

# 大阪府営久宝寺緑地プール再整備・管理運営事業

## 落札者決定基準

令和5年9月

大阪府

目 次

---

第1 落札者選定の手順	1
1 落札者決定基準の位置づけ	1
2 選定の手順	1
第2 参加資格審査	4
1 参加資格要件の項目	4
第3 提案審査	4
1 事業計画書の基礎審査	4
2 事業計画書の定量化審査	4
3 開札及び入札価格の確認	6
4 入札価格の定量化審査	6
5 総合評価値の算定方法	7
第4 事業計画書の定量化審査における審査の視点	7
第5 事業計画書に関するヒアリング	10
第6 審査結果等の公表	10

---

## 第1 落札者選定の手順

### 1 落札者決定基準の位置づけ

大阪府営久宝寺緑地プール再整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者は、プールの設計・建設及び都市公園の管理運営に係る専門的な知識やノウハウ（管理運営能力等）を有することが必要となるため、落札者の決定に当たっては、入札価格だけでなく、提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札を採用する。

この「大阪府営久宝寺緑地プール再整備・管理運営事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）は、大阪府（以下「府」という。）が本事業を実施する落札者の募集・選定を行うに当たって、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、総合評価一般競争入札により落札者を選定するに当たって、要求水準書等の内容を踏まえ、入札参加者から提出された事業計画書等（以下「事業計画書」という。）を客観的に評価する基準、方法等を示し、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。

### 2 選定の手順

本事業における事業者の選定は、総合評価一般競争入札方式に基づき、3頁の図1に示す手順で実施する。

#### (1) 参加資格審査

府は、提出された参加資格審査申請書により、入札説明書に記載の入札参加者の備えるべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認する。なお、参加資格要件を満たしていることが確認できない場合は失格とする。

#### (2) 事業計画書の審査

##### ア 事業計画書の基礎審査

大阪府都市公園施設整備運営事業者選定委員会及び大阪府都市公園指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、事業計画書等に記載された内容が、落札者決定基準に示す基礎審査項目を満たしていることを確認する。なお、基礎審査項目について1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。

##### イ 事業計画書の定量化審査

選定委員会は、事業計画書に記載された内容について、落札者決定基準に示す審査基準及び得点化方法に従って評価する。

##### ウ 開札及び入札価格の確認

発注者は、入札書に記載された入札金額が予定価格 4,281,509 千円（消費税及び地方消費税を除く）を超えていないことを確認する。

なお、予定価格 4,281,509 千円のうち、設計・建設業務については 1,567,156 千円、管理運営業務（指定管理業務）については 2,714,353 千円（すべて消費税及び地方消費税を除く）をそれぞれ超えていないことを確認する。ただし、公園管理業務は、端数処理の関係で、管理マニュアル資料編に示す参考価格（消費税及び地方消費税を含む）と一致しない。入札にあたっては、ここに示す金額を参照すること。

この結果、入札金額が予定価格を超える場合は失格とする。

エ 入札価格の定量化審査

選定委員会は、入札価格について、落札者決定基準に示す得点化方法に従って評価する。

オ 総合評価値の算定

選定委員会は、事業計画書及び入札価格の定量化審査における得点を合計し、総合評価値を算出する。

カ 最優秀提案者の選定

選定委員会は、総合評価値が最も高い入札参加者を落札者候補者として選定する。

キ 落札者の決定

府は、選定委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。ただし、総合評価値が同点の落札候補者が2者以上ある場合は、くじ引きにより落札者を決定する。くじ引きの方法は次のとおりとする。

1 入札書の「くじ入力番号」欄に任意の値を記入

入札者は、くじを行う場合に備えて、入札書の「くじ入力番号」欄にあらかじめ任意の3桁の値(000～999)を記入すること。なお、正しく記入がなされていない場合は、「000」の数値が記載されたものとみなす。

