

神戸市立ポートアイランドスポーツセンター再整備事業

落札者決定基準

令和5年4月

神戸市

目 次

1 総則	1
(1) 本書の位置付け	1
2 落札者決定の手順	2
(1) 概要	2
(2) 審査の流れ	2
(3) 資格審査	3
(4) 提案審査	3
(5) 落札者の決定	4
3 提案審査における点数化方法	5
(1) 提案審査の配点	5
(2) 加点審査の点数化方法	5
(3) 価格審査の点数化方法	5
(4) 総合評価点の算出方法	5
4 加点審査における評価項目及び配点	6
(1) 事業実施に関する事項	6
(2) 施設整備に関する事項	7
(3) 運営に関する事項	9
(4) 維持管理に関する事項	11

1 総則

(1) 本書の位置付け

落札者決定基準は、神戸市（以下「市」という。）が、神戸市立ポートアイランドスポーツセンター再整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札により募集及び選定するに当たり、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。

落札者決定基準は、最優秀提案者を選定するに当たって、入札参加グループ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、入札参加グループの行う提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、最優秀提案者の選定に当たっての審査は、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「神戸市立ポートアイランドスポーツセンター再整備PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

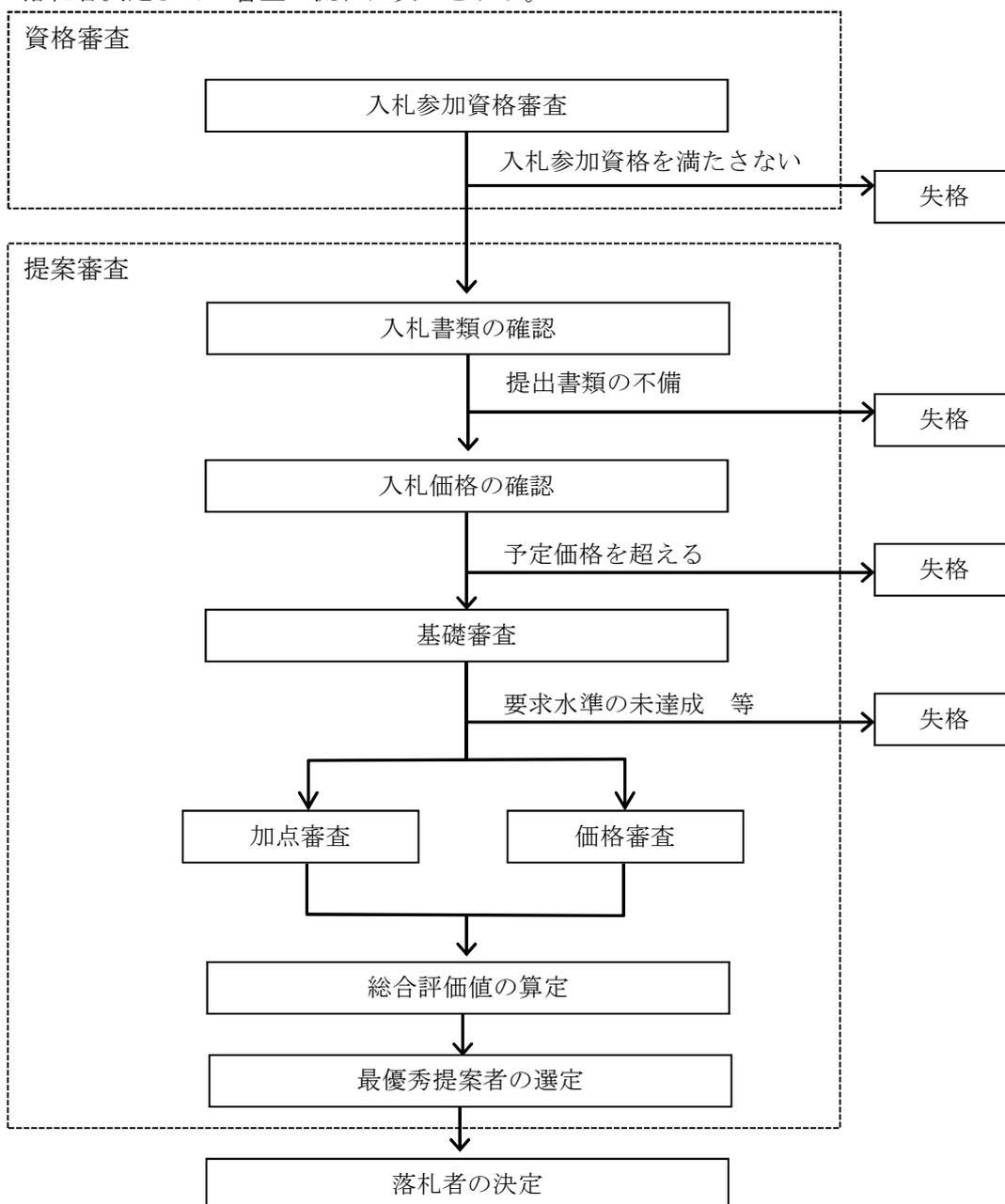
2 落札者決定の手順

(1) 概要

本事業では、民間事業者の設計・建設、運営、維持管理能力及びサービス対価の額等を総合的に評価するため、一般競争入札のうち「総合評価落札方式」を採用し、価格だけでなくその他の条件を総合的に勘案して落札者を決定する。

(2) 審査の流れ

落札者決定までの審査の流れは次のとおり。



(3) 資格審査

① 入札参加資格審査

入札参加グループから提出される入札参加資格審査に関する書類をもとに、入札参加グループが満たすべき参加資格要件について確認し、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。

(4) 提案審査

① 入札書類の確認

入札参加グループに求めた入札時の提出書類が全て揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、軽微なものを除き失格とする。

② 入札価格の確認

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し、超えている場合は、失格とする。

③ 基礎審査

入札書類の内容について、主として「様式集」の「基礎審査確認リスト」に基づいて、要求水準書に定める仕様・性能を満たしていることを確認する。入札書類の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

