

( 別添資料 )

# 指宿地域交流施設整備等事業

## 落札者決定基準

平成 15 年 5 月

指 宿 市

## 【目次】

1	審査方式 .....	1
2	審査の流れ .....	2
3	資格審査 .....	3
	(1)資格審査の実施方法	3
	(2)資格審査の項目	3
4	総合審査 .....	5
	(1)入札価格に関する事項	5
	(2)定性的審査に関する事項	5
5	最優秀案の選定 .....	5
	別表 1:	6
	別表 2:	7

## 1 審査方式

本「落札者決定基準」は、指宿市（以下「市」という。）が、指宿地域交流施設整備等事業（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。）を募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものです。

本事業を実施する事業者は、専門的な知識やノウハウ（設計技術力、建設技術力、運営維持管理能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが必要となります。

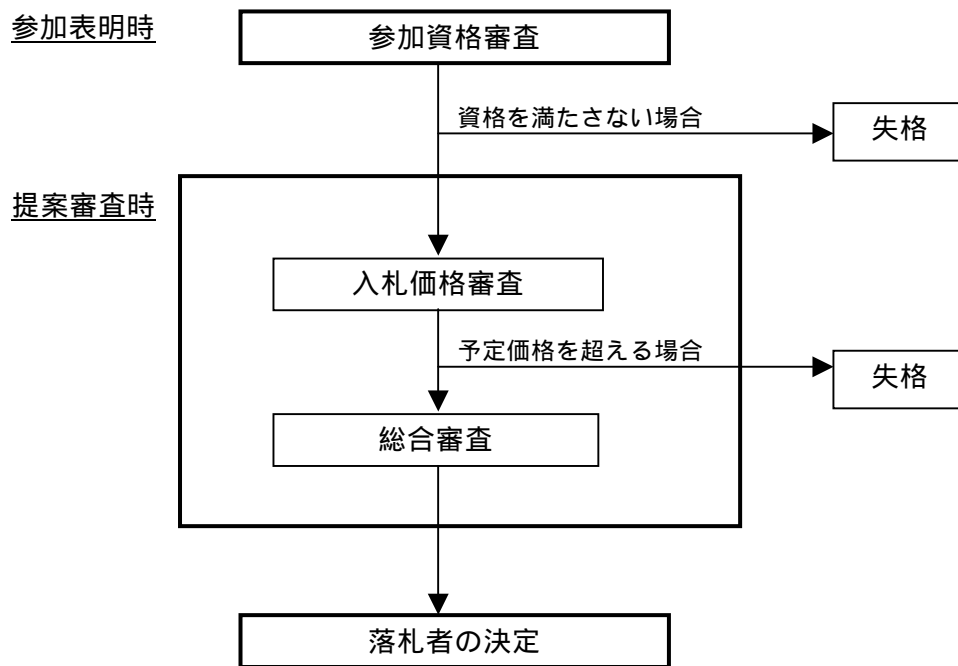
そのため、民間事業者の選定に当たっては、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用します。

本「落札者決定基準」は、総合評価一般競争入札による落札者を決定するための基準であり、学識経験者及び市職員で構成する「指宿市PFI事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、この基準に基づき、事業者を決定します。

## 2 審査の流れ

審査は、資格審査、提案審査(入札価格審査及び総合審査)の2段階に分けて実施します。  
なお、審査の手順等については、次のとおりとします。

### 【落札者決定フロー】



### 3 資格審査

#### (1) 資格審査の実施方法

入札に参加する民間事業者（以下「応募者」という。）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、審査委員会において資格確認を行います。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します。

#### (2) 資格審査の項目

応募者は、本事業を実施する単独企業（以下「応募企業」という。）又は企業グループ（以下「応募グループ」という。）であって、以下1）、2）、3）の資格要件を満たすことが必要です。なお、同一応募者が複数の提案を行うこと、又は複数の応募グループを構成することは禁止されます。

