

御所市健康増進スポーツ施設整備事業

事業 者 選 定 基 準

令和 7 年 4 月

御 所 市

目次

1. 審査の概要	1
1.1 本書の位置付け	1
1.2 審査方式	1
1.3 審査体制	1
2. 優先交渉権者決定の手順	2
2.1 優先交渉権者決定までの流れ	2
2.2 参加資格審査	2
2.3 技術提案審査	2
2.3.1 提案価格の確認	2
2.3.2 基礎審査	3
2.3.3 技術提案審査	3
2.3.4 審査項目及び配点	3
2.3.5 提案価格審査	5
2.3.6 総合評価値の算定及び順位の決定	5
3. 優先交渉権者等の決定	5
4. 審査項目及び配点	5

1. 審査の概要

1.1 本書の位置付け

本書は、御所市（以下「本市」という。）が御所市健康増進スポーツ施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するにあたり、応募者のうち、最も優れた提案を行った者を客観的に評価し決定するための方法、基準等を示すものである。

また、本書は、本市が本事業を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、公表する募集要項と一体のものである。

1.2 審査方式

本事業は、健康増進スポーツ施設を整備するにあたり、安全性の確保と市民の利便性向上を図るとともに、健康増進やコミュニティ形成の拠点づくりの実現を目指すものである。

したがって、事業者の選定においては、提案金額のほか、事業者の有する高度な能力やノウハウ、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、更に経営の安定性やリスク負担能力等の金額以外の要素を加えて総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

