

師崎港観光センター周辺整備運営事業

落札者決定基準書

令和5年1月

南知多町

目次

1	本書の位置づけ	1
2	審査方法	1
3	落札決定の手順	2
4	資格審査	3
5	提案審査	3
	（1）総合評価について	3
	（2）入札価格に関する事項	4
	（3）提案内容に関する事項	4
	（4）最優秀案の選定	5
	別紙 加点審査における審査項目及び審査の視点	6

1 本書の位置づけ

本書は、南知多町（以下「町」という。）が、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。以下「PFI 法」という。）に基づき特定事業として選定した師崎港観光センター周辺整備運営事業（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・選定を実施するに当たり、事業者を選定する方法及び基準を示すものである。

落札決定基準は、最優秀提案者を選定するに当たって、入札参加者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、入札参加者が提案を行うにあたり、具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案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「南知多町師崎港観光センター周辺整備運営事業 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。

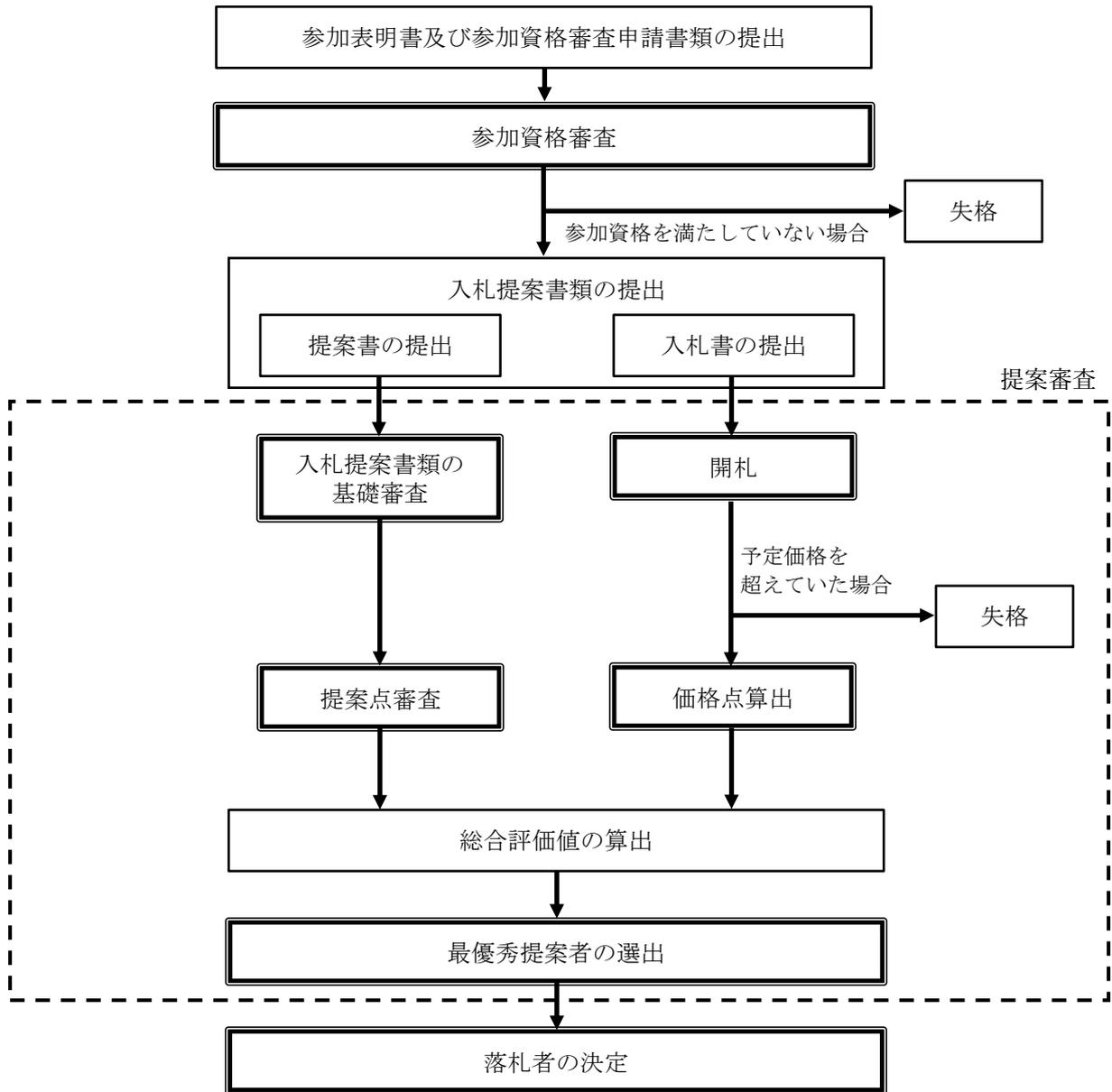
2 審査方法

本事業の事業者選定にあたっては、入札価格及び提案内容によって落札者を選定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

また、事業者の選定は、資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。資格審査では、参加資格の審査を行い、提案審査は基礎審査並びに提案内容及び入札価格の審査を行う。

3 落札決定の手順

落札者決定の手順は、次に示すとおりである。



4 資格審査

入札に参加する事業者からの参加表明書と同時に、提出される参加資格審査申請書類に基づき、審査を実施する。

参加資格審査通過者に対し、参加資格審査結果通知を発送する。

5 提案審査

(1) 総合評価について

価格点と提案点を合計して得られた数値を総合評価点とする。

$$\text{総合評価点 (1000 点満点)} = \text{価格点 (300 点満点)} + \text{提案点 (700 点満点)}$$

