

桑名市総合運動公園プール整備・運営事業
優先交渉権者選定基準書
【修正版】

令和5年8月22日
桑名市

目 次

1 本書の位置付け.....	1
2 事業者選定の概要.....	1
3 審査の手順.....	2
(1) 参加資格審査.....	3
(2) 提案審査.....	3
4 優先交渉権者の決定.....	7

1 本書の位置付け

「桑名市総合運動公園プール整備・運営事業優先交渉権者選定基準書」（以下「選定基準」という。）は、桑名市（以下「市」という。）が、桑名市総合運動公園プール整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定を行うにあたり、本事業のプロポーザル応募者を対象に交付する「募集要項」と一体のものである。

本書は、本事業の優先交渉権者を決定するに当たり、最も優れた応募者（以下「最優秀提案者」という。）を客観的に評価・選定するための方法及び審査基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を示すものである。

2 事業者選定の概要

（1）事業者の選定方式

本事業を実施する事業者は、屋内プールの施設整備のほか、維持管理、運営、提案事業及び自主事業に関して、広範囲かつ専門的な技術・能力及びノウハウを保有し、効率的かつ効果的に遂行することが求められる。したがって、事業者の選定にあたっては、提案金額及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行う。

（2）事業者の選定方法

事業者の選定は、参加資格審査と提案審査の2段階で実施する。参加資格審査は、応募者の参加資格の有無を確認する。

提案審査は、参加資格審査を通過した応募者から提出された提案金額及び提案書類に基づいて、「基礎審査」「加点審査（性能点）」「価格審査（価格点）」「総合評価値の算定」を行い、最優秀提案者を選定する。

（3）事業者の選定体制

最優秀提案者の選定は、「桑名市スポーツ施設整備事業者選定委員会条例（令和5年3月23日）」に基づいて、市が設置した「桑名市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。）において行う。

選定委員会は、下表記載の5名の委員により構成し、審査は非公開とする。

（敬称略）

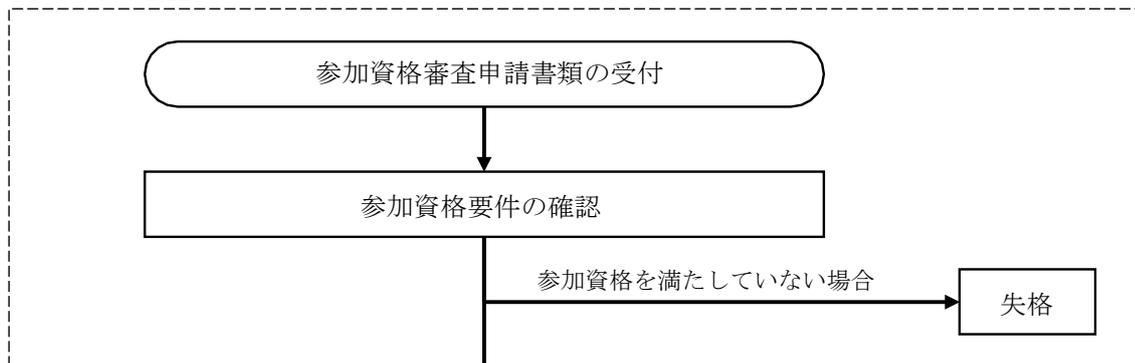
役職	氏名	役職
委員長	岩崎 恭典	四日市大学 学長
委員	野崎 敏彦	一般社団法人 日本行政マネジメントセンター 代表理事
委員	加納 岳拓	三重大学 教育学部 准教授
委員	加藤 眞毅	桑名市教育委員会 教育長
委員	西尾 英哲	桑名市都市整備部 都市整備部長

応募者が、選定委員会の委員に対し、事業者の選定に関して自己に有利になることを目的に接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とする。

