

津山市久米総合文化運動公園
市民プール整備運営事業

事業者選定基準（案）

令和6年4月

津山市

1 事業者選定基準の位置づけ

津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者選定基準は、津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選定にあたり公表する募集要項・要求水準書と一体のものであり、基本協定締結後は本事業を実施する民間事業者（以下「業務事業者」という。）となる候補者（以下「候補者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示し、業務事業者の選定に応募する者（以下、「応募者」という。）が行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2 事業者決定の概要

（1）業務事業者選定方式

業務事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運営業務を通じて、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、民間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。

そのため、業務事業者の選定にあたっては、提案価格（各業務の対価として津山市（以下、「本市」という。）が支払う額をいう。以下同じ。）に加え、設計内容等の要求水準との適合性並びに運営業務及び維持管理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、候補者を決定する公募型プロポーザル方式により行う。

（2）候補者選定及び優先交渉権者決定方法

候補者の選定は、応募者の資格審査申請及び提案内容（プレゼンテーション及び質疑等を含む。以下同じ。）に基づき、参加資格審査及び事業提案審査により、本市が設置する「津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者選定委員会」（以下、「委員会」という。）が行う。

参加資格審査は、応募者の参加資格について、募集要項に示す参加資格要件を満たしているかを審査する。

事業提案審査は、基礎審査と非価格要素審査を行い、非価格要素点及び価格要素点を合計した総合評価点が最も高い提案をした応募者を候補者として選定し、本市に選定結果を報告する。

なお、事業提案審査時において失格ではない応募者が1者となったときは、参加資格審査及び事業提案審査を実施し、当該応募者の提案の総合評価点が600点以上の場合には候補者として選定し、総合評価点が600点を下回る場合は候補者を選定しない。

本市は、委員会による候補者の選定結果を基に、基本協定締結の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

3 参加資格審査

応募者の代表企業及び構成企業が、募集要項で示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件を満たしていない項目があれば失格とする。

4 事業提案審査

(1) 基礎審査

参加資格要件を満たす応募者の提案書類が、募集要項で示す必要書類を充足していることを確認するため、基礎審査を実施する。基礎審査の結果、次に示す基礎審査事項について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。

【基礎審査事項】

- ・必要書類が揃っているか
- ・提案価格は募集要項に示した上限価格以下か

(2) 非価格要素審査

基礎審査において適格とされた提案について、性能評価として非価格要素審査を行う。

非価格要素審査は、応募者の提案内容のうち、次に示す非価格要素評価項目について各評価項目ごとに採点基準に応じて得点（加点又は減点）を付与し、非価格要素点を算定する。非価格要素点は最大 650 点とする。非価格要素点の算定に当たり、小数点以下の点数が生じたときは第 1 位を四捨五入するものとする。

【非価格要素評価項目】

| 評価項目 | 配点 | 備考 |
|-----------------|-----|--------------------------|
| 事業計画全般に関する事項 | 50 | 配点の割合：最大 650 点中 7.7% |
| 設計業務に関する事項 | 200 | 〃 30.8% |
| 建設・工事監理業務に関する事項 | 50 | 〃 7.7% |
| 運營業務に関する事項 | 160 | 〃 24.6% |
| 維持管理業務に関する事項 | 40 | 〃 6.2% |
| 応募者独自の提案に関する事項 | 150 | 〃 23.1% |
| 合計 | 650 | (配点割合は端数調整で 100%にはなりません) |

※ 評価細目及びその配点は、別表 1 のとおりとする。

【非価格要素採点基準】

| 評価 | 採点基準 | 得点 |
|----|--------------|--------------|
| A | 特に優れている | 配点×1.0 |
| B | 優れている | 配点×0.8 |
| C | 普通程度 | 配点×0.6 |
| D | CとEとの中間程度 | 配点×0.4 |
| E | 要求水準を満たす程度 | 配点×0.2 |
| Z | 大きな減点箇所がある場合 | 配点×▲1.0 (減点) |

(3) 価格要素点の算定

価格要素点については、最大 350 点とし、次式により算定する。なお、各価格要素点の算出結果において、小数点以下の点数が生じたときは第 1 位を四捨五入するものとする。

$$\begin{aligned} \text{価格要素点} &= \text{①施設整備費価格点 (最大 150 点)} \\ &+ \text{②運営維持管理費価格点 (最大 200 点)} \end{aligned}$$

①施設整備費価格点の算出

施設整備対価（設計費、工事監理費、建設工事費（解体工事費を含む）、器具・備品等費の合計）の提案価格（税込）が最低である提案を第 1 順位とし、施設整備費価格点の満点である 150 点を付与する。

