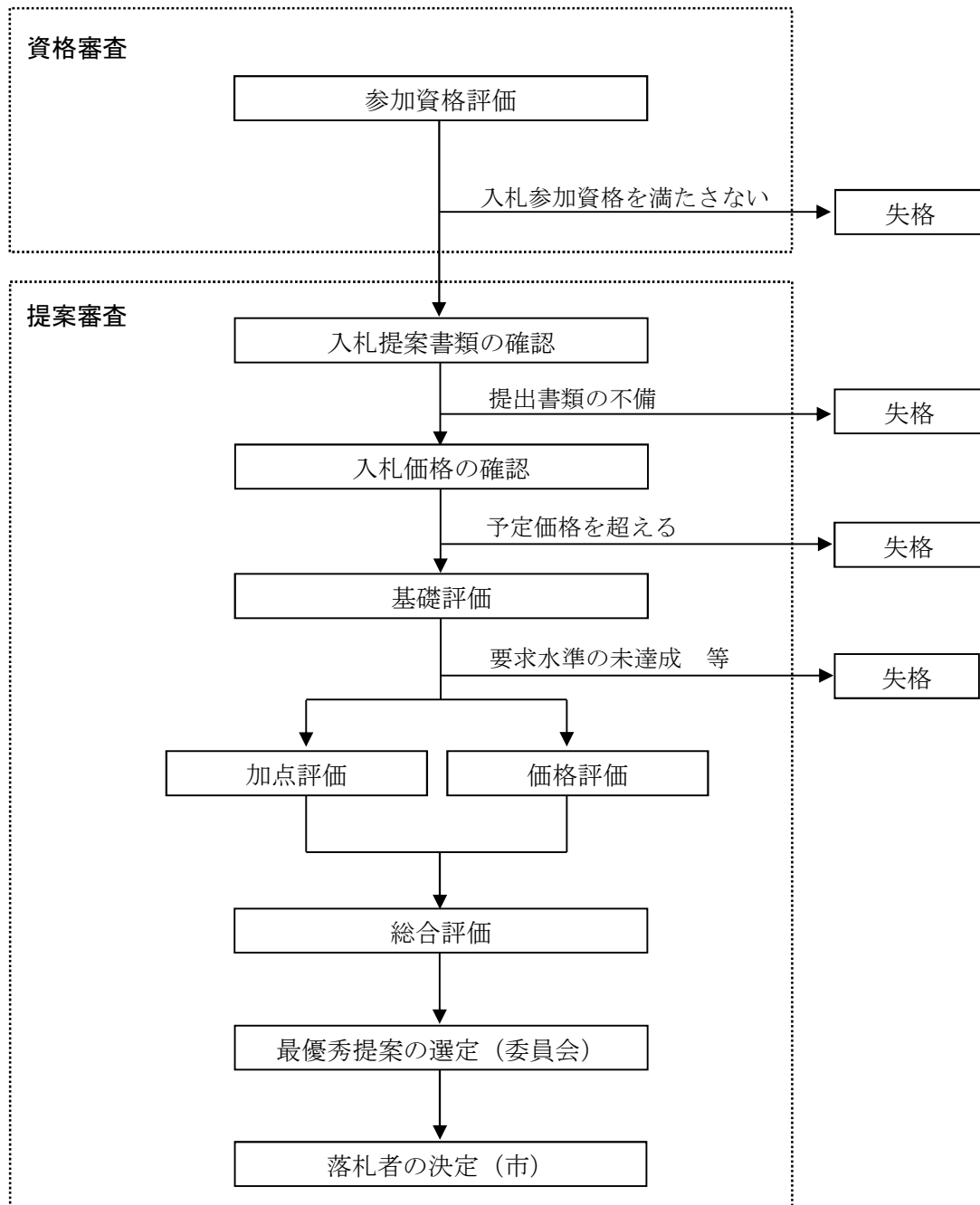


図 1-1

## 2 評価

### (1) 資格評価

市は、入札参加者から提出される入札参加資格評価に関する書類をもとに、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) 提案評価

