

大師地区複合施設整備等事業 落札者決定基準

令和 6（2024）年 4 月

川崎市

目次

1	総則.....	1
	(1) 本書の位置付け.....	1
	(2) 審査方法の概要.....	1
	(3) 審査体制.....	1
2	落札者決定の手順.....	2
	(1) 落札者決定までの審査の流れ.....	2
	(2) 一次審査.....	3
	(3) 二次審査.....	3
	(4) 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定.....	3
	(5) 落札者の決定.....	4
3	加点審査.....	4
	(1) 加点審査の配点方針.....	4
	(2) 加点審査における大項目別の配点.....	4
	(3) 提案内容の審査項目及び配点.....	4
	(4) 提案内容の得点化方法.....	6
	(5) 入札価格の得点化方法.....	7
	(6) 総合評価点の算出方法.....	7

1 総則

(1) 本書の位置付け

大師地区複合施設整備等事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、川崎市（以下「市」という。）が大師地区複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「落札者」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、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者（以下「最優秀提案者」という。）を選定するための方法、基準等を示したものであり、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) 審査方法の概要

本事業を実施する落札者には、施設の整備事業管理、設計、建設、工事監理、解体撤去及び施設保守管理の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格の他、整備事業管理、設計、建設、工事監理、解体撤去、施設保守管理及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価する。

また、最優秀提案者を選定するための審査は、入札参加者の備えるべき資格、実績等に関する「一次審査」と、入札参加者の提案内容等に関する「二次審査」の二段階に分けて実施する。

「一次審査」は、入札参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、「二次審査」に影響しない。「二次審査」は、「基礎審査」において入札参加者の提案内容等が業務要求水準を満たしているかについて審査を行い、適格の場合は、提案内容等について「加点審査」を行い、点数を付与するものとする。