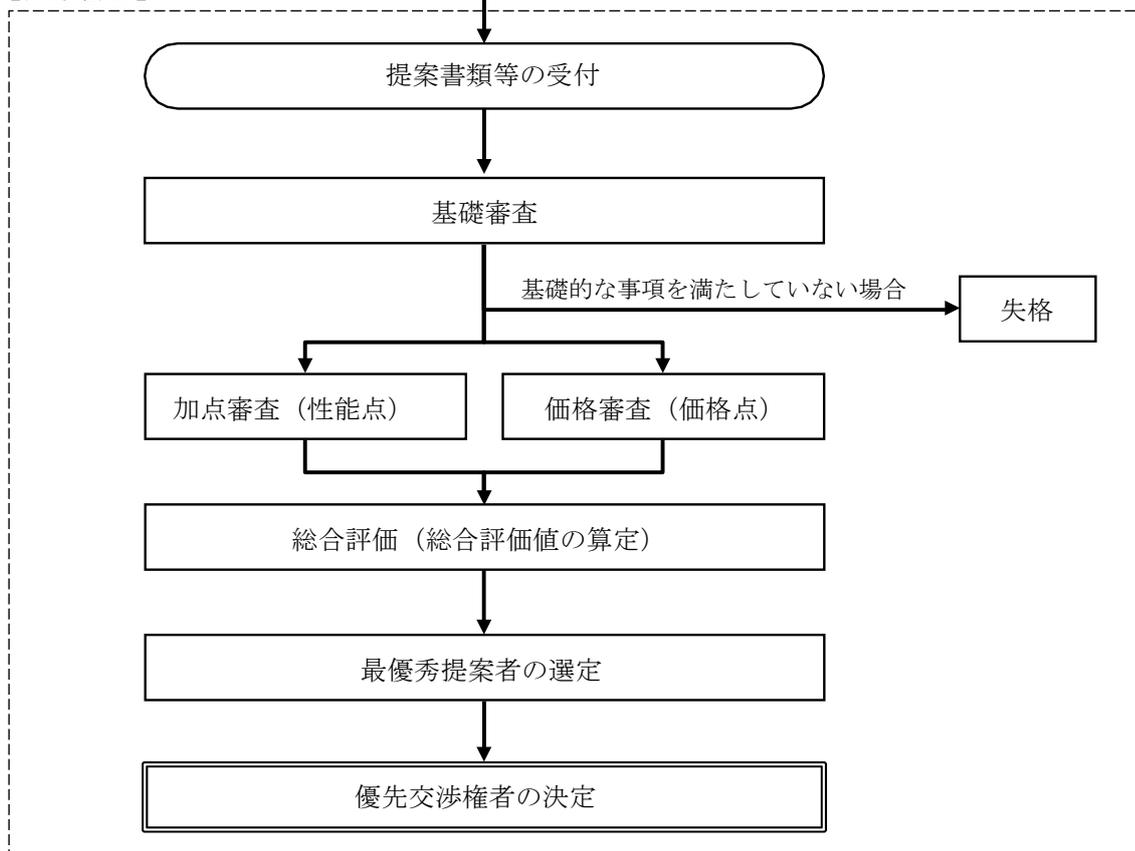
3 審査の手順

本事業の優先交渉権者は、以下に示す審査手順により決定する。

【参加資格審査】



【提案審査】



(1) 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加資格審査申請書類に基づいて、募集要項に示す応募者の参加資格要件を満たしていることを確認し、参加資格を満たしていない場合は、失格とする。

なお、参加資格審査の結果は、提案審査における評価に反映しないこととする。

(2) 提案審査

①提案金額及び提案書類の確認

市は、応募者から提出された提案金額及び提案書類について、募集要項等の指定どおりに必要書類が形式上全て揃っていることを確認し、不備・不足がある場合は、失格とする。

②基礎審査

市は、提案書類の記載内容が基礎的な事項（募集要項及び様式集等に示す提案書類の作成条件に違反事項がないこと、様式集に示す必要事項に未記載がないこと、募集要項に示す必要事項や要求水準書に示す内容に対して未達事項がないこと）を満たしていることを確認し、満たしていない場合は、失格とする。

③加点審査

選定委員会は、提案書類の記載内容について、「審査基準表」（P4～5 参照）に基づき、「審査基準表」の「加点審査項目」に示す評価項目ごとに点数化を行う。

性能点は 850 点満点（本事業の実施方針・実施体制：130 点、事業方式・資金計画：50 点、施設計画（施設のプラン）：170 点、建設：45 点、開業準備：5 点、維持管理：60 点、運営：90 点、収益事業：100 点、独自の提案：200 点、）とし、評価基準は 5 段階評価とする。

