

藤久保地域拠点施設整備等事業

落札者決定基準

令和4年7月

三 芳 町

目 次

1. 本書の位置づけ.....	1
2. 事業者選定の概要.....	1
(1) 事業者選定方式.....	1
(2) 事業者の選定方法と選定の体制.....	1
3. 審査の手順.....	3
4. 入札参加資格審査.....	4
5. 入札書類審査.....	4
(1) 入札書類の確認.....	4
(2) 基礎項目審査.....	4
(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）.....	4
(4) 価格評価点の算定.....	5
(5) 優秀提案の選定.....	5
6. 落札者の決定.....	5

添付資料

別紙1 基礎項目審査の評価基準

別紙2 加点項目審査の評価基準

1. 本書の位置づけ

藤久保地域拠点施設整備等事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、PFI方式により藤久保地域拠点施設整備等事業（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・選定を行うに際し、入札に参加しようとする者に配付する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った入札参加グループを選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加グループの行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運營業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、三芳町（以下「本町」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運營業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

(2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

入札参加資格審査においては、本町が入札参加グループの参加資格について、入札説明書に示す参加資格要件を満たしているかを審査する。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査における評価には反映させない。

入札書類審査においては、基礎項目審査を本町が行う。加点項目審査は、本町が設置した学識経験者等で構成する「藤久保地域拠点施設整備等事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）が行った上で、性能評価点及び価格評価点を合わせた総合評価点が最も高い提案を優秀提案として選定し、本町に選定結果を報告する。