ただし、その未達成の内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加グループに対して入札参加の意思を確認したうえで、入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該入札参加グループを失格にしないことがある。

④ 加点審査及び価格審査

ア 加点審査

入札参加グループから提出された入札書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

なお、加点審査に基づく得点の合計を性能評価点とする。

イ 価格審査

入札参加グループから提出された入札書に記載された金額について審査を行い、得点を付与する。

なお、価格審査に基づく得点を価格評価点とする。

⑤ 総合評価点の算定及び最優秀提案者の選定

審査委員会は、予定価格の範囲内で性能評価点及び価格評価点の合計値である総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定する。

(5) 落札者の決定

市は、当該最優秀提案者の選定結果を踏まえて落札者を決定する。

ただし、最優秀提案者が複数いるとき（総合評価点が同点のとき）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。なお、性能評価点も同点の場合は、配点が 30 点以上の審査項目における性能評価点の合計が高い者を落札者とする。

3 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施する。配点及び得点化方法は、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、次のとおり設定する。

審査項目（大項目）	配点
加点審査（性能評価点）	700点
事業実施に関する事項	130点
施設整備に関する事項	310点
運営管理に関する事項	190点
維持管理に関する事項	70点
価格審査（価格評価点）	300点
合計	1,000点

(2) 加点審査の点数化方法

① 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、「4 加点審査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

加点審査は、「4 加点審査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段階により評価する。

評価	内容	性能評価値
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度である	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度である	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査による価格評価点の算出については、入札書に記載された金額を次の方法で得点化する。価格評価点の計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = \text{価格審査の配点 (300点)} \times (\text{最も低い入札者の入札価格} / \text{各入札者の入札価格})$$

