

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

落 札 者 決 定 基 準 (案)

平成 2 0 年 8 月

静 岡 市

◇ ◇ ◇ 目 次 ◇ ◇ ◇

---

I	本書の位置付け	1
II	民間事業者選定の概要	1
1	選定方式	1
2	二段階選抜	1
3	審査の手順	2
4	第一次審査	2
5	第二次審査	3
6	落札者の決定	7

## I 本書の位置付け

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、静岡市（以下「市」という。）が清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業（以下「本件事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の募集・選定を行うに当たって、入札参加希望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、落札者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った入札参加者を選定するための方法及び評価基準等を示し、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。

## II 民間事業者選定の概要

### 1 選定方式

本件事業を実施する選定事業者には、本件施設の設計、建設から維持管理・運営の各段階を通じて、安定した良質なサービスを継続的かつ効率的に提供することが求められている。このため、民間事業者の選定に際しては、その幅広い能力やノウハウを総合的に評価・選定する必要があるため、具体的には入札価格、事業運営能力及び建設・維持管理能力等の条件等を総合的に評価し落札者を決定する総合評価一般競争入札方式をもって行う。

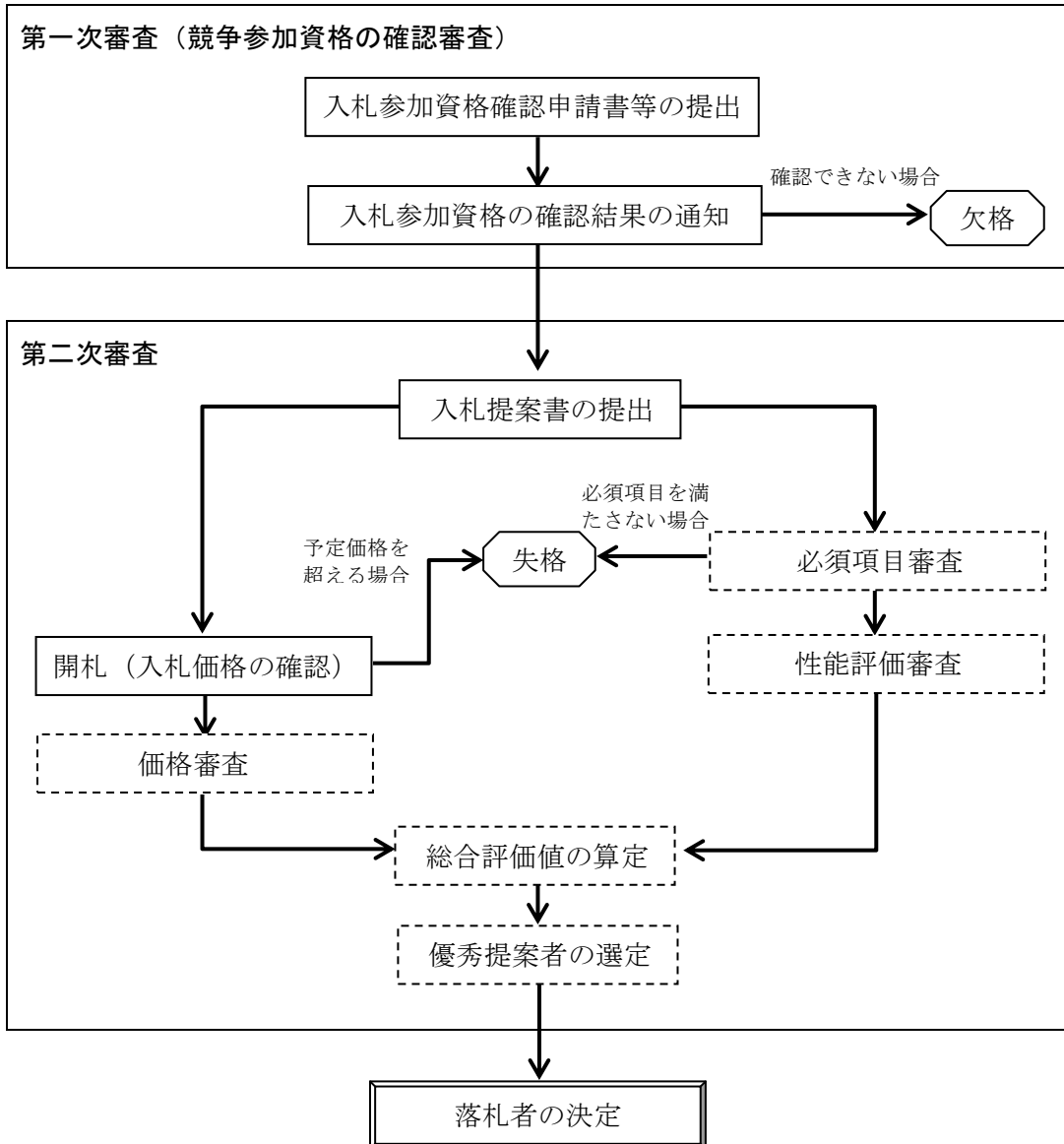
### 2 二段階選抜

民間事業者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として入札参加資格の確認審査を行ったうえ第二次審査として提案内容審査を行う。

