

西宮中央運動公園及び  
中央体育館・陸上競技場等再整備事業

落札者決定基準

令和2年1月6日

兵庫県西宮市

## 目 次

<b>1 総則</b> .....	<b>1</b>
(1) 本書の位置づけ .....	1
<b>2 落札者決定の手順</b> .....	<b>2</b>
(1) 落札者決定までの審査手順の概要 .....	2
(2) 審査手順 .....	2
<b>3 提案審査における点数化方法</b> .....	<b>4</b>
(1) 提案審査の配点 .....	4
(2) 加点審査の点数化方法 .....	5
<b>別紙 加点審査の評価項目及び配点</b> .....	<b>6</b>

## 1 総則

### (1) 本書の位置づけ

落札者決定基準は、西宮市（以下「市」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。）第7条の規定に基づき、令和2年1月6日に特定事業として選定した「西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、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。

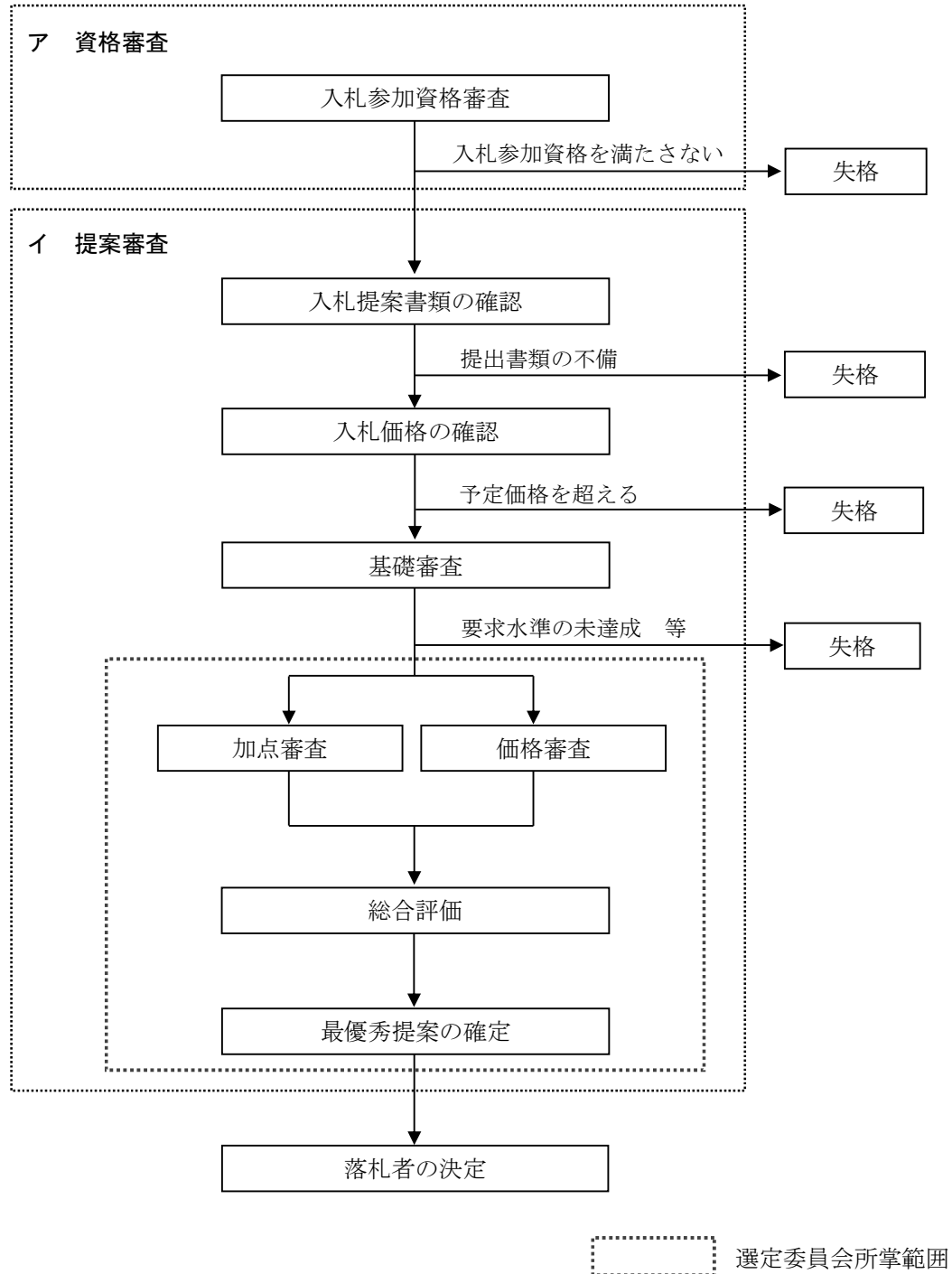
落札者決定基準は、落札者を選定するにあたって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、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「西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備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) 落札者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により落札者を決定する総合評価一般競争入札方式に基づき、次の手順で実施する。



