

県営プール跡地活用プロジェクト
ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業
(コンベンション施設等整備運営事業)

落札者決定基準

平成 27 年 10 月 23 日

奈良県

目 次

1. 落札者決定基準の位置付け.....	1
2. 落札者決定の手順.....	2
(1) 落札者決定までの審査手順.....	2
(2) 入札参加資格審査.....	3
(3) 入札提出書類の確認.....	3
(4) 入札価格の額の確認.....	3
(5) 基礎審査.....	4
(6) 総合審査.....	4
(7) 総合評価及び最優秀提案の選定.....	5
(8) 落札者の決定.....	5
別紙 提案内容の評価の項目.....	6
1. 提案内容の評価の項目及び配点.....	6
2. 提案内容の評価の項目及び評価基準.....	7

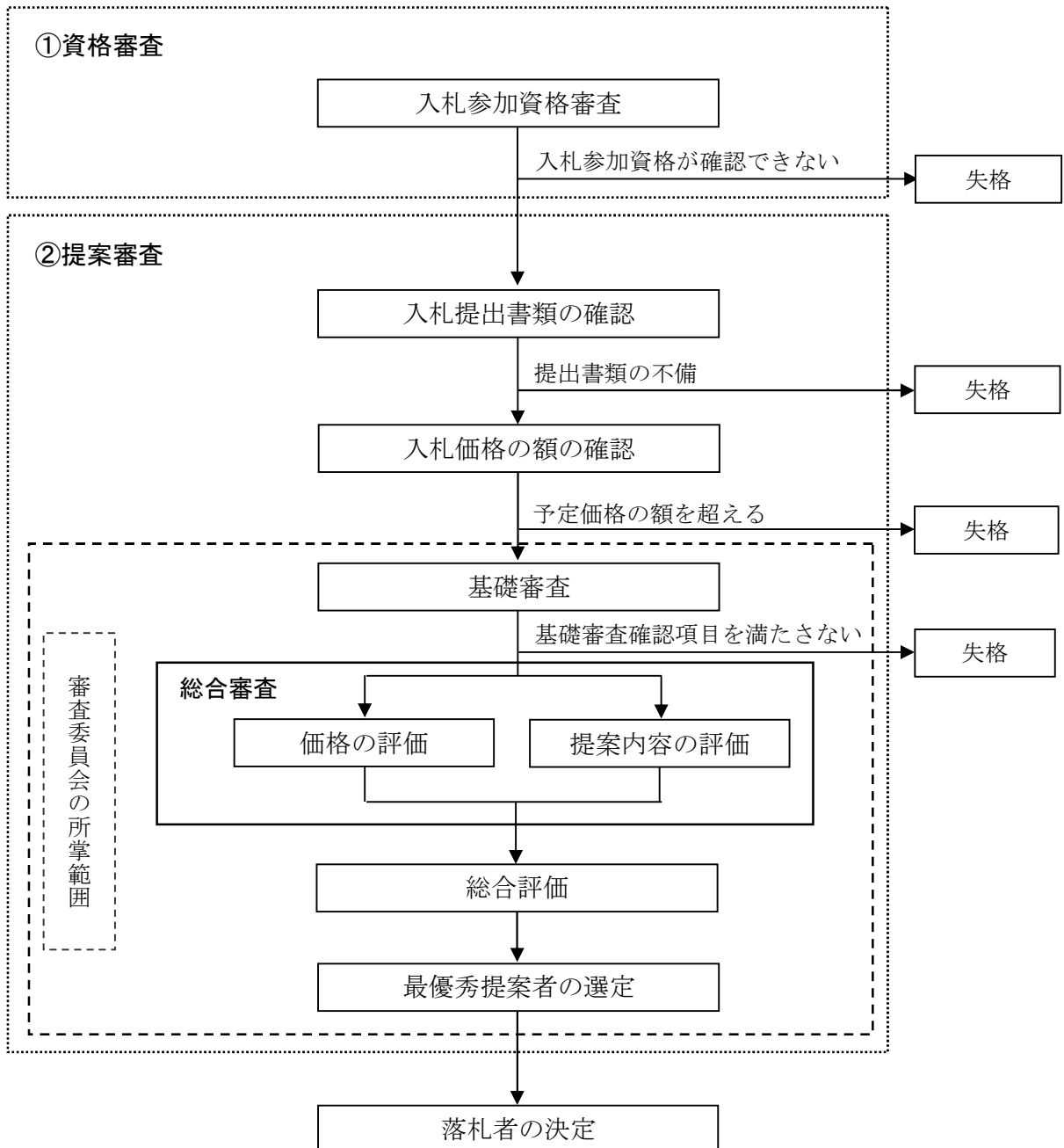
1. 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、奈良県（以下「県」という。）が「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）」（以下「本事業」という。）の落札者を決定するにあたり、入札に参加しようとするものに交付する入札説明書と一体のものである。

