

香陵公園周辺整備 P F I 事業
落札者決定基準

平成 31 年 4 月 8 日

沼津市

目次

第1 本書の位置づけ.....	3
第2 選定方法.....	3
第3 審査委員会の役割.....	3
第4 審査の枠組み.....	4
1. 資格審査.....	4
2. 事業提案審査.....	4
第5 資格審査の項目.....	6
第6 事業提案審査の項目と配点.....	6
1. 提案価格の確認.....	6
2. 基礎審査.....	6
3. 価格審査の得点化方法.....	7
4. 加点審査の得点化方法.....	8
5. 総合得点の算出方法.....	9
第7 加点審査の評価項目、評価基準及び配点.....	10
1. 事業計画全体に関する事項（統括管理業務に関する事項を含む）.....	10
2. 設計・建設・工事監理業務に関する事項（施設の機能及び性能に関する事項、設計・建設・工事監理業務に関する事項）.....	11
3. 開業準備業務に関する事項.....	12
4. 維持管理業務に関する事項.....	13
5. 運營業務に関する事項.....	13
6. 事業の安全性に関する事項.....	15
7. 自由提案事業に関する事項.....	15
8. まちづくりに関する事項.....	17
第8 落札者の決定.....	17
第9 問合せ先.....	17

第1 本書の位置づけ

落札者決定基準は、沼津市長（以下、「市」という。）が、香陵公園周辺整備PFI事業（以下、「本事業」という。）を実施するに当たって、「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）に基づき、市と事業契約を締結し、本事業を実施する事業者（以下、「PFI事業者」という。）を決定するための基準を示すものであり、入札説明書と一体となるものである。

第2 選定方法

本事業は施設整備や維持管理業務だけでなく、運営業務においても専門的な知識やノウハウが広く求められる事業であり、提案の自由度及び競争性の担保に配慮する必要があることから、一般競争入札（総合評価落札方式）（昭和22年政令第16号）地方自治法施行令第167条の10の2）を採用する。

また、本事業は事業者が長期にわたって安定的かつ効率的な事業遂行を求めるものであることに加え、広範かつ多岐にわたる業務を包括することから、単なる価格競争にならないよう、設計・建設、維持管理及び運営業務の提案内容、本事業の要求水準との整合性、資金調達計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性を総合的に評価することで、最優秀提案者を選定し、落札者を決定する。

第3 審査委員会の役割

下記の学識経験者及び本市職員で構成する検討委員会で本基準に基づき審査を行い、優秀提案者を選定する。

検討委員会の委員は次に示すとおりである。

委員長	安登 利幸	亜細亜大学 都市創造学部都市創造学科 教授
委員	上林 功	追手門学院大学 社会学部 准教授 (株)スポーツファシリティ研究所 代表
委員	坂井 文	東京都市大学 都市生活学部都市生活学科 教授
委員	岡本 純也	一橋大学大学院 経営管理研究科 准教授
委員	松下 藤彦	沼津市 都市計画部長
委員	芹澤 一男	沼津市 教育委員会事務局 教育次長