2 くじの手順

- (1) 入札書が到着した順(入札書提出日時順)に「0, 1, 2, ……」と番号を割り当てる。
- (2) 同額入札の入札書に記載されたくじの数を合算し、その合計額を入札書の数で除算し、余りを算出する。
- (3) 上記(2)の計算結果による余りと一致した上記(1)の番号の入札参加者を最上位(落札者)とする。
- (4) 最上位の番号に1を足した番号の入札参加者を2順位とする。この場合において、最上位の番号に1を足した番号が存在しない場合には、0の番号の入札参加者を2順位とする。
- (5) 2順位の番号に1を足した番号の入札参加者を3順位とする。この場合において、2順位の番号に1を足した番号が存在しない場合には、0の番号の入札参加者を3順位とする。
- (6) 4順位以下は(5)の規定に準じて順位を決定する。

(例) 入札参加者中、3名が同額入札の場合

- (1) 入札書が到着した順に番号を付与する。

A社……番号0                      B社……番号1                      C社……番号2

- (2) くじ入力番号の数の和を求め、同額入札者数で除算し、余りを算出する。

A社……(くじ入力番号072)

B社……(くじ入力番号123)

C社……(くじ入力番号452)

合計(072 + 123 + 452 = 647)

余り(647 ÷ 3 = 215余り2)