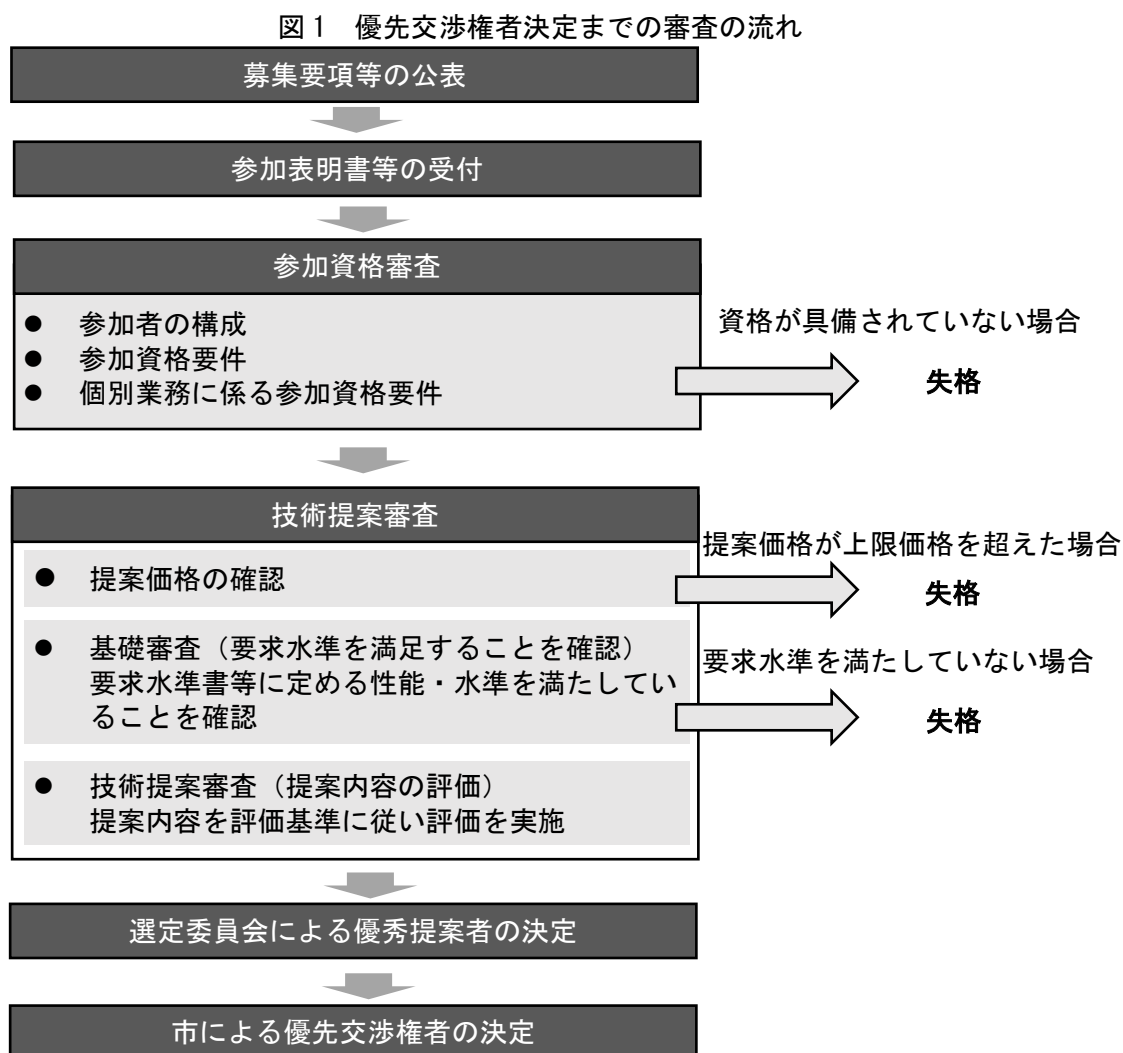
1.3 審査体制

優先交渉権者の選定にあつては、「御所市健康増進スポーツ施設整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）で審査を行い、その結果を踏まえて、本市が優先交渉権者を決定する。

2. 優先交渉権者決定の手順

2.1 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者決定までの審査の流れは、以下のとおりとする。



2.2 参加資格審査

本市は、応募者から提出される参加表明書等により、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、その結果を応募者に対し通知する。また、参加資格が確認できない場合は、失格とする。

2.3 技術提案審査

2.3.1 提案価格の確認

本市は、応募者の提案価格が本市の支払総額の上限価格の範囲内であることを確認し、上限価格を超える場合は失格とする。

本市の支払価格総額の上限価格

1, 913, 170 千円

※消費税及び地方消費税を含む。

2.3.2 基礎審査

本市は、応募者から提出された技術提案書が要求水準を満たしているか否かを確認する。要求水準を満たさないことが確認された場合は失格とする。

なお、本市はその結果を応募者に対し通知する。

2.3.3 技術提案審査

選定委員会は、技術提案書に記載された提案内容について、「2.3.4. 審査項目及び配点」に示す項目毎に、評価に応じて得点を付与する。なお、提案内容の審査項目について、評価の視点ごとに、次の表に示す5段階評価に基づき各選定委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。

表1 評価基準と得点化方法

評価	評価基準	得点化方法
A	特に秀でて優れた提案である。	配点×1.00
B	特に優れた提案である。	配点×0.75
C	優れた提案である。	配点×0.50
D	要求水準をやや上回る提案である。	配点×0.25
E	要求水準を満たす提案である。	配点×0.00

2.3.4 審査項目及び配点

審査における配点は、以下のとおりとする。審査項目の詳細は、「4. 審査項目及び配点」のとおりとする。

表 2 審査項目と配点

審査項目		配点
技術提案審査		220 点
	実施計画に関する事項	40 点
	施設計画に関する事項	60 点
	工事に関する事項	15 点
	開業準備業務に関する事項	10 点
	維持管理業務に関する事項	25 点
	運營業務に関する事項	60 点
	独自提案に関する事項	10 点
提案価格審査		80 点
総合評価値		300 点

2.3.5 提案価格審査

技術提案審査の終了後、提案価格を以下の方法により得点化する。

□算定式

$$\text{提案価格の得点} = \frac{\text{最低提案価格}}{\text{応募者の提案価格}} \times 80 \text{ 点}$$

応募者の中で、最も低い提案価格を提示した応募者の提案に対して、価格点の満点が付与される。他の応募者の得点については、最も低い提案価格との比率により算定する。なお、得点は小数点以下三位を四捨五入した値とする。

2.3.6 総合評価値の算定及び順位の決定

選定委員会は、技術提案審査の得点と提案価格審査の得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った応募者を1位とし、以下総合評価値の高い順に順位を決定する。

総合評価値が同じとなった応募者が2者以上いる場合、技術提案審査の得点が高い順に順位を決定する。それでも順位が決定しない場合は、くじ引きにより順位を決定する。

なお、応募者が1者であった場合においても、技術提案審査を実施し、要求水準を達成するのに十分な内容の提案であると判断され、且つ総合評価値が300点満点中180点以上を合格点とし優秀提案者とする。2者以上の場合であっても、合格点より下なら優秀提案者にならないものとする。

$$\text{総評評価値} = \text{技術提案値} + \text{提案価格値}$$

3. 優先交渉権者等の決定

本市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、総合評価値の最も高い応募者を優先交渉権者として、また、総合評価値が2位の応募者を次点交渉権者として決定し、優先交渉権者との契約交渉が整わない場合は次点交渉権者と契約の交涉及び締結の手続きを行う。