2. 落札者決定の手順

(1) 落札者決定までの審査手順

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以下の手順で実施する。



(2) 入札参加資格審査

県は、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（以下「参加資格要件」という。）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。確認できない場合は失格とする。

(3) 入札提出書類の確認

県は、入札参加者に求めた入札提出書類が全て揃っていることを確認する。書類不備の場合は、失格とする。

(4) 入札価格の額の確認

県は、入札提出書類に記載された入札価格に消費税及び地方消費税を加算した金額が予定価格の額を超えていないことを確認する。入札価格に消費税及び地方消費税を加算した金額が予定価格の額を超える場合は、失格とする。また、【資料3様式集「様式4-1 入札書」】の金額の記載と【資料3様式集「様式5-2-1 入札価格内訳書」及び「様式5-2-2 入札価格内訳書（年度別）」】の合計（入札価格）の記載が異なる場合は、失格とする。

(5) 基礎審査

奈良県ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）が基礎審査において確認する項目は、以下のとおりである。

なお、基礎審査の実施に際し、入札参加者に対して提案内容に関する疑義を書面にて確認する場合がある。

基礎審査における確認項目
要求水準書の要求水準について違反がないこと
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が無いこと
明らかに実現性の困難な提案でないこと

(6) 総合審査

1) 提案内容の評価の方法

審査委員会は、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評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

2) 提案内容の評価の項目及び配点

提案内容の評価の項目及び配点は、以下のとおりである。なお、提案内容の評価の項目及び配点については、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り、配点はその重みを示すものである。提案内容に関する審査項目の詳細は「別紙 提案内容の評価の項目」を参照すること。

審査項目	配点
価格に関する事項	300点
提案内容に関する事項	700点
事業全体に関する事項	60点
設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	240点
維持管理業務に関する事項	60点
運營業務に関する事項	200点
事業計画に関する事項	60点
民間提案施設事業等に関する事項	80点
合計	1000点

3) 提案内容に関する事項の詳細評価

提案内容に関する事項の審査においては、「別紙 提案内容の評価の項目」に示す評価視点の項目ごとに審査を行い、次に示す5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	当該審査項目において、特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において、秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において、優れている	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において、わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において、優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

4) 審査項目の得点化方法

ア) 価格の得点化方法

価格については、以下の方法で得点化し価格点とする。

価格に関する事項の得点

$$= \text{最も低い評価価格} / \text{当該評価価格} \times \text{評価価格に関する事項の配点 (300点)}$$

※評価価格とは、入札に係る金額（入札価格）をいう。

※価格に関する事項の得点は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求める。

イ) 提案内容の得点化方法

提案内容については、評価の項目の合計点を内容点とする。

(7) 総合評価及び最優秀提案の選定

審査委員会は、総合審査における得点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

得点の最も高い提案が2以上ある場合、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。

(8) 落札者の決定

県は、審査委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

別紙 提案内容の評価の項目

1. 提案内容の評価の項目及び配点

評価項目		評価視点	配点 (点)	
1	事業全体に関する事項	①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	20	60
		②地域経済への配慮	20	
		③総合性	10	
		④社会的な価値の実現及び向上に対する寄与	10	
2	設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	240
		②施設の全体計画（配置計画、動線計画、景観計画）	70	
		③コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の施設計画	70	
		④観光振興施設の施設計画	30	
		⑤駐車場及び駐輪場・バスターミナル・新設道路の施設計画	30	
		⑥環境保全計画	10	
		⑦工程計画・品質確保	10	
3	維持管理業務に関する事項	①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	60
		②施設の保守管理、修繕に係る業務	20	
		③清掃、植栽維持管理、安全管理及び環境衛生管理に係る業務	20	
4	運営業務に関する事項	①運営業務に対する基本的な考え方及び実施体制	40	200
		②コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の運営業務	70	
		③観光振興施設の運営業務	50	
		④駐車場及び駐輪場の運営業務	30	
		⑤タウンマネジメント協議会の運営	10	
5	事業計画に関する事項	①事業計画の確実性及び安定性	30	60
		②リスク管理	30	
6	民間提案施設事業等に関する事項	①利便向上事業	10	80
		②民間提案施設事業	70	
合計			700	700

