

佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業

落札者決定基準

令和元年12月25日

(令和2年2月3日 修正)

香取市

< 目 次 >

1	本書の位置づけ	1
2	事業者選定の概要	1
	(1) 事業者選定方式	1
	(2) 事業者選定方法	1
	(3) 事業者選定の体制	1
3	審査の手順	2
4	競争参加資格確認審査	3
	(1) 競争参加資格確認審査	3
5	提案内容審査	3
	(1) 入札金額の適格審査	3
	(2) 基礎項目の適格審査	3
	(3) 技術評価点の審査	5
	(4) 落札者の決定	11
	(5) 特記事項	11

1 本書の位置づけ

佐原駅周辺地区複合公共施設整備・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、香取市（以下「市」という。）が、佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定を行うに当たって、入札参加者に交付するものである。

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項目等を示し、入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。

2 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業は、施設の整備段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者に効率的かつ効果的、安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものである。従って、事業者の選定は、入札金額とともに、事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価する必要があることから、総合評価一般競争入札をもって行うこととする。

(2) 事業者選定方法

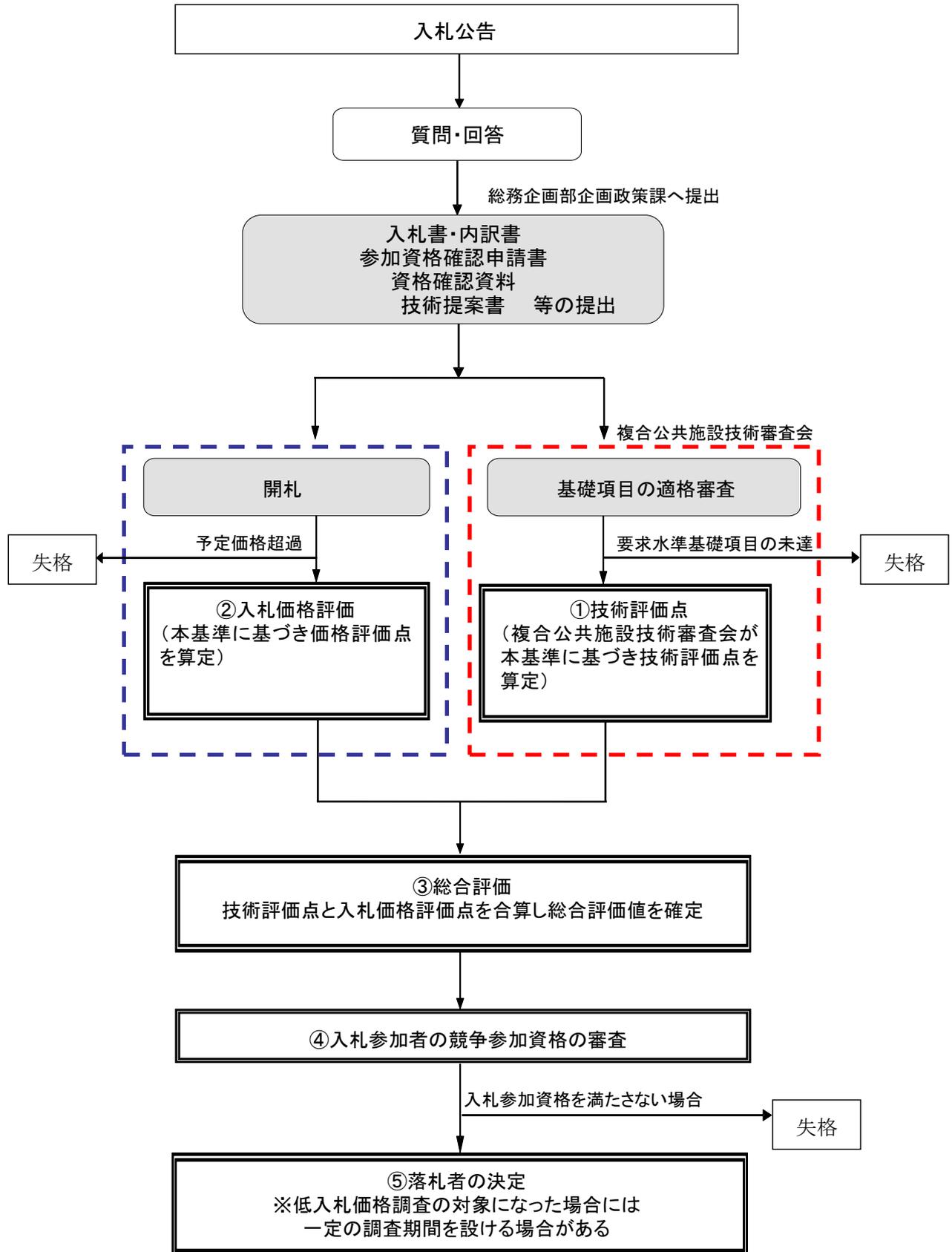
事業者の選定は、提案内容審査（入札金額の適格審査、基礎項目の適格審査、技術評価点の審査、入札価格評価点の算定、総合評価値の算定）を行った後、資格審査を行い選定する。