4. 審査項目及び配点

審査項目及び配点は以下のとおりとする。

表 3 審査項目の評価の視点とそれぞれの配点

項目		評価の視点	配点
実施計画に関する事項	実施方針	・本事業の趣旨を理解し、目的を効果的に達成する事業への取組方針が示されているか。 ・施設の基本方針を実現する健康増進スポーツ施設建物、園地整備の考え方が示されているか。 ・事業の全体計画と整合のとれた、設計・建設・工事監理業務計画が提案されているか。 ・施設の基本方針を実現する維持管理・運営業務の考え方が示されているか。	20
	実施体制	・設計・施工・維持管理・運営一括発注方式である本事業の特性を踏まえ、各社の役割、責任分担を明確にする等、実施体制についての具体的な提案がされているか。 ・業務遂行にあたり十分な体制を構築しているか。 ・要求水準を達成するための具体的な取組方針、市に対する報告体制等は十分か。 ・配置技術者の資格・実績は十分か。 ・適切かつ効果的なリスク管理体制を構築しているか。	5
	工程計画	・期限内に確実に施設を引き渡すことのできる工程上の工夫や配慮がなされているか。 ・必要な許認可・申請等を考慮した工程計画となっているか（電力・上水等、インフラ引き込みに係る許可申請手続き、その他本事業実施にあたり必要な許可・申請手続き）。 ・事業の確実なスケジュール及び品質管理等に資するセルフモニタリング等の提案がされているか。	5
	地域経済への波及効果	・地域資源を効果的に活用する計画となっているか。 ・地域経済へ波及が期待できる具体的な提案がされているか。 ・災害発生時の対応等の提案がされているか。	10
施設計画に関する事項	全体計画、動線計画、意匠、安全確保について	・要求水準書に提示する施設の基本方針を十分に踏まえた計画となっているか。 ・整備する諸室、諸室の規模、配置や数の考え方は妥当か。 ・施設の日照確保や周辺の住宅等との離隔距離を踏まえた施設配置となっているか。 ・可能な限り多くの駐車台数を確保するための効率的な駐車場計画となっているか。 ・効率的な排水計画や災害時に利用する貯水タンク及び下水タンクの配置計画となっているか。 ・健康的な室内環境の確保に関する方策の提案がされているか。	15
		・平面計画や動線が効率的であり、管理のしやすさ等について具体的に効果的な提案がされているか。	10

項目		評価の視点	配点
		・地域に親しまれる景観形成に関する提案がなされているか。 ・利用者に配慮した（快適性等）内装や、地域性を考慮した外観デザインの工夫がなされているか。 ・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となっているか。 ・外観デザインや屋外空間について、周囲の景観と調和した景観形成に関する提案がされているか。 ・耐候性のある外装材や、強度・耐久性のある内装材・什器・備品等の提案がされているか。	10
		・避難経路の確保等、災害時における対策がなされているか。 ・利用者の安全確保や防犯上の対策は、十分講じられているか。 ・分かりやすい誘導表示計画となっているか。 ・防犯上有効な照明設備やセキュリティ対策に関する提案がされているか。 ・災害時の利用を想定した外構計画となっているか。 ・構造体の耐震性の確保について提案されているか。 ・非構造部材・設備の耐震性の確保について提案されているか。	10
	ユニバーサルデザイン	・高齢者・障がい者等すべての人が安全に安心して円滑かつ快適に利用できる施設計画となっているか。	5
	環境への配慮	・環境にやさしい、省エネルギー、省資源化対策、CO₂の削減の工夫がなされた建築計画、設備計画が提案されているか。	5
	維持管理費の低減について	・維持管理費の低減に資する具体的な提案がなされているか。 ・供用開始後の修繕計画の考え方が具体的に提案されているか。 ・維持管理のしやすさや維持管理コスト縮減に配慮した設備計画等の提案がされているか。	5
工事に 関する 事項	環境や地域への配慮	・施工中の建設技術の工夫、環境にやさしい配慮等について積極的な工夫や取組が提案されているか。 ・周辺地域住民への交通や環境上の影響を低減するための施工計画となっているか。	10
	安全対策	・工事の安全性を確保した確実な施工計画や施工計画を実行するための具体的な方策が提案されているか。 ・工事監理業務に関する具体的なアイデア（確実な施工計画の実行、安全性の確保等）が提案されているか。	5
開業準備業務に関する事項	供用開始前の広報活動及び予約受付に係る事項	・具体的な開業準備スケジュールが立案され、適切な取組方針が提案されているか。 ・効果的な事前広報・宣伝に関する工夫がみられるか。 ・予約受付について、誰にでも利用しやすく、運用しやすい方法が提案されているか。 ・開館式典、開館記念イベント、内覧会等に関する工夫がみられるか。	5