#### ① 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すべて揃っていることを確認する。提出書類が不備の場合は、失格とする。

#### ② 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。

#### ③ 基礎評価

委員会は、提案書類に記載された内容が、基礎評価項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎評価項目を満たさない場合は、失格とする。

基礎評価項目は、以下のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。

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無いこと。

#### ④ 加点評価・価格評価

##### ア 加点評価

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評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

##### イ 価格評価

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評価を行い、得点を付与する。

#### ⑤ 総合評価及び最優秀提案の選定

委員会は、加点評価及び価格評価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、加点評価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、加点評価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」により最優秀提案を決定する。

#### ⑥ 落札者の決定

市は、委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

## 第2章 提案評価における点数化方法

### 1 提案評価の配点

提案評価は、入札提案書類等の確認後、加点評価及び価格評価の総合評価により実施することとし、その配点及び点数化方法については、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。

評価項目	配点
提案評価点	80点
1. 事業全体に関する事項	10
(1) 事業実施の取組方針・実施体制	5
(2) 事業期間を通じたサービスの向上について	5
2. 設計・建設に関する事項	27
(1) 施工計画等	5
(2) 新水泳場の配置計画・周辺環境への配慮	3
(3) 新水泳場の動線計画・諸室計画	3
(4) 新水泳場の構造・設備・環境配慮の計画	4
(5) 陸上競技場の計画	6
(6) サッカー場・総合スポーツセンター他建築・土木施設整備の施設計画	6
3. 運営に関する事項	22
(1) 運営基本方針・体制・仕組み	3
(2) 運営実施計画	5
(3) 新水泳場の運営実施計画（開業準備含む）	2
(4)・(5) 周南緑地全体の利用促進に向けた取組 （広報・誘致活動及び自主事業）	6
(6)・(7) 付帯事業及び民間提案施設事業	6
4. 維持管理に関する事項	10
(1) 維持管理基本方針・実施体制・仕組み	3
(2) 維持管理実施計画	5
(3) 新水泳場の維持管理実施計画	2
5. 事業計画に関する事項	11
(1) 資金調達	2
(2) 事業計画の確実性及び安定性	2
(3) リスク管理	2
(4) 地域への貢献	5
価格評価点	20点
合計	100点

## 2 加点評価の点数化方法

### (1) 加点評価の項目及び配点

加点評価の評価項目及び配点は、別紙1「加点評価における評価項目及び配点」を参照すること。

### (2) 評価項目の採点基準

加点評価は、別紙1「加点評価における評価項目及び配点」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。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの間	各項目の配点×0.80
C	優れている	各項目の配点×0.60
D	CとEの間	各項目の配点×0.40
E	要求水準レベル	各項目の配点×0.20

