

新川崎・創造のもり  
産学交流・研究開発施設整備事業

落札者決定基準書

平成27年6月10日

川 崎 市

## 《 目 次 》

1 落札者決定基準書の位置付け .....	1
2 審査方法 .....	1
3 審査体制 .....	1
4 審査フロー .....	2
(1) 審査の流れ .....	2
(2) 入札参加資格確認審査 .....	3
(3) 提案審査 .....	3
(4) 最優秀提案者の選定 .....	3
(5) 落札者の決定 .....	3
5 提案内容審査項目及び配点 .....	4
(1) 内容審査 .....	4
(2) 価格審査 .....	7
(3) 総合評価 .....	7

## 1. 落札者決定基準書の位置付け

---

本落札者決定基準書は、川崎市(以下「市」という。)が「新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業」(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。)を選定するにあたり、最も優れた入札参加者を選定するための方法及び基準等を示したものであり、入札説明書と一体のものとします。

## 2. 審査方法

---

本事業を実施する事業者には、施設の設計、建設、工事監理及び維持管理・運営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、入札価格のほか、事業の総合計画、設計、建設、維持管理・運営等に関する提案内容を総合的に評価します。

また、審査は、入札参加資格の有無等を判断する「入札参加資格確認審査」、提案内容を評価する「提案審査」により実施します。「提案審査」については、価格の他、提案内容が業務要求水準書等に示す内容を満足しているかを確認する「基礎審査」を行い、「基礎審査」の結果、適格の場合は、提案価格と提案内容の水準を評価する「提案内容審査」を行い、点数を付与するものとします。

## 3. 審査体制

---

落札者の決定にあたり、公平性、透明性及び客観性を確保するため、川崎市の附属機関である「新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業推進委員会」(以下「委員会」という。)において、本落札者決定基準書に基づいて、提案書類の審査を行い、最優秀提案者を選定します。

市は、委員会の審査結果を踏まえて、落札者を決定します。

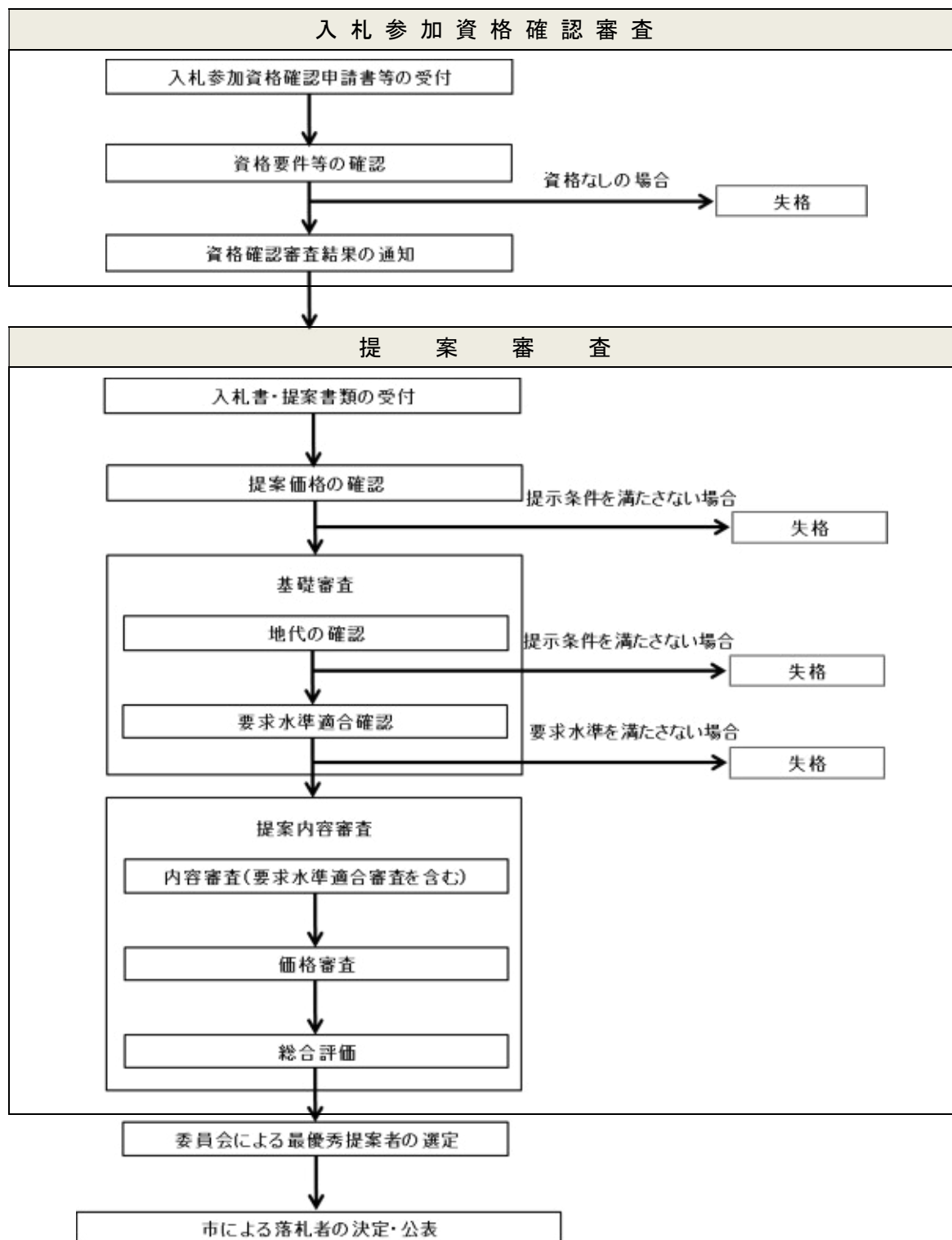
なお、委員会の委員構成は次のとおりです。(敬称略)