その他の提案の施設整備費価格点は、当該提案価格と第 1 順位の提案価格（最低額の提案価格）との差額の 3 倍の額を当該提案価格から控除して得た額と当該提案価格との比率を 150 点に乗じて算出する。ただし、最低点は 30 点とする。

②運営維持管理費価格点の算出

運営維持管理対価（運営費及び維持管理費の支出見込額から運營業務及び維持管理業務に伴う収入見込額を控除したもの）の提案価格（税込）が最低である提案を第 1 順位とし、運営維持管理費価格点の満点である 200 点を付与する。

その他の提案の運営維持管理費価格点は、当該提案価格と第 1 順位の提案価格との差額の 3 倍の額を当該提案価格から控除して得た額と当該提案価格との比率を 200 点に乗じて算出する。ただし、最低点は 40 点とする。

$$\begin{aligned} \text{① 施設整備費価格点} &= 150 \times \left\{ \frac{\text{「当該提案価格」} - 3 \times (\text{「当該提案価格」} - \text{最低額の「提案価格」})}{\text{「当該提案価格」}} \right\} \\ \text{② 運営維持管理費価格点} &= 200 \times \left\{ \frac{\text{「当該提案価格」} - 3 \times (\text{「当該提案価格」} - \text{最低額の「提案価格」})}{\text{「当該提案価格」}} \right\} \end{aligned}$$

※ 各価格点の計算例は、資料 1 を参照すること。

(4) 候補者の選定

非価格要素点及び価格要素点を合計して得た点数を総合評価点とし、総合評価点が最大となった提案をした応募者を候補者として選定する。

ただし、総合評価点が 600 点を下回る提案は失格とする。

総合評価点 (最大 1,000 点) = 非価格要素点 (最大 650 点) + 価格要素点 (最大 350 点)

この場合において、総合評価点が最大となった提案をした応募者が複数いる場合は、総合評価点が最大となった提案をした応募者のうち、非価格要素点が最大となった提案をした応募者を候補者とする。総合評価点と非価格要素点のいずれも最大となった提案をした応募者が複数いる場合は、総合評価点と非価格要素点のいずれも最大となった提案をした応募者のうち、運営維持管理費価格点が最大となった提案をした応募者を候補者とする。さらに、総合評価点、非価格要素点並びに運営維持管理費価格点の全てにおいて最大となった提案をした応募者が複数いる場合は、総合評価点、非価格要素点並びに運営維持管理費価格点の全てにおいて最大となった提案をした応募者のうちから再審査して候補者を選定する。

6 その他

(1) 結果及び評価の公表

優先交渉権者の決定結果は、各応募者の代表企業に通知するほか、結果の概要、審査講評を本市のホームページ等で公表する。

(2) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

提案書類の受付締切時において応募者がいない場合及び審査結果において失格ではない応募者がいない場合には再公募を行うこととし、その旨を本市のホームページ等で公表する。