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

## 3 価格評価の点数化方法

価格評価については、入札金額を以下の方法で点数化する。

$$\text{価格評価} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点 (20点)}$$

※価格評価点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

別紙1 加算評価における評価項目及び配点

評価項目		配点
1. 事業全体に関する事項		10
(1) 事業実施の 取組方針・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的及び周南緑地基本計画の「スポーツとともにまちの魅力を高め豊かさを育むアメニティパーク」の基本理念や市の関連計画等を踏まえたコンセプト及び目標設定が示されているか。</li> <li>・ 代表企業、構成員、協力企業の明確な役割等（責任分担、連携・協力、補完体制、指揮命令系統など）、事業期間にわたり事業を円滑に遂行するための具体的な提案があるか。</li> <li>・ 独自性の高い提案、個々の提案内容が連動し相乗効果を生む提案等、市の示す方針や関連計画、コンセプトをより有効に発揮するものがあるか。</li> <li>・ 少子化や高齢化、人口減少、様々な社会的マイノリティといった状況・課題を踏まえ、これまで培った本事業地の文化、将来を見据えた新しいスポーツ文化、周辺の新しい文化、変化していく文化を包摂的（多様性・共存性・調和性・柔軟性）にとらえ、本事業の目的を達成するための具体的な提案があるか。</li> </ul>	5
(2) 事業期間を通じた サービスの向上について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業開始時の現指定管理者からの業務の引継ぎに関する具体的な提案があるか。また事業期間を通じた引継ぎ・助言等、それに対する体制や反映方法が具体的・効果的なものになっているか。</li> <li>・ 多様な利用者ニーズや社会ニーズ等を踏まえ、事業期間において定期的な提案内容の見直しを含み、効果的な見直し方法や、各種ニーズを事業内容に柔軟かつ迅速に反映するための具体的な提案があるか。</li> <li>・ 事業期間終了にあたり、施設の状態、運営・維持管理など適切な引継ぎ体制、効果的な方法が構築されているか。</li> </ul>	5
2. 設計・建設に関する事項		27
(1) 施工計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工程計画について、複数施設を複数年度にわたって整備するために利用者への代替施設の配慮かつ要求水準書に定める範囲において各施設の早期のサービスの提供、財政負担の平準化の効果的なスケジュールに関する提案があるか。</li> <li>・ 総合スポーツセンター（外壁・屋上防水等）について、利用しながら改修を行うための効果的な提案があるか。</li> <li>・ 施設整備期間中において、大会時等の車両による来場者に対する配慮の提案があるか。</li> <li>・ 施工計画と実際の整備が連動するために必要なモニタリング体制やバックアップ体制、要求水準書の客観的に確認するために必要な資料等について効果的な提案があるか。</li> </ul>	5
(2) 新水泳場の 配置計画・周辺環境への 配慮	<p>&lt;配置計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の高低差や公園内の立地環境を活かした施設配置がされているか。あわせて有事の際の動線を考慮されているか。</li> <li>・ 利用者と管理者双方の視点から、通常時の利用において安全で利用しやすい工夫や適切な駐車場等の確保に関する提案があるか。</li> </ul> <p>&lt;周辺環境への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本緑地の位置づけを踏まえ、緑地や自然光の取り入れといった、周辺環境との調和を踏まえた外観デザインへの工夫に関する提案があるか。</li> <li>・ プライバシーに配慮しつつ利用者の活動が適度に表出され、利用を促進する外観や仕上げなどの提案があるか。</li> </ul>	3
(3) 新水泳場の 動線計画・諸室計画	<p>&lt;動線計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 諸室の配置や動線について、学校授業を含む利用形態やさまざまな利用者の利便性、安全性を踏まえ、運営方法の効率化とあわせた工夫に関する提案があるか。</li> <li>・ 維持管理（点検や清掃・セキュリティを含む）や災害発生時を踏まえた施設計画上の工夫に関する提案があるか。</li> </ul> <p>&lt;諸室計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 諸室について、利用者数をふまえた適切な規模、利用者の利便性・快適性、運営内容を踏まえた機能性を有した提案があるか。</li> <li>・ 学校授業を踏まえ、児童にとっても使いやすいプールエリアの計画がされているか。</li> <li>・ バリアフリー、ユニバーサルデザイン等に配慮した提案があるか。</li> <li>・ 様々な利用者（観覧者等を含む）にとって、快適性に優れた空間づくりに向けた有効な提案があるか。</li> </ul>	3
(4) 新水泳場の 構造・設備・環境配慮の 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合理的、経済的な構造体として、耐震性（非構造部材・設備を含む）が確保されるとともにスポーツイベントの場としての高揚感が得られるような開放的な空間形成に対する提案があるか。</li> <li>・ 高効率機器や再生可能エネルギーの採用、木材の採用など、脱炭素化に対する積極的な提案があるか。</li> <li>・ 安定的な利用環境の提供のための維持管理の容易性や利用状況の変化への追従性に優れた提案があるか。</li> <li>・ 脱炭素等の環境面や利用の安定的なサービス提供に向けた維持管理の容易性を踏まえた具体的な提案があるか。</li> </ul>	4
(5) 陸上競技場の計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新設する設備機器や第3種公認取得の利用性を踏まえた上で、管理棟の諸室の動線等に関する提案があるか。</li> <li>・ 陸上競技場の管理棟・スタンドの屋根等を含め、景観に配慮し、陸上競技のみならず多目的な利用を含め快適な空間づくりに関する提案があるか。</li> <li>・ 各諸室の配置が陸上競技場内の利用者だけでなく、周辺のランニングコースの利用者やフレンドパークの利用者等にとっても使用しやすい配置となっているか。</li> <li>・ サッカーやラグビー、グラウンドゴルフ、レクリエーション等の多くのスポーツやイベント、遊び等に関連した施設・備品等に関する提案があるか。</li> <li>・ 脱炭素等の環境面や利用の安定的なサービス提供に向けた維持管理の容易性を踏まえた具体的な提案があるか。</li> </ul>	6
(6) サッカー場・総合スポー ツセンター他建築・土木 施設整備の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サッカー場、総合スポーツセンターのLED改修やランニングコースの整備、駐車場の配置計画、トレーニングルームの設置等、スポーツコンベンション機能の強化や日常利用を促進するなどの有効な提案があるか。</li> </ul>	6