審査項目	配点	対応する様式
価格点	300点	
提案点	700点	
① 全体・事業計画 (120点)		
1 全体・事業計画に関する事項 (120点)		
(1) 本業務への基本的な考え方	20点	様式-32
(2) 業務遂行体制の考え方	20点	様式-32
(3) 資金調達計画	10点	様式-33
(4) 事業収支計画	10点	様式-34
(5) リスク管理	20点	様式-32
(6) 地域貢献に関する事項	40点	様式-32
② 観光センター (200点)		
1 観光センターの設計・建設業務に関する事項 (90点)		
(1) 施設計画	40点	様式-35
(2) 外観・デザイン	10点	様式-35
(3) 環境・省エネルギー計画	10点	様式-35
(4) スケジュール	10点	様式-35
(5) 工事期間中の安全性の配慮	20点	様式-35
2 観光センターの開業準備業務に関する事項 (10点)		
(1) 供用開始前の広報活動	10点	様式-36
3 観光センターの維持管理・運營業務に関する事項 (100点)		
(1) 維持管理体制	20点	様式-37
(2) 維持管理業務	30点	様式-37
(3) 運営体制	10点	様式-37
(4) 施設利用者利便機能運營業務	40点	様式-37
③ 駐車場 (370点)		
1 新駐車場の設計・建設業務に関する事項 (135点)		
(1) 施設計画	20点	様式-38
(2) 外観・デザイン	10点	様式-38
(3) 安全性	20点	様式-38

(4)機能性・快適性	20点	様式-38
(5)スケジュール	30点	様式-38
(6)省エネルギー、環境への配慮	15点	様式-38
(7)工事期間中の安全性の配慮	20点	様式-38
2 新駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (140点)		
(1)維持管理体制	20点	様式-39
(2)維持管理計画	30点	様式-39
(3)運営体制	20点	様式-39
(4)コインパーキング運営業務	40点	様式-39
(5)カーシェアリング運営業務	30点	様式-39
3 既存立体駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (95点)		
(1)維持管理体制	20点	様式-40
(2)維持管理計画	30点	様式-40
(3)運営体制	20点	様式-40
(4)コインパーキング運営業務	25点	様式-40
④ 民間事業者の自由提案による自主運営業務 (10点)		
1 民間事業者の自由提案による自主運営業務に関する事項 (10点)		
(1)自主運営事業	10点	様式-41
提案点=①+②+③+④=700点		