(4) 総合評価点の算出方法

総合評価点は、次の方法で算出する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

4 加点審査における評価項目及び配点

(1) 事業実施に関する事項

評価項目		主な評価の視点	配点	提案様式												
取組方針及び業務体制	取組方針	①本事業の目的、方針を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか。 ②長期にわたる事業として、利用者のニーズの変化への柔軟な対応を図るとともに、業務品質保持・向上のための、有効な取組方針が示されているか。	20点	様式 3-3-2												
	業務体制	①豊富な実績や優れた能力を有する企業による適切な業務体制が提案されているか。代表企業、構成員、協力企業各社の役割及び責任分担、連携、協力体制が明確であるか。 ②企業間の指揮命令系統など事業マネジメント体制が明確であり、かつ、各業務の履行状況を把握し、市への報告、連絡が適切かつ確実に実施される具体的な業務体制が提案されているか。	20点	様式 3-3-3												
事業計画	資金調達計画	①出資、融資を確実なものとするための工夫が示されており、資金管理の方法が優れたものとなっているか。 ②不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業収支の安定化のための具体的かつ有効な提案が示されているか。	30点	様式 3-3-4												
	収支計画	①利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた妥当な計画が提案されているか。 ②各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画が示されているか。 ③その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。		様式 3-3-6												
各種リスクへの対応		①各業務の履行に係るリスクについて適切に認識されているか。 ②リスク回避策及び顕在化した場合の適切な対応方針が具体的に提案されているか。 ③資金不足への対応方策について、具体的な提案がされているか。 ④SPCの財務モニタリング方策について、適切かつ具体的な提案がされているか。	20点	様式 3-3-7												
地域経済への配慮		①市内企業の活用について、本事業及び本市にとって定量的に優れた提案となっているか（建設業務における地元企業（市内に本店を有する者）への発注割合に基づき、下表により得点化）。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>評価ランク</th> <th>得点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100%</td> <td>20点</td> </tr> <tr> <td>90%以上100%未満</td> <td>15点</td> </tr> <tr> <td>70%以上90%未満</td> <td>10点</td> </tr> <tr> <td>50%以上70%未満</td> <td>5点</td> </tr> <tr> <td>50%未満</td> <td>0点</td> </tr> </tbody> </table>	評価ランク	得点	100%	20点	90%以上100%未満	15点	70%以上90%未満	10点	50%以上70%未満	5点	50%未満	0点	20点	様式 3-3-8
評価ランク	得点															
100%	20点															
90%以上100%未満	15点															
70%以上90%未満	10点															
50%以上70%未満	5点															
50%未満	0点															

評価項目	主な評価の視点	配点	提案様式
	<p>評価ランクは下式で算出（小数点第3位以下を四捨五入）</p> <p>評価ランク（％）＝ 入札者の建設業務における地元企業への発注割合 ／入札者のうち建設業務における地元企業への最高発注割合×100</p>		
	<p>①「設計・建設段階」における市産材・県産材の活用や市内企業からの資材調達、市内雇用等の具体的な提案がされているか。</p> <p>②「運営・維持管理段階」における市内企業の参加や市内雇用等の具体的な提案がされているか。</p>	20点	様式 3-3-9
合計		130点	

(2) 施設整備に関する事項

評価項目	主な評価の視点	配点	提案様式
コンセプト・基本方針	<p>①施設コンセプトや施設計画の基本方針が事業目的を踏まえたもので妥当であるか。</p> <p>②その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	20点	様式 3-4-2
施設配置・外構計画	<p>①敷地条件を考慮した機能的で効率的な土地利用、施設配置、外構施設計画となっているか。</p> <p>②利用者の利便性、安全性等を考慮した施設配置及びアプローチ・動線計画となっているか。</p> <p>③その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	20点	様式 3-4-3
施設デザイン	<p>①周辺環境と調和し景観を形成するデザイン及びスポーツ施設にふさわしいデザインとして、優れた提案となっているか。</p> <p>②施設コンセプトにふさわしく、木材を効果的に活用するなど市民が親しみやすいデザインとして、優れた提案となっているか。</p>	30点	様式 3-4-4 様式 3-4-5
施設計画	<p>①様々な利用形態（一般利用、各種競技大会、大規模大会等）、利用種目（水泳、スケート）に対応した計画が提案されているか。</p> <p>②プールとスケートリンクの転換をスムーズに行うための工夫がなされているか。</p> <p>③利用者の安全性・利便性に配慮した計画となっているか。（土足／土足禁止エリア及びドライ／ウェットゾーンの明確な分離、十分な広さのプールサイド（リンクサイド）、混雑緩和、感染症対策、ユニバーサルデザイン、視認性・機能性、備品の収納性）</p> <p>④施設全体の利用率を高めるための工夫がなされているか。</p> <p>⑤観客席（固定席）は、視認性及び機能性に優れた提案となっているか。</p> <p>⑥その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	30点	様式 3-4-6 様式 3-4-7