(3) 事業者選定の体制

審査に当たっては、学識経験者及び市の職員で構成する「香取市佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業総合評価技術審査会」（以下「複合公共施設技術審査会」という。）を設置し、複合公共施設技術審査会で、入札参加者より提出された技術提案書等の審査を行う。なお、複合公共施設技術審査会の会議は非公開とする。

3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4 競争参加資格確認審査

(1) 競争参加資格確認審査

競争参加資格の確認審査は、入札参加者が備えるべき要件等（公告文に記載の要件）を満たしているかについて確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は欠格（競争参加資格がない。）とする。

5 提案内容審査

(1) 入札金額の適格審査

入札書に記載された入札金額が、市が定める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) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、入札参加者より提出された技術提案書の内容が、要求水準の基礎項目をすべて充足しているかについて審査を行う。要求水準の基礎項目をすべて充足している場合は適格とする。1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない場合又は要求水準の基礎項目について記載のない場合は失格とする。要求水準の基礎項目は、次の表のとおりである。

1) 基礎項目及び審査基準

基礎項目		審査基準
① 事業計画に関する事項	ア 事業工程	a 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。
	イ 市の支払条件	a 施設整備業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 b 維持管理業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 c 運営業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。
	ウ 保険の付保	a 事業者が義務づけている保険に付保されること。
② 施設整備業務に関する事項		a 事業場所の範囲内に配置されていること。 b 延べ面積について要求水準が満たされていること。（具体的な数値は、要求水準書による。） c 各室の室数及び規模（室面積）について要求水準が満たされていること。（具体的な数値は、要求水準書による。） d 設計業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 e 建設工事の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。

基 礎 項 目	審 査 基 準
	f その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
③ 維持管理業務に関する事項	a 建物・建築設備保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 外構施設保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 c 清掃衛生管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 d 警備業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 e その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
④ 運営業務に関する事項	a 指定管理エリア運営業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 駐車場運営業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 c 事業者提案による運営業務（任意）の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 d その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。

(3) 技術評価点の審査

基礎項目の適格審査において合格とされた技術提案書の内容について、技術評価点の審査を行う。技術評価点は、以下に示す提案加点項目及び審査基準に応じた配点に加点比率を乗じて付与する。

配点の合計は120点とする。

提案加点項目		配点		
1) 事業計画に関する提案	ア 事業実施における取組姿勢	2	11	
	イ 事業実施における実施体制	4		
	ウ 任意事業の資金調達、収支計画	3		
	エ リスク対応	2		
2) 施設整備業務に関する提案	① 施設計画	ア 個別提案	4	47
		イ 事業場所全体の配置計画、動線計画	2	
		ウ 平面計画、断面計画、施設内の動線計画、室内環境計画、設備計画	6	
		エ 内観・外観デザインと周辺景観等への配慮	8	
		オ 複合施設の高機能化への配慮	11	
		カ サステイナブルへの配慮	10	
		キ 安全・安心な施設への配慮	6	
	② 施工計画	ア 施工計画における品質管理	3	14
		イ 設計業務、建設工事から維持管理・運営業務までの工程管理	3	
		ウ 施工計画における地域貢献・地域への配慮	8	
	③ 備品等調達業務	ア 備品等調達業務	2	2
	3) 維持管理業務に関する提案	ア 維持管理業務	12	16
		イ 維持管理コストへの配慮	4	
	4) 運営業務に関する提案	ア 指定管理エリア運営業務	22	30
イ 駐車場運営業務		2		
ウ 事業者提案による運営業務（任意）		6		
合計		120		

1) 事業計画に関する提案・・・配点合計 11 点

提案加 点 項 目	審 査 基 準	配点	
ア 事業実施における取組姿勢	a 本事業の理念や目的を十分に理解し、市が目指す本施設の効率的かつ効果的な実現に向け、市と協働して事業を実施していこうとする積極的な取組姿勢が示されているか。	2	2
イ 事業実施における実施体制	a 本事業の実施体制（構成企業、総括責任者、各業務責任者及び各業務担当者等）について、高いスキルと豊富な実績等を有するとともに、選定事業者内の情報共有体制、品質管理体制、業務実施体制等、本事業を効率的かつ効果的に実施するための優れた提案がなされているか。	2	4
	b 市との連絡、協議体制の構築のほか、モニタリング体制について、本事業を継続的に実施するための優れた提案がなされているか。	2	
ウ 任意事業の資金調達、収支計画	a 資金調達を確実かつ安定的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	3
	b 毎年度の収支計画を確実かつ安定的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	
	c 不測の資金需要に対応するための優れた提案がなされているか。	1	
エ リスク対応	a 想定されるリスクの的確な把握とともに、これらのリスクに対応するための優れた提案がなされているか。	1	2
	b リスクに対応する方策の一つとして、適切かつ有効な保険が付保されているか。	1	