④価格審査

市は、様式 4-1（提案価格見積書）に記載された金額について、「提案金額の点数化方法」（P6 参照）に基づき、点数化を行う。価格点は 150 点満点とする。

⑤総合評価及び最優秀提案者の選定

選定委員会は、加点審査における性能点と価格審査における価格点の合計点（総合評価値）が最も高い応募者を最優秀提案者として選定する。

ただし、総合評価値が最も高くても、特定の評価項目の点数が著しく低い場合（「E 要求水準を満たさない（評価に値しない）」に相当する場合）には、当該応募者を最優秀提案者とし（「独自の提案」は除く）ない。

総合評価値が同点の応募者が複数いる場合は、加点審査における性能点が最も高い者を最優秀提案者として選定する。この場合において、加点審査における性能点も同点の場合は、当該応募者によるくじ引きにより最優秀提案者を決定する。

$$\text{総合評価値} = \text{性能点 (850 点満点)} + \text{価格点 (150 点満点)}$$

< 審査基準表 >

区分	評価項目	主な評価の視点	配点	対応様式※
本事業の実 施方針・実 施体制	本事業の実施方針、実施体制（構成員等の役割分担、企業の実績や強み、責任者の配置）	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の目的、背景を理解し、「応募者に期待する事項」「整備・運営の基本方針」を踏まえた実施方針が適切に提案されているか。 本事業を実現するための実施体制及びマネジメント体制が適切に提案されているか。 構成員等の類似施設実績、関連業務実績は豊富か。本事業で活かせるノウハウを有しているか。 事業者グループ全体での市との連絡、協議体制が具体的に提案されているか。 	50	様式6-2
	リスク対策、セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の課題やリスク対策が明確にされ、リスク負担方法・分担方法や予防策・対応策が講じられているか。 リスク顕在時に、迅速な対応をするための体制や、ルール、協議の方法が明確に提案されているか。 具体的で実効性のあるセルフモニタリング方法が具体的に提案され、市が実施するモニタリングに配慮されているか。 各構成員等の業績不振・破綻時におけるバックアップ体制等の方策が考慮されているか。 	30	様式6-3
	提案価格の妥当性・経済合理性	<ul style="list-style-type: none"> 各業務の金額や資金調達等に係る費用が、公共施設として相応しい金額となっているか。 近年の類似事業等を踏まえて、各業務の提案内容に経済合理性があるか。 費用対効果の高い提案がなされているか。 長期に亘り業務を安定して実施できる金額となっているか。 	20	様式6-4
	市の社会・経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備段階において、市内事業者への発注額や市内調達額を高めたり、範囲を広げたりする工夫がなされているか。 管理運営段階において、市内事業者への発注額や市内調達額を高めたり、範囲を広げたりする工夫がなされているか。 市内事業者の育成や、連携が可能な提案となっているか。 地域社会への貢献や、市の関連計画（桑名市総合計画、SDGs、デジタルファースト宣言等）を意識した具体的な提案がなされているか。 	30	様式6-5
事業方式・ 資金計画	事業方式の概要及び効果	<ul style="list-style-type: none"> 選択した事業方式と事業スキームの概要が明確に説明され、その効果（市のメリット・市のリスク軽減策）は適切に提案されているか。 事業を長期安定的に継続するための方策（構成員の財務的安全性等）は適切に提案されているか。 	20	様式7-2
	資金調達・資金収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 毎年度の収支計画は、適切な提案がなされているか。 資金調達について、具体的かつ確実性の高い方法が提案されているか。 不測の事態による資金不足への対応策について、具体的に提案がなされているか。 	20	様式7-3
	需要計画	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の需要予測は、類似施設の状況・実績等を考慮した妥当性のある内容であるか。 利用者収入の算定根拠が具体的に提案されており、内容は適切であるか。 利用料金収入の変動に対しての方策が適切に提案されているか。 利用や収益（提案事業・収益事業）が計画を上回った場合等における市や市民等への収益還元策について優れた提案がなされているか。 	10	様式7-4