以 上

別表 1

非価格要素評価細目及び配点

| 評価項目 | | | 配点 | |
|----------------------------|---|-------------------------|---|----|
| 審査項目 | 審査内容 | 審査のポイント | | |
| 非 価 格 点 項 目 | に 事 業 計 画 全 般 に 関 する 事 項 | ① 事業実施体制 | 本事業の一体的かつ長期的な実施に向けて、効果的に事業を推進する適切な体制・事業の継続性などの方策が提案されているか。 | 10 |
| | | ② 市内企業の参画 | 市内企業とのグループ組成など、各業務において市内企業の参画がどれくらい図られているか。 | 40 |
| | | 項目配点小計 | | 50 |
| | 設 計 業 務 に 関 する 事 項 | ① 業務実績 | 本事業と類似実績の知見・経験等を踏まえた適切な業務遂行体制が確立されているか。 | 20 |
| | | ② 全体配置・ゾーニング・動線計画及び諸室配置 | 本事業の目的・基本理念を踏まえた全体配置計画の提案がなされているか。また施設利用上の利便性・効率性・安全性を配慮した動線計画がなされているか。 | 20 |
| | | ③ デザイン・仕上げ計画 | 建設コストや施工性に配慮した、華美な装飾を排除したできるだけシンプルなデザインであり、かつ耐食性や清掃の容易さなど維持管理のしやすい仕上げ計画となっているか。 | 40 |
| | | ④ ユニバーサルデザイン | 多世代や障害者でも使いやすく、ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。 | 10 |
| | | ⑤ 温水プール機能 | 適切なゾーニング区分、動線計画、諸室配置がされており、一般利用だけでなく、学校利用や多様なプログラムが実施しやすい計画となっているか。 | 20 |
| | | ⑥ 公認プール機能 | 大会運営がしやすい計画となっているか。また観覧席の配置などは現実に即した計画となっているか。 | 20 |
| | | ⑦ トレーニングルーム・スタジオ | 適切なゾーニング区分、諸室の配置がなされており、運営プログラムに合致した計画となっているか。 | 10 |
| | | ⑧ 各種設備計画 | 各種設備機器の耐久性・耐食性、機器類や配管等の更新やメンテナンス性を考慮した設備計画がなされているか。 | 30 |
| | | ⑨ 省エネ・環境負荷を考慮した計画 | 施設全体の省エネを考慮した設備計画、断熱性能、ZEB、創エネなど環境負荷やエネルギー効率に配慮した計画がなされているか。 | 30 |
| | 項目点小計 | | 200 | |
| | 建 設 ・ 工 事 監 理 業 務 に 関 する 事 項 | ① 業務実績 | 本事業と類似実績の知見・経験等を踏まえた適切な業務遂行体制が確立されているか。 | 10 |
| | | ② 配置技術予定者の能力 | 配置技術予定者に同種施設の経験、実績等が備わっているか。 | 10 |
| | | ③ 施工者から設計者へのフィードバック | 施工者としての知見やノウハウを設計者にフィードバックし、適切な施工が実施できる体制となっているか。 | 5 |
| | | ④ 工程管理・スケジュール | 具体的かつ確かなスケジュール計画が示されているか。また週休2日制の確保がなされた工程計画が立てられているか。 | 10 |
| | | ⑤ 工事期間中の安全性・環境への配慮 | 近隣住民や交通などに配慮した具体的な提案がなされ、また工事中の環境配慮について具体的な提案がなされているか。 | 5 |
| | | ⑥ 工事監理業務全般に係る事項 | 確実な品質管理に向けて、工事監理業務について具体的なアイデアが提案されているか。 | 10 |
| 項目点小計 | | 50 | | |

| | | | | | |
|----------------------------|--|-------|------------------------|--|-----|
| 非 価 格 点 目 目 | に 関 する 運 営 事 務 事 項 | ① | 業務実績 | 本事業と類似実績の知見・経験等を踏まえた適切な業務遂行体制が確立されているか。 | 20 |
| | | ② | 運営継続性・経営状況 | 事業期間中、企業・組織として安定的かつ継続的な経営が可能であるかどうか。 | 10 |
| | | ③ | 需要計画・収入計画 | 利用者需要予測の根拠が妥当であり、利用料収入の算定根拠が具体的に提案されているか。また現実に即した計画となっているか。 | 20 |
| | | ④ | 収益還元計画 | 運営収益還元の算定根拠が具体的に提案されており、現実に即した計画となっているか。 | 20 |
| | | ⑤ | 運営業務体制 | 運営業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、緊急時の対応等）が示されているか。 | 10 |
| | | ⑥ | 運営内容及び利用促進計画 | 施設の目的に沿った運営内容、利用者の健康増進を促す運営内容、提供するサービスなど具体的な提案がなされているか。 また、商圏エリアに向けた効果的な宣伝・PRに工夫が見られ、実施プログラムや独自コンテンツなど、利用者増の方策や利用者の満足度を高める具体的な提案が示されているか。 | 40 |
| | | ⑦ | 温水プール運営業務 | プール利用者の安全確保、衛生管理や水質管理についての工夫、学校プール運営の工夫などが示されているか。 | 20 |
| | | ⑧ | トレーニングルーム等運営業務 | トレーニングルーム・スタジオ等利用者の安全確保、利用者の特性に応じたプログラムなどの提案がなされているか。 | 10 |
| | | ⑨ | 開業準備等に関する業務に係る事項 | 具体的な開業準備スケジュールが立案され、効果的な広報等に関する工夫がみられ、スムーズな運営開始が見込まれるか。 | 10 |
| | 項目点小計 | | | | 160 |
| | に 関 する 維 持 管 理 事 務 事 項 | ① | 業務実績 | 本事業と類似実績の知見・経験等を踏まえた適切な業務遂行体制が確立されているか。 | 10 |
| | | ② | 維持管理業務全般及び定期点検・保守に係る事項 | 維持管理業務を円滑に行うための実施体制（人員配置、緊急時の対応等）が示されているか。また、建物・設備等の定期点検・保守業務について具体的な提案が示されているか。 | 10 |
| | | ③ | 環境衛生・清掃業務等に係る事項 | 日常的な環境衛生・清掃業務等について具体的な方法、作業頻度、方策などが示されているか。 | 10 |
| | | ④ | 修繕業務に係る事項 | 適切で具体的な長期修繕計画の提案がなされているか。また日常的に発生する修繕等に対応する提案が示されているか。 | 10 |
| | | 項目点小計 | | | |
| | に 関 する 自 立 の 提 案 | ① | 独自の自主事業に関する事項 | 要求水準書に求めない独自の自主事業について、具体的なサービスの内容が提案されているか。 | 50 |
| | | ② | 魅力的な屋外付帯施設の計画 | 年間を通じたコンテンツや利用者ニーズを踏まえた魅力的な屋外付帯施設であり、屋内プールなどの主体施設と相乗効果のある提案施設の整備内容及び運営内容が提案されているか。 | 40 |
| | | ③ | 利用者の集客力・満足度向上に資する事項 | 事業者独自のサービスやコンテンツなど、利用者の集客力や満足度を向上させる提案がなされているか。 | 20 |
| | | ④ | 収益力向上に資する事項 | 安定的な施設運営を行うために、広告収入や独自の収益源など、利用料金以外の収入計画について具体的な提案がなされているか。 | 20 |
| | | ⑤ | 地域社会・経済への貢献に関する事項 | 地域経済への貢献（市内雇用、市内企業・団体への利用促進、地元産資材の活用・各種材料等の市内調達など）について、具体的な提案がなされているか。 | 20 |
| 項目配点小計 | | | | 150 | |
| 非価格要素小計 | | | | 650 | |