※提案点が 350 点を下回った場合は失格とする。

(2) 入札価格に関する事項

町は、応募者の入札価格が、町があらかじめ設定した予定価格の範囲内であることを確認する。入札価格が予定価格を超えた場合は失格とする。

○ 価格点の得点化方法

- ① 最も低い価格を提示した応募者の得点を 300 点満点とする。
- ② その他の応募者の入札価格は、次の方法により、最低入札価格の当該入札価格に対する割合を用いて、得点を算出する。有効桁数は小数点第 1 位とし、小数点第 2 位は四捨五入とする。

$$\text{価格審査点} = \text{価格審査の配点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{入札参加者の入札価格})$$

(3) 提案内容に関する事項

① 評価項目と配点

提案書の内容が要求水準書を満たしているかどうかの確認を行うとともに、審査項目及び評価の視点に従い、提案書の内容を評価する。

② 評価項目の採点基準

審査においては、表の審査項目ごとに各応募者の提案内容を評価し点数化する。

その際の得点の計算方法については、原則として項目ごとに以下の 5 つの評価ランクを設定し、当該提案内容の評価ランクに応じた得点を付与する。

評価	判断基準	係数
----	------	----

A	特に秀でて優れている。	配点×1.00
B	秀でて優れている。	配点×0.75
C	優れている。	配点×0.50
D	わずかに優れている。	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度であり特に優れた点は見受けられない。	配点×0.00

③ 自主運営事業の取扱い

自主運営事業について提案があった場合には、その提案が事業全体の目的を損なわない限りにおいて優れていると認められるものについては、その程度に応じて加点付与する。自主運営事業は、応募者の自主的な創意により行うことができるもので、提案がなかった場合でも「減点」又は「失格」とならない。ただし、自主事業の提案が本事業の目的に適合しない場合や事業性を確保できないと判断される場合については、自主運営事業の提案を不採用とする。

(4) 最優秀案の選定

最優秀案を選定するにあたり、総合得点合計が最も高い提案を最優秀案として選定する。

ただし、得点合計が最も高い提案が2以上あるときは、提案点の得点が最も高い提案を最優秀案として選定する。

町は、選定委員会の最優秀案をもって落札者を選定する。

別紙 加点審査における審査項目及び審査の視点

① 全体・事業計画

1 全体・事業計画に関する事項 (120点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 本業務への基本的な考え方	① 本事業の目的・基本方針を踏まえた計画が提案されているか。	(10点)	20点
	② 事業の全体計画と整合のとれた、設計・建設・維持管理・工事監理・運營業務の個別計画が提案されているか。	(10点)	
(2) 業務遂行体制の考え方	① 代表企業、構成企業、協力企業の役割や関係性について、適切な提案がなされているか。	(10点)	20点
	② 事業を円滑に遂行でき、かつ、町とのスムーズな連携が可能な組織体制について、適切な提案がなされているか。	(10点)	
(3) 資金調達計画	① 資本金の構成、資金調達条件が適切か。	—	10点
(4) 事業収支計画	① 事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な計画となっているか。	—	10点
(5) リスク管理	① リスクを十分に認識し、各リスクの適切な管理計画が提案されているか。	(10点)	20点
	② 事業関係者（保険会社含む。）の中でのリスクの負担者が適切か。	(10点)	
(6) 地域貢献に関する事項	① 地域経済への貢献について、次の内容を検討し、適切な提案がなされているか。 ・ 地元企業の活用 ・ 地元雇用への配慮 ・ 地域資材の使用	(20点)	40点
	② 町の観光振興に寄与する明確な計画が提案されているか。	(20点)	

② 観光センター

1 観光センターの設計・建設業務に関する事項 (90点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 施設計画	① 施設の開館時間の考え方について、明確に提案がされているか。	(5点)	40点
	② 利用者の動線や避難経路は適切にされているか。	(5点)	
	③ 各機能が適切に配置されているか。	(5点)	
	④ 渡船業務との連携が十分に期待できる施設計画となっているか。	(10点)	
	⑤ 塩害、強風に配慮した計画となっているか。	(10点)	
	⑥ 施設計画、備品計画及びサイン計画等がユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。	(5点)	
(2) 外観・デザイン	① 周辺環境に配慮した外観デザインになっているか。	(5点)	10点
	② 建物内外の空間構成やデザインにおいて優れた提案がなされているか。	(5点)	
(3) 環境・省エネルギー計画	① 省エネルギー、省資源に配慮するとともに、ライフサイクルコストの削減を考慮しているか。	(5点)	10点