## (2) 審査手順

### ア 資格審査

#### (ア) 入札参加資格審査

市は、入札参加者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、入札参加者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、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。

### イ 提案審査

#### (ア) 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提案に関する提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

#### (イ) 入札価格の確認

市は、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する。入札価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

#### (ウ) 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・ 要求水準書の要求水準に未達の無いこと
- ・ 入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

#### (エ) 加点審査・価格審査

##### a 加点審査

選定委員会は、入札参加者から提出された提案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。

##### b 価格審査

選定委員会は、入札参加者から提出された入札書に記載された金額について得点化を行い、確認する。

#### (オ) 総合評価及び最優秀提案の選定

選定委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定する。総合評価値の最も高い提案が2以上ある場合は、価格審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。この場合において、価格審査の得点が同点である提案が2以上ある場合には、当該入札参加者によるくじ引きにより最優秀提案を決定する。

#### (カ) 落札者の決定

市は、選定委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

### 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こととし、その配点及び得点化方法については、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て設定したものである。

項目		配点
<b>加点審査加点</b>		<b>600</b>
<b>1. 事業実施に関する事項</b>		<b>38</b>
	(1) 事業実施の取組み方針及び実施体制	15
	(2) 地域経済への貢献	15
	(3) 独自の提案	8
<b>2. 施設整備に関する事項</b>		<b>309</b>
	(1) 公園全体の設計コンセプト	23
	(2) 公園全体の配置計画、動線計画	23
	(3) 公園計画（運動施設以外）	44
(4) 運動施設計画	①新中央体育館	68
	②新陸上競技場	38
	(5) 防災計画	38
	(6) 安全・防犯性への配慮	8
	(7) 設備計画	8
	(8) 環境への配慮、LCC削減	44
	(9) 設計・建設業務等	15
<b>3. 開業準備に関する事項</b>		<b>8</b>
	(1) 開業準備及びスケジュール	8
<b>4. 維持管理に関する事項</b>		<b>52</b>
	(1) 基本方針及び実施体制	8
	(2) 各種維持管理業務	44
<b>5. 運営に関する事項</b>		<b>121</b>
	(1) 基本方針及び実施体制	8
	(2) 運営管理業務	56
	(3) 安全管理計画	23
	(4) 自主事業（スポーツ教室・イベント等実施業務）	23
	(5) 自主事業（利用者サービス業務、広告・ネーミングライツ、民間提案施設エリア）	11
<b>6. 事業計画に関する事項</b>		<b>54</b>
	(1) 資金調達	18
	(2) 事業計画	18
	(3) リスク管理	18
<b>7. 民間提案施設業務に関する事項</b>		<b>18</b>
	(1) 民間提案施設業務	18
<b>価格審査加点</b>		<b>400</b>
<b>合 計</b>		<b>1,000</b>

## (2) 加点審査の点数化方法

### ア 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、別紙「加点審査の評価項目及び配点」を参照すること。

### イ 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す4段階評価により得点を付与する。

評価	判断基準	得点化方法
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	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	各項目の配点×0.25
E	優れた点が認められない (要求水準を満たす程度)	各項目の配点×0.00

### ウ 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化する。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点 (400点)}$$