- (3) 順位の決定

最上位(落札者)は、余りの2と一致する番号であるC社

2順位は、2 + 1 = 3の番号が存在しないので、番号0のA社

3順位は、0 + 1 = 1と一致する番号であるB社

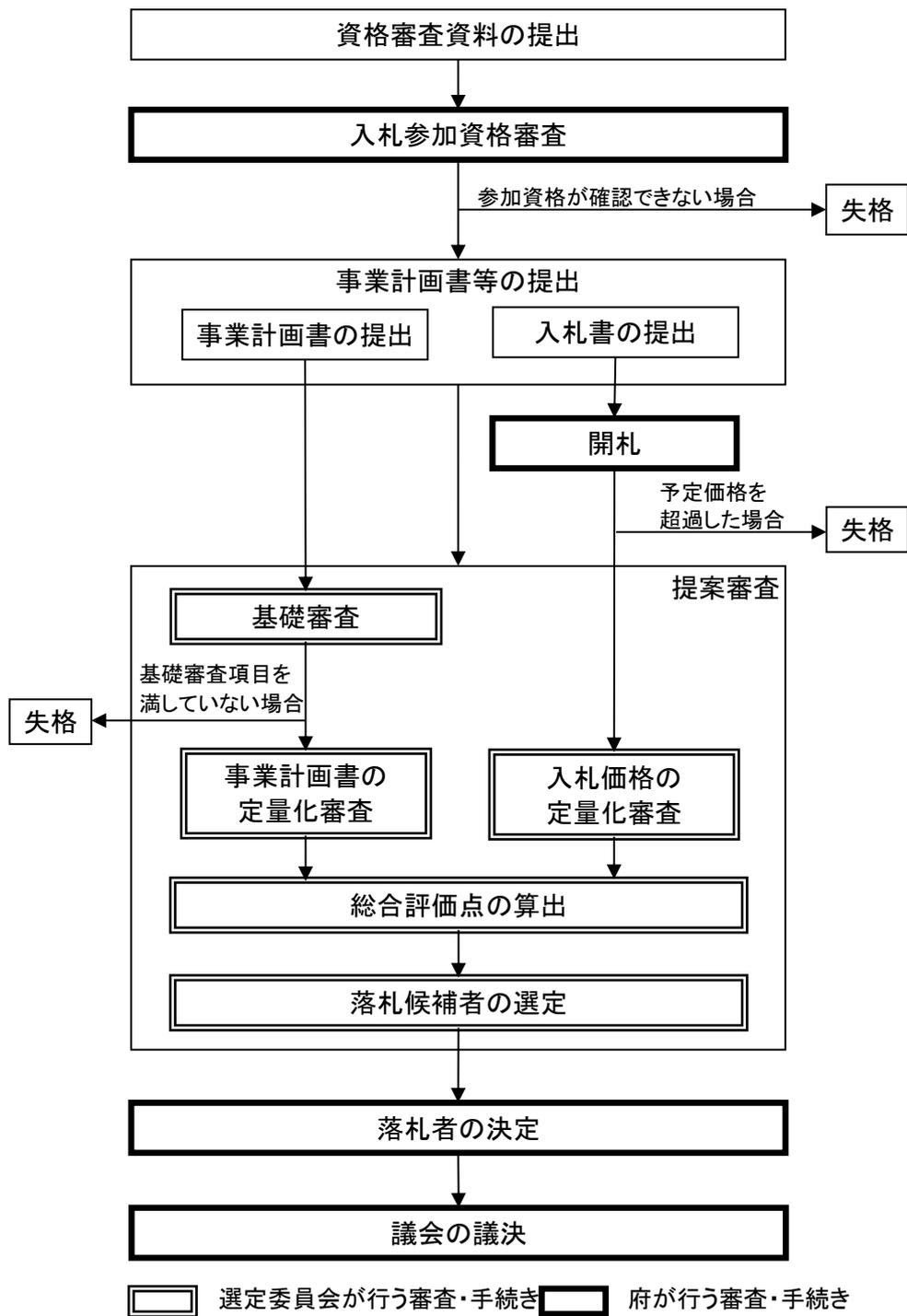


図 1 落札者決定の手順

## 第2 参加資格審査

### 1 参加資格要件の項目

参加表明書と同時に提出される参加資格審査申請書類を確認する。参加資格審査基準日は、参加資格審査申請書受付最終日とする。

詳細については、入札説明書「第3 3. 入札参加者の資格等」を参照のこと。

## 第3 提案審査

### 1 事業計画書の基礎審査

#### (1) 事業計画書等の確認

提出された事業計画書等がすべて揃っていることを確認する。

#### (2) 事業計画書の基礎審査

事業計画書に記載された内容が、次に掲げる基礎審査項目を満たしていることを確認する。

ア 事業計画書の内容が要求水準書に示す要求水準を満たしていること。

イ 入札説明書、提出書類作成要領及び様式集に示す事業計画書の作成に関する条件について遵守していること。

ウ 事業計画書全体について、同一事項に対する2通り以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。

### 2 事業計画書の定量化審査

#### (1) 事業計画書における審査項目及び配点

事業計画書の定量化審査の配点、審査基準及び得点化方法については、発注者が本事業に対して民間の創意工夫の導出を期待する度合いにより5頁の表1のとおり設定した。

したがって、審査項目は、府が民間に創意工夫を期待している事項であり、配点はその重みを示すものである。

審査項目及び配点については、5頁の表1のとおりである。なお、各審査項目における審査基準等の詳細については、「第4 事業計画書の定量化審査における審査の視点」を参照のこと。