	②耐久性や経済性に配慮するとともに、建設時、改修時、解体時における環境汚染防止に配慮した材料計画となっているか。	(5点)	
(4) スケジュール	①具体的かつ的確なスケジュール計画が示されているか。	—	10点
(5) 工事期間中の安全性の配慮	①工事期間中においても仮設チケット等の計画等、事業継続に配慮した適切な計画がなされているか。	(10点)	20点
	②建設工事期間、周辺環境や渡船利用者に十分配慮した提案がなされているか。	(10点)	

2 観光センターの開業準備業務に関する事項 (10点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 供用開始前の広報活動	①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。	(5点)	10点
	②効果的な事前広報・宣伝に関する工夫がされているか。	(5点)	

3 観光センターの維持管理・運營業務に関する事項 (100点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 維持管理体制	①責任の所在が明確な維持管理体制となっているか。	(10点)	20点
	②施設の円滑な運営、利便性、信頼性を高めるよう、十分な方針、運営体制をとっているか。	(10点)	
(2) 維持管理業務	①建築物保守管理業務（点検・定期点検、保守・修繕）の具体的な提案があるか。	(10点)	30点
	②建物設備保守管理業務（点検・定期点検、運転・監視、保守、修繕）の具体的な提案があるか。	(10点)	
	③その他維持管理業務の具体的な提案があるか。	(5点)	
	④年間、事業期間スケジュールは適切か。	(5点)	
(3) 運営体制	①非常時の体制について、適切な提案がなされているか。	—	10点
(4) 施設利用者利便機能運營業務	①施設使用料の考え方について、明確に提案がなされているか。	(5点)	40点
	②物販販売の目的、内容を理解するとともに、販売形態、スタッフの配置等、具体的な提案がなされているか。	(10点)	
	③物販販売において町内で生産、製造された品目の取扱を向上させるための考え方の提案がなされているか。	(10点)	
	④物販運営の採算性、安定性及び継続性の確保のための方策が講じられているか。	(5点)	
	⑤物販運営以外の任意での企画立案された事業において、 <u>提供形態、スタッフの配置等、具体的な提案がなされているか。</u> ※提案があった場合のみ評価	(5点)	
	⑥物販運営以外の任意での企画立案された事業において、 <u>採算性、安定性及び継続性の確保のための方策が講じられているか。</u> ※提案があった場合のみ評価	(5点)	

③ 駐車場

1 新駐車場の設計・建設業務に関する事項 (135点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 施設計画	①施設の開館時間の考え方について、明確に提案がされているか。(既存立体駐車場とあわせて提案ください。)	(5点)	20点
	②利用者の動線や避難経路は適切にされているか。	(5点)	
	③塩害、強風に配慮した計画となっているか。	(10点)	
(2) 外観・デザイン	①周辺環境に配慮した外観デザインになっているか。	(5点)	10点
	②建物内外の空間構成やデザインにおいて優れた提案がなされているか。	(5点)	
(3) 安全性	①利用者に対する安全に対する工夫はあるか。	(10点)	20点
	②防犯、利便性を考えた照明計画がなされているか。	(10点)	
(4) 機能性・快適性	①利用者にとって、わかりやすい案内、誘導、サイン計画であるか。	(10点)	20点
	②利用者にとって、わかりやすい配列・スペースとなっているか。	(10点)	
(5) スケジュール	①具体的かつ的確なスケジュール計画が示されているか。	(10点)	30点
	②新駐車場の早期供用開始に向けたスケジュール計画が示されているか。	(20点)	
(6) 省エネルギー、環境への配慮	①周辺環境への配慮(騒音、排出ガス等)はあるか。	(5点)	15点
	②省エネルギー、省資源に配慮するとともに、ライフサイクルコストの削減を考慮しているか。	(5点)	
	③耐久性や経済性に配慮するとともに、建設時、改修時、解体時における環境汚染防止に配慮した材料計画となっているか。	(5点)	
(7) 工事期間中の安全性への配慮	①建設工事期間、周辺環境や渡船利用者に充分配慮した提案がなされているか。	(10点)	20点
	②既存立体駐車場への適切な誘導など、安全性に配慮した適切な提案がなされているか。	(10点)	