3. 運営に関する事項		22点
(1) 運営基本方針・体制・仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営方針について、本事業の基本方針を実現するための具体的な目標や体制など、優れた提案があるか。</li> <li>施設全体を効果的に運営するための、実施体制（指示系統、人員配置等）や市及び体育協会等の関係団体と連携方策や役割分担に関する具体的な提案があるか。</li> <li>運営業務のセルフモニタリングについて、各年度に提出する計画書を踏まえ実施し、サービス水準を向上するための具体的な提案があるか。</li> <li>事故・災害時に確実な被害拡大の防止に必要な初動対応、市及び関係機関との連携体制、利用者の避難誘導体制、従業員の訓練等に関する優れた提案があるか。</li> </ul>	3
(2) 運営実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設全体の運営にあたり、利用者の安全性や快適性のための効率的な管理方法、包摂的な利用の促進、大会・イベント時等の適切な人員配置に関する優れた提案があるか。</li> <li>利用者の安全確保、サービスの向上について、危機管理体制やマニュアルの整備、従業員の教育に関する優れた提案があるか。</li> <li>利用者の声や意見、ニーズを維持管理業務及び運営業務に効果的に反映するための具体的な提案があるか。</li> <li>利用料金設定について、利用者の利便性を考慮し、継続利用を促すための具体的な提案があるか。</li> <li>利用受付場所の柔軟性を含み、利用者の利便性を踏まえた支払方法等に関する提案があるか。</li> <li>トレーニングエリア等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具体的な提案があるか。</li> <li>利用者が提案時と比較して大幅に増減した場合の方策に関する優れた提案があるか。また、利用者が増加した場合の利用者への還元方策に関する提案があるか。</li> </ul>	5
(3) 新水泳場の 運営実施計画 (開業準備含む)	<ul style="list-style-type: none"> <li>開業準備について実施体制、準備計画、スケジュール、広報活動等に関する事業者のノウハウを活かした具体的な提案があるか。</li> <li>プールの安定的利用、事故防止・発生時対応、水質管理・衛生管理に関する具体的な提案があるか。</li> <li>学校授業利用時に児童の安全性の確保や円滑・柔軟な運営を行うための支援に関し、具体的な提案があるか。</li> <li>利用者が継続的に利用するための提案があるか。</li> <li>新水泳場にふさわしく、広く市民が参加できる開館記念イベント等に関する具体的な提案があるか。</li> </ul>	2
(4)・(5) 周南緑地全体の利用促進 に向けた取組（広報・誘 致活動及び自主事業）	<p>&lt;広報・誘致活動&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の自発的で包摂的な柔軟かつ新たな利用促進及び継続利用を促すための優れた提案があるか。また、多様性・調和性・共存性・柔軟性に優れたものか。</li> <li>施設の広報及び情報発信について、市内外問わず利用者の裾野を広げ、また、日常的に分かりやすく利便性の高い提案となっているか。</li> <li>本事業の基本方針を踏まえ、利用者の少ない時期の平準化の工夫等、施設の稼働率・利用率を高めるためイベント誘致等の方策に関する提案があるか。</li> </ul> <p>&lt;自主事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園内またはスポーツ施設内の各利用者の目的に即したサービスの向上や、新しい価値を得られるなどのコンテンツの提供、スポーツ振興、こどもの居場所と時間づくり、健康増進、賑わい創出につながるイベントの内容、スケジュール、料金設定等に関する具体的な提案及びそれをサポートする空間づくりに関する提案があるか。</li> <li>その他、施設利用者の参加を促し、満足度を高めるための提案はあるか。</li> </ul> <p>※共通事項 本項目の各提案が、スポーツ機能の強化や新しいスポーツ文化の発信・発祥、スポーツ以外の様々な市民の活用を促し、また、まちなかの貴重な緑を活かす等、周南緑地基本計画の方針を踏まえたものになっているか。</p>	6
(6)・(7) 付帯事業及び民間提案施 設事業	<p>&lt;付帯事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>飲食提供業務において、利用者ニーズ等を踏まえた、利便性や付加価値の高い販売方法や販売品目に関する具体的な提案があるか。</li> <li>利用者サービス業務において、日常的な利用者の利便性を高める他、市内にない利活用の方法、新しい技術等の提供等具体的な提案があるか。</li> <li>事業実施及び収支計画について、具体性、実現性、独創性のある提案がなされているか。</li> </ul> <p>&lt;民間提案事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央緑地及び東緑地を中心に公園全体の利用促進や利便性の向上、もっては賑わい創出につながる具体的な提案があるか。</li> <li>事業実施及び収支計画について、具体性、実現性、独創性のある提案がなされているか。</li> </ul>	6
4. 維持管理に関する事項		10
(1) 維持管理基本方針・実施 体制・仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の快適性向上、ライフサイクルコスト低減を踏まえた維持管理業務実施に関する基本的な方針や実施体制等に関する具体的な提案があるか。</li> <li>実施体制について、業務の効率的・迅速的な管理、運営業務及び市との連携方策、緊急時への対応に関する優れた提案があるか。</li> <li>サービスの質の維持・向上を図るための有効なセルフモニタリングに関する具体的な提案があるか。</li> </ul>	3
(2) 維持管理実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設の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、頻度等の提案があるか。</li> <li>周南緑地基本計画や緩衝緑地という位置づけを踏まえ、利用者が快適・安心に過ごせるよう開放感・安心感の向上、また、様々な活動が接しうるような視認性の確保など、緑化空間・景観形成に配慮した植栽のあり方など具体的な提案があるか。</li> <li>施設管理台帳等、維持管理の情報を市と共有するための方策に関する提案があるか。</li> <li>市の長寿命化計画を踏まえた修繕に関する取組方針の優れた提案があるか。</li> <li>修繕に関する市との連携に当たっての取組方針、具体的な方法の提案があるか。</li> </ul>	5
(3) 新水泳場の 維持管理実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>水泳場の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。</li> <li>修繕更新について、施設の劣化を抑制し、安全で快適な施設を維持するための長期的な計画・管理に関する優れた提案があるか。</li> </ul>	2