本町は委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

委員会の委員は、以下のとおりである。

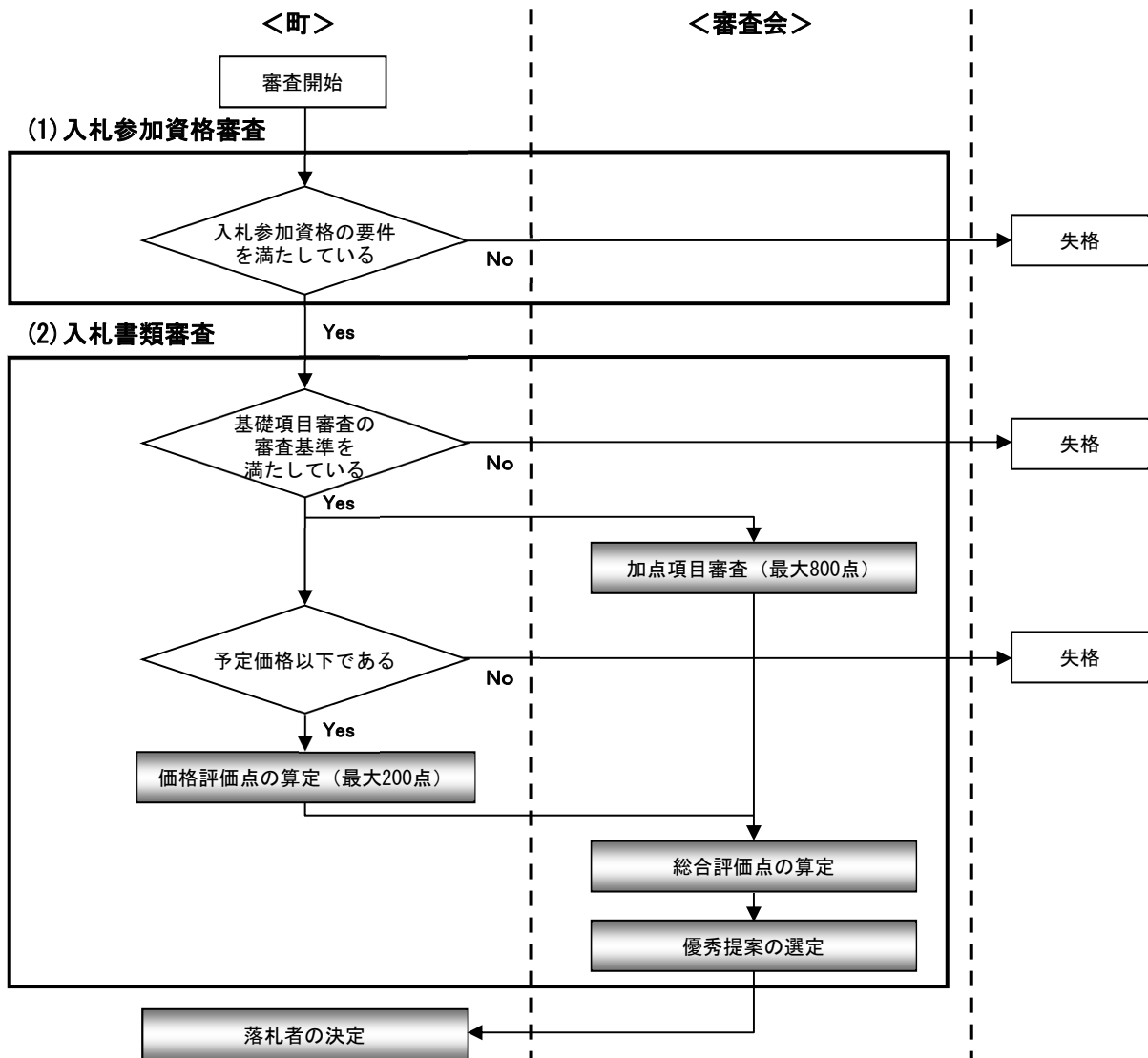
【委員会 委員】

(敬称略)

氏名	所属等
柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授
川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
杉崎 和久	法政大学 法学部政治学科 教授
菅原 麻衣子	東洋大学 ライフデザイン学部 教授
大野 佐知夫	三芳町 副町長
古川 慶子	三芳町 教育長

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4. 入札参加資格審査

入札参加グループの代表企業、構成企業及び協力企業が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを本町が審査し、要件を満たしていない項目があれば失格とする。

5. 入札書類審査

(1) 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを本町が確認する。

(2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目の審査基準を満たしているかについて本町が審査を行う。基礎審査項目を満たしている場合は適格とし、満たしていない場合は失格とする。

(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、委員会において性能評価として加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す加点審査項目について採点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点項目審査は最大800点とし、その内訳は「別紙2 加点項目審査の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

また、その過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合は失格とする。

加点審査項目	配点	備考
I 事業計画全般に関する事項	75	配点の割合：最大800点中9.4%
II 設計業務に関する事項	385	〃 48.1%
III 建設・工事監理業務に関する事項	75	〃 9.4%
IV 維持管理業務に関する事項	70	〃 8.8%
V 運営業務に関する事項	90	〃 11.2%
VI 入札者独自の提案に関する事項	105	〃 13.1%
合計	800	

【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点が多数あり、特に優れた提案と認められる	配点×1
B	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点が多数ある	配点×3/4
C	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点がある	配点×2/4
D	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点はあまりない	配点×1/4
E	各審査項目に関して優れている点はない (要求水準書と同等の提案内容である)	配点×0 (加点なし)

(4) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点については、入札書に記載された入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額で行うものとし、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を200点とする。

なお、入札価格が予定価格を超えていた場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 200 - 1,500 \times \left(\frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} - 0.8 \right)^2$$