## 別紙 加点審査の評価項目及び配点

審査項目	評価する視点	配点
1. 事業実施に関する事項（事業全体に対する理解、認識、姿勢など）		38
(1) 事業実施の取組み方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の目的や整備基本方針を踏まえ、市民の共有財産となる本施設の整備・管理運営に関して、PFI 事業として実施することのメリットを最大限に発揮するための取組方針について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>代表企業、構成員、協力会社、統括管理責任者の役割等（責任分担、連携・協力・補完体制、指揮命令系統など）、事業実施にあたり効率的な実施体制が明確に示されたうえで、市との意思疎通、連携をスムーズに行うための具体的かつ有効な方策が提案されているか。</li> <li>統括管理業務の目的を踏まえ、経営状況を含めた本事業の全体管理、市の負担軽減、良質なサービス提供についての具体的かつ有効な方策が計画されているか。</li> </ul>	15
(2) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内企業の活用、雇用機会の創出、地域との連携、地元資材の調達等に関して、具体的かつ確実な方策が提案されているか。</li> </ul>	15
(3) 独自の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業提案全体で、各項目に記載される評価視点には含まれない優れた提案があるか。</li> </ul>	8
2. 施設整備に関する事項		309
(1) 公園全体の設計コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の目的や整備基本方針を踏まえ、市のまちづくりにおける本公園の位置づけを正確に理解し、本公園に期待される機能を的確に発揮させていく具体的かつ優れたコンセプトが示されているか。</li> <li>上記のコンセプトを実現していくため、公園全体としての景観形成、緑の拠点としての環境保全、防災機能の発揮に関する計画方針が明確に示されているか。</li> <li>公園内施設について、周辺の環境や公園全体と調和した外観デザインについて、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	23
(2) 公園全体の配置計画、動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>各施設が互いに連携した効果的な配置計画・動線計画となることで、様々な年代・ニーズの利用者で公園一体がにぎわうようなゾーニング計画となっているか。</li> <li>施設利用者、公園利用者、大会・イベント等主催者、施設管理者の視点から、各施設が安全性・利便性に配慮した合理的な配置計画、動線計画となっているか。</li> <li>災害時での地域防災拠点スペース及び避難所スペースとしての活用を考慮した合理的な配置計画、動線計画が提案されているか。</li> <li>駐車場（中屋町駐車場含む）や駐輪場について、限られた敷地を有効活用し、オープンスペースの確保や景観、周辺環境へ配慮するとともに、安全性、利便性、効率性</li> </ul>	23



審査項目		評価する視点	配点
		の高い具体的かつ優れた提案がされているか。	
(3) 公園計画 (運動施設以外)		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 市中心部に位置する地区公園として、様々な年代の利用者が日常的に気軽に利用でき、また、緑豊かでゆとりのある美しい景観となるよう、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ 子どもの遊び場について、乳幼児から児童まで、年代の遊びに対応した遊具配置や冒険心をかきたてる遊び場計画となっているか。</li> <li>▪ 多目的広場について、子どものボール遊びが許容される広さや機能が提案されているか。</li> <li>▪ エントランス広場について、再整備後の公園の顔となり、大会・イベント開催時にも活用できる広場計画となっているか。</li> <li>▪ 公園全体の魅力向上・にぎわいの創出及び、民間事業の収益確保による事業の継続のため、ソフト・ハードの両面から独創的かつ優れた提案・コンセプトがあるか。</li> <li>▪ ユニバーサルデザインの理念を踏まえ、あらゆる人に利用しやすい施設となる具体的かつ優れた提案があるか。</li> </ul>	44
(4) 運動施設計画	① 新中央体育館	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 通常時の市民利用と競技大会開催、興行試合開催を想定した諸室の配置や動線（上下足の区分を含む）、状況に応じた諸室機能の転用を考慮した具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>▪ 競技大会や興行試合開催時など、多くの来館者が想定される場合の滞留スペース確保や混雑緩和に繋がる具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>▪ アリーナや武道場を含む各諸室の規模、室数、仕上げ、設備等について、競技大会や興行試合での利用と通常時の市民利用のバランスが取れた具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>▪ ユニバーサルデザインの理念を踏まえ、あらゆる人に利用しやすい施設となる具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>▪ 競技大会や興行試合の会場設営・撤収時間短縮に配慮した資機材搬入経路や保管場所について具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>▪ 利用者の利便性や施設利用前後の準備・撤収時間短縮に配慮した各種備品の保管場所について具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>▪ その他、具体的かつ優れた点があるか。</li> </ul>	68
	② 新陸上競技場	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 通常時の市民利用と競技大会開催を想定した諸室やフィールド間の動線や諸室の配置、状況に応じた諸室機能の転用を考慮した具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>▪ スタンドに設置する観覧席から以外の観覧の方法や人</li> </ul>	38