2 新駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (140点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 維持管理体制	①責任の所在が明確な維持管理体制となっているか。	(10点)	20点
	②施設の円滑な運営、利便性、信頼性を高めるよう、十分な方針、運営体制をとっているか。	(10点)	
(2) 維持管理計画	①建築物保守管理業務(点検・定期点検、保守・修繕)の具体的な提案があるか。	(10点)	30点
	②建物設備保守管理業務(点検・定期点検、運転・監視、保守・修繕)の具体的な提案があるか。	(10点)	
	③その他維持管理業務の具体的な提案があるか。	(5点)	
	④年間、事業期間スケジュールは適切か。	(5点)	
(3) 運営体制	①運営業務の配置人数や人材の確保について、適切な提案がなされているか。	(10点)	20点

	②非常時の体制について、適切な提案がなされているか。	(10点)	
(4) コインパーキング運営業務	①時間貸し駐車場使用料の考え方について、明確に提案がされているか。	(5点)	40点
	②円滑な駐車整理に対する具体的な提案がなされているか。	(10点)	
	③利便性を高める料金徴収システムの提案はなされているか。	(5点)	
	④歩行者及び車両の事故防止対策、防犯対策の提案がなされているか。	(5点)	
	⑤トラブル発生時の対応、未然防止策の提案がなされているか。	(5点)	
	⑥一定収入の考え方について、明確に提案がされているか。(新駐車場及び既存立体駐車場の合算での収入について提案ください。)	(10点)	
(5) カーシェアリング運営業務	①利用者が利便性向上を実感でき、利用増に寄与する提案がなされているか。	(10点)	30点
	②円滑な駐車整理に対する具体的な提案がなされているか。	(10点)	
	③トラブル発生時の対応、未然防止策の提案がなされているか。	(10点)	

3 既存立体駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (95点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 維持管理体制	①責任の所在が明確な維持管理体制となっているか。	(10点)	20点
	②施設の円滑な運営、利便性、信頼性を高めるよう、十分な方針、運営体制をとっているか。	(10点)	
(2) 維持管理計画	①建物保守管理業務(点検・定期点検、保守・修繕)の具体的な提案があるか。	(10点)	30点
	②建物設備保守管理業務(点検・定期点検、運転・監視、保守、修繕)の具体的な提案があるか。	(10点)	
	③その他維持管理業務の具体的な提案があるか。	(5点)	
	④年間、事業期間スケジュールは適切か。	(5点)	
(3) 運営体制	①運営業務の配置人数や人材の確保について、適切な提案がなされているか。	(10点)	20点
	②非常時の体制について、適切な提案がなされているか。	(10点)	
(4) コインパーキング運営業務	①時間貸し駐車場使用料の考え方について、明確に提案がされているか。	(5点)	25点
	②円滑な駐車整理に対する具体的な提案がなされているか。	(10点)	
	③地元事業者との連携を踏まえた具体的な提案がなされているか。	(5点)	
	④歩行者及び車両の事故防止対策、防犯対策の提案がなされているか。	(5点)	

④ 民間事業者の自由提案による自主運営業務

1 民間事業者の自由提案による自主運営業務に関する事項 (10点)

審査項目	審査の視点	配点	
(1) 自主運營業務	①事業収支計画が明確で、事業実施の確実性が担保されているか。	(5点)	10点
	②本事業の目的に適合した内容で、本事業に対する相乗効果に寄与する提案がされているか。	(5点)	