

まほろば健康パーク整備運営事業  
落札者決定基準

令和5年3月17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.....	3
(6) 加点審査.....	3
(7) 総合評価及び最優秀提案の選定.....	5
(8) 落札者の決定.....	5

## 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「まほろば健康パーク整備運営事業」（以下「本事業」という。）の事業者を決定するにあたり、最も優れた提案を行った者（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評価項目等を示したものである。

また、入札に参加しようとするものに交付する入札説明書等と一体のものである。

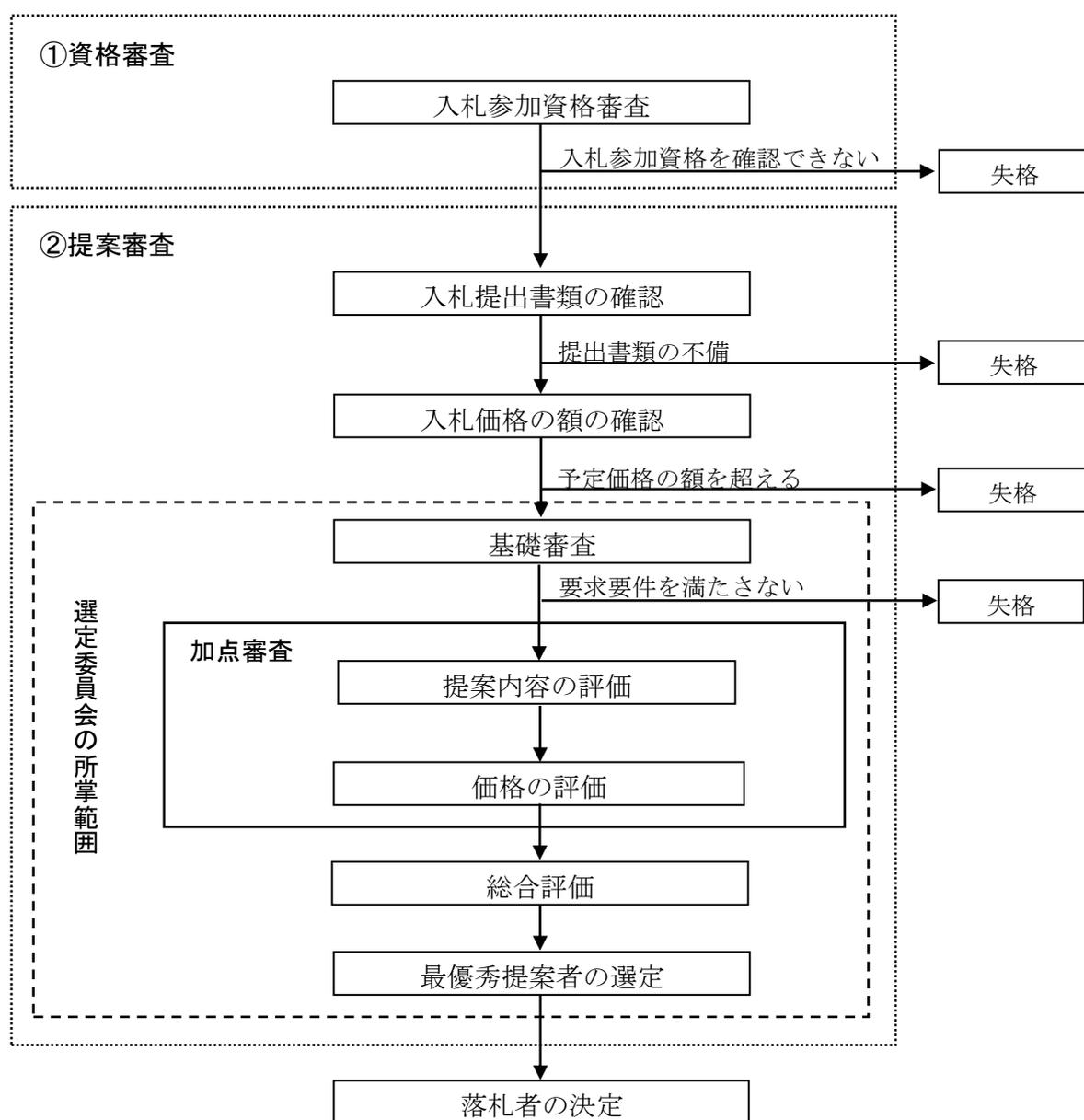
## 落札者決定の手順

### (1) 落札者決定までの審査手順

県は、本事業における事業者の選定について、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落札方式一般競争入札に基づき以下の手順で実施する。

このうち、まほろば健康パーク機能強化エリア整備事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）においては、②提案審査のうち「基礎審査」から加点審査の「提案内容の評価」及び「価格の評価」を経て「総合評価」による「最優秀提案者の選定」までの手順を所掌する。