2. 提案内容の評価の項目及び評価基準

加点点目		重視する点	様式
評価視点			
1. 事業全体に関する事項（60点）			
①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の基本方針「奈良らしさの体感」を踏まえた本事業の目的が理解され、本事業の実施方針についての確かつ具体的な提案がされている。 ・ 実施体制と契約スキームが整合しており、事業履行の確実性が高い提案がされている。 ・ 本事業を統括する企業が明確に提案されている。 ・ 代表企業、各構成員及び協力企業の役割分担が明確に提案されている。 ・ 統括管理業務の設置目的を踏まえ、業務の方針、本事業の統括管理方法等が具体的に提案されている。 	6-1	
②地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域経済の活性化、地元の雇用機会の創出、地域との連携、及び県産材の調達等に関して、具体的に提案されている。 	6-2	
③総合性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案内容に相乗効果が発揮され、魅力的な施設として提案されている。 ・ 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されている。 ・ 施設計画及び維持管理・運営面について、将来の環境変化への対応を見据えた提案がされている。 	6-3 及び 全様式	
④社会的な価値の実現及び向上に対する寄与	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構成員は障害者を雇用している。 ・ 構成員は保護観察対象者等を雇用している。 	6-4-1 及び 6-4-2	
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項（240点）			
①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計業務、建設業務、工事監理業務について、的確かつ具体的な実施方針が提案されている。 ・ 建設工事に係る安全対策や環境保全対策についての確かつ具体的な提案がされている。 ・ 業務の分担及び責任の所在が明確に提案されている。 ・ 適切な業務遂行に資する提案が的確かつ具体的にされている。 	11-1	
②施設の全体計画（配置計画、動線計画、景観計画）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の目的及び基本方針を踏まえ、県民や県内への来訪者にとって魅力的な集客・賑わい施設として、全体計画（配置計画、動線計画、景観計画等）についての確かつ具体的な提案がされている。 ・ 歩行者動線及び車両（一般車両、搬入車両、緊急車両、バス等）動線の安全性及び利便性について、的確かつ具体的な提案がされている。 ・ 国際会議対応が可能なセキュリティ計画について、的確かつ具体的な提案がされている。 ・ 施設全体の意匠デザインについて、デザインコンセプト「奈 	11-2 及び 図面集	

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
		<p>良らしさの体現」に基づき、的確な提案がされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> 本施設の各機能とホテル施設及びNHK施設との有機的な連携について、機能的な配置計画の提案がされている。 	
	③コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 当該機能部分の平面計画及び断面計画について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がされている。 奈良の都市ブランドの向上に資する品格と機能性を兼ね備えた上質なコンベンション空間として、的確かつ具体的な提案がされている。 国際会議等の多様な利用に対応可能な各種設備について、的確かつ具体的な提案がされている。 屋外多目的広場について、多様な天候への対応や多目的の利用について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 屋内多目的広場について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 	11-3 及び 図面集
	④観光振興施設の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 当該機能部分の平面計画及び断面計画について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がされている。 デザインコンセプト「奈良らしさの体現」に基づき、観光拠点としての魅力の高い空間の創出について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がされている。 	11-4 及び 図面集
	⑤駐車場及び駐輪上・バスターミナル・新設道路の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 当該機能部分の平面計画及び断面計画について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がされている。 観光拠点としてのバスターミナル計画について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がされている。 歩行者及び車両（一般車両、搬入車両、緊急車両、バス等）相互の動線計画について工夫がなされ、安全性及び利便性についての的確かつ具体的な提案がされている。 	11-5 及び 図面集
	⑥環境保全計画	<ul style="list-style-type: none"> 環境保全（大気汚染・地球温暖化防止、雨水利用、敷地内の緑化及び周辺環境の生態系への影響の配慮等）に配慮した計画等について、的確かつ具体的な提案がされている。 近隣住民への配慮について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 自然通風や自然採光等について、省エネルギー計画等の的確かつ具体的な提案がされている。 平時及び災害発生時におけるそれぞれの場合について、施設利用者の安全が確保された計画等の的確かつ具体的な提案がされている。 	11-6 及び 図面集