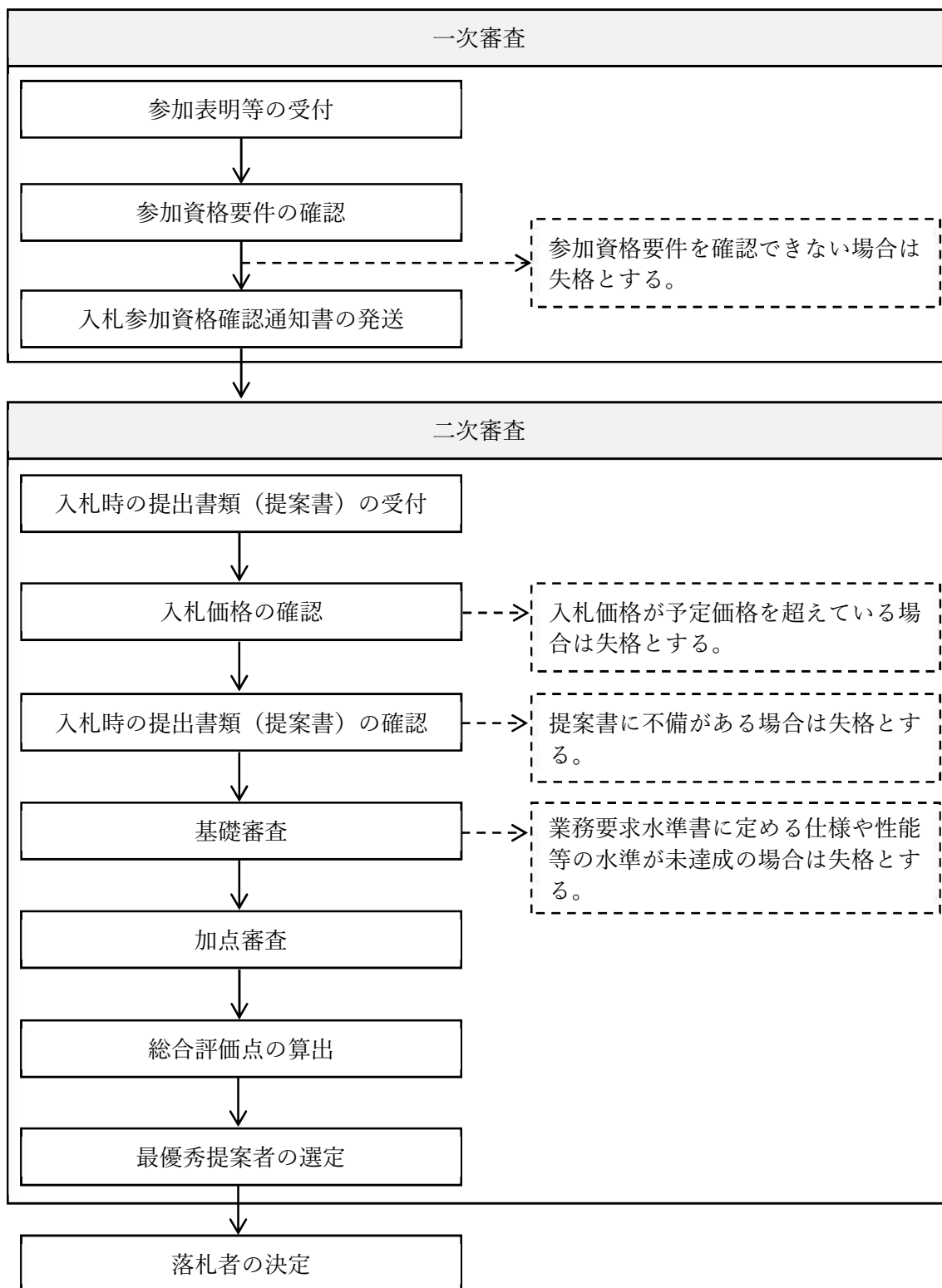
(3) 審査体制

最優秀提案者の選定に当たっての審査は、公平性、透明性及び客観性を確保するため、学識者等から構成される、川崎市附属機関条例第8条第1項に規定する発注者が諮問する附属機関（民間事業者選定部会）において、落札者決定基準に基づいて行う。市は、附属機関の選定結果を踏まえて、落札者を決定する。

2 落札者決定の手順

(1) 落札者決定までの審査の流れ

落札者決定までの審査の手順は、次のとおりである。



(2) 一次審査

入札参加者として適正な資格と必要な能力等を有するかを審査するものである。

市は、入札参加希望者が入札説明書に示す参加資格要件を満たしていることを確認し、入札参加者希望者の代表企業あて入札参加資格確認通知書をもって通知する。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。

(3) 二次審査

総合評価一般競争入札により最優秀提案者を決定するため、入札参加者の提案内容等を審査するものである。提案審査の手順は次のとおりとする。

ア 入札価格の確認（開札）

市は、入札参加者が提出した入札書に記載された入札価格が、予定価格以下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。

イ 入札時の提出書類（提案書）の確認

市は、入札参加者に求めた入札時の提出書類（以下「提案書」という。）が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。ただし、軽微な書類不備等の場合は、この限りではない。

ウ 基礎審査

市は、入札価格が予定価格以下である入札参加者を対象として、提案内容が、業務要求水準書に示された計画条件に基づいて要求水準を満たせるような計画提案内容であること、入札説明書に示された契約条件に則っていることを確認し、業務要求水準書を満たすことができないと認められる計画提案を提出した入札参加者を不合格とする。

エ 加点審査

附属機関は、入札参加者から提出された提案書に記載された提案内容と入札価格の二つの面から加点審査を行い、その程度に応じて得点を付与する。

また、加点審査に当たっては、附属機関が入札参加者に対してヒアリング（入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施することを予定している。

なお、提案内容を確認するため、必要に応じて、入札参加者に文書で質問し、回答を受けることも想定している。この場合、入札参加者からの回答については、提案内容に含むものとする。

(4) 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

各入札参加者の「提案内容の評価点」と「入札価格の評価点」の合計の値を「総合評価点」とし、附属機関は各入札参加者の総合評価点を算出する。

(5) 落札者の決定

附属機関は、総合評価点が最も高い者を最優秀提案者として選定し、落札者とする。なお、総合評価点が最も高い者が2者以上ある場合は、総合評価点の内訳において提案内容の評価点が最も高い入札参加者を落札者とし、さらに最も高い提案内容の評価点の入札参加者が2者以上あるときは、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。

3 加点審査

(1) 加点審査の配点方針

加点審査の審査項目は、市が本事業において入札参加者の創意工夫や経験、ノウハウを期待する事項であり、配点は、その必要性及び重要性を勘案して設定した。

(2) 加点審査における大項目別の配点

加点審査は総合評価点を1,000点満点とし、下表の配点欄は1,000点満点中の大項目別の配点を示すものである。

審査項目		配点
提案内容の評価点		700点
1 事業計画に関する項目		150点
2 施設整備に関する項目		450点
3 施設保守管理に関する項目		100点
入札価格の評価点		300点
総合評価点	合計 (700点+300点)	1,000点

(3) 提案内容の審査項目及び配点

提案内容の審査項目及び配点は次のとおりである。

1. 事業計画に関する項目

項目	配点	評価の視点
1 実施体制・計画	50点	<ul style="list-style-type: none">・着実に事業を進めるための適切な設計・工事工程と管理が計画されているか。・構成企業等の事業に関わる企業について、役割分担が明確化され、事業を安定的かつ円滑に推進するための体制が構築されているか。・効率的・効果的な運営やライフサイクルコストの縮減へ向けて、保守管理事業者や運営事業者と調整し、設計へ反映させる手順や方法が提案されているか。
2 市民意見の反映	30点	<ul style="list-style-type: none">・設計段階で地域住民の意見を反映するための適切な工夫や方法が提案されているか。
3 地域貢献	70点	<ul style="list-style-type: none">・市内企業の参画について地域経済の活性化に寄与する提案であるか。