県は、この審査結果を踏まえ落札者を決定する。



**(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。）を確認し、要件が確認できない場合は失格とする。なお、確認結果を代表企業に対して通知する。

**(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指定どおり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（消費税及び地方消費税の額を含む。以降同様。）の額が予定価格の額を超えていないことを確認する。入札価格の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5 入札書」の金額の記載と資料3様式集「様式6-2-1 入札価格内訳書」及び「様式6-2-2 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**

選定委員会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。

基礎審査における審査項目
要求水準書に定める仕様・性能を満たしているか
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を満たしているか
明らかに実現の困難な提案が含まれていないか

**(6) 加点審査**

加点審査は、提案内容の評価と価格の評価に分けて行う。

**1) 提案内容の評価**

ア) 提案内容の評価の方法

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評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

イ) 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。

提案内容の評価項目	配点
1. 事業計画に関する事項	370点
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	100点
3. 維持管理業務に関する計画	100点
4. 運營業務に関する計画	110点
5. その他	20点
(合計)	700点

#### ウ) 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】に示す評価の視点の項目ごとに審査を行い、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	当該審査項目において、特に優れた提案がなされている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において、優れた提案がなされている	各項目の配点×0.70
C	当該審査項目において、わずかに優れている点が認められる	各項目の配点×0.40
D	当該評価項目において、要求水準を満たす程度であり、評価に値する優れた提案はなされていない	各項目の配点×0.00

#### エ) 提案内容点の算定

評価の視点の項目ごとに付与した点数を合計し、提案内容点を算定する。提案内容点の合計は700点とする。

提案内容点 (満点700点) = 評価の視点の項目ごとに付与した点数の合計
---------------------------------------

## 2) 価格の評価

価格については、以下の方法で得点化し価格点とする。

価格点（満点300点）

$$= (\text{入札参加者のうち最も低い評価価格} / \text{当該入札参加者の評価価格}) \\ \times \text{評価価格に関する事項の配点 (300点)}$$

※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。

#### （7）総合評価及び最優秀提案の選定

選定委員会は、提案内容点と価格点を合計し、総合評価値を算定し、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。

総合評価値の最も高い提案が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。

総合評価値（満点1000点）

$$= \text{提案内容点 (満点700点)} + \text{価格点 (満点300点)}$$

#### （8）落札者の決定

県は、選定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		評価の視点	配点 (点)		
1	事業計画に関する事項	(1) 実施方針	30	370	
		(2) 実施体制	20		
		(3) 空間デザイン	50		
		(4) インクルーシブな空間の実現	30		
		(5) ゾーン毎の実施計画	①乳幼児ゾーン		30
			②子ども遊びゾーン		30
			③子どもスポーツゾーン		30
			④エントランスゾーン		30
		(6) 利用者ニーズを踏まえた事業展開	20		
		(7) 周辺施設との連携による賑わいの創出に関する事項	30		
(8) 地域経済への配慮	20				
(9) 着実な事業遂行のための資金計画	40				
(10) セルフモニタリング	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) 実施方針と実施体制	20	100	
		(2) 施設整備計画	50		
		(3) 施工計画	30		
3	維持管理業務に関する事項	(1) 実施方針と実施体制	30	100	
		(2) 施設・設備の保守管理及び修繕に係る業務	20		
		(3) 清掃・環境衛生管理及び警備に係る業務	20		
		(4) 植栽維持管理に係る業務	30		
4	運営業務に関する事項	(1) 実施方針と実施体制	30	110	
		(2) 来園者の安全管理	20		
		(3) 従業員の育成と配置計画	40		
		(4) 広報宣伝企画	10		
		(5) 開業準備	10		
5	その他	(1) 自主事業	20	20	
合計			700	700	

## 2. 提案内容の評価の項目及び評価基準

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
1. 事業計画に関する事項 (370点)			
(1) 実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本コンセプトへの理解</li> <li>目標および重視する点</li> <li>来園者がくり返し訪れたいくなる工夫</li> </ul>		7-1-1
(2) 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>各企業の専門性を活かした役割分担</li> <li>事業全体のマネジメント方針</li> <li>リスク管理</li> </ul>		7-1-2
(3) 空間デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力的なデザイン、空間、景観、サインにかかる計画</li> <li>利用者が、期待を高めつつ駅や駐車場から各目的施設へ楽しくアプローチできる演出</li> <li>既存公園との連携が考慮された配置・動線</li> <li>既存の植栽を活かした空間づくり</li> </ul>		7-1-3
(4) インクルーシブな空間の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>全ての来園者が一緒に楽しめる環境の創出</li> <li>多世代に渡る来園者が、お互いのつながりを生み出すための計画</li> </ul>		7-1-4
(5) ゾーン毎の実施計画	① 乳幼児ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>遊びを通して乳幼児の好奇心を育む具体的な方策</li> <li>乳幼児の五感を育み、好奇心を引き出すためのプレイリーダーの活用方策</li> <li>子どもと大人が安心・快適に関わりあえる具体的な方策</li> </ul>	7-1-5①
	② 子ども遊びゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの発達段階や価値観に応じて、遊び・運動に挑戦する楽しさや探究心を引き出すための具体的な方策</li> <li>遊び・運動を仲間と楽しみながら、社会性や責任感を育むための具体的な方策</li> <li>遊びに対する挑戦や探究心を引き出し、子どもたち自身による遊びの創造をサポートするプレイリーダーの活用方策</li> </ul>	7-1-5②
	③ 子どもスポーツゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツプログラムを通じて、運動への苦手意識の克服、運動能力の向上、競技スポーツへの関心を促進するため、楽しみながら様々な運動・スポーツを実践できる具体的な方策</li> <li>スポーツを通じた自己効力感（達成経験等から自分を信じる力）や協調性を高めるための、プレイリーダーの活用方策</li> </ul>	7-1-5③
	④ エントランスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>障がいの有無に関わらず、すべての子どもが一緒に遊べるインクルーシブな空間を創出するための計画</li> <li>賑わい創出のための具体的な方策</li> <li>多様な利用者層を考慮した、魅力的な飲食施設の計画</li> <li>総合インフォメーションの具体的な計画</li> </ul>	7-1-5④