評価項目		主な評価の視点	配点	提案様式
	プール計画	①競技のし易さに配慮した計画となっているか。 ②利用者ニーズを考慮し、運営・維持管理計画を踏まえた効果的な器具・備品計画の提案がなされているか。 ③メインプールの可動床について、競技者による利用と一般利用との両立を図る運用について、優れた提案がなされているか。 ④その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-4-8-1 様式 3-4-8-2
	スケートリンク計画	①競技のし易さに配慮した計画となっているか。 ②利用者ニーズを考慮し、運営・維持管理計画を踏まえた効果的な器具・備品計画の提案がなされているか。 ③その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-4-9
	仮設席整備計画	①仮設席整備計画の内容が適切なコストかつ優れた提案となっているか。 ②仮設席の配置等について優れた提案となっているか。	10点	様式 3-4-10
	関連諸施設計画	①大規模大会の開催に対応し、大会主催者及び大会関係者の視点に立って使いやすい計画となっているか。 ②トレーニング室について、事業目的及び利用者ニーズを踏まえ、利用しやすい計画になっているか。 ③会議室等について、複数の用途に利用できるようにするなど、各諸室の稼働率を効果的に高めるための工夫がなされているか。 ④その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	30点	様式 3-4-11
ユニバーサルデザイン		①年齢、性別、国籍、障がいの有無等に関わらず、すべての利用者が快適・安全に利用できるユニバーサルデザインの提案や、けが防止など安全面に配慮した計画となっているか。	20点	様式 3-4-12
防災性・安全性		①耐震性能、その他安全上の留意事項に対応した具体的な構造計画が示されているか。 ②大規模空間における非構造部材の耐震性及び設備機器の耐震性について、具体的な提案がされているか。 ③災害発生時の利用者に対する安全確保に配慮した提案がなされているか。 ④災害発生時以外における利用者の安全確保、盗難防止対策等、防犯・安全性に配慮した提案がなされているか。 ⑤その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	30点	様式 3-4-13 様式 3-4-14
環境性、 経済性等	環境への配慮	①省エネルギー、省資源化、再生可能エネルギーの活用など環境負荷低減に繋がる施設整備内容について、優れた提案となっているか。	30点	様式 3-4-15
	保全性・経済性への配慮	①建設コスト削減、省エネルギー・省メンテナンスによるランニングコストの削減などライフサイクルコストの低減について、具体的な数値を含め、優れた提案となっているか。 ②内外装、仕上、設備機器等について、点検、保守、修	30点	様式 3-4-16

評価項目		主な評価の視点	配点	提案様式
		繕、更新、清掃等のメンテナンスコスト低減に配慮した計画となっているか。		
施工計画		施工計画 ①施工計画、工程計画が適切であり、実効性のある施設整備スケジュールについて、優れた提案となっているか。 ②建設現場における安全対策及び安全管理について、優れた提案となっているか。 ③その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-4-17
		周辺環境への配慮 ①周辺地域に対する安全対策及び安全管理について、優れた提案となっているか。 ②騒音、振動、粉塵発生の抑制等、周辺への影響を最小限に抑えるための工夫に関して、効果的で優れた提案となっているか。		
合計			310点	

(3) 運営に関する事項

評価項目		主な評価の視点	配点	提案様式
	開業準備業務	①本事業における開業準備業務の内容を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか。 ②ホームページ及び予約システムについて、利用者に分かりやすく、操作しやすい考え方や、誤作動、情報の漏洩等が発生しないための方策が具体的に提案されているか。 ③効果的な事前広報、利用受付に関する工夫が見られるか。 ④開館記念イベントに関する工夫が見られるか。	10点	様式 3-5-2
運営業務	運営業務の取組方針及び業務体制	①本事業における運営業務の内容を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか。 ②豊富な実績や優れた能力を有する責任者による適切な業務実施体制が提案されているか。 ③経験者又は有資格者の配置、デジタル技術の活用等、効果的かつ効率的な運営業務を実現する実施体制として、優れた提案となっているか。 ④年齢、性別、国籍、障がいの有無等に関わらず、誰もが利用しやすいようにするための運営面での工夫がみられるか。 ⑤利用者ニーズの収集・反映や運営業務の質の維持・向上を図るための取組方針として、優れた提案となっているか。 ⑥大規模大会について、事業者のノウハウやネットワークを活用するなど、市と協力して積極的に誘致をするための工夫がみられるか。 ⑦運営の質の維持・向上を図るための適切なセルフモ	30点	様式 3-5-3