第4 審査の枠組み

審査は、「資格審査」と「事業提案審査」の2段階に分けて実施する。

1. 資格審査

資格審査では、応募グループの構成員、協力会社の入札参加資格要件、法的要件等について確認する。

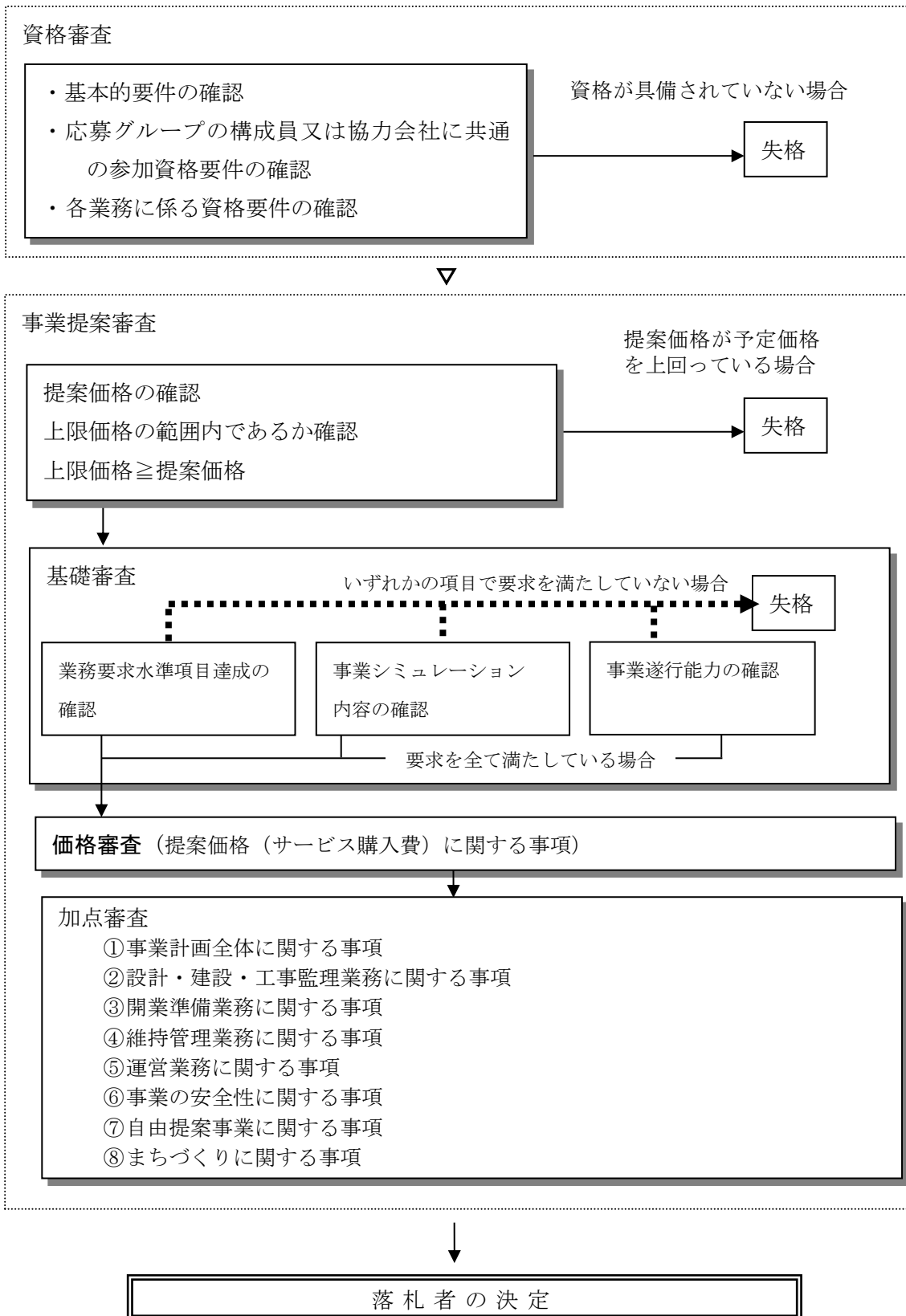
2. 事業提案審査

事業提案審査では、提案価格が予定価格の範囲内であることを確認の上、「基礎審査」「価格審査」「加点審査」を経て、最優秀提案を選定し、最優秀提案者を決定する。

なお、事業提案審査においては、検討委員会において事業者ヒアリング（事業者によるプレゼンテーション、質疑等）を行うことを予定している。

また、提案書の内容の確認を行うために、必要があれば、応募グループ（あるいは「入札参加者」）に文書で質問し回答を受けることも予定している。応募グループからの回答については、提案内容に含むものとする。