表 1 審査項目及び配点

大項目	審査項目		配点		
	中項目	小項目			
<b>I. 事業提案に関する事項</b>					
<b>I-1. 事業全体に関する事項</b>					
	(1) 事業に関する基本的な考え方	1 公園の設置目的及び事業実施方針	20		
		2 平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果			
	(2) PFI事業の実施体制	3 適正かつ効果的な人員配置			
		4 緊急時の対応			
		5 過去の業務実績			
	(3) 事業の実実施計画	6 各業務の実実施方針			
		7 各業務のスケジュール管理			
		8 入札参加者の財務状況			
		9 実現性の高い事業収支計画			
		10 想定されるリスクへの対応方策			
	(1) プールの施設の基本的な考え方	11 施設整備のコンセプト	30		
		12 プール施設のゾーニング・動線計画			
	(2) プールの施設の全体計画	13 利用者の安全確保			
		14 環境配慮			
		15 バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮			
		16 周辺と調和した景観			
		17 維持管理への配慮			
	<b>I-3. 施設の設計に関する事項</b>				
	(1) 個別の施設計画	18 プールの施設計画		30	
		19 プール付帯施設(プール設備)の施設計画			
20 プール付帯施設(プール管理棟)の施設計画					
20 プール付帯施設(プール管理棟)の施設計画					
<b>I-4. 施設の建設に関する事項</b>					
(1) 整備業務の基本的な考え方及び実施体制	21 品質確保・安全確保の取り組み	10			
	22 整備体制計画及び技術者等の配置				
	23 周辺配慮				
	24 工期遵守				
	(1) 管理・運営業務の基本的な考え方及び実施体制	25 管理体制計画及び職員配置計画、必置技術者等の配置	40		
		2) 公園施設に係る管理・運営業務		26 公園の特性を踏まえた各施設の管理・運営の考え方	
	27 利用者の安全確保				
	28 トラブル防止、苦情対応方法、運営・維持管理への反映				
	29 危機管理				
	30 園内清掃				
	31 点検、補修、修繕				
	32 法令遵守				
	33 主要な植物の管理と景観づくりの方法				
	34 公園の顔となる特殊庭園の運営・維持管理				
	35 自然環境の維持、自然環境学習				
	36 運動施設の運営・維持管理				
	37 重要公園施設の運営・維持管理				
	3) 建築物及び設備に係る管理・運営業務	38 プールの運営・維持管理			
		4) プール及び関連施設に係る管理・運営業務		39 利用者サービスの向上	
				(3) 利用者増減(需要)に係る考え方	40 府・公益事業協力等
		(4) 府施策との整合			
	1) 府・公益事業協力等				
		2) 就職困難層への雇用・就労支援			
	3) 障がい者の実雇用率	44 府民、NPOとの協働			
4) 知的障がい者等の現場就業状況	45 環境問題への取組				
5) 府民、NPOとの協働					
6) 環境問題への取組					
<b>I-6. 魅力向上事業に関する事項</b>					
(1) 魅力向上事業の基本的な考え方及び整備・運営内容	46 魅力向上事業(ハード整備)	10			
	47 魅力向上事業(ソフト事業)				
<b>II. 入札価格に関する事項</b>			60		
<b>合計</b>			200		

## (2) 事業提案に関する得点化方法

ア 提案を求めている審査項目においては、次の表2のとおり、5段階評価による得点化方法により得点を付与する。

表 2 審査基準及び得点化方法

評価	審査基準	得点化方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	優れているとは認められない／要求水準を満たす程度	配点×0.00

イ 各審査項目の評価点については、次の算定式①により、各委員が個別に行った評価の平均値とする。なお、平均値を求める際は、小数第3位を四捨五入した値とする。

ウ イの結果をもとに、各入札参加者の得点の合計を算出する。

### 算定式①【事業提案の得点算定式】

$$\left( \begin{array}{l} \text{当該入札参加者の} \\ \text{事業提案に関する得点} \end{array} \right) = \frac{\Sigma(\text{各審査項目の配点} \times \text{審査基準})}{\text{委員人数}}$$

## 3 開札及び入札価格の確認

提出された入札金額が予定価格を超えていないことを確認する。なお、入札価格の確認のための開札は、事業計画書の定量化審査前に、入札説明書に定めた方法により実施し、入札金額が予定価格を超えていない提案のみ入札価格の得点化を行うこととする。

## 4 入札価格の定量化審査

### (1) 入札価格に関する得点化方法

入札価格においては、入札価格について、次の算定式②により得点を付与する。なお、得点は、小数第3位を四捨五入した値とする。

### 算定式②【入札価格の得点算定式】

$$\text{入札価格に対する得点} = 60 \text{ 点} \times \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}}$$

## 5 総合評価値の算定方法

「2 事業計画書の定量化審査」、「4 入札価格の定量化審査」により算出した各入札参加者の得点から、次の算定式③により、各入札参加者の総合評価値を算出する。

算定式③【総合評価値の算定式】	
$\left( \begin{array}{c} \text{当該入札参加者の} \\ \text{総合評価値} \end{array} \right) = \left( \begin{array}{c} \text{当該入札参加者の} \\ \text{事業提案に関する得点} \end{array} \right) + \left( \begin{array}{c} \text{当該入札参加者の} \\ \text{入札価格に関する得点} \end{array} \right)$	