(5) 優秀提案の選定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (加点項目審査：最大800点)} + \text{価格評価点 (最大200点)}$$

6. 落札者の決定

本町は、入札書類審査の結果に基づいて委員会により選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、優秀提案が複数ある場合（総合評価点が同点の場合）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

なお、本町が落札者としてふさわしい入札参加グループがないと判断した場合には、落札者を決定しないことがある。

別紙1 基礎項目審査の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式番号
I. 事業計画	・ 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・ 提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
	・ 特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ サービス購入費の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること	・ 提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・ 事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	・ 提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・ 必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ 資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること	
	・ 収支計画全体の計算に重大な誤り等がないこと	
	・ 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	・ 提案書（提案価格等提案書類）
・ 年度ごとの資金不足がないこと	・ 提案書（事業収支等提案書類）	
II. 設計及び建設・工事監理	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（設計業務に関する事項、建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
III. 維持管理	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
IV. 運営	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（運営業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
V. 民間収益事業	・ 民間収益事業実施に当たっての基本的考え方について、本事業の目的、基本方針を踏まえていること。	・ 提案書（事業者独自提案に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール、事業収支等提案書類）、基礎審査項目チェックシート
	・ 安定的、効果的な運営を行ううえで、適切な事業実施体制、事業計画、資金計画、収支計画が示されていること	
VI. 付帯事業（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 付帯事業実施に当たっての基本的考え方について、主体事業の趣旨、目的を踏まえていること。 ・ 安定的、効果的な運営を行ううえで、適切な事業実施体制、事業計画、資金計画、収支計画が示されていること。 ・ 付帯事業における事故等の発生を想定し、保険等の適切な備えがなされていること。 ・ 付帯事業の実施状況について、町が逐次状況を把握できるような仕組みが提案されていること。 	・ 提案書（付帯事業提案書類）