審査項目		評価する視点	配点
		<p>数について工夫された計画があるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ユニバーサルデザインの理念を踏まえ、あらゆる人に利用しやすい施設となる具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>施設運営や維持管理体制を踏まえた実現性のある計画となっているか。</li> <li>利用者の利便性や施設利用前後の準備・撤収時間短縮に配慮した各種備品の保管場所について具体的かつ優れた提案があるか。</li> <li>その他、具体的かつ優れた点があるか。</li> </ul>	
(5) 防災計画	①非常時への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物については十分な耐震性を確保するとともに、天井等の落下防止や安全性の高い設備機器計画、スムーズに避難できる経路、緊急車両の寄り付き経路の確保など、災害等の非常時を想定した具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	38
	②防災公園としての機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園や諸室、設備等について、平常時から災害時への利用転換を含め、防災公園としての機能を発揮する具体的かつ優れた提案があるか。</li> </ul>	
	③その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>その他、防災施設計画について、具体的かつ優れた提案があるか。</li> </ul>	
(6) 安全・防犯性への配慮		<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の安全確認や防犯対策への配慮について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	8
(7) 設備計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>通常利用時における施設利用者の快適性、安全性への配慮について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>大会やイベント、興行実施時の円滑かつ確実な運営に資する具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>設備機器について、メンテナンスのしやすさや汎用部品の使用など、保守および更新に係る容易性を踏まえた具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	8
(8) 環境への配慮、LCC削減		<ul style="list-style-type: none"> <li>施設・設備計画において、熱負荷が小さい空間づくり等、効率性やランニングコスト低減のための工夫及び効果について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>設備計画において、効率性やランニングコスト低減のための工夫及び効果について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>内外装等の素材・仕上げ、陸上トラックやインフィールドの仕様、公園施設や外構について、耐久性やメンテナンスの容易性に配慮した具体的かつ優れた提案があるか。</li> </ul>	44
(9) 設計・建設業務等		<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設業務実施にあたっての設計・施工体制（指示系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）が明確に示されているか。</li> </ul>	15

審査項目	評価する視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 設計スケジュールが適切な計画となっているか。また設計スケジュール管理に対して実効性の高い提案があるか。</li> <li>▪ 建設スケジュールが具体的かつ適切な計画となっているか。また建設スケジュール遵守のための方策、工事短縮の工夫等について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ 各工事段階における既存施設利用者、近隣住民への配慮や安全確保を踏まえた計画について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	
<b>3. 開業準備に関する事項</b>		<b>8</b>
(1) 開業準備及びスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 開業に向けての準備内容（従業員の研修、予約受付準備、事前広報、関係書類作成等）やスケジュールについて、具体的かつ適切に計画されているか。</li> <li>▪ 大会やイベントの誘致活動や本施設に相応しい開館記念イベント等について具体的に計画されているか。</li> </ul>	8
<b>4. 維持管理に関する事項</b>		<b>52</b>
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 予防保全の考え方を踏まえた基本方針が明確に示されているか。</li> <li>▪ 各業務の実施体制（指示系統、人員配置、緊急時の体制、市との連絡体制等）及び責任の所在が明確に示されたうえで、運營業務との連携方策、市との連携方策について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ サービスの質の維持・向上を図るための有効なセルフモニタリング方法が示されているか。</li> <li>▪ 事業期間終了時の市及び次期指定管理者に対する施設及び業務の引継ぎについて、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	8
(2) 各種維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 点検、保守、修繕等について、予防保全の考え方にに基づき、本施設の特徴を踏まえた内容、頻度、方法、体制等が具体的かつ適切に計画されているか。</li> <li>▪ 環境衛生管理、植栽管理について、利用者が快適に利用できる工夫や美観の維持について、具体的かつ適切に計画されているか。</li> <li>▪ 省エネルギーや環境負荷への低減に配慮した管理方法について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ 清掃業務について、各諸室の特性や利用状況を踏まえた内容、頻度、実施時間帯、体制等が具体的かつ適切に計画されているか。</li> <li>▪ 警備業務について、本施設の特性、利用状況・状態に応じた警備方法、警備体制が具体的かつ適切に計画されているか。</li> <li>▪ 維持管理計画全体について、事業期間終了時の施設の引</li> </ul>	44