##### 1) 基本的な資格要件

応募者は、次に示す要件を全て満たすこととします。

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札参加者の資格）の規定に該当しない者

資格確認基準日（参加意思表示時点）に指宿市又は鹿児島県の指名停止処置を受けていない者

次に示す申立て若しくは通告がなされていないこと。

- ・ 会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立て
- ・ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て
- ・ 商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申立て若しくは通告
- ・ 破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破産の申立て
- ・ 旧和議法（大正11年法律第72号）第12条の規定による和議開始の申立て

建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定にもとづく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けている者、又はその者が応募グループの中に存在すること。

建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者、又はその者が応募グループの中に存在すること。

##### 2) 経営状況

応募者は、次に示す税を最近1年間滞納していないこととします。

国税：法人税，消費税

県税：法人事業税

市税：法人市民税（市内企業），固定資産税（市内企業，大手企業の市内営業所）

##### 3) 参加不適格者

応募者は、次に示す要件を満たす構成企業を含まないこととします。

事業の業務に携わっている者（アドバイザー委託に携わっているコンサルタント）

審査委員会の委員が属する企業

4) 資格確認基準日

平成15年6月26日の参加表明及び資格審査申請書類受付日とします。(ただし、資格確認基準日以後SPC設立までの間に応募者の中の1社でも3の(2)の1), 2), 3)に該当した場合は、構成員を変更しない限り参加資格を喪失します。)

5) 参加資格の確認

		確認内容	確認の方法
参加資格	基本的な資格要件	地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者	市内部資料により確認する。
		応募企業又は応募グループの企業が指名停止期間中でない。	市内部資料により確認する。
		建築一式工事における特定建設業の許可を受けている者が応募企業又は応募グループの中に存在する。	応募者から提出された建設業許可証明書類により確認する。
		一級建築士事務所の登録を受けている者が応募企業又は応募グループの中に存在する。	応募者から提出された建設業許可証明書類により確認する。
	経営状況	応募企業又は、応募グループの中の企業は、最近1年間以上、法人税、消費税、法人事業税、法人市町村民税、固定資産税を滞納していない。	応募者から提出された参加資格が確認できる資料の写しにより確認する。
	その他	本事業に係る業務に携わっている者(アドバイザー委託に携わっているコンサルタント)を含んでいない。 審査委員会の委員が属する企業を含んでいない。	応募者から提出された様式A-1により確認する。 応募者から提出された様式A-1により確認する。

#### 4 総合審査

提案書等に記載された内容について、総合的に評価し得点化します。なお、配点は別表1及び別表2のとおりです。

##### (1) 入札価格に関する事項

入札価格の評価は、最低入札価格であるものを満点(30点)とし、2位以下の得点は以下の算出方法で算出します。(少数点第3位は四捨五入。)

入札価格に関する事項の得点化方法	
(	最低入札価格 × 30) 点 評価対象の入札価格

##### (2) 定性的審査に関する事項

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、別表2に示す審査項目及び評価の視点に従い、提案書の内容を評価します。審査の際には、次に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与します。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において特に秀でて優れている	配点×1.00
B	当該評価項目において秀でて優れている	配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	配点×0.50
D	当該評価項目においてごくわずかに優れている	配点×0.25
E	当該評価項目において優れているとは認められない	配点×0.00

#### 5 最優秀案の選定

最優秀案を選定するに当たり、総合得点合計が最も高い提案を最優秀案として選定します。ただし、得点合計が最も高い提案が2以上あるときは、別表1に示す審査項目の「2 定性的審査に関する事項」の得点が最も高い提案を最優秀案として選定します。市は審査委員会の最優秀案をもって落札者を決定します。