加点項目	評価視点	重視する点	様式
	(6)利用者ニーズを踏まえた事業展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間経過にともなうニーズ変化等の把握</li> <li>・公園の魅力の維持・向上に向けた施設更新やイベント開催へのニーズの反映</li> </ul>	7-1-6① 7-1-6②
	(7)周辺施設との連携による賑わいの創出に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存公園との具体的な連携方策</li> <li>・「大和平野中央プロジェクト」「中央卸売市場」や「なら歴史芸術文化村」との連携による地域の活性化方策</li> <li>・その他周辺施設との具体的な連携</li> </ul>	7-1-7
	(8)地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雇用機会の創出など地域との連携及び地元資材の調達</li> </ul>	7-1-8
	(9)着実な事業遂行のための資金計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達・償還計画</li> <li>・収入および支出の見込み</li> <li>・不測の資金需要等への対応方法</li> <li>・利便性の確保を含めた、多様な利用者ニーズに配慮した料金徴収</li> </ul>	7-1-9① 7-1-9②
	(10)セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モニタリングの実施方法および結果の反映方法</li> </ul>	7-1-10
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項 (100点)			
	(1)実施方針と実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業特性を踏まえた実施方針と実施体制（構成員の役割責任分担）</li> <li>・事業の目的を踏まえた整備内容</li> <li>・緊急時及び非常時における対応方法</li> </ul>	7-2-1
	(2)施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的に応じた各建物の意匠・仕様（内外装、使いやすい間取り等）</li> <li>・あらゆる利用者にわかりやすいサインと案内表示デザイン</li> <li>・多様な利用者に対応した、トイレの仕様や配置</li> <li>・周辺環境や利便性に配慮した駐車場計画</li> <li>・環境保全（大気汚染・地球温暖化防止、雨水利用、生態系等）や、省エネルギーへの配慮</li> <li>・ライフ・サイクル・コストを踏まえた施設計画</li> </ul>	7-2-2
	(3)施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民への安全性や周辺環境への配慮</li> <li>・既存公園の利用者や事業者への配慮</li> <li>・供用開始目標を考慮した工程計画</li> </ul>	7-2-3 7-2-4
3. 維持管理業務に関する事項 (100点)			
	(1)実施方針と実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業特性を踏まえた実施方針と実施体制（構成員の役割責任分担）</li> <li>・緊急時及び非常時における対応</li> </ul>	7-3-1
	(2)施設・設備の保守管理及び修繕に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設及び設備の劣化状況に応じて、適宜修繕・更新するための具体的な方策</li> <li>・長期的な視点にたった修繕計画</li> </ul>	7-3-2
	(3)清掃・環境衛生管理及び警備に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者が快適に施設を利用できるための方策</li> </ul>	7-3-3

加点項目		重視する点	様式
評価視点			
	(4)植栽維持管理に係る業務	・樹木や草花の価値や魅力を最大限高める植栽管理計画	7-3-4
4. 運營業務に関する事項 (110点)			
	(1)実施方針と実施体制	・事業特性を踏まえた実施方針と実施体制 (構成員の役割責任分担) ・緊急時及び非常時の対応	7-4-1
	(2)来園者の安全管理	・安全安心な利用環境と、的確な災害時対応を実現するための方策 ・防犯および防疫への配慮	7-4-2
	(3)従業員の育成と配置計画	・利用者の満足度を維持向上するためのプレイリーダーの水準及び配置 ・従業員の的確な研修と育成	7-4-3
	(4)広報宣伝企画	・来園者確保のための効果的な広報、宣伝戦略	7-4-4
	(5)開業準備	・見学会や体験会の開催など、円滑かつ確実な運営開始に向けた方策	7-4-5
5. その他 (20点)			
	(1)自主事業	・本公園の一層の利用促進や利用者の拡大に繋がる独自の機能・サービス	7-5-1