【性能点】	実施体制・技術者の配置	<ul style="list-style-type: none"> 施設のコンセプトは、本事業の特徴や事業者が重視している点を明確に反映した内容になっているか。 設計業務・工事監理業務等に配置する技術者は類似施設・業務等に関する豊富な実績や資格を有しているか。 設計期間中の市との効果的な連絡・協議方法が具体的に提案されているか。 	20	様式8-2
	施設全体計画・内部ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的、基本方針等を踏まえた全体配置計画となっているか（提案施設を含む）。 事業エリアは、運動公園や周辺地域、市民の利便性、動線を十分に考慮して計画されているか。 年齢を問わず利用促進につながる魅力的なデザイン、空間等について優れた提案がされているか。 利用者（授業含む）の利便性や、防犯対策、安全確保（災害時含む）、プライバシーに配慮された提案となっているか。 運動公園内の他施設との相乗効果が発揮できる提案となっているか。 構造計画は適切か。各種関連法規に適合しているか。 	30	様式8-3
	施設計画（施設機能・動線計画） * プールエリア	<ul style="list-style-type: none"> 市民利用、水泳授業、プログラム等の多様な利用を想定してプールサイド等のスペースが計画されているか。 市民大会レベルのイベントを開催することを考慮した計画となっているか。 公認プールで水泳授業を実施する方法や大会などのイベントを実施する場合を十分に想定した計画となっているか。 更衣室や管理諸室は、利便性や施設管理等を考慮して適切に配置されているか。 プールで事故が発生した際の動線が適切に計画されているか。 	30	様式8-4
	施設計画（施設機能・動線計画） * 共用エリア、管理エリア	<ul style="list-style-type: none"> ゾーン区分・動線・配置は適切に計画されているか。 諸室は、利便性や施設管理等を考慮して適切に配置されているか。 市民大会レベルのイベントを開催することを考慮した計画となっているか。 水泳授業を考慮した動線・配置計画となっているか。 	10	様式8-5
	施設計画（施設機能・動線計画） * 提案施設	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の基本方針を踏まえた提案となっているか。 ゾーン区分・動線・配置は適切に計画されているか。 必須施設や運動公園内の他の施設との相乗効果のある機能・配置となっているか。 	40	様式8-6
	設備計画	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器の更新・メンテナンス等を考慮した設備計画となっているか。 管理運営を考慮し、利便性を高める設備計画となっているか。 	10	様式8-7
	外構・駐車場計画 （車両動線を含む）	<ul style="list-style-type: none"> 運動公園内の他施設への影響（混雑時を含む）を具体的に想定して駐車スペース・外構施設が計画されているか。 利用者等の安全性を確保する歩車分離の提案となっているか。 周辺環境との調和や管理運営に配慮した計画となっているか。 雨水排水は運動公園の雨水排水への影響を考慮して計画されているか。 	10	様式8-8
	仕上計画・ユニバーサルデザイン・サイン等	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営に配慮して、清掃がしやすい計画となっているか。 塩素、湿度を考慮した仕上や対策がなされているか。 バリアフリーやユニバーサルデザインについて十分配慮された提案となっているか。 健康的な室内環境の確保に関する提案がなされているか。 誰にでもわかりやすいサイン計画がなされているか。 什器・備品の選定は、利便性や安全性等に配慮されているか。 	10	様式8-9
	環境負荷軽減・ライフサイクルコスト削減	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理の効率化につながる有効な提案が具体的に示されているか。 施設のライフサイクルコストの削減に配慮した優れた提案となっているか。 CO2排出削減、廃棄物抑制等、省エネ・地球環境に十分配慮された提案となっているか。 	10	様式8-10

