

総合健康ゾーン
健康増進施設運営・維持管理事業

優先交渉権者決定基準

2024年4月5日

豊岡市

優先交渉権者決定基準（以下「本書」という。）は、豊岡市（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、2024年4月3日に特定事業として選定した「総合健康ゾーン健康増進施設運営・維持管理事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定を行うにあたり、公表するものである。

本書は、優先交渉権者を決定するにあたって、応募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、応募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「豊岡市総合健康ゾーン健康増進施設第2期運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

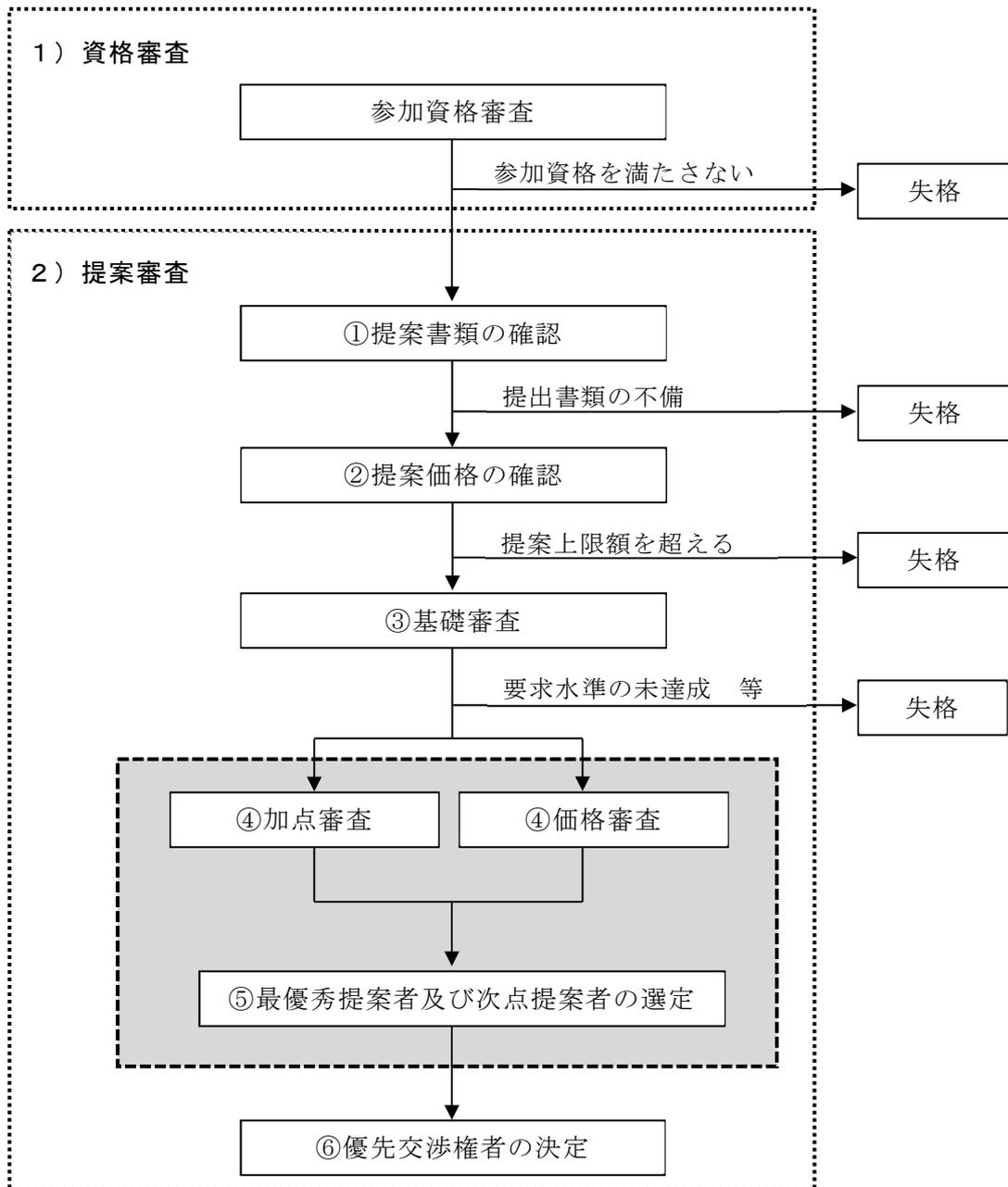
目 次

第 1 特定事業に関する事項	1
1 優先交渉権者決定までの審査手順	1
2 審査手順	2
(1) 資格審査	2
(2) 提案審査	2
(3) 応募者が 1 者であった場合の対応	3
第 2 提案審査における点数化方法	4
1 提案審査の配点	4
2 加点審査の点数化方法	5
(1) 加点審査の項目及び配点	5
(2) 評価項目の採点基準	5
3 価格審査の点数化方法	5
別紙 加点審査における評価項目及び配点	6