審査項目	評価する視点	配点
	<p>き継ぎにあたり、市の負担が少なく円滑に引き継げるよう具体的かつ適切に計画されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間中に想定外の修繕が発生した場合の対応について、具体的に計画されているか。</li> </ul>	
<b>5. 運営に関する事項</b>		<b>121</b>
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設の運営にあたっての基本方針や目指す姿が示されているか。</li> <li>各業務の実施体制（指示系統、人員配置及び能力、市との連絡体制等）及び責任の所在が明確に示されたうえで、大会等の混雑時や自然災害、事故・事件、その他緊急時に迅速かつ適切に対応できる体制が計画されているか。</li> <li>サービス向上のための具体的な方策や、サービスの質の維持・向上を図るための有効なセルフモニタリング方法が計画されているか。</li> <li>個人情報保護のための有効な実施体制、仕組みが計画されているか。</li> <li>事業期間終了時の市及び次期指定管理者に対する施設及び業務の引継ぎについて、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	8
(2) 運営管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民が利用しやすく継続利用を促すための料金体系・料金水準について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>施設の稼働率・利用率を高めるための工夫について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>利用料金の徴収方法や予約受付について、市民の利便性を高めるための具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>施設の広報及び情報発信について、利用者が分かりやすく利便性の高い提案となっているか。また、スポーツへの関心を醸成するような具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>運営管理業務全般について、効率的・効果的な運営とともに、利用者サービスを踏まえた内容となっているか。</li> <li>広報・誘致業務について、実効性のある計画となっているか。</li> </ul>	56
(3) 安全管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設内及び公園の規律の維持、盗難・破壊等の犯罪防止等の安全管理について具体的かつ合理的に計画されているか。</li> <li>緊急時の対応方針や手順、方法、業務継続（BCP）について具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>周辺における渋滞発生の抑制、利用者の安全対策、駐車場出入口及び場内の事故防止の対策について、具体的か</li> </ul>	23

審査項目	評価する視点	配点
	<p>つ優れた提案がされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 大会・イベント等の臨時駐車場の運用方法について、安全性に十分配慮した計画となっているか。</li> <li>▪ 無断駐車・駐輪防止のための方策について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	
(4) 自主事業 (スポーツ教室・イベント等実施業務)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 幅広い世代や多様なニーズを踏まえたスポーツ教室事業について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ 市民のスポーツ振興・健康増進や地域活性化に資するイベントについて、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ 利用者ニーズを的確に把握し、事業を安定的に実施するための具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ その他、事業者のノウハウを活かした具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	23
(5) 自主事業 (利用者サービス業務、広告・ネーミングライツ、民間提案施設エリア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 本施設の利便性を高めるための具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>▪ 利用者ニーズを的確に把握し、事業を安定的に実施するための具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>	11
<b>6. 事業計画に関する事項</b>		<b>54</b>
(1) 資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 確実性の高い資金計画が計画されているか。</li> <li>▪ 金融機関等との融資に係る合意状況について、関心表明以上のものを得ているか。</li> </ul>	18
(2) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 収支の算定根拠が明確かつ妥当であり、地域特性や近隣施設の状況等を考慮した適切な計画の提案がされているか。</li> <li>▪ 予期せぬ事態による運転資金不足への対応が具体的かつ合理的に計画されているか。</li> </ul>	18
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 事業者において負担するリスクについて、顕在化した時の対応策が具体的かつ効果的に提案されているか。</li> </ul>	18
<b>7. 民間提案施設業務に関する事項</b>		<b>18</b>
(1) 民間提案施設業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 本事業の目的を踏まえ、本施設と相乗効果が期待でき、公園全体の賑わい創出に資する計画となっているか。</li> <li>▪ 利用者ニーズを的確に把握し、長期にわたり事業を安定的に実施するための具体的かつ優れた方策が提案されているか。</li> <li>▪ 事業実施および収支計画について、具体性、実現性、独創性のある提案がされているか。</li> </ul>	18
<b>合 計</b>		<b>600</b>