区分	評価項目	主な評価の視点	配点		対応様式※
建設	施工体制・施工計画（安全かつ確実な計画）	<ul style="list-style-type: none"> 配置する技術者は類似施設・業務等に関して豊富な実績を有しているか。 設計、施工スケジュール及び工程管理計画が詳細かつ具体的に提案されているか。 着工から引き渡しまで無駄のないスケジュールが適切に提案されているか。 工期短縮が図られているか。運動公園利用者への影響の抑制が図られているか。 工程管理方法が適切に提案されているか。 	25	45	様式9-2
	施工中の品質管理・安全対策	<ul style="list-style-type: none"> 建設業務に関する品質管理、安全管理計画が具体的に提案されているか。 建設期間中の市との効果的な連絡、協議方法が具体的に提案されているか。 近隣等への悪影響（騒音、振動、交通事故、渋滞等）を抑える方策が具体的に提案されているか。 	20		様式9-3
開業準備	開館に向けた準備・式典	<ul style="list-style-type: none"> 具体的なスケジュールが立案されているか。 供用開始前の情報発信・予約受付は具体的に、適切に提案されているか。 開館式典に関する工夫はみられるか。 	5	5	様式10-2
維持管理	維持管理の実施方針、実施体制（緊急時を含む）	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理にあたっての実施方針・実施目標等について優れた提案がなされているか。 業務を円滑に遂行できる体制（指示系統・責任の所在・能力や資格・人員・市との連絡体制）が提案されているか。 不具合発生時や、緊急時及び非常時の体制、提案事業・自主事業との調和について優れた提案がなされているか。 事業終了時の円滑な業務引継ぎの方策や事業終了後を見据えた独自の具体的な提案がなされているか。 	20	60	様式11-2
	建築物・建築設備の管理	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の性能を良好に維持するための方策（実施項目・作業内容・頻度等）が提案されているか。 建築設備の性能を良好に維持するための方策（実施項目・作業内容・頻度等）が提案されているか。 外構の性能を良好に維持するための方策（実施項目・作業内容・頻度等）が提案されているか。 什器・備品の維持及び管理方法が適切に提案されているか。 	20		様式11-3
	清掃・環境衛生管理・警備保安	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の特徴を考慮した業務計画（実施項目・作業内容・頻度等）が提案されているか。 事故・犯罪・火災・災害等の未然防止の提案が適切になされているか。 	10		様式11-4
	修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理計画（点検、保守、修繕、更新等）が、予防保全、計画修繕の考えに基づき具体的に示されているか。 事業期間後までを考慮した妥当性のある長期修繕計画書（大規模修繕計画書）が具体的に提案されているか。 	10		様式11-5
【性能点】 運営	運営の実施方針、実施体制（緊急時を含む）	<ul style="list-style-type: none"> 運営にあたっての実施方針・実施目標等について優れた提案がなされているか。 業務を円滑に遂行できる体制（指示系統・責任の所在・能力や資格・人員・市との連絡体制）が提案されているか。 不具合発生時や、緊急時及び非常時の体制について優れた提案がなされているか。 料金管理や、経理方法、市への報告方法について適切に提案がなされているか。 提案事業・自主事業との相乗効果を発揮する工夫がなされているか。 事業終了時の円滑な業務引継ぎの方策や事業終了後を見据えた独自の具体的な提案がなされているか。 	30	90	様式12-2
	開館時間・利用料金、供用計画、利用促進策	<ul style="list-style-type: none"> 開館日・開館時間・利用料金は、市民ニーズや類似施設とのバランス等を踏まえて適切に提案されているか。 供用スケジュールは、市民ニーズや地域特性を考慮して提案されているか。 利用促進策（情報発信・リピーター確保を含む）、市外からも人を呼び込めるような話題性のある取り組みについて優れた提案がなされているか。 スポーツ推進策や運動公園内の他の施設との連携策について優れた提案がなされているか。 	20		様式12-3
	プール運営・諸室運営	<ul style="list-style-type: none"> 受付方法や、接客やサービス向上策、案内・問い合わせ対応について優れた提案がなされているか。 プール運営における利用者の安全管理、衛生管理、水質管理について適切に提案されているか。 多目的ルーム等の供用エリア運営における安全管理、衛生管理について適切に提案されているか。 平等・公平な利用の確保、トラブル防止策・対応策について適切に提案されているか。 	25		様式12-4
	水泳授業対応	<ul style="list-style-type: none"> 水泳授業を円滑かつ柔軟に実施するための支援に関し、具体的な提案がなされているか。 安全確保（送迎バスの乗降を含む）の考え方が適切であるか。 水泳授業のスケジュール調整・事前準備（公認プールで水泳授業を実施する方策を含む）について、具体的な提案がなされているか。 	15		様式12-5
収益事業	提案事業・自主事業	<ul style="list-style-type: none"> 施設の目的に合致し、事業者等のノウハウ・アイデアに基づいた実行性・独創性のある提案がなされている。 スポーツジムやスイミングスクールとは異なるニーズに応えられる提案がなされているか。 	40	100	様式13-2
		<ul style="list-style-type: none"> 運動公園全体の稼働率向上や利用促進による財政負担の軽減、集客力向上等に寄与する優れた自由提案がなされているか。 	30		
		<ul style="list-style-type: none"> 実施にあたっての課題解決策が考慮され、事業実施及び収支計画について、実現性のある提案であるか。 	30		
独自の提案	応募者独自の自由提案	<ul style="list-style-type: none"> 市の課題や市民のニーズをとらえたもので、効果が見込まれる提案であるか。 	50	200	様式14-2
		<ul style="list-style-type: none"> 応募者の独自のノウハウやアイデアに基づいた独創的な提案であるか。 	50		
		<ul style="list-style-type: none"> 本事業との相乗効果が見込まれ、その効果が具体的に提案されているか。 	50		
		<ul style="list-style-type: none"> 実施にあたっての課題解決策が考慮され、事業実施及び収支計画について、実現性のある提案であるか。 	50		
小計（【性能点】の合計）		—	850	850	
【価格点】		—	150	150	
【総合評価値】		—	1,000	1,000	