資料 1

価格要素点の計算例（パターン 1）

①施設整備費価格点

| | 提案価格 (総額) | 価格点計算 | 価格点 |
|-----------|--------------|---|-------|
| A グループ | 1,950,000 千円 | 最低額 = 150 点 | 150 点 |
| B グループ | 2,000,000 千円 | $2,000,000 - 1,950,000 = 50,000$ (千円) $2,000,000 - (50,000 \times 3) = 1,850,000$ (千円) $150 \times 1,850,000 / 2,000,000 = 138.75$ (点) | 139 点 |
| C グループ | 2,050,000 千円 | $2,050,000 - 1,950,000 = 100,000$ (千円) $2,050,000 - (100,000 \times 3) = 1,750,000$ (千円) $150 \times 1,750,000 / 2,050,000 = 128.048$ (点) | 128 点 |

※ 実際の算定時には、1 円単位で計算する。

②運営維持管理費価格点

| | 提案価格 (総額) | 価格点計算 | 価格点 |
|-----------|--------------|--|-------|
| X グループ | 798,000 千円 | 最低額 = 200 点 | 200 点 |
| Y グループ | 819,000 千円 | $819,000 - 798,000 = 21,000$ (千円) $819,000 - (21,000 \times 3) = 756,000$ (千円) $200 \times 756,000 / 819,000 = 184.61$ (点) | 185 点 |
| Z グループ | 840,000 千円 | $840,000 - 798,000 = 42,000$ (千円) $840,000 - (42,000 \times 3) = 714,000$ (千円) $200 \times 714,000 / 840,000 = 170$ (点) | 170 点 |

※ 実際の算定時には、1 円単位で計算する。

価格要素点の計算例（パターン2）

①施設整備費価格点

| | 提案価格 (総額) | 価格点計算 | 価格点 |
|-----------|--------------|--|-------|
| D グループ | 1,850,000 千円 | 最低額 = 150 点 | 150 点 |
| E グループ | 1,950,000 千円 | $1,950,000 - 1,850,000 = 100,000$ (千円) $1,950,000 - (100,000 \times 3) = 1,650,000$ (千円) $150 \times 1,650,000 / 1,950,000 = 126.92$ (点) | 127 点 |
| F グループ | 2,050,000 千円 | $2,050,000 - 1,850,000 = 200,000$ (千円) $2,050,000 - (200,000 \times 3) = 1,450,000$ (千円) $150 \times 1,450,000 / 2,050,000 = 106.09$ (点) | 106 点 |

※ 実際の算定時には、1 円単位で計算する。

②運営維持管理費価格点

| | 提案価格 (総額) | 価格点計算 | 価格点 |
|-----------|--------------|--|-------|
| U グループ | 756,000 千円 | 最低額 = 200 点 | 200 点 |
| V グループ | 798,000 千円 | $798,000 - 756,000 = 42,000$ (千円) $798,000 - (42,000 \times 3) = 672,000$ (千円) $200 \times 672,000 / 798,000 = 168.42$ (点) | 168 点 |
| W グループ | 840,000 千円 | $840,000 - 756,000 = 84,000$ (千円) $840,000 - (84,000 \times 3) = 588,000$ (千円) $200 \times 588,000 / 840,000 = 140$ (点) | 140 点 |

※ 実際の算定時には、1 円単位で計算する。