## 第4 事業計画書の定量化審査における審査の視点

選定委員会は、各審査項目について、審査基準に基づき審査を行い、その内容に応じて、5段階評価により得点を付与する。

なお、各項目については、表3に示す審査の視点に対して、各入札参加者の過去の経験等を踏まえたより実現性の高い提案が望ましいものとする。

表 3 事業計画書の定量化審査における審査の視点

大項目	審査項目		審査基準	配点		
	中項目	小項目				
<b>I. 事業提案に関する事項</b>						
<b>I-1. 事業全体に関する事項</b>						
(1) 事業に関する基本的な考え方	1 公園の設置目的及び事業実施方針	・上位計画(マスタープラン、マネジメントプラン等)を踏まえた事業目的や基本方針	6	20		
		・当該地における事業の必要性を踏まえた事業コンセプト				
	2 平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果	・マネジメントプランに示す目標像を実現するために解決すべき課題とその改善提案				
		・利用者サービスや満足度の向上方策				
	(2) PFI事業の実施体制	3 適正かつ効果的な人員配置			・公共施設利用に関する平等利用の基本的な考え方	4
		4 緊急時の対応			・高齢者、障がい者に対する配慮の基本的な考え方	
		5 過去の業務実績			・周辺地域の魅力創出や活性化、魅力的な地域づくり・まちづくりに資する提案	
	(3) 事業の実施計画	6 各業務の実施方針			・責任者、各施設の配置人員、管理体制表(様式〇号)	4
		7 各業務のスケジュール管理			・職員の指導育成及び研修体制	
	(4) 資金調達の確実性、事業計画の確実性、リスク管理	8 入札参加者の財務状況			・事故、災害発生時など緊急時の連絡体制	6
9 実現性の高い事業収支計画		・過去3年間の公園の指定管理実績(大規模・小規模)、公園の管理実績				
10 想定されるリスクへの対応方策		・公園施設整備の実績				
		・上記を踏まえた本事業への提案				
<b>I-2. 施設の計画に関する事項</b>						
(1) プールの施設の基本的な考え方	11 施設整備のコンセプト	・久宝寺緑地プールの目的、課題を踏まえた新施設整備のコンセプト	12	30		
	12 プール施設のゾーニング・動線計画	・利用者数の想定				
(2) プールの施設の全体計画	13 利用者の安全確保	・プール施設のゾーニング	18			
	14 環境配慮	・動線計画				
	15 バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮	・事故、防犯などに対する利用者の安全確保の方策				
	16 周辺と調和した景観	・地球環境問題への配慮(省エネルギー、省資源、脱炭素等)				
	17 維持管理への配慮	・周辺生活環境への配慮				
<b>I-3. 施設の設計に関する事項</b>						
(1) 個別の施設計画	18 プールの施設計画	・要求水準を満たしたプールの施設計画	10	30		
	19 プール付帯施設(プール設備)の施設計画	・設計計画に関する創意工夫(利用のしやすさ、快適性など)				
	20 プール付帯施設(プール管理棟)の施設計画	・要求水準を満たしたプール設備の施設計画				
		・プール設備に関する創意工夫(省エネやコスト削減など)				
<b>I-4. 施設の建設に関する事項</b>						
(1) 整備業務の基本的な考え方及び実施体制	21 品質確保・安全確保の取り組み	・要求水準を満たした管理棟の施設計画	5	10		
	22 整備体制計画及び技術者等の配置	・管理等の施設計画に関する創意工夫(管理運営の効率化など)				
(2) 施工計画・工程計画	23 周辺配慮	・品質確保・安全確保の取り組み体制、内容	5			
	24 工期遵守	・実施体制表				