別表 1

審 査 項 目		配点
1	入札価格に関する事項	30点
2	定性的審査に関する事項	70点
	事業全体に関する提案	9点
	事業全体方針・実施体制	(1)
	各社役割分担	(1)
	市民への魅力度	(2)
	地域貢献に関する事項	(5)
	地域交流施設 設計・建設業務	23点
	配置・外構計画	(3)
	施設計画	(5)
	外観・デザイン	(5)
	環境・省エネルギー計画	(3)
	その他(地域活性化や集客性を考慮した工夫等)	(5)
	工程計画	(2)
	地域交流施設, 都市公園, 道の駅 維持管理業務	8点
	維持管理業務 方針・実施体制	(1)
	地域交流施設 維持管理業務	(2)
	都市公園 維持管理業務	(2)
	道の駅 維持管理業務	(2)
	その他サービス向上計画	(1)
	地域交流施設 運營業務	23点
	運營業務 方針・実施体制	(3)
	特産物販売業務	(4)
	地域情報発信業務	(4)
	自由提案による自主運營業務	(4)
	特産物販売手数料及び施設使用料	(5)
	その他サービス向上計画	(3)
	事業計画	7点
	資金調達の安定性, 確実性	(2)
	事業収支計画の安定性, 確実性	(3)
	事業安定化方策, リスク管理の方針	(2)
		100点



別表 2

審査項目	評価の視点	対応様式番号
事業全体に関する提案		9点
事業全体方針 実施体制 (1点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業におけるコンセプト及び実施体制が適切な計画となっているか。</li> <li>全体方針(全体コンセプト)の具体的な提案があるか。</li> <li>その他,優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 C-2 様式 C-3
各社役割分担 (1点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業における各社役割分担が適切な計画となっているか。</li> </ul>	様式 C-4
市民への魅力度 (2点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民,利用者への魅力ある施設となるような具体的な提案があるか。</li> </ul>	様式 C-2
地域貢献に関する事項 (5点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元企業の活用を考慮しているか。</li> <li>職員等の雇用に当たっては地元雇用を考慮しているか。</li> <li>その他,優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 C-5

地域交流施設 設計・建設業務		23点
配置・外構計画 (3点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園・道の駅の駐車場とエントランス広場と地域交流施設との関係が適切な計画となっているか。</li> <li>エントランス広場の賑わい等を考慮しているか。</li> <li>その他,優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 E-3 提案図面
施設計画 (5点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>各ゾーンが適切に配置されているか。</li> <li>利用者と職員との動線整理は適切になされているか。</li> <li>塩害,強風に配慮した計画となっているか。</li> <li>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。</li> <li>設備機器,配管,配線等の修繕更新を低減し,メンテナンス面において優れた提案がなされているか。</li> <li>必要備品が具体的に提案されているか。</li> <li>その他,優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 E-2 様式 E-5 様式 E-8 提案図面
外観・デザイン (5点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>指宿の入口としてのアピールにおいて優れた提案がなされているか。</li> <li>周辺の計画案(道の駅,都市公園)への具体的提案がなされているか。</li> <li>外部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。</li> <li>内部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。</li> <li>周辺環境に配慮した外観デザインになっているか。</li> <li>その他,優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 E-4 提案図面
環境・省エネルギー 計画 (3点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>工事期間中,周辺環境や地域住民に十分配慮した提案がなされているか。</li> <li>その他,優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 E-2 様式 E-6

その他（地域活性化や集客性を考慮した工夫等） （5点）	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の交流や活性化に寄与する施設計画上の工夫がなされているか。</li> <li>集客性を考慮した工夫がされているか。</li> <li>その他、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 E - 7 提案図面
工程計画 （2点）	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 16 年 10 月の開業が可能な計画となっているか。</li> <li>都市公園、道の駅の工事工程に配慮した工程計画となっているか。</li> <li>プレオープン及び従業員教育の期間が確保されているか。</li> <li>その他、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 E - 10

