

堤根余熱利用市民施設整備事業
落札者決定基準

令和6年3月25日

川 崎 市

目 次

第1	総則	1
第2	落札者決定の手順	2
1	落札者決定までの審査手順の概要	2
2	審査手順	3
第3	提案審査における点数化方法	4
1	提案審査の配点	4
2	加算審査の点数化方法	5
3	価格審査の点数化方法	5

第1 総則

本落札者決定基準書は、川崎市（以下「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、令和6年2月13日に特定事業として選定した「堤根余熱利用市民施設整備事業」（以下「本事業」という。）についての募集・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。

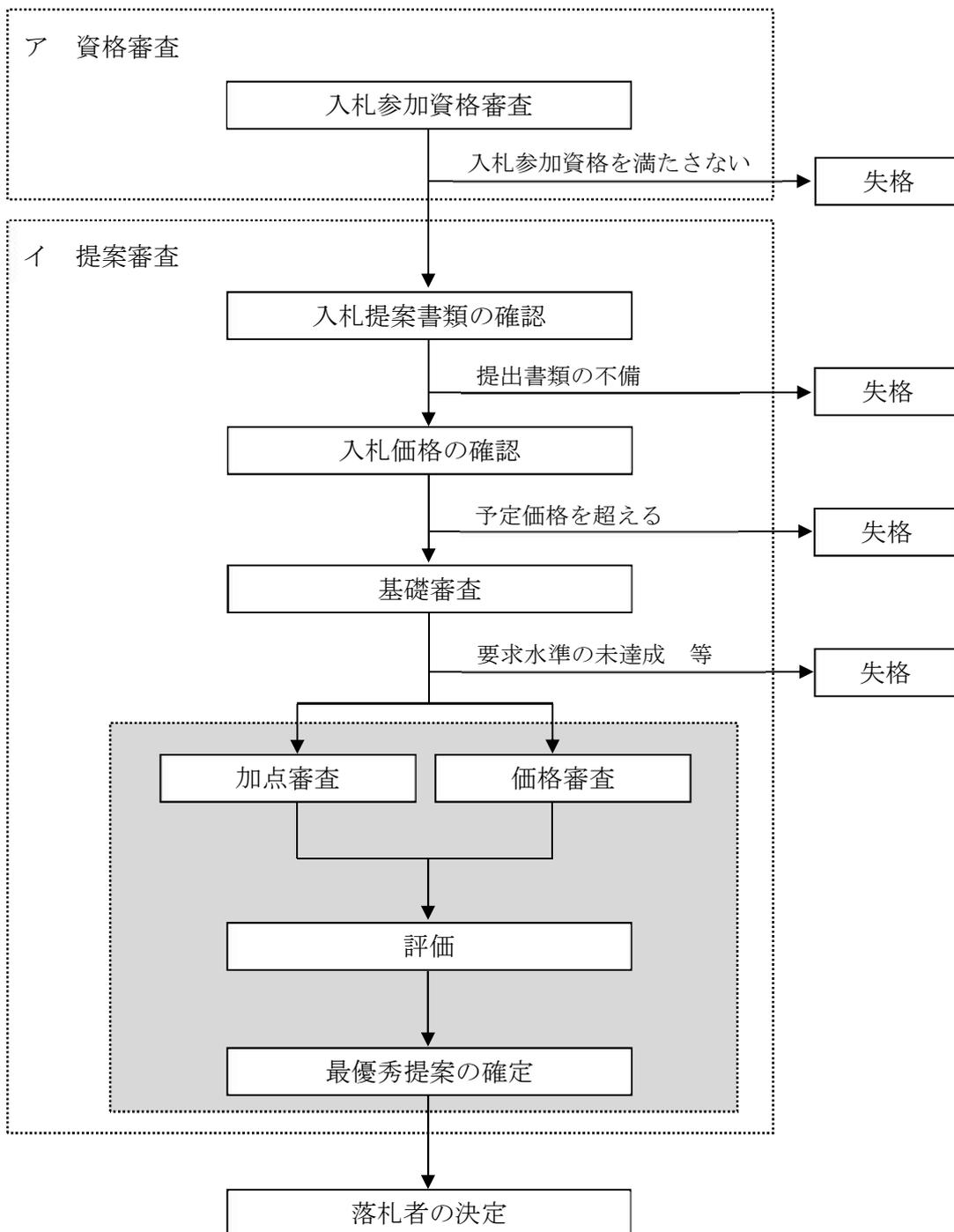
本落札者決定基準書は、落札者を選定するに当たって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

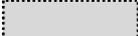
最優秀提案の選定に当たっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「川崎市環境局民間活用事業者選定評価委員会堤根余熱利用市民施設整備部会」（以下「選定評価委員会」という。）において行う。

第2 落札者決定の手順

1 落札者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により落札者を決定する総合評価一般競争入札方式に基づき、次の手順で実施する。



 選定評価委員会所掌範囲

2 審査手順

(1) 資格審査

市は、入札参加者から提出される入札参加資格審査に関する書類を基に、入札参加者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。入札参加資格を満たさない場合は、失格とする。

(2) 提案審査

ア 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提案に関する提案書類が全てそろっていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