I-5. 施設の管理・運営に関する事項				
(1) 管理・運営業務の基本的な考え方及び実施体制	25 管理体制計画及び職員配置計画、必置技術者等の配置	・実施体制表	2	
(2) 公園施設に係る管理・運営業務				
1) 公園共通の管理・運営業務	26 公園の特性を踏まえた各施設の管理・運営の考え方	・各施設の維持管理・運営管理の方針や留意点	4	40
	27 利用者の安全確保	・事故の未然防止、瑕疵の早期発見及び早期対応、衛生管理や防犯対策		
	28 トラブル防止、苦情対応方法、運営・維持管理への反映	・苦情要望等の把握方法、対応方針		
	29 危機管理	・地震時の参集体制・管理体制・実施業務の内容、府への協力方針 ・風水害時の参集体制・管理体制・実施業務の内容、府への協力方針 ・日ごろから行う訓練・研修・点検の内容 ・地域住民や公園利用者への防災意識の啓発		
	30 園内清掃	・園内清掃 ・便所清掃 ・不法投棄物の処理 ・排水管や側溝の清掃 ・管理マニュアルに示す主要な施設の清掃		
	31 点検、補修、修繕	・日常の維持管理の考え方や留意点、点検の方法と頻度、不具合や事故が生じた場合の対応、補修・修繕についての手法や頻度		
2) 園地及び自然環境に係る管理・運営業務	32 法令遵守	・法令遵守(法令を遵守する旨を記載)	6	
	33 主要な植物の管理と景観づくりの方法	・どのような景観づくりを行うか ・剪定の方法など樹木および樹木管理をどのように行うか ・除草および草刈りを行う時期についての考え方、苦情対応 ・病害虫防除の方法や苦情を受けた場合の対応、施肥の方法		
	34 公園の顔となる特殊庭園の運営・維持管理	・特殊庭園の運営・維持管理方針		
3) 建築物及び設備に係る管理・運営業務	35 自然環境の維持、自然環境学習	・自然環境の維持創出、自然環境学習の取組 ・環境問題への取組	4	
	36 運動施設の運営・維持管理	・運動施設の運営・維持管理方針		
4) プール及び関連施設に係る管理・運営業務	37 重要公園施設の運営・維持管理	・重要公園施設の運営・維持管理方針	6	
	38 プールの運営・維持管理	・プールの運営・維持管理方針		
(3) 利用者増減(需要)に係る考え方	39 利用者サービスの向上	・新規来園者やリピーターの増加等を図るための取組 ・利用者サービスの向上を図るための取組 ・繁忙期における駐車場の渋滞対策	8	
(4) 府施策との整合				
1) 府・公益事業協力等	40 府・公益事業協力等	・府・公益事業への協力	1	
2) 就職困難層への雇用・就労支援	41 【行政の福祉化】就職困難層への雇用・就労支援	・就労支援事業を活用した雇用	2	
3) 障がい者の実雇用率	42 【行政の福祉化】障がい者の実雇用率	・障がい者の雇用率	1	
4) 知的障がい者等の現場就業状況	43 【行政の福祉化】知的障がい者等の現場就業状況	・知的障がい者等現場就業への取組	3	
5) 府民、NPOとの協働	44 府民、NPOとの協働	・府民、NPOとの協働の基本方針、府民参加機会の確保	1	
6) 環境問題への取組	45 環境問題への取組	①構成事業者のいずれかの脱炭素に向けた取組 ②代表事業者の環境マネジメントシステムの外部認証取得	2	
I-6. 魅力向上事業に関する事項				
(1) 魅力向上事業の基本的な考え方及び整備・運営内容	46 魅力向上事業(ハード整備)	・公園利用者の利便性を高めるための魅力向上施設の提案 ・公共性・公益性に配慮した点 ・事業の継続性に対する考え方	10	10
	47 魅力向上事業(ソフト事業)	集客力や収益力のあるイベント・プログラム、物品販売、飲食サービスなどを企画・誘致する具体的な内容 ・企画・誘致の具体的な方策 ・一般来園者への配慮 ・集客のための情報発信 ・収支計画(料金設定や収入見込み) ・過去の取組実績		
II. 入札価格に関する事項				60
合計				200

## 第5 事業計画書に関するヒアリング

選定委員会は、事業計画書の審査及び評価を行うにあたり入札参加者に対し、ヒアリングを行う。  
なお、ヒアリングについては、入札参加者の独自のノウハウに関する内容も含むことが想定されることから、非公開のもとで実施する。

ヒアリングの開催要領の詳細は、別途通知する。

## 第6 審査結果等の公表

審査結果等については、公表を行うとともに、入札参加者においては個別に通知する。