5. 事業計画に関する事項		11
(1) 資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確実性の高い資金調達計画に関する提案があるか。</li> <li>・ 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>	2
(2) 事業計画の確実性及び安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収支の算定根拠が明確かつ妥当な計画が提案されているか。また、利用料金収入の算定根拠が具体的であり、近隣施設の状況等を踏まえた妥当性のある提案があるか。</li> <li>・ 不測の事態による資金不足への対応等、事業収支の安定化のための具体的かつ合理的な提案があるか。</li> <li>・ 事業の経営効率化のためのセルフモニタリングの方法や体制等に関する具体的な提案があるか。</li> </ul>	2
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各業務に係るリスクの責任体制、リスク管理体制に関する具体的な提案があるか。</li> <li>・ 本事業で想定されるリスクの回避策、防止策及びリスク顕在化時の効果的な対応策が具体的に提案されているか。</li> </ul>	2
(4) 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周南市に本店又は本社を有する地元企業の活用、雇用機会の創出等の地域経済に対して具体的な提案があるか。</li> <li>・ 利用者のために活動できる担い手の育成、本事業を起点とした人材・企業等の輩出等、地域への貢献に対して具体的かつ効果的な提案があるか。</li> <li>・ その他地域との連携や地域社会への貢献に関する具体的な提案があるか。</li> </ul>	5
合計		80点