➤ 落札者決定までの審査手順の概要



第5 資格審査の項目

実施方針の「第2. 事業者の募集及び選定に関する事項」に示す要件を満たしていることを確認する。

第6 事業提案審査の項目と配点

1. 提案価格の確認

入札参加者の提案価格（18年4か月を通じたサービス購入費の総額）が、市の設定する上限価格の範囲内であるかを確認する。

- i. 提案価格が上限価格の範囲内である入札参加者⇒基礎審査を実施
- ii. 提案価格が上限価格を上回っている入札参加者⇒失格

2. 基礎審査

(1) 業務要求水準項目達成の確認

確認項目	内容
① 統括管理業務に関する要求水準	業務要求水準に示す仕様・性能を満たしていること。
② 施設の機能及び性能に関する要求水準	
③ 設計業務に関する要求水準	
④ 建設業務に関する要求水準	
⑤ 工事監理業務に関する要求水準	
⑥ 開業準備業務に関する要求水準	
⑦ 維持管理業務に関する要求水準	
⑧ 運営業務に関する要求水準	
⑨ 自由提案事業に関する要求水準	

(2) 事業シミュレーション内容の確認

確認項目	内容
前提条件の反映に関する確認	物価変動率を見込まないで計算しているか。
	業務要求水準書で付保を条件としている賠償責任保険などの保険料が適切に見込まれているか。
算出方法の確認	業務要求水準書を踏まえ、業務ごとに見積もった収入・費用と合致しているか。

(3) 事業遂行能力の確認

1) 評価対象

入札参加者を構成する構成員及び協力会社

2) 評価方法

次の評価基準により業務遂行能力を確認する。明らかに業務遂行能力に不安があり（各評価項目に対応した指標がいずれか一つでも評価基準に該当する場合）、かつ、代替信用補完措置（第三者による履行保証等）が記載されていない場合は失格とする。

<評価基準>

評価項目	内容	指標	評価基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出されているか。	事業キャッシュフロー規模	事業キャッシュフロー規模が3期連続で総額がマイナス値の場合
		総キャッシュフロー規模	総キャッシュフロー規模が3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益	経常損益が3期連続で赤字の場合
		自己資本金額	自己資本金額が3期連続で債務超過にある場合
債務返済能力	特別目的会社の債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	利払能力の最近期の値が1.0未満の場合
		有利子負債比率	有利子負債比率の最近期の値が100%以上の場合
代替信用補完措置		個々の補完措置ごとに判断	代替信用補完措置が必要となる出資者がいる合、その役割に応じた代替信用補完措置を付しているか。

<評価指標>

確認項目	評価に用いる指標	算出根拠
資力	事業キャッシュフロー規模	事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費＋諸引当金等*1
	総キャッシュフロー規模	当期純損益－配当・賞与＋減価償却費＋諸引当金等*2
信用力	経常損益	経常損益
	自己資本金額	資本の部合計
債務返済能力	利払能力	(事業損益＋減価償却費)／支払利息・割引料
	有利子負債比率	有利子負債／使用総資本

*1 売上原価および販売費・一般管理費に含まれる引当金繰入額

*2 当期費用に含まれる引当金繰入額及びその他の現金支出を伴わない費用

注) 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

指標項目の内容は次の通り。

事業損益＝営業損益＋受取利息・配当金

賞与＝利益処分の中で行われる賞与

使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

3. 価格審査の得点化方法

提案価格の評価については、以下のルールに従って得点化を行うものとし、200点を配点とする。なお、価格審査については、評価項目ごとに、小数第三位を四捨五入し、小数第二位までを求める。

$\text{計算式 評価得点} = \text{配点 (200点)} \times (\text{最低提案価格} / \text{当該提案価格})$

<計算例>

	A社	B社	C社
提案価格	105億円	100億円	110億円
計算方法	$200 \times (100/105)$	$200 \times (100/100)$	$200 \times (100/110)$
得点	190.5点	200.0点	181.8点

※上記金額はあくまでも算定例である。

4. 加点審査の得点化方法

加点審査における各項目の配点は下記のとおりとする。

<加点審査における大項目別の配点>

審査項目（大項目）	配点
① 事業計画全体に関する事項	100点
② 設計・建設・工事監理業務に関する事項	180点
③ 開業準備業務に関する事項	20点
④ 維持管理業務に関する事項	40点
⑤ 運營業務に関する事項	180点
⑥ 事業の安全性に関する事項	70点
⑦ 自由提案事業に関する事項	85点
⑧ まちづくりに関する事項	125点
加点審査の配点	800点