評価項目	主な評価の視点	配点	提案様式
	ニタリング方策が提案されているか。 ⑦その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。		
スケジュール及び利用料金	①大会利用ニーズや市民ニーズ等、利用者の意向・地域特性などを把握したうえで、供用日数・供用時間・スケジュールが提案されているか。 ②施設全体の稼働率・利用率を高めるための料金設定及びスケジュール上の工夫が見られるか。 ③利用料金の支払方法について利用者の利便性を高める工夫が見られるか。 ④その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-3-15 様式 3-5-4
総合管理・運営業務	①水泳・スケート競技のし易さに配慮した、優れた提案となっているか。 ②利用者の利便性、公平性の確保に資する利用受付方法、窓口対応について、優れた提案となっているか。 ③利用者の安全性の確保、事故防止・発生対応について、優れた対応方策・体制となっているか。 ④災害等の非常時やCOVID-19等の感染症の流行時の対応について、優れた提案となっているか。 ⑤その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-5-5
広報・PR業務	①ホームページ等による最新情報の提供、施設の利用方法や特徴を分かりやすく伝えるための工夫などが示されており、優れた提案となっているか。 ②施設の知名度向上・稼働率増に向け、一般市民などの利用者層の拡大を含めた利用促進策が提案されているか。	30点	様式 3-5-6
スポーツ振興・健康増進等支援業務	トレーニング指導、スポーツ教室等実施業務 ①トレーニング指導の取組内容が具体的であり、利用者の満足度を高める提案となっているか。 ②市民がスポーツや健康づくりを行うきっかけとなるような、様々な年代の関心やニーズ、利用者のレベルや属性に応じたスポーツ教室事業が計画されているか。 ③スポーツ教室の日程、時間帯は一般利用に配慮し、かつ利用者の利便性を踏まえたものとなっているか。また、参加料金は適切なものとなっているか。 ④スポーツ教室等の申込、受付方法に関して、利用者の利便性に配慮した提案となっているか。 ③その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-5-7
	市民の健康増進、ポートアイランドの活性化 ①市民の健康増進に資する取組として、市民のスポーツ実施状況等を踏まえた具体的な取組内容が示されており、優れた提案となっているか。 ②ポートアイランドの活性化に向けて、本施設の立地条件等を踏まえた具体的な取組内容が示されており、優れた提案となっているか。 ③その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	30点	様式 3-5-8

評価項目	主な評価の視点	配点	提案様式
自由提案事業	①一般市民などの利用者層の拡大を含めた施設全体の稼働率向上や利用促進による財政負担の軽減、集客力向上に寄与する自由提案事業が提案されているか。 ②その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	30点	様式 3-5-9
合計		190点	

(4) 維持管理に関する事項

評価項目	主な評価の視点	配点	提案様式	
維持管理業務	維持管理業務の取組方針及び業務体制	①本事業における維持管理業務の内容を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に提案されているか。 ②豊富な実績や優れた能力を有する責任者による適切な業務体制が提案されているか。 ③その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-6-2
	維持管理業務	①維持管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた具体的かつ合理的、効率的な実施内容、方法、頻度、体制等が示されているか。 ②予防保全等の実施により、故障等の未然防止等に資する優れた維持管理計画の提案となされているか。 ③省エネルギー・省資源を意識した維持管理費の低減策について、具体的な数値を含めた、優れた提案がなされているか。 ④維持管理の各業務のセルフモニタリングについて、方法、項目、頻度、体制等が具体的に提案されているか。 ⑤その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	20点	様式 3-6-3
	修繕・更新業務	①運営・維持管理期間中において、本施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の具体的かつ効果的な内容、頻度、金額等が示されているか。 ②本事業の事業期間終了後の本施設の保全状態に対する優れた配慮（事業期間中に実施する施策等）が具体的に提案されているか。 ③緊急時に必要となる修繕等の具体的な対応方策が提案されているか。 ④PFI事業の事業期間終了後において市が実施する大規模修繕について、効率的・効果的な実施に資する具体的な長期修繕計画の策定手順及び方法が示されているか。 ⑤その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	30点	様式 3-6-4
合計		70点		