第1 特定事業に関する事項

1 優先交渉権者決定までの審査手順

本事業における優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施する。



 選定委員会所掌範囲

2 審査手順

(1) 資格審査

市は、応募者から提出される参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件について確認する。参加資格を満たさない場合は、失格とする。

(2) 提案審査

① 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類に不備がある場合は、失格とする。

② 提案価格の確認

市は、提案価格が提案上限額を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限額を超える場合は、失格とする。

③ 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、次のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。

イ 募集要項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。

④ 加点審査・価格審査

ア 加点審査

選定委員会は、応募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。

イ 価格審査

選定委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された金額を確認し、第2の3に示す点数化方法に従い得点を付与する。

⑤ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定し、次に高い提案を次点提案として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、加点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。加点審査が同点の場合には、出席委員の多数決により決定し、同数のときは委員長が決定する。

⑥ 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果をもとに優先交渉権者を決定する。

(3) 応募者が1者であった場合の対応

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する。審査の結果、選定委員会が適切と判断した場合、当該応募者を最優秀提案者とする。

第2 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により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が本事業に対して応募者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。

審査項目	配点
加点審査	80点
1. 事業実施に関する項目（14点）	
(1) 基本方針	4点
(2) 事業計画	4点
(3) リスク管理、モニタリング計画	3点
(4) 地域への貢献	4点
2. 開業準備業務に関する項目（6点）	
(1) 業務の引継ぎ	3点
(2) 円滑な業務開始	3点
3. 運營業務に関する項目（41点）	
(1) 運營業務の実施方針及び実施体制	4点
(2) 人材派遣業務	6点
(3) 保健指導に係るプログラム作成及び指導業務	12点
(4) 特定高齢者を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び指導業務	12点
(5) 独立採算業務 （低体力高齢者等を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び支援業務・ その他運營業務）	4点
(6) 上記以外の運營業務	6点
4. 維持管理業務に関する項目（19点）	
(1) 実施方針及び実施体制	3点
(2) 保守管理計画	3点
(3) 経常修繕の計画	5点
(4) 事業期間満了時・引継ぎ	4点
価格審査	20点
合計	100点

2 加点審査の点数化方法

(1) 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「加点審査における評価項目及び配点」を参照すること。

(2) 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、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	点数化方法
A	非常に優れた提案がある	各項目の配点×1.00
B	優れた提案がある	各項目の配点×0.75
C	やや優れた提案がある	各項目の配点×0.50
D	要求水準書を満たす程度である	各項目の配点×0.25
E	要求水準書を満たすが改善が必要である	各項目の配点×0.00

※ 「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

3 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を次の方法で点数化する。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (20点)}$$

※ 価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

別紙 加点審査における評価項目及び配点

1. 事業実施に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の位置付けと趣旨を理解し、これらを実現するための基本方針やコンセプトが提案されているか。 ・設定した基本方針やコンセプトに基づき、市内全域から幅広く、偏りなく利用者を集める工夫が提案されているか。 	4点
(2) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的な事業継続に支障はないか。 	4点
(3) リスク管理、モニタリング計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業に伴うリスクを把握し、その分担方法について具体的な提案がされているか（バックアップ体制の提案、保険の付保を含む）。 ・リスク発生の未然防止策について効果的な提案がされているか。 ・危機管理についての考え方、緊急時の対応において効果的な提案がされているか。 ・業務のサービス水準の向上、改善方策について、セルフモニタリングの視点で具体的に提案されているか。 	3点
(4) 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済への貢献に繋がる具体的な提案がされているか。（市内企業への発注額、備品等の市内調達、地域の雇用促進など） ・健康づくりを通じた地域社会・コミュニティづくりへの貢献について提案がされているか。 ・市の地域資源となり、市内の関係人口増加に寄与する提案がされているか。 	4点
	小計	15点

2. 開業準備業務に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 業務の引継ぎ	<ul style="list-style-type: none"> ・第1期事業者からの業務の引き継ぎ方法について具体的な提案がされているか。 	3点
(2) 円滑な業務開始	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備について、実施体制、準備計画、スケジュール、広報活動等に関して、具体的な提案がされているか。 	3点
	小計	6点