加点審査の評価及び採点は、下記の段階評価A～Eの5段階で実施する。

<段階評価>

評価内容		採点レート
A	秀でて優れている（特筆すべき優れた発想・工夫が見られる） 非常に優れている	配点×1.00
B	より優れている（優れた発想、優れた工夫が随所に見られる） AとCの間	配点×0.75
C	優れている（工夫が随所に見られる）	配点×0.5
D	工夫が見られる CとEの間	配点×0.25
E	要求水準は満たしているが特に優れた点が見当たらない	配点×0.00

5. 総合得点の算出方法

総合得点の算出において、価格審査と加点審査の合計得点とする。

審査項目（大項目）	配点
価格審査	200点
加点審査	800点
① 事業計画全体に関する事項	100点
② 設計・建設・工事監理業務に関する事項	180点
③ 開業準備業務に関する事項	20点
④ 維持管理業務に関する事項	40点
⑤ 運營業務に関する事項	180点
⑥ 事業の安全性に関する事項	70点
⑦ 自由提案事業に関する事項	85点
⑧ まちづくりに関する事項	125点
総合得点（価格審査+加点審査）	1,000点

第7 加点審査の評価項目、配点及び評価の視点等

1. 事業計画全体に関する事項（統括管理業務を含む）

評価項目	配点	評価の視点	様式
事業全体の取組方針	40	「持続可能なコンパクトなまちづくりの一環」として5つの将来像の実現などによる居住環境の向上につながる取組方針となっているか。	様式 6-1 事業全体の取組方針に関する提案書
		「沼津市スポーツ推進計画」に定める“市民ひとり1スポーツ”の推進に向けた取組方針となっているか。	
		現状と事業期間中の課題を認識し、その解決策が示された方針となっているか。	
		PFI 事業として実施することで可能となる取組みなどを生かした取組方針となっているか。	
事業実施の体制	30	PFI 事業者（特別目的会社）と構成員、協力会社、融資企業、その他の企業との関係・役割について、各々の役割が適切な事業実施体制が構築され、不測の事態等にも対応ができる体制となっているか。	様式 6-2-1 事業全体の実施体制に関する提案書（事業スキーム）
			様式 6-2-2 事業全体の実施体制に関する提案書（参加事業者）
			様式 6-2-3 事業全体の実施体制に関する提案書（事業スケジュール）
統括管理業務	30	PFI 事業者が事業全体を統括し、複数業務を円滑に遂行するための方策が具体的でかつ優れているか。	様式 6-2-4 事業全体の実施体制に関する提案書（統括管理業務及び指揮命令系統）
			様式 6-2-5 事業全体の実施体制に関する提案書（業務従事者の能力）
			様式 6-2-6 事業全体の実施体制に関する提案書（従業者の雇用及び研修の考え方）
		モニタリング評価業務の実施方法は適切か。	様式 6-2-7 事業全体の実施体制に関する提案書（モニタリング評価業務）
		個人情報適切に管理できる体制が構築されているか。	様式 6-2-8 事業全体の実施体制に関する提案書（個人情報保護、情報管理）

評価項目	配点	評価の視点	様式
		事業期間終了後は市の求めに応じ必要な協力をし、円滑な引継ぎ業務が行えるよう具体的な検討がされているか。	様式 6-2-9 事業全体の実施体制に関する提案書（事業終了後の引き継ぎ業務）