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
⑦工程計画・品質確保		<ul style="list-style-type: none"> ・ 工程管理等に関する的確かつ具体的な提案がされている。 ・ 施設整備に係る品質確保に関する的確かつ具体的な提案がされている。 	11-7 及び 図面集
3. 維持管理業務に関する事項（60点）			
①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制		<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務について、本施設の特徴を踏まえた的確かつ具体的な実施方針が提案されている。 ・ 各業務の実施体制及び責任の所在が明確に提案されている。 ・ 緊急時及び非常時に迅速な対応が可能な体制となっている。 ・ 人材教育方針、マニュアルの整備等、より高いレベルのサービスを提供するためのノウハウに関する的確かつ具体的な提案がされている。 ・ 県との連絡方法やセルフモニタリング方法等、サービスの質の維持及び向上において有効な提案が的確かつ具体的に提案されている。 	7-1
②施設の保守管理、修繕に係る業務		<ul style="list-style-type: none"> ・ 各業務に関して、品質の確保・維持・向上、業務の効率化に関する的確かつ具体的な提案がされている。 ・ 本事業期間の修繕に係る計画が長期的な視点を踏まえた的確かつ具体的に提案されている。 	7-2
③清掃、植栽維持管理、安全管理及び環境衛生管理に係る業務		<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設利用者が快適に本施設を利用できるよう、衛生管理や清掃に関する的確かつ具体的な提案がされている。 ・ 施設利用者の安全を目的とした業務内容や実施方法等について、的確かつ具体的な提案がされている。 	7-3
4. 運營業務に関する事項（200点）			
①運營業務に対する基本的な考え方及び実施体制		<ul style="list-style-type: none"> ・ 運營業務について、目的及び基本方針を踏まえたサービスの提供を目的とした的確かつ具体的な実施方針が提案されている。 ・ 各業務の実施体制及び責任の所在が明確に提案されている。 ・ 緊急時及び非常時に迅速な対応が可能な体制となっている。 ・ 人材教育方針、マニュアルの整備等、より高いレベルのサービスを提供するためのノウハウに関する的確かつ具体的な提案がされている。 ・ 県との連絡方法やセルフモニタリング方法等、サービスの質の維持及び向上において有効な提案が的確かつ具体的に提案されている。 	8-1

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
②	コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 当該機能の利用受付業務、使用者へのサービス提供業務について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 来場者へのサービス提供業務について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 当該機能の利用率の向上に寄与する営業及び広報活動業務について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 開業準備業務について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 	8-2
③	観光振興施設の運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の基本方針である「奈良らしさの体感」に基づき、観光拠点としての魅力の高いサービスの提供について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がされている。 物販機能の運営について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 飲食機能の運営について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 開業準備業務について、要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 各機能に入居するテナント等の関心表明以上の書面等が提出されている。 各機能に入居するテナント等の入れ替え方針等について、的確かつ具体的な提案がされている。 	8-3
④	駐車場及び駐輪場の運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場及び駐輪場の運営業務について要求水準を超える的確かつ具体的な提案がされている。 	8-4
⑤	タウンマネジメント協議会の運営	<ul style="list-style-type: none"> タウンマネジメント協議会の運営について、本事業、ホテル事業及びNHK事業等の連携による観光振興の実現に資する具体的な提案がされている。 	8-5
5. 事業計画に関する事項（60点）			
①	事業計画の確実性及び安定性	<ul style="list-style-type: none"> S P Cの各年度の資金計画の安定性の確保について、的確かつ具体的な提案がされている。 S P Cの財務の健全性の確認・報告について、的確かつ具体的な提案がされている。 収支の根拠が的確かつ具体的に提案されている。 予期せぬ事態による運転資金不足への対応が的確かつ具体的に提案されている。 	9-1
②	リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設期間における本事業のリスクについての的確に把握し、有効な対策が具体的に提案されている。 維持管理・運営期間における本事業のリスクについての的確に把握し、有効な対策が具体的に提案されている。 各種リスク管理に資する保険への加入について、的確かつ具 	9-2

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
		体的な提案がされている。	
6. 民間提案施設等事業に関する事項（80点）			
①利便向上事業		・ 本施設（公共施設）での利便向上事業について、施設利用者の利便性向上に資する的確かつ具体的な提案がされている。	10-1
②民間提案施設事業		・ 提案により実施する民間提案施設事業について、賑わいのある滞在型観光の拠点としての機能形成等、本事業の目的達成に資する的確かつ具体的な提案がされている。	10-2