維持管理業務		8点
維持管理業務 方針・実施体制 （1点）	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務の分担及び責任の所存が明確な維持管理体制となっているか。</li> <li>通常時及び緊急時の基本的な体制の確立ができているか。</li> <li>各業務毎の人員体制が明確になっており、かつ、適正な人員数か。</li> <li>有資格者を計画に沿って適切に配置しているか。</li> <li>その他、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 F - 2 様式 F - 3
地域交流施設維持管理業務 （2点）	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部位毎の建物保守管理業務（点検・保守、修繕）の具体的提案があるか。</li> <li>各設備毎の建築設備保守管理業務（点検・保守、運転・監視、修繕）の具体的提案があるか。</li> <li>清掃業務の具体的提案があるか。</li> <li>植栽・外構維持管理業務の具体的提案があるか。</li> <li>警備業務の具体的提案があるか。</li> <li>年間、事業期間スケジュールは適切か。</li> <li>その他、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 F - 4
都市公園維持管理業務 （2点）	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部位毎の休養・修景施設保守管理業務（点検・保守、修繕）の具体的提案があるか。</li> <li>各設備毎の休養・修景施設設備保守管理業務（点検・保守、運転・監視、修繕）の具体的提案があるか。</li> <li>清掃業務の具体的提案があるか。</li> <li>植栽・外構維持管理業務の具体的提案があるか。</li> <li>警備業務の具体的提案があるか。</li> <li>年間、事業期間スケジュールは適切か。</li> <li>その他、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 F - 5
道の駅維持管理業務 （2点）	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部位毎の建物保守管理業務（点検・保守、軽微な修繕）の具体的提案があるか。</li> <li>清掃業務の具体的提案があるか。</li> <li>植栽・外構維持管理業務の具体的提案があるか。</li> <li>警備業務の具体的提案があるか。</li> <li>年間、事業期間スケジュールは適切か。</li> <li>その他、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 F - 6

その他サービス向上 計画 (1点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他サービス向上のための、優れた具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	様式 F - 7
-------------------------	--	----------

運營業務		23点
運營業務 方針・ 実施体制 (3点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 各業務毎の人員体制が明確になっており，かつ，適正な人員数か。</li> <li>・ その他，優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 G - 2 様式 G - 3
特産物販売業務 (4点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特産物販売業務の具体的な業務内容を理解し，具体的な提案がなされているか。</li> <li>・ 売上向上への具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	様式 G - 4
地域情報発信業務 (4点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域情報発信業務の具体的な提案がなされているか。</li> <li>・ 指宿市観光協会との業務協力がなされているか。</li> </ul>	様式 G - 5
自由提案による自主 運營業務 (4点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域活性化や市民の利用性向上等に寄与した具体的な提案がなされているか。</li> <li>・ 特産物販売業務及び地域情報発信業務と明確に区分されているか。</li> </ul>	様式 G - 6
特産物販売手数料及び 施設使用料 (5点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特産物販売手数料が要求水準を満たしており，最適かどうか。</li> <li>・ 施設使用料が要求水準を満たしており，最適かどうか。</li> </ul>	様式 G - 4 様式 H - 7
その他サービス向上 計画 (3点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他サービス向上のための、優れた具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	様式 G - 7

事業計画		7点
資金調達の実安定性， 確実性 (2点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資本金の構成，資金調達条件が適切か。</li> <li>・ 金融機関からの確約書，関心表明書が添付されているか。</li> </ul>	様式 H - 2 確約書 関心表明書
事業収支計画の安定 性，確実性 (3点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業収支計画が適切か。</li> <li>・ 運転資金が不足する可能性はないか。また，その際の対応は適切か。</li> </ul>	様式 H - 3 様式 H - 4 様式 H - 5 様式 H - 6 様式 H - 7
事業安定化方策 リスク管理の方針 (2点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出資者からの倒産隔離方策等の適切性。</li> <li>・ 各リスクについて具体的かつ適切なリスク管理方針が提案されているか。</li> <li>・ 適切なリスク分担がなされているか。</li> </ul>	様式 H - 8