2. 設計・建設・工事監理業務に関する事項（施設の機能及び性能に関する事項、設計・建設・工事監理業務に関する事項）

評価項目	配点	評価の視点	様式
設計・建設・工事監理業務の取組方針	5	事業目的を踏まえた適切な設計・工事方針を設定し、各業務に反映されているか。	様式 7-1 設計・建設・工事監理業務の取組方針に関する提案書
設計・建設・工事監理業務の実施体制	5	設計・建設・工事監理業務を実施する体制及びセルフモニタリング体制が構築されているか。 また、各業務で情報を共有できる体制になっているか。	様式 7-2 設計・建設・工事監理業務の実施体制に関する提案書
全体計画	95	適切にスケジュール管理するための具体的な提案内容となっているか。	様式 7-3 設計・建設・工事監理業務の工程に関する提案書
		地域や用地の特性を活かして「スポーツ・健康づくりの拠点」「人がつながる交流の場」「みどり豊かな憩いの場」としての機能を発揮できる設計となっているか。	様式 7-4 設計コンセプトに関する提案書 様式 7-5 ランドスケープデザインに関する提案書
		周辺景観と調和したランドスケープデザインとなっているか。	
		計画地全体において、ユニバーサルデザインに関して配慮されているか。	様式 7-6 ユニバーサルデザインに関する提案書
		「地域の安全で安心な生活を支える場」として必要な防災機能が備えられているか。	様式 7-7 防災性、防犯・安全性に関する提案書
		事業計画地、各施設利用者の安全や防犯上の配慮は十分か。	
		歩行者・自転車・自動車の安全性と利便性に配慮した動線計画となっているか。	様式 7-8 動線に関する提案書
		省エネルギーや環境負荷低減するための配慮や工夫がみられるか。	様式 7-9 環境性、経済性、保全性に関する提案書

評価項目	配点	評価の視点	様式
		中長期にわたり良好な緑化が図られるための具体的な整備計画となっているか。	様式 7-10 緑化計画に関する提案書
		市民文化センターの利用者や周辺住民などへの十分な配慮が行われているか。	様式 7-11 施工計画に関する提案書
新市民体育館	35	大会や大規模イベントの開催施設としてふさわしい設計となっているか。	様式 7-12 新市民体育館の施設計画に関する提案書
		各諸室のゾーニング、動線計画や上下足の切替えが適切に計画されているか。	
		運営内容や利用者ニーズを踏まえた備品が具体的に提案されているか。	様式 7-13 什器備品整備の方針に関する提案書
新駐車場	30	各施設の利用者が混雑時にもスムーズに入出庫できるなど利便性に配慮した駐車場となっているか。	様式 7-14 新駐車場の計画に関する提案書
広場	10	気軽に立ち寄り、休憩や交流・憩いの場となる空間を設け、様々なイベントにも活用できる空間となっているか。	様式 7-15 広場空間に関する提案書

3. 開業準備業務に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式
開業準備業務	20	従業者への研修や利用者への利用促進など、円滑な開業に向けた準備が具体的な提案内容となっているか。	様式 8-1 開業準備業務の取組方針に関する提案書 様式 8-2 施設の利用促進に関する提案書
		開館式典などの準備が適切に計画されており、開館記念イベントは将来の市民利用促進につながる魅力的なものとなっているか。	様式 8-3 開館式典及び内覧会等の実施に関する提案書
		予約システムは、利用者の利便性や操作性を踏まえたものであり、機能に付加価値を設けるなど、具体的な提案内容となっているか。	様式 8-4 予約システム整備・運用に関する提案書

4. 維持管理業務に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式
維持管理業務の取組方針	5	効果的で効率的な維持管理や保守、修繕管理などの実現のための基本的な考え方が具体的な方針となっているか。	様式 9-1 維持管理業務の取組方針に関する提案書
維持管理業務の体制	5	維持管理の方針を実現する体制、及び機能、性能水準、品質の確保・維持が可能となるセルフモニタリングの体制の構築がなされているか。	様式 9-2 維持管理業務の体制に関する提案書
維持管理業務	15	各維持管理業務に関して具体的な提案内容となっているか。	様式 9-3 維持管理業務の実施方法に関する提案書
植栽・外構管理業務	5	植栽管理業務、外構管理業務に関して具体的な提案内容となっているか。	様式 9-4 植栽・外構管理業務に関する提案書
修繕業務及び長期修繕計画書策定業務	10	施設や設備の耐用年数を適切に定め、予防保全、事後保全を的確に実施することで、故障などの未然防止や大規模修繕の軽減、施設の長寿命化につながる方法とその効果が具体的に提案されているか。また、各業務内容は長期修繕計画と連携したものとなっているか。	様式 9-5 修繕業務及び長期修繕計画書策定業務に関する提案書