また、提案内容審査に当たっては、市が設置した学識経験者で構成する「静岡市清水駅東地区文化施設整備事業者選定審査会」（以下「審査会」という。）において、入札参加者から提出された入札提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。

### 3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



----- は、審査会による審査事項である。

### 4 第一次審査

#### (1) 資格審査

入札参加希望者が入札説明書等に示す要件を満たし、かつ、構成企業の制限に係る事項に該当しないかについて、提出書類に基づき審査する。

なお、資格審査の項目は、以下のとおりである。

- ア 入札参加企業及び入札参加グループ・協力会社に関する要件
- イ 参加表明書の不備の有無
- ウ 会社更生法又は民事再生法に関する要件

- エ 競争入札参加停止等に関する要件
- オ 利益相反、重複参加に関する要件
- カ 市の競争入札参加資格認定に関する要件等

## (2) 実績審査

入札参加希望者が入札説明書等に示す実績に関する要件を満たしているかどうかについて、提出書類に基づき審査する。

なお、実績審査の項目は、以下のとおりである。

- ア 本件事業の安定かつ確実な遂行のために求められる設計業務の実績に関する要件
- イ 本件事業の安定かつ確実な遂行のために求められる建設業務の実績に関する要件
- ウ 構成員や協力会社間での利益相反を防止し、本件事業の安定かつ確実な遂行のために求められる工事監理業務に関する要件等
- エ 本件事業の安定かつ確実な遂行のために求められる維持管理・運營業務の実績に関する要件

## 5 第二次審査

### (1) 入札価格の確認

入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を超える場合は失格とする。

### (2) 必須項目審査

必須項目審査では、入札書類を確認し、様式集に記載した必要書類を満たしていることを確認するとともに、要求水準の必須項目を全て充足しているかについて審査を行う。要求水準の必須項目を全て充足している場合は適格とし、性能評価審査の対象とする。必要書類を満たしていない、又は1項目でも要求水準の必須項目を充足していないあるいは要求水準の必須項目について記載のない場合は失格とする。

要求水準の必須項目は、以下に示すとおりとする。

要求水準の必須項目

項目	内容
設計及び建設業務の条件及び要求水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>●要求水準書に示すとおりに本件施設を設計・建設する提案となっているか。</li> <li>●入札説明書等による本件施設の設計・建設業務に関する条件及び提供すべきサービスの水準を充足しているか。主な条件は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>◎施設の建設期間、引渡日</li> <li>◎設計業務に関する事項</li> <li>◎各種調査に関する事項</li> <li>◎各種許認可・申請等の業務に関する事項</li> <li>◎化学物質過敏症等への配慮</li> <li>◎その他、工事の施工に当たっての留意事項</li> </ul> </li> </ul>
維持管理・運營業務の要求水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>●要求水準書による本件施設の維持管理・運營業務に関する要求水準を充足しているか。主な要求水準は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>◎開業準備期間の設定</li> <li>◎業務の目的・対象範囲、業務実施の考え方、業務実施体制</li> <li>◎非常時・緊急時等の対応</li> </ul> </li> </ul>
事業計画の提案に関する条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●入札説明書等による事業計画の提案に関する条件を充足しているか。主な条件は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>◎入札価格の算定方法に誤りが無いこと。</li> <li>◎特別目的会社への出資条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>○特別目的会社への入札参加企業又は入札参加グループの構成員の出資（出資比率 50%超）</li> <li>○その他の出資者及び出資比率の明示</li> <li>○出資者中、その他の出資者の出資比率が最大とならないこと。</li> </ul> </li> <li>◎市の支払条件（施設整備費） <ul style="list-style-type: none"> <li>○年 2 回・合計 30 回の支払（初年度は別途一括払い分の支払がある。）</li> <li>○割賦元本相当費用の算定根拠</li> <li>○割賦手数料の設定方法</li> </ul> </li> <li>◎市の支払条件（維持管理・運営費） <ul style="list-style-type: none"> <li>○年 2 回・維持管理費の算定根拠</li> </ul> </li> <li>◎資金調達計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>○資金調達方法、金額、条件等の明示</li> <li>○金融機関の関心表明書の取得</li> </ul> </li> <li>◎長期収支計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>○計画全体の計算に誤り等がないこと。</li> <li>○各種発生費用の項目及び算出根拠に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。</li> <li>○年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がないこと。</li> <li>○EIRR の適切な設定</li> <li>○1.1 程度の DSCR の確保</li> </ul> </li> <li>◎リスク分担者、リスク分担方法、リスク分担能力等の明示</li> </ul> </li> </ul>