別紙2 加点項目審査の評価基準

加点審査項目		評価の方向性	配点	主な対応様式
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方		40	入札書類審査に関する提出書類、提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	① 目的・基本理念の考え方	・本事業の目的・基本理念を踏まえた計画の提案 ・PFI手法の導入により本町が民間事業者に対して期待している内容の提案	(20)	
	② 業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	・適切な業務遂行体制の確立（各業務における実施体制を含む） ・事業の継続性、サービスの質の向上に資するセルフモニタリング等の提案	(20)	
	(2) 資金・収支計画	・資金計画の安定化方策の提案 ・事業の安定性確保のための独自提案	10	
	(3) リスク管理	(リスク管理方針と対策) ・効果的なリスク管理体制の構築 ・リスク緩和措置の提案 (事業継続の方策) ・バックアップ体制等の方策の提案 ・参画企業のモチベーション維持に関する方策の提案	15	
(4) 民間収益施設の事業計画	・民間収益施設の安定的な経営に係る提案（経営計画の現実性、実績、資金調達方法、リスク管理方針） ・適切な業務遂行体制の確立	10		
小 計			75	配点の割合：最大800点中9.4%
II 設計業務に関する事項	(1) 設計業務全般に係る事項	・町及び住民、利用者等の意向を反映するための取組方策 ・複合化のメリットを活かすための設計の工夫	20	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）
	(2) 意匠計画の考え方		285	
	① 全体配置	・要求水準書等で求めている内容を踏まえた全体配置の提案 ・周辺地域への影響を考慮した施設配置の提案 ・施設整備期間中及び整備後を通じた教育環境等への配慮	(15)	
	② ゾーニング・諸室配置・動線計画	・複合化のメリットを活かすゾーニング、諸室配置の提案 ・管理・運営が考慮された合理的なゾーニング、諸室配置の提案 ・将来的な利用形態の変化を視野に入れた、柔軟性ある施設計画の提案 ・効率的な共用部（廊下、階段、トイレ等）の計画による省スペースの提案 ・利用者の動きを考慮した効率的な動線計画の提案 ・利用者等の安全性を確保する歩車分離の提案	(30)	
	③ セキュリティ計画	・敷地全体のセキュリティ計画の提案 ・学校ゾーンと学校・地域連携ゾーンのセキュリティ計画の提案 ・複合公共施設のセキュリティ計画の提案	(15)	
	④ 外構計画（運動場を含む）	・高低差の処理、道路の付替え、表土の飛散防止対策、排水計画等の提案 ・児童の多様な活動を想定した外構計画の提案 ・利用者等及び地域住民の憩いの場としての広場の提案 ・景観と維持管理の両立に配慮した植栽計画の提案	(20)	
	⑤ ユニバーサルデザイン、バリアフリー	・誰もが施設内を自由に移動できることに関する提案 ・誰もが施設を十分に活用できることに関する提案	(15)	
	⑥ 意匠性	・町の新たなシンボルとなる意匠性の高い提案 ・地域に親しまれる景観形成に関する提案 ・意匠性を維持するための工夫（仕上げ材の清掃性、メンテナンス性） ・付加価値や機能性を併せ持つ意匠の提案	(30)	
	⑦ 小学校（学童保育室を含む）	・児童の学び舎として、児童の動きや快適性に配慮された計画、空間づくり ・「新しい時代の学びを実現する学校施設の在り方について」「これからの特別支援教育を支える学校施設の在り方について」などの考え方を取り入れた計画 ・効率的な学校管理、教職員の働き方改革に寄与する管理諸室の計画 ・（普通教室）児童の学びの場、日常生活の場としての良好な学習環境の確保 ・（特別支援教室）普通教室の設えに加え、児童に合わせた学び、自然な交流を生み出す工夫 ・（特別教室）各室で学ぶ内容に応じて、児童の興味を引き出す工夫 ・（学校・地域連携ゾーン）児童及び地域住民の利用のしやすさに配慮した配置及び設えの工夫 ・（学童保育室）児童が快適・安全に多様な活動を実施するための工夫	(35)	
	⑧ 屋内運動場	・充実した運動環境とするための工夫 ・円滑な避難所利用に寄与する工夫 ・騒音防止と自然換気（通風の確保）の工夫	(10)	
	⑨ 子育て関連諸室（保健センター機能含む）	・子供たちが安全に楽しみながら学ぶ空間の提案 ・子供、保護者が自然に交流できるような設えの提案 ・児童が何回でも利用したくなる工夫 ・活動ホールでの健診（待合、健診、相談）実施に配慮した計画	(20)	
	⑩ 図書館関連諸室	・利用者が利用しやすく、充実した時間を過ごせるような施設の提案 ・図書館業務が効率的に行える管理エリアの提案 ・利用形態などに配慮したゾーニングの提案 ・特色のある空間コンセプトの提案 ・効率的な管理、収蔵に配慮した閉架書架の提案 ・来館者への図書館情報の発信に関する提案 ・充実した企画展示のための演出の工夫 ・複合化を活かし、図書館を中心とした他機能との連携に関する提案	(40)	
	⑪ 公民館・その他共用施設	・利用者目線で使いやすい諸室計画 ・多様な用途、利用形態に対応ができる柔軟性のある計画 ・誰もが気軽に利用できる、地域の居場所となる施設の計画 ・（多目的ホール）音楽やダンス等の発表・練習等、多様な用途に使用できる空間の提案 ・（多目的ホール）親しみやすく気軽に芸術に触れられ、創造性や感性に訴えるような内装デザインや空間演出の提案 ・（コミュニティスペース、共用部）市民が交流を行う機会や休憩のスペースとなる空間づくり	(30)	
	⑫ 管理諸室・出張所・商工会・社会福祉協議会	・空間を効率的に活用した管理諸室の計画 ・業務を効率的に行うための工夫	(10)	
	⑬ 民間収益施設	・集客力のある空間づくりや設えに関する提案 ・コワーキング機能の集客、事業継続に関する提案	(15)	
	(3) ライフサイクルコストの低減		50	
	① 更新性・メンテナンス性の配慮	・設備機器の更新・メンテナンス等を考慮した設備計画の提案 ・機器の進歩に柔軟に対応するための施設計画上の工夫の提案 ・運用管理の利便性を高める設備計画の提案	(15)	
② 環境負荷低減、ランニングコスト低減、省エネ、施設長寿命化に向けた工夫	・ZEBに向けた方策の提案 ・光熱水費の低減方策の提案 ・設備の省エネルギーに係る方策の提案 ・修繕費の低減方策の提案 ・建物の長寿命化、ランニングコストの低減に資する施設計画の提案	(35)		
(4) 構造計画・防災安全計画の考え方		30		
① 災害時等の施設安全性の確保	・災害に対する施設の安全性確保に関する提案 ・大地震に対する施設安全性の工夫 ・誰もが避難所として利用することを想定した動線・諸室・設備計画の提案 ・災害時に平時の機能が活用できる（レジリエンス）工夫	(20)		
② 保安警備の充実	・保安上有効な警備システムに関する提案 ・職員や利用者などの力も取り込んだ安全な施設保安に関する提案	(10)		
小 計			385	配点の割合：最大800点中48.1%