5. 運営業務に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式
運営業務の取組方針	10	利用者満足度の向上、安全性の確保、利用することによる効果の発現、日常的な賑わいの創出等、運営業務に関する基本的な考え方が、明確な方針として設定されているか。	様式 10-1 運営業務の取組方針に関する提案書
運営業務の体制	10	運営の取組方針を実現する体制の構築がなされているか。	様式 10-2 運営業務の体制に関する提案書
稼働率向上に関する取組	65	市民ニーズや利用者の意向・地域特性などを運営に反映させる方法などに関して、具体的な提案内容となっているか。	様式 10-3 施設の稼働率向上に関する提案書
		施設全体の稼働率・利用率を高めるための工夫が見られるか。	
		適切な料金体系になっているか。また、多様な料金徴収方法に関して優れた工夫が見られるか。	様式 10-4 利用料金設定に関する提案書

評価項目	配点	評価の視点	様式
		スポーツアリーナ、多目的アリーナの貸出方法に関して、工夫が見られるか。	様式 10-5-1 貸出方法に関する提案書（スポーツアリーナ・多目的アリーナ）
		武道場、弓道場、多目的スタジオ、卓球場、トレーニング室、キッズルームの貸出方法に関して、工夫が見られるか。	様式 10-5-2 諸室の貸出方法に関する提案書（武道場、弓道場、多目的スタジオ、卓球場、トレーニング室、キッズルーム）
利用者満足度の向上	25	利用者の利便性、公平性、快適性を確保するための取組みが具体的な提案内容となっているか。	様式 10-6 受付、窓口対応の体制に関する提案書
		広報や誘致において明確な対象や方法が設定されるとともに効果的な情報発信を行う提案内容となっているか。	様式 10-7 広告・宣伝業務に関する提案書
安全管理	20	事業地内の各施設及び周辺に対する混雑に対応するための具体的な運営となっているか（特に、大会・イベント終了時の観客・車両の誘導や危機管理体制など）	様式 10-8 安全管理業務に関する提案書
		急病や事故などの緊急時の危機管理に関して、具体的な提案内容となっているか。	
		発災後の応急的な補修、修繕が可能となる体制の確保に関して、具体的な提案内容となっているか。	
		災害などの緊急時の避難スペースの確保・運営など、市との協力により、災害時に速やかな応急的な対応が可能な体制となっているか。	
		各施設の防災上の位置づけを想定し、それらを踏まえた連携体制などに関して、具体的な提案内容となっているか。	
スポーツ振興事業推進業務	50	トレーニングなど相談業務に関して、具体的な提案内容となっているか。	様式 10-9 スポーツ振興事業推進業務に関する提案書
		スポーツ教室事業業務に関して、具体的な提案内容となっているか。	
		その他の事業（体育の日事業）業務に関して、具体的な提案内容となっているか。	

6. 事業の安全性に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式
事業期間における長期安定性、継続性	30	確実性の高い資金調達計画となっており資金管理の方法・役割が明確になっているか。	様式 11-1-1 事業計画の確実性に関する提案書①
		収支計画は、事業期間を通じ確実に事業を遂行できるものとなっているか（適正な利益を確保し、無理のない収支計画となっているか）。	様式 11-1-2 事業計画の確実性に関する提案書②
		参画企業のモチベーションを維持するための工夫が適切な提案内容となっているか。	様式 11-1-3 事業計画の確実性に関する提案書③
		参画企業の業績不振や破綻への対応策（バックアップ体制など）が適切な提案内容となっているか。	様式 11-1-4 事業計画の確実性に関する提案書④
		事業期間を通じ、事業を確実に遂行していくことが可能となる資金計画となっているか。	様式 11-2-1 事業の継続性に関する提案書①
			様式 11-2-2 事業の継続性に関する提案書②
需要の設定	20	需要想定は妥当か（信頼しうる根拠に基づいて想定しているか）。	様式 11-3 需要の設定に関する提案書
		料金と需要との相関関係を検討し、最も多くの利用者を見込むことのできる料金を設定し、かつ、それに応じた合理的な利用者数を見込んでいるか。	
		需要変動に伴う経営悪化への対応策、破たん回避策は、効果的で実現性のある内容であるか。	
リスクへの対応	20	リスク分担に対する考え方が明確であり、企業及び構成員、協力会社などの間で責任の所在が明確になっているか。	様式 11-4 リスクへの対応に関する提案書
		リスク回避策やリスクが顕在化した際の対応に関して具体的な検討がなされ、適切な提案内容となっているか。	
		万が一の場合に備えた保険加入は十分か。	