イ 入札価格の確認

市は、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

ウ 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

(ア) 要求水準書の要求水準を満たすこと。

(イ) 入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反のないこと

エ 加点審査・価格審査

(ア) 加点審査

選定評価委員会は、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について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

(イ) 価格審査

選定評価委員会は、入札参加者から提出された入札書に記載された金額について得点化を行い、確認する。

オ 総合評価及び最優秀提案の選定

選定評価委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定する。総合評価値の最も高い提案が2以上ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。この場合において、加点審査の得点が同点である提案が2以上ある場合には、当該入札参加者によるくじ引きにより最優秀提案を決定する。

カ 落札者の決定

市は、選定評価委員会の選定結果を基に落札者を決定する。

第3 提案審査における点数化方法

1 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目		配点
加点審査		700点
1. 事業方針及び体制に関する事項		40
(1) 本事業に関する基本的な考え方		20
(2) 事業の実施体制		20
2. 施設計画及び施設整備業務に関する事項		290
(1) 施設整備方針		40
(2) 施設計画	① 全体配置・敷地内動線・外構計画	40
	② 施設デザイン	20
	③ 施設・動線計画	40
(3) 施設機能（温水プール機能、トレーニング機能、コミュニティ機能）		50
(4) 環境・設備計画	① 環境配慮	50
	② 余熱利用・設備計画	20
(5) 施工計画		30
3. 運營業務に関する事項		170
(1) 運営方針・運営体制等		40
(2) 施設利用に係る考え方		30
(3) 安全管理、衛生管理		40
(4) スポーツ教室等		20
(5) 物品・飲食物等販売等業務（必須）、自主事業（任意）		20
(6) 開業準備		20
4. 維持管理業務に関する事項		90
(1) 維持管理方針等		30
(2) 維持管理業務		30
(3) 施設の長寿命化、修繕・更新計画や引渡し方法等		30
5. 事業計画に関する事項		110
(1) 事業計画の確実性及び安定性		30
(2) リスク管理の方針		30
(3) 地域経済への配慮		50
価格審査		300点
合計		1000点

2 加点審査の点数化方法

(1) 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙「加点審査の評価項目及び配点」を参照すること。

(2) 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。

項目ごとに得点を付与し、全ての項目を合計した際の加点審査の合計点について、小数点第2位以下が生じた場合には、小数点第2位を四捨五入する。

評価	判断基準	得点化方法
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.0
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.75
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×0.5
D	各審査項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.25
E	各審査項目に関して要求水準を上回る提案がない	配点×0.0

3 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化する。

価格審査点の計算に当たって、小数点第2位以下が生じた場合には、小数点第2位を四捨五入する。

$$\text{価格審査点} = \text{配点 (300 点)} \times (\text{最も低い入札価格}) / (\text{当該入札金額})$$

別紙 加点審査の評価項目及び配点

評価項目		評価の視点	配点
1. 事業方針及び体制に関する事項			40
(1) 本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 「川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画」に示すコンセプト、基本方針等、本事業の目的を十分理解し、特に多世代が利用できる地域拠点の実現のための明確な方針やビジョンについて優れた提案があるか。 		20
	<ul style="list-style-type: none"> 設計、解体・建設、維持管理運営の各段階において、設計、解体・建設、維持管理及び運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための方針について優れた提案があるか。 		
(2) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業、構成員、協力企業の明確な役割（責任分担、連携・協力、補完体制、指揮命令系統など）及び本市との連携について、事業を円滑に遂行するための工夫について優れた提案があるか。 		20
2. 施設計画及び施設整備業務に関する事項			290
(1) 施設整備方針		<ul style="list-style-type: none"> 本施設の整備目的を踏まえ、施設整備方針や施設コンセプト等の優れた提案があるか。 立地特性（線路に近接、住宅に近接等）を十分に把握し、周辺環境に配慮した施設計画及び施工計画の考え方について、優れた提案があるか。 各機能の連携を考慮した、施設としての魅力ある施設整備方針の優れた提案があるか。 	40
(2) 施設計画	① 全体配置・敷地内動線・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 立地特性や敷地形状、また竣工から約6年後に堤根処理センターから供給されるインフラの接続工事を踏まえた、効率的な配置計画について、優れた提案があるか。 周辺道路の混雑を回避した敷地へのアプローチ計画並びに敷地内における歩行者、自転車、自動車の交錯が可能な限り少ない計画となっているか。 運営段階を見据えた利用者の憩いの場としての機能の他、様々なイベントにも対応できる屋外広場空間について、優れた提案があるか。 立地特性に配慮した緑化計画となっているか。 	40
	② 施設デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 市民の健康増進・体力向上拠点、および地域の交流拠点として整備する事を意識し、外装内装共に長期間に渡り建設当初の価値や魅力が失われることなく、市民に長く愛され大切にされる魅力的なデザインについて、優れた提案があるか。 	20