Ⅲ 建設・工事監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項		65	提案書（建設・工事監理業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
	① スケジュール	・具体的かつ確かなスケジュール計画の提案	(10)	
	② 工事期間中の安全、環境、学習等への配慮	・建設工事期間を通じた安全性への配慮 ・近隣住民への配慮（事前調査、工事説明、騒音振動対策、工事車両動線など） ・建設工事期間を通じた周辺環境や学習環境等への配慮 ・工事期間を通じた駐車スペースの確保に係る工夫の提案	(30)	
	③ 既存小学校等の解体・撤去業務に係る事項	・解体工事期間中の周辺環境や学習環境等への配慮 ・廃棄物等の適切な処理に関する提案 ・アスベスト調査等事前調査の提案 ・レベル3アスベスト除去工事を安全に行うための工夫	(25)	
(2) 工事監理業務全般に係る事項	・町と連携した工事監理業務に関する具体的なアイデアの提案	10		
小 計			75	配点の割合：最大800点中9.4%
Ⅳ 維持管理業務に関する事項	(1) 維持管理業務全般に係る事項	・各業務間の連携などによる効率的で効果的な維持管理の提案 ・予防保全を基本とし、維持管理費用の負担軽減に向けた工夫	20	提案書（維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
	(2) 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等維持管理業務、警備保安業務、環境衛生・清掃業務	・民間ノウハウを活かした各業務の効率化に関する提案 ・IT、電子システムなどを活用などにより業務の効果を可視化する仕組み ・効率的な警備保安業務に係る提案 ・事故・犯罪・火災・災害等の未然防止に係る提案 ・利用者に質の高いサービスが提供されていることが伝わるメリハリのある業務遂行計画の提案	30	
	(3) 修繕業務に係る事項	・適切な長期修繕（保全）計画の提案 ・施設の魅力の維持・向上に資する長期修繕（保全）計画の提案 ・機器の進歩に柔軟に対応するための工夫の提案	20	
小 計			70	配点の割合：最大800点中8.8%
Ⅴ 運営業務に関する事項	(1) 運営業務全般に係る事項	・効率的で効果的な運営を行うための提案 ・安定した運営業務を効率的に実施するための職員配置 ・サービスの質の向上に資する利用者意見の収集や業務反映の工夫 ・官民連携によるメリットを利用者に感じてもらうための工夫	20	提案書（運営業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
	(2) 開業準備業務に係る事項	・効果的な利用者への情報提供や誘致活動の提案 ・魅力的な開館式典・内覧会、開館記念イベントの提案	10	
	(3) 施設運営業務に係る事項	・施設の案内・最新情報を利用者に分かりやすく提供するための工夫 ・利用者の利便性・公平性の確保を踏まえた、利用受付・予約方法等の提案 ・使いやすい予約システムの提案 ・多目的ホール・集会室等の貸出方法に関する工夫 ・運用方法を踏まえた備品及びその貸出方法の提案	25	
	(4) 市民活動・交流促進支援業務に係る事項	・町民ニーズをとらえたイベント開催の工夫 ・イベント企画・運営への市民参加を進めるための取組み ・複合化を活かし、各施設の利用者等が互いに交流できる仕組みに関する提案 ・施設全体の稼働率を高めるための事業者独自のノウハウやアイデアに基づく提案	20	
	(5) 民間収益施設運営業務に係る事項	・民間収益施設に町民ニーズや地域特性などを反映させる仕組み ・稼働率を高めるための具体的な方策 ・事業者のノウハウを活かした魅力的なコンテンツ	15	
小 計			90	配点の割合：最大800点中11.2%
Ⅵ 入札者独自の提案に関する事項	(1) 付帯施設（付帯事業）に係る事項	・地域や利用者等のニーズにあった事業の提案 ・土地賃料の提案金額	15	提案書（入札者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類）
	(2) 自主事業に係る事項	・地域や利用者等のニーズにあった事業の提案 ・自主事業により生まれる新たな交流に関する提案	10	
	(3) 官民連携事業・複合化を活かした独自アイデア	・官民連携や複合化を活かした事業者独自のアイデアの提案 ・新技術やICTなどを活用した提案 ・事業者のノウハウを活かしたコンテンツの提案	20	
	(4) 地域経済への貢献		40	
	① 設計・建設業務	・本施設の設計・建設業務における、地域経済への貢献（地元雇用、地元企業の参画等）	(30)	
	② 維持管理・運営業務	・本施設の維持管理・運営業務における、地域経済への貢献（地元雇用、地元企業の参画等）	(10)	
(5) 地域社会への貢献・連携	・事業全体を通じた地域社会の充実に寄与する提案 ・地域住民や企業などと連携した事業の魅力を向上させる取組み	20		
小 計			105	配点の割合：最大800点中13.1%
合 計			800	最大800点