(3) 性能評価審査

必須項目審査において適格とされた提案について、性能評価審査を行う。性能評価審査は、審査会において、入札参加者の提案内容について、以下に示す各評価項目の評価基準に応じ得点（以下「性能評価点」という。）を付与する。

性能評価審査の評価項目と配点

業務	評価項目	評価の視点	配点
設計・建設 (35)	工事計画 (2)	工期短縮に向けての配慮	2
	施設計画 (10)	配置計画、動線計画、施設構成	5
		意匠計画	5
	諸室計画 (18)	大ホールの計画	7
		小ホールの計画	7
		市民ギャラリーの計画	2
	リハーサル室・練習室の計画	2	
	環境への配慮 (5)	施工期間中、維持管理期間中、設計上の工夫	5
維持管理 (10)	維持管理計画 (8)	長期保全計画、舞台諸設備の更新計画	4
		維持管理（資材・建具等の入手、運転・操作等）の容易性	4
	安全確保 (2)	来客者の安全確保等の警備方策・体制の妥当性及び具体性	2
運営 (45)	開業準備計画 (4)	計画の妥当性及び具体性	4
	鑑賞系事業 (6)	円滑な実施に向けての施策・体制、誘致を計画する事業の内容	6
	普及系事業 (6)	計画する事業の内容、市民利用を阻害しないための方策	6
	利用者や来訪者へのサービス(2)	観客誘導や案内、利用者との事前打ち合わせ、付加サービスの提供	2
	利用率向上の工夫 (5)	市民ニーズの把握方法の具体性や事業への反映する仕組み、広報計画の適切性	5
	緊急時の対応 (4)	有事（不可抗力、情報漏えいを含む事故等）の際のSPC（構成員を含む）の対応体制	4
	賑わい創出 (4)	賑わい創出、清水駅周辺との回遊性及び地元企業・NPO・市民団体との連携に関する方策の妥当性及び具体性	4
	附帯事業 (4)	普及系事業を除く附帯事業の内容、妥当性	4
	利用料金 (5)	近隣施設との均衡、施設グレード・運営内容等に見合った料金水準	5
	利用見込み (5)	利用見込みの妥当性、担保する施策の具体性・妥当性	5
事業計画 (10)	事業の安定性 (4)	実施体制、資金調達方法の確実性・適切性、バックアップ体制等	4
	その他 (6)	地域環境との調和、地域コミュニティ形成への取組	2
		業務への理解度、取組方針	2
	提案全体のバランス、魅力	2	
計			100

また、性能評価に当たっては、次に示す4段階の区分で評価点を算出する。

評価	定性評価の基準	評価点の付与算出式
A	要求水準を超えた高いレベルにあり、高い満足度が期待できる。	評価点 = 配点 × 100%
B	要求水準を超えた高いレベルにあり、効果も期待できる。	評価点 = 配点 × 70%
C	要求水準を超えるレベルにあるが、効果は不明である。	評価点 = 配点 × 35%
D	要求水準なみのレベルに過ぎない。	評価点 = 配点 × 0%

#### (4) 価格審査

##### ア 価格審査の対象となる入札価格

価格審査では、応募者の各入札価格に基づき市の負担額を算出し、この価格を審査の対象とする。

入札価格	内容	入札価格点
入札価格A	施設整備サービス購入料（一時払い及び割賦払いの合計）	30点
入札価格B	開業準備サービス購入料、維持管理・運営サービス購入料	15点
合計		45点

##### イ 入札価格の審査方法

入札価格A及びBの各々について点数化し、各提案の入札価格点として算出する。応募者が提示した入札価格A及びBの各々について、入札価格が最も低いもの（最低入札価格）に満点を与える。他の応募者の入札価格点は、下記の算出式により、最低入札価格と各入札価格の割合に基づき応募者の入札価格点を算出する。算出した得点の小数点第3位を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = \text{入札価格Aの評価点} + \text{入札価格Bの評価点}$$

$$(\text{各入札価格の評価点} = \text{各入札価格点の満点} \times (\text{最低入札価格} / \text{各入札価格}))$$

#### (5) 総合評価

性能評価審査における性能評価点に価格評価点を加えた得点（以下「総合評価点」という。）を比較し、総合評価点の最も高い提案者を優秀提案者として選定する。

##### ア 総合評価の手順

性能評価審査及び価格評価審査の結果に基づき、以下の計算式で総合評価点を算定して提案書の順位付けを行い優秀提案者を決定する。

##### イ 総合評価点の計算式

$$\text{総合評価点} = \text{提案内容評価の得点}$$

$$(\text{提案内容評価の得点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点})$$



## 6 落札者の決定

市は、第二次審査の結果により選定された優秀提案者を落札者として決定する。ただし、優秀提案者が複数いるときは、当該優秀提案者にくじを引かせて落札者を決定する。なお、当該優秀提案者でくじを引かない者がある時は、その者に代わって入札事務に関係のない職員にくじを引かせることとする。