3. 運営業務に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 運営業務の実施方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・健康づくりに対する考え方と課題を抽出し、これらを踏まえた取組み方針が提案されているか。 ・総括責任者、業務の区分ごとの責任者等、人員配置が示され、質の高い運営業務を確実に遂行するための工夫が提案されているか。 ・想定利用者数の見込み、利用料金等の設定などの根拠が示され、妥当であるか。 	4点

評価項目	視点	配点
(2) 人材派遣業務	<ul style="list-style-type: none"> ・市との協働体制を構築するための効果的な提案がされているか。 ・市の求めに対して、有資格者等の効果的な人員配置が継続的に確保される提案がされているか。 	6点
(3) 保健指導に係るプログラム作成及び指導業務	<p>(実施体制)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市との協働体制を構築するための効果的な提案がされているか。 ・有資格者等の効果的な人員配置が継続的に確保される提案がされているか。 ・事業期間を通して、変動する対象者（サービス受給者）数への対応能力を有しているか。 <p>(サービス提供の効果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・科学的根拠に基づく効果的な運動指導が期待されるか。 ・栄養指導について、対象者が取り入れやすく、地域の特性を活かした内容となっているか。 <p>(動機づけ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プログラムを通じて身につけた習慣を維持するための工夫が提案されているか。 ・プログラムへの参加意欲や継続意欲を高めるための工夫が提案されているか。 	12点
(4) 特定高齢者を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び指導業務	<p>(実施体制)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市との協働体制を構築するための効果的な提案がされているか。 ・有資格者等の効果的な人員配置が継続的に確保される提案がされているか。 <p>(サービス提供の効果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・科学的根拠に基づく効果的な運動指導が期待されるか。 ・栄養改善指導について、対象者が取り入れやすく、地域の特性を活かした内容となっているか。 <p>(動機づけ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プログラムを通じて身につけた習慣を維持するための工夫が提案されているか。 ・プログラムへの参加意欲や継続意欲を高めるための工夫が提案されているか。 	12点
(5) 独立採算業務（低体力高齢者等を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び支援業務・その他運営業務）	<ul style="list-style-type: none"> ・取組み方針や業務内容について、本事業の目的・基本方針に沿った提案がされているか。 ・利用者の快適性、集客性に寄与する提案となっているか。 ・事業の継続性、妥当性がある提案となっているか。 ・独立採算業務に係る事業収支に懸念はないか。 	4点

評価項目	視点	配点
(6) 上記以外の運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・上記以外の運営業務について、利用者の快適性、利便性に寄与する提案がされているか。 ・市内のスポーツ活性化やスポーツ人口増加に寄与する提案がされているか。 	6点
		小計 44点

4. 維持管理業務に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 維持管理業務の実施方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的や設定した基本方針を踏まえた取組み方針が提案されているか。 ・総括責任者、業務の区分ごとの責任者等、人員配置が示され、質の高い維持管理業務を継続するための工夫が提案されているか。 ・非常時の支援体制について適切な提案がされているか。 	3点
(2) 保守管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の施設の状態を踏まえ、点検等の内容（項目・頻度・実施内容等）は、具体的に提案されているか。 ・施設を良好に管理するための方策、プールの水質基準の維持方策、衛生管理方策について適切な提案がされているか。 ・設備機器の故障等による支障を最小限にするための対策について適切な提案がされているか。 	3点
(3) 経常修繕の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の施設の状態を踏まえ、合理的な理由に基づく具体的（項目・時期・根拠等）な計画が提案されているか。 ・事業期間終了後に過度な修繕・更新が発生しない計画となっているか。 ・利便性・衛生面・施工性等に配慮した提案がされているか。 ・経常修繕に関して、サービス対価以外の市が負担する費用の削減に寄与する工夫はあるか。 ・経常修繕業務に係る市のサービス対価の支払いについて、可能な範囲で平準化を図る工夫はあるか。 ・上記の他、有益な提案があるか。（例：機能向上を目的とした改修の提案・光熱水費の削減を図るための提案 等） 	5点
(4) 事業期間満了時・引継ぎ	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間終了時における円滑な業務引き継ぎについて適切な提案がされているか。 ・事業期間満了後の維持管理のしやすさに配慮した提案がされているか。 ・ライフサイクルコスト（事業契約期間後も含む）の縮減について提案がされているか。 	4点
		小計 15点