2. 施設整備に関する項目

項目		配点	評価の視点
1	外構・配置計画	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲に住んでいる人たちや通りすがりの人、大師公園の利用者が気軽に立ち寄れる、外部に開かれた外構や建物配置、外観になっているか。 ・歩行者、自転車、車両の動線を分離した安全な動線計画になっているか。
2	諸室配置・動線計画	70点	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な機能から構成される複合施設として、各室の利用方法や関係性に配慮した適切な配置計画になっているか。 ・各機能の動線が機能的に整理され、施設利用者にとって分かりやすく利用しやすい動線計画になっているか。 ・外観や内装に統一感があり、地域の居場所として住民から好感の持てる建物になっているか。
3	管理のしやすさへの配慮	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・支所と運営事業者の事業内容や運営時間、セキュリティを踏まえた配置計画になっているか。 ・子どもだけの利用があることも考慮し、利用者の把握や目の行き届きやすい配置計画になっているか。
4	「まちのリビング」について	90点	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な活動の場や地域の居場所として、誰もが気軽に立ち寄ることができ、居心地がよく親しみのある空間となっているか。 ・室の形状や什器等について、さまざまな使い方やイベントを想定した使いやすく調整の効く提案になっているか。
5	維持管理を踏まえた計画	70点	<ul style="list-style-type: none"> ・内外装の材料や什器について、補修工事のしやすい形状としたり、耐久性の高いものを採用する等、修繕・更新費を抑える提案になっているか。 ・構造計画について、将来のニーズの変化への対応や長寿命化に配慮した計画になっているか。 ・設備計画について、更新がしやすく、また修繕・維持管理費用の低減に配慮した計画になっているか。
6	設備計画	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・各諸室の用途や運営形態を踏まえた、快適で効果的な設備計画になっているか。 ・光熱水費の削減が見込める具体的な計画になっているか。
7	環境計画(1)	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEB Ready 以上のランクを取得するものとし、エネルギー消費量の削減に有効な施設や設備の仕様が具体的に提案されているか。 ・環境技術の見える化や、木質化を効果的に見せる工夫等、施設の整備・運営を通じて脱炭素の普及啓発につながる提案がされているか。
8	環境計画(2)	60点	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備について 10kW を超えて積極的に設置しているか。

3. 施設保守管理に関する項目

項目		配点	評価の視点
1	施設管理の方針	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設における保守管理の内容が十分に把握され、適切な実施方針、業務体制が提案されているか。 ・保守管理の質の維持・向上を図るための適切なセルフモニタリングの方策が提案されているか。
2	修繕計画	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の機能や性能水準を維持するのに必要な点検、設備管理、修繕内容の検討や発注者との調整等について具体的な提案がなされているか。 ・長期修繕計画（60年）について、内外装や設備を適切に把握した上で、中長期的な視点の下、本施設の機能が効果的に維持されるための工夫や提案がなされているか。

(4) 提案内容の得点化方法

提案内容の審査では、上記「3 (3) 提案内容の審査項目及び配点」示す審査項目ごとに、AからEまでの5段階で評価を行い、次のとおり得点化（700点満点）する。なお、得点は小数点第5位以下を切り捨てる。

評価	評価内容	得点化方法	備考
A	秀でて優れている	配点×1.00	要求水準を上回り、秀でて優れた提案と認められる場合
B	優れている	配点×0.75	要求水準を上回り、優れた提案と認められる場合
C	いくつかの優れている点を認める	配点×0.50	要求水準を満たした上で、更にいくつかの優れた点が認められる場合
D	わずかに優れている点を認める	配点×0.25	要求水準を満たした上で、更にわずかに優れている点が認められる場合
E	要求水準を満たしている	配点×0.00	要求水準を満たしている提案と認められる場合

審査項目のうち、事業計画に関する項目の3地域貢献については以下によるものとし、提案書の中で示される、構成企業ごとの価格で評価を行う。

評価	予定価格のうち市内業者の占める割合
A	90%以上
B	60%以上 90%未満
C	30%以上 60%未満
D	0%を超え 30%未満
E	0%

審査項目のうち、施設整備に関する項目の8環境計画(2)の評価については以下による。

評価	太陽光発電設備の容量
A	50kW 以上
B	40kW 以上 50kW 未満
C	30kW 以上 40kW 未満
D	20kW 以上 30kW 未満
E	10kW 以上 20kW 未満

(5) 入札価格の得点化方法

入札価格は、次のとおり得点化（300 点満点）する。なお、得点は小数点 5 位以下を切り捨てる。

$$\text{入札価格の評価点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{当該入札参加者の入札価格}) \times 300 \text{ 点}$$

(6) 総合評価点の算出方法

総合評価点は次のとおり算出する。

$$\text{総合評価点(1,000 点満点)} = \text{提案内容の評価点(700 点満点)} + \text{入札価格の評価点(300 点満点)}$$