※提案書類の様式7-5-1～様式7-5-8及び図面集は、評価項目に関係するものを適宜参照する。

<加点審査（性能点）の評価の基準>

審査基準表の「評価項目」ごとに、「主な評価の視点」に基づいて、提案内容を評価し、以下に示す判断基準により加点審査点を付与する。算出した得点は小数第3位を四捨五入し、小数第2位まで表示する。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れた提案となっている	各項目の配点×1.00
B	優れた提案となっている	各項目の配点×0.75
C	やや優れた提案となっている	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たす提案となっている	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たさない（評価に値しない）	各項目の配点×0.00

<提案価格の点数化方法>

$$\text{価格点} = 150 \text{点} \times (\text{最低価格} / \text{当該提案価格})$$

※応募者のうち、提案価格が最低となった者を第1位として、価格点の満点（150点）を付与する。

※その他の応募者の価格点は、第1位の提案価格（最低価格）と当該提案者の提案価格（当該提案価格）との比率により算出（小数点以下第3位を四捨五入）する。

※市が施設整備費の資金調達を実施する事業方式を提案した応募者に関しては、施設整備費の調達額を対象にして1.000%/年（20年地方債の起債金利を考慮したレート）の金利で、①施設整備段階においては調達時から供用開始時までの期間（月単位）の条件で算出した金利総額、②供用開始後においては20年間（240か月）の元利均等返済の条件で算出した金利総額を提案価格に加算するものとする（応募者は、これらの金額を様式7-3「資金調達・資金収支計画」に記載すること）。

※建物保険の保険料については、次の式で計算した金額（保険料相当分）を、提案価格に含める。

【様式7-5-2「施設整備費内訳書」に記載された「直接工事費（外構工事費を除く）」及び「什器・備品等の調達及び設置費」の合計額】×1.5%×20年

ただし、市が建物保険を付保する必要がない事業方式を提案する場合、事業者が付保する建物保険の保険料を提案価格に含める。

※本施設に関して桑名市に支払う固定資産税に関しては、計算方法を明記した上で、様式7-5-1「資金収支計表」に反映させることで差し引くことは可能とする。ただし、市で提案された計算方法を精査した結果、計算方法に合理性が認められない場合には、差し引く金額を減額する場合がある。なお、固定資産税以外の桑名市の市税に関しては提案価格から差し引くことは不可とする。

<総合評価>

性能点と価格点の合計（総合評価値）が最も高い提案を最優秀提案として選定する。なお、今回のプロポーザルの実施にあたり「コラボ・ラボくわな」において優良提案とみなされた提案を実施した応募者に対しては、総合評価値の10%にあたる点数をインセンティブとして付与する。

4 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定する。

なお、参加者（応募者）が1者であった場合も資格審査及び提案審査を実施し、事業者として適切と判定された場合において、当該提案を最優秀提案として選定する。

(2) 結果及び評価の公表

市は、優先交渉権者として特定した者とその評価結果（応募者名及び評価点数の合計）を市ホームページにより公表する。公表にあたっては、優先交渉権者以外の応募者の名称は記号化する。また、次点交渉権者が優先交渉権者となった場合は、その時点で次点者の評価結果（応募者名及び評価点数の合計）を市ホームページにより公表する。

(3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

審査及び優先交渉権者の決定において、最終的に応募者がいない場合には、優先交渉権者を決定せず、その旨を市のホームページ等で速やかに公表する。