7. 自由提案事業に関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式
自由提案事業	30	事業の目的が具体的に示されており、事業内容に実現性や継続性があるか。	様式 12-1 自由提案事業に関する提案書
		長期にわたる事業として計画され、事業の安定性と健全性の確保に関して、具体的かつ優れた提案がなされているか。	
		市の要求施設及び要求事業との相乗効果に関して、具体的な提案内容となっているか。	
		交流の場、憩いの場としてふさわしい、誰もが利用しやすいよう配慮や工夫が見られるか。	
		利用者のコミュニティやネットワークづくりに寄与する仕組みや工夫などが見られるか。	
自由提案施設事業	55	事業の目的が具体的に示されており、事業内容に実現性や継続性があるか。	様式 12-2 自由提案施設事業に関する提案書
		長期にわたる事業として計画され、事業の安定性と健全性の確保に関して、具体的な提案内容となっているか。	
		施設の配置に関して、各施設の機能を担保し、利用者の利便性や快適性に配慮した具体的な提案内容となっているか。	
		市の要求施設及び要求事業との相乗効果に関して、具体的な提案内容となっているか。	
		交流の場、憩いの場としてふさわしい、誰もが利用しやすいよう配慮や工夫が見られるか。	
		利用者のコミュニティやネットワークづくりに寄与する仕組みや工夫などが見られるか。	

8. まちづくりに関する事項

評価項目	配点	評価の視点	様式
市のまちづくりへの貢献に向けた方針	20	市のまちづくり計画などの方針が事業に反映されているか。	様式 13-1 市のまちづくりへの貢献に向けた方針に関する提案書
周辺地域への波及効果	25	事業地の来訪者による周辺地域・施設との回遊性の醸成のため、案内や誘導などにおいて波及効果を創出するよう工夫されているか。	様式 13-2 周辺地域への波及効果に関する提案書
		地域交流や周辺地域コミュニティの賑わいの創出に寄与する提案がされているか。	
		周辺の地域資源と連携することで、市民のネットワークづくりやサードプレイスとしてまちづくりに貢献するなど、具体的かつ優れた提案がなされているか。	
地域貢献	80	本事業の各段階（設計、建設、維持管理、運営）において、地元企業の事業参画や地域企業との連携など、地域経済への貢献が期待される実施体制となっているか。	様式 13-3 地域貢献に関する提案書
		その他、地域の人材・資材活用に関して優れた提案がなされているか。	

※各評価項目の評価は上記の対応する様式を中心に行うが、他の様式に記載の内容も評価する場合がある。

※また図面に関しては、各提案書の根拠資料として参照する。

第8 落札者の決定

市は、検討委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、総合評点の最も高い提案が同点で複数となった場合、「8. まちづくりに関する事項」の合計点が高い方を落札者とする。さらにこの合計点が同点で複数ある場合は、くじ引きで落札者を決定する。

第9 問合せ先

担当部署 : 沼津市 都市計画部 香陵公園周辺整備室
 住所 : 〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号
 電話 : 055-934-4883
 F A X : 055-933-1412
 電子メール : kouryo@city.numazu.lg.jp
 市ホームページ :

<http://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/office/ichiran/toshikei/kouryou/index.htm>