五十嵐 誠 東洋大学 大学院 経済学研究科 教授  
石川 正俊 東京大学 大学院 情報理工学系研究科 教授  
上野 武 千葉大学 工学部建築学科 教授  
大島 義人 東京大学 大学院 新領域創成科学研究科 教授  
吉田 育代 株式会社 日本経済研究所 執行役員 調査本部 上席研究主幹  
内野 俊之 川崎市 まちづくり局 施設整備部長  
齋藤 徳明 川崎市 経済労働局 次世代産業推進室長

## 4. 審査フロー

### (1) 審査の流れ

- 審査の流れは次のとおりです。



## (2) 入札参加資格確認審査

- ・ 市は、入札参加資格確認申請書等から、入札説明書に示した資格要件、構成員の制限に基づき確認します。
- ・ 資格確認審査の結果は、入札参加資格確認申請を行った者(グループの場合は代表企業)に対して書面により通知します。
- ・ 資格確認審査の結果、入札参加資格を有する旨の通知を受けた者(以下「入札参加者」という。)は、入札書その他提案書類を提出することになります。

## (3) 提案審査

### ア 入札価格の確認審査

- ・ 市は、入札参加者より提出された入札書に基づき、公共施設等の買取に係る提案価格(以下「提案価格」という。)が入札説明書において市が設定する公共施設等の買取上限価格以下であることの確認を行います。買取上限価格を超える入札書を提出した入札参加者は失格とします。

### イ 基礎審査

- ・ 市は、提案書類の内容が、入札説明書に示した条件及び業務要求水準を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない場合は、失格とします。
- ・ 地代の審査は、入札説明書において市が設定する基準地代単価に対して、入札参加者の提案がその条件を満たしているかどうかを確認します。
- ・ 要求水準への適合確認は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、業務要求水準書に示す要件を満たしているかどうかを確認します。

### ウ 提案内容審査

- ・ 委員会は、提案書類に記載された提案内容について、「5. 提案内容審査項目及び配点」に従って、評価を行います。
- ・ 評価にあたっては、書類審査のほか、委員会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ます。

## (4) 最優秀提案者の選定

- ・ 委員会は、提案内容と提案価格を総合的に評価し、最優秀提案者を選定します。

## (5) 落札者の決定

- ・ 市は、委員会の審査結果を踏まえて、落札者を決定します。
- ・ 最優秀提案者が2人以上ある場合は、当該者にくじを引かせて落札者を決定します。
- ・ 結果は入札参加者に通知するとともに、市のホームページにて公表します。

## 5. 提案内容審査項目及び配点

### (1) 内容審査

- 内容審査の審査項目、評価の視点、及び配点は表 1 に示すとおりです。

表 1 内容審査の項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点	主な対応様式
①事業の総合計画		17.0 点	
事業全体の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全体の施策との整合がとれているか</li> <li>新川崎・創造のもり地区における既存施設・事業との整合がとれているか</li> <li>本施設に係る基本計画との整合がとれているか</li> <li>民間施設の規模を増加するなど容積率を十分に活用した施設規模となっているか</li> <li>本施設全体の維持管理・運営に関して有効な提案が含まれているか</li> </ul>	10.0 点	5-2 5-3
民間施設のテナントリーシングの計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントリーシングの考え方が本事業の目的と整合がとれているか</li> <li>予定するテナントの業種及び事業内容と施設コンセプトの整合がとれているか</li> <li>十分な稼働率が見込めるか</li> </ul>	3.0 点	5-4
近隣住民等への環境配慮について	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案期間を通して、テナントの事業内容について近隣住民等への環境配慮がなされていることを確認するなど周辺環境に配慮した運営の確保及び維持のための具体的な提案があるか</li> </ul>	2.0 点	5-4
事業リスクに対する対応策について	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案期間を通して安定的な運営が見込める事業計画となっているか</li> <li>提案期間を通して、想定されるリスクに対して、リスク回避策や対応方針を含む計画となっているか</li> </ul>	2.0 点	5-5 9-2 9-3 9-4 9-5
②設計・建設計画		28.0 点	
施設全体の空間構成及び動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>意匠・レイアウト・配置計画等、施設全体の設計が優れたものであるか</li> <li>周辺施設や新川崎駅方面からのアプローチは適切に計画されているか</li> </ul>	5.0 点	6-2 図面集