項目		評価の視点	配点
開業準備業務に関する事項	環境衛生・清掃に係る事項	・実施項目・作業内容・頻度等に関する適切な業務遂行計画が示されているか。 ・感染症の流行に備えた感染拡大防止措置及び感染症流行時の対応等について、具体的な対応方針が示されているか。	5
	維持管理業務全般	・維持管理業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応等）が示されているか。 ・維持管理コストの低減に向けた計画が提案されているか。 ・建築物の維持・管理に係る方策が提案されているか。 ・建築設備の維持・管理に係る方策が提案されているか。 ・備品等の維持・管理に係る方策が提案されているか。 ・外構の維持・管理に係る方策が提案されているか。	10
維持管理業務に関する事項	環境衛生・清掃に係る事項	・実施項目・作業内容・頻度等に関する適切な業務遂行計画が示されているか。 ・感染症の流行に備えた感染拡大防止措置及び感染症流行時の対応等について、具体的な対応方針が示されているか。	5
	警備保安に係る事項	・事故、防犯、防火、防災等を適切に実施する提案がされているか。 ・本市及び関係機関への通報・連絡体制が提案されているか。	5
	修繕に係る事項	・業務終了後の修繕も考慮した適切な長期修繕（保全）計画が提案されているか。 ・限られた修繕費の中で効率的・効果的に修繕を行い、建物・設備の機能が維持できる方策が提案されているか。 ・機器の進歩に柔軟に対応するための工夫が提案されているか。	5
	運営業務計画	・運営業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応等）が示されているか。 ・利用時間設定の考え方が示されているか。 ・利用料金設定の考え方が示されているか。	20
運営業務に関する事項	統括管理業務	・本市、関係機関との調整についての工夫等、統括マネジメントが効果的に実施される提案がされているか。 ・利用料金の管理に係る提案等、確実な総務・経理業務の遂行が可能な提案がされているか。	10
	利用受付業務	・効果的な広報・宣伝に関する工夫がみられるか。 ・利用料金徴収方法に関して、利用者の利便性を高める工夫がされているか。 ・利用受付に関して、利用者に分かりやすく案内する工夫がみられるか。 ・予約受付について、誰にでも利用しやすい方法が提案されているか。 ・利用者等の個人情報のセキュリティ対策が図られているか。	10

項目		評価の視点	配点
運営業務に関する事項	プール運営業務	・「公平性・平等性の確保」を念頭に置いた利用促進について、提案されているか。 ・プール利用者の安全確保の考え方が示されているか。 ・利用者の特性に応じてどのように運動指導を行っていくか、具体的な方策が提案されているか。 ・衛生管理や水質管理についての工夫がみられるか。	10
	トレーニングルーム・多目的室等運営業務	・「公平性・平等性の確保」を念頭に置いた利用促進について、提案されているか。 ・「公平性・平等性の確保」を念頭に置いた利用者の安全確保の考え方が示されているか。 ・利用者の特性に応じてどのように運動指導を行っていくか、具体的な方策が提案されているか。	10
独自提案に関する事項	自主事業	・事業者独自のノウハウやアイデアに基づく提案がされているか。 ・幅広い年代を対象としたプログラムが提案されているか。 ・時代とともに変化する利用者ニーズを把握し、適宜業務内容を見直す提案がされているか。 ・年間通じて継続的に業務を実施する提案がされているか。 ・指定管理者独自のノウハウやアイデアに基づく提案となっているか。	5
	地域社会への貢献	・地域社会への貢献（地域向けイベント、利用促進方策等）について、具体的な提案がされているか。	5