2) 施設整備業務に関する提案・・・配点合計63点

① 施設計画（配点47点）

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 個別提案	<p>a 要求水準確認（個別提案※）に関する一連の手続きを経て、要求水準書の規定に替わる提案により、市が想定していた水準を超える優れた提案がなされているか。</p> <p>※ 個別提案とは、要求水準書の規定によらないで、要求水準の規定と同等以上の機能、性能、品質等を満たすもので、要求水準書の規定に替わる提案をいう。</p> <p>※ 本加点項目に記載の提案と同じ内容の提案を、他の加点項目にも記載することを認める。ただし、本加点項目では優れた個別提案を行ったことのみを評価し、他の加点項目では提案の内容そのものを評価する。</p>	4	
イ 事業場所全体の配置計画、動線計画	a 事業場所全体の配置計画を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	2
	b 事業場所全体の動線計画を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	
ウ 平面計画、断面計画、施設内の動線計画、室内環境計画、設備計画	a 平面計画、断面計画、施設内の動線計画が、本施設各所の目的とする機能、性能を満たしているとともに、使用者の利便性及び快適性を高めるための優れた提案がなされているか。	3	6
	b 室内環境計画、設備計画が、本施設各所の目的とする機能、性能を満たしているとともに、使用者の利便性及び快適性を高めるための優れた提案がなされているか。	3	
エ 内観・外観デザインと周辺景観等への配慮	a 香取市の歴史を踏まえ、かつ、新しい顔（シンボル）として、50年後、100年後を見据えたデザイン（外観デザイン、エントランスデザイン）とするための優れた提案がなされているか。	3	8
	b 周辺との景観の形成や調和を図るための優れた提案がなされているか。	3	
	c 内観デザインに香取市産材・千葉県産材を用いた積極的な内装木質化の優れた提案がなされているか。	2	

提案加点項目	審査基準	配点	
オ 複合施設の高機能化への配慮	a 変化に対応できる柔軟性と拡張性のある優れた提案がなされているか。	3	11
	b 佐原通りを代表する共用部において、利用者の交流環境を高め、賑わいを演出するための優れた提案がなされているか。	3	
	c 本施設の各機能の連携を考慮し、複合施設のメリットを生かした優れた提案がなされているか。	3	
	d ゆとりと潤いのある交流空間（外部パブリックスペース）を提供するための優れた提案がなされているか。	2	
カ サステイナブルへの配慮	a 熱負荷抑制や建築設備の高効率化、再生可能エネルギーを利用したシステムの採用等、一次エネルギー消費量を大幅に削減可能な先導的省エネルギー技術等の導入による、運用段階における維持管理コスト（光熱水費を含む。）を縮減するための優れた提案がなされているか。	4	10
	b 省CO ₂ 、省資源、資源の循環利用等、環境負荷を低減するための優れた提案がなされているか。	2	
	c 建物及び設備機器の長寿命化を図るとともに、設備機器更新費の低減を図るための優れた提案がなされているか。	4	
キ 安全・安心な施設への配慮	a 施設利用者の多様化に配慮し、利用目的に即して誰にとっても安全かつ容易な利用が可能となる施設とするための優れた提案がなされているか。	2	6
	b 災害時におけるライフライン確保の多様化や災害発生後の初動体制・機能の強化、並びにセキュリティー対策、事故防止等、安全に配慮した優れた提案がなされているか。	2	
	c 施設内の安全な交通を確保するため、歩行者や自転車、自動車などが安全に共存できる優れた提案がなされているか。	2	

② 施工計画（配点14点）

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 施工計画における品質管理	a 施工計画における品質管理の方法等について、適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	3	14
イ 設計業務、建設工事から維持管理・運營業務までの工程管理	a 設計業務、建設工事から維持管理・運營業務までの工程管理を適切かつ効果的なものとし、早期開館が図れるような優れた提案がなされているか。	3	
ウ 施工計画における地域貢献・地域への配慮	a 地域貢献・地域への配慮として市内事業者に一次下請けとして発注する具体的な金額がどうなっているか。【(5)特記事項2)、3)、4)参照】市内事業者が構成企業として参加した場合は、一次下請けとしてみなし、これらに発注した金額も含めることとする。	8	