公共施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の研究・オフィススペースについて、優れた計画となっているか</li> <li>その他、公共施設について、優れた計画となっているか</li> </ul>	5.0 点	6-3 6-8 図面集
民間施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの多様な利用形態にフレキシブルに対応できる設計や仕様になっているか</li> <li>大型機械の搬入等に対応できる計画となっているか</li> </ul>	2.0 点	6-4 図面集
設計・建設面での交流促進機能について	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣企業・周辺住民との関係構築に資する施設設計(エントランス・ホワイエ等)となっているか</li> <li>交流コーナーの設計等、本施設入居者同士の交流を促進するための具体的な提案があるか</li> </ul>	5.0 点	6-2 図面集
研究開発拠点であることを踏まえたセキュリティ計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>確実かつ利便性の高いセキュリティ計画になっているか</li> <li>交流促進との両立が図られているか</li> </ul>	3.0 点	6-2
ライフサイクル全体でのコスト低減に配慮した施設計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>ライフサイクルを通じたコスト最小化のため、工法・設備等の具体的な提案があるか</li> </ul>	2.0 点	6-5
ライフサイクル全体での環境負荷低減に配慮した施設計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>ライフサイクルを通じた環境負荷低減のため、工法・設備等の具体的な提案があるか</li> </ul>	2.0 点	6-5
安全性、利便性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害・事故発生時において、被害低減を含めた防災対策が考慮されているか</li> <li>BCP 対応への配慮がなされているか</li> <li>本施設運営上の設備的な工夫についての具体的な提案があるか</li> <li>ユニバーサルデザイン・ビジュアルサインの導入について具体的な提案があるか</li> </ul>	2.0 点	6-5
施設整備のスケジュール等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的かつ無理のないスケジュールか</li> <li>微細加工を行う施設等が隣接していることを踏まえた工事計画となっているか</li> </ul>	2.0 点	6-6 6-7

③維持管理・運営		4.0 点	
維持管理・運営に関する業務の実施計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務要求水準書及び施設規模に対する維持管理・運営業務の考え方と取組方針、体制や人員配置などが適切か</li> <li>・ 維持管理・運営業務に見込まれる費用について、最大限縮減されるような具体的な提案があるか</li> </ul>	2.0 点	8-2 8-4
維持管理・運営に関する修繕・更新業務について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間中における各種の保守や長期修繕計画によらない各種修繕・更新業務の考え方と実施計画は適切か</li> <li>・ 長期修繕計画についての考え方や実施計画は適切か</li> </ul>	2.0 点	8-3 8-5
④その他		11.0 点	
産学交流や企業支援に関する意欲的かつ先進的なプランについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海外の事例等を参考とし、新川崎発の先進的な企業支援メニューを実施する提案がなされているか</li> <li>・ 施設内や周辺の企業・大学間の活発な交流を促す積極的な提案がなされているか</li> <li>・ 我が国のオープンイノベーション施設のモデルを目指すハード・ソフト面での意欲的な提案がなされているか</li> </ul>	6.0 点	10-2
各項目相互の整合性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体を通して魅力的な提案がなされているか</li> <li>・ 各項目毎に一貫性・整合性があるか</li> </ul>	1.0 点	
地域経済の活性化について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内事業者の活用等、地域経済の活性化に資する具体的な取組みがあるか</li> </ul>	1.0 点	10-3
その他要求水準を上回る提案について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地代等の各種条件について上乘せがあるか</li> <li>・ 施設のエネルギー管理やリスク管理について、各諸室の最適化に留まらず、施設全体での最適化に向けた先進的な提案がなされているか</li> <li>・ 民間施設へのアメニティスペース(飲食及び物販スペース)の導入を目指す提案となっているか</li> <li>・ 施設の内装材への木材の活用等、市の施策も踏まえた積極的な提案がなされているか</li> <li>・ その他、上記の項目では評価しきれない魅力的な自由提案がなされているか</li> </ul>	3.0 点	10-4
<b>合計</b>		60.0 点	



<内容審査の得点化方法>

内容審査では、上記表1に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(60点満点)します。

評価	評価内容	得点化
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	普通(具体的かつ適切な提案が少ない)	配点×0.25
E	具体性や実現性について、懸念される点がある	配点×0.00

(2) 価格審査

- ・ 価格審査の審査項目、評価の視点、及び配点の考え方は表 2 に示すとおりです。なお、得点は小数点第3位以下を切り捨てます。

表 2 価格審査の項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点
提案価格	最も低い入札参加者を 40 点とし、他の入札参加者については次の式にて算定 最低提案価格÷当該入札参加者の提案価格×40 点	40.00 点
<b>合計</b>		40.00 点

※ 提案価格には、消費税及び地方消費税は含みません。

(3) 総合評価

- ・ 内容審査及び価格審査の得点合計により最優秀提案者を選定します。

審査項目	配点
内容審査	60.00 点
価格審査	40.00 点
<b>合計</b>	100.00 点