③ 備品等調達業務（配点2点）

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 備品等調達業務	a 備品等調達業務の準備段階から完了段階、さらには事後支援までを適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	2	2

3) 維持管理業務に関する提案・・・配点合計16点

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 維持管理業務	a 維持管理業務（建物・建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、警備業務）の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	12
	b 維持管理業務の各業務について、品質の確保・向上や効果的なサービス提供のための優れた提案がなされているか。	4	
	c 予防保全を基本とし、長期的に本施設の機能水準を維持していくための優れた提案がなされているか。	4	
イ 維持管理コストへの配慮	a 維持管理業務において、本施設の運用段階における維持管理コスト（光熱水費を含む。）を縮減するための優れた提案がなされているか。	4	4

4) 運營業務に関する提案・・・配点合計30点

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 指定管理エリア運營業務	a 指定管理エリア運營業務において、利用者満足度を高めるとともに、継続的かつ効果的に維持・改善し、集客・魅力創造の拠点として賑わいと魅力を発信し続けるための優れた提案がなされているか。特に、利用者数の変化に対しても、常にサービスの質を落とさずに業務を実施するための優れた提案がなされているか。	4	2 2
	b 観光情報発信施設業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	c 子育て世代支援施設業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	d 公民館機能業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	e 図書館運營業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	f 図書館運營業務について、市との業務分担において市と連携するための独自の優れた提案がなされているか。	2	
ウ 駐車場運營業務	a 駐車場運營業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	2	2
エ 事業者提案による運營業務（任意）	a 事業者提案による運營業務（任意）において、主として本施設における市民の諸活動を支援することに即した実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	2	6
	b 事業者提案による運營業務（任意）において、想定される利用者ニーズの変化やリスク等に対応するための優れた提案がなされているか。	2	
	c 集客・魅力創造の拠点として賑わいと魅力を発信し続けるための優れた提案がなされているか。	2	

5) 配点基準

評価水準	加点比率（技術評価点＝配点×加点比率）
5 特に優れている	100%
4 5と3の中間程度	75%
3 要求水準に比較して優れている	50%
2 3と1の中間程度	25%
1 要求水準を満たす程度	0%

なお、評価水準の判定に当たっては、明確な内容の提案及び具体的な内容の提案で効果が確認できるものを評価するものとし、不明確な内容の提案及び抽象的な内容の提案で効果が確認できないものについては評価しない。

(4) 落札者の決定

- 1) 技術評価点と入札金額から求められる価格点（以下「入札価格評価点」という。）の合計により得た数値（以下「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案者を落札者として決定する。

ただし、総合評価値の最も高い提案者が複数いるときは、くじを実施して、落札者を決定するものとする。

$$\text{総合評価値} = \text{技術評価点(配点120点)} + \text{入札価格評価点(配点280点)}$$

- 2) 入札価格評価点は、市が各参加者の入札価格を次式に従って算定する。入札価格評価点は上限を280点とする。予定価格を上回った参加者は失格とする。なお、得点化の際は小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

$$\text{入札価格評価点} = \text{調査基準価格} \div \text{参加者Aの入札価格} \times 280$$

(5) 特記事項

- 1) 技術提案書は契約書の一部とし、市は工事中、工事完了後及び維持管理・運営期間においてその履行状況を確認する。
- 2) 提案加点項目「2) 施設整備業務に関する提案 ② 施工計画 ウ 施工計画における地域貢献・地域への配慮」については、以下の算定式によって技術評価点を算定する。

$$\text{参加者Aの得点} = \text{参加者Aの提案金額} \div \text{参加者中の最高提案金額} \times 8 \text{ (点)}$$

- 3) 提案加点項目「2) 施設整備業務に関する提案 ② 施工計画 ウ 施工計画における地域貢献・地域への配慮」にて受注者から提案された金額について、受注者の責に帰すべき事

由により、これを満足できない場合、市は請負金額に入札価格評価点配点に対する受注者が得た当該項目の得点の割合と、受注者の当該項目の未達成度（ α ）を乗じた金額を徴収する。市が受注者から徴収する金額は、次の式による。

<算定式>

$$\text{市が受注者より徴収する金額} = \text{請負金額} \times \left(\frac{\text{受注者が得た当該項目の得点}}{280 \text{点 (入札価格評価点配点)}} \right) \times \alpha$$

$$\text{受注者の当該項目の未達成度 } \alpha = 1 - \frac{\text{市内事業者への発注実績金額}}{\text{市内事業者への発注提案金額}}$$

- 4) 市内事業者とは、香取市内に本店又は営業所（資格者名簿に係る使用印鑑届兼委任状により契約権限等の委任を受けていること。）がある者とする。