評価項目		評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> ・外周全方位から様々な人に見られる敷地条件である事を意識した、地域の顔となるデザインについて、優れた提案があるか。 ・施設への入りやすさ、憩いの場としての居心地の良い空間デザインについて、優れた提案があるか。 ・施設の利用状況（賑わい）が外部からも感じられつつ、周辺住宅地に対してお互いの視線が気にならないようプライバシーにも配慮した優れた提案があるか。 	
	③施設・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・社会背景の変化や多様な利用者形態に対応する、機能的な諸室や規模について、優れた提案があるか。 ・効率的な運営及び管理が可能なエリア区分・動線計画・諸室配置について、優れた提案があるか。 ・高齢者や障害者、乳幼児を連れた親子など多世代・多様な人が利用しやすい施設について、優れた提案があるか。 	40
(3) 施設機能（温水プール機能、トレーニング機能、コミュニティ機能）		<ul style="list-style-type: none"> ・年齢や障害の有無など多様な施設利用者個々人の体力に応じた運動や交流等を可能とする施設について、優れた提案があるか。 ・事故の予防等、利用者の安全性に配慮した優れた提案があるか。 ・個人利用や各種専用利用など、その利用形態が異なる時にも対応可能な施設計画について、優れた提案があるか。 ・時間帯や曜日、夏休みなどの季節的要因による利用者特性に合わせて、運営まで考慮した、優れた提案があるか。 ・各種教室の利用等、運営面の考慮について、優れた提案があるか。 ・プールについて塩素や湿気による腐食やカビ対策などについて効果的な対応策について、優れた提案があるか。 ・利用者の利便性に配慮した適切なトレーニング機器の選定について、優れた提案があるか。 ・市民の憩いや交流の場となる魅力ある温浴施設について、優れた提案があるか。 	50
(4) 環境・設備計画	① 環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減（CO2削減、エネルギー使用量の削減や堤根処理センター稼働までのボイラー使用など）、創エネルギー、ライフサイクルコスト低 	50

評価項目		評価の視点	配点
		減、リサイクルのための施設整備に関する優れた提案があるか。	
	② 余熱利用・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工から約 6 年後に堤根処理センターからの余熱供給を踏まえ、余熱の積極的かつ効果的な導入について、優れた提案があるか。 ・余熱供給配管および経路について、メンテナンス性及び美観に配慮した、優れた提案があるか。 ・導入する各種設備等の能力を最大限発揮するための方策が示されているか。 ・施設の耐久性を踏まえた材料の選択や施設保全を考慮した設計について、優れた提案があるか。 	20
(5) 施工計画		<ul style="list-style-type: none"> ・解体から建設、供用開始までのスケジュール、施工手順、スケジュール遵守のための方策、経済性に考慮した計画等について、優れた提案があるか。 ・施工体制（指示命令系統、責任の所在、人員体制、市との連携、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）について、優れた提案があるか。 ・施工時における周辺地域への配慮や安全確保に関する優れた提案があるか。 ・線路近接工事であること等の立地特性をふまえ、解体・建設における留意点についての解決策を盛り込んだ提案となっているか。 	30
3. 運營業務に関する事項			170
(1) 運営方針・運営体制等		<ul style="list-style-type: none"> ・運営方針について、本事業の基本方針を実現するための具体的な目標や実施体制などについて、優れた提案があるか。 ・関係者との調整について、運営の各業務、維持管理業務及び市との連携方策に関する優れた提案があるか。 ・事故及び非常時への対応に関する優れた提案があるか。特に、災害時に施設利用者の安全確保や帰宅困難者等の一時避難に資する優れた提案があるか。（受入時の対応内容、プール水の活用方法など） ・運營業務のセルフモニタリングについて、市民ニーズに柔軟に対応し、サービス向上を図るための優れた提案があるか。 	40
(2) 施設利用に係る考え方		<ul style="list-style-type: none"> ・多世代、多様な人の利用を想定した各機能の施設利用の考え方について優れた提案があるか。 	30

評価項目	評価の視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利用しやすさ向上のため、開館日数、開館時間、利用料金の仕組み（回数券の設定等）、受付方法（受付設置場所、キャッシュレス対応等）についての優れた提案があるか。 ・施設全体の稼働率や利用率を高めるための工夫について提案があるか。また、利用者が提案時と比較して大幅に増減した場合の方策（品質確保、事業の安定性）に関する優れた提案があるか。 ・地域及び利用者の意見・要望を適切に反映させ、サービス向上を図るための優れた提案があるか。 	
(3) 安全管理・衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体の運営にあたり、利用者の安全性や快適性のための効率的な管理方法（新技術を活用したプール監視等）、施設混雑時等の適切な人員配置（経験・資格等）に関して優れた提案があるか。 ・利用者の安全確保及びサービスの向上について、危機管理体制やマニュアルの整備、従業員の教育に関する優れた提案があるか。 ・利用者の快適性・安全性を向上させるための効果的な衛生管理の方法について優れた提案があるか。 	40
(4) スポーツ教室等	<ul style="list-style-type: none"> ・幼児から高齢者まで幅広い年齢層を対象とした独自の創意工夫あるプログラム等により、健康増進及び文化の振興に寄与する優れた提案があるか。 	20
(5) 物品・飲食物等販売等業務（必須）、自主事業（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・物品・飲食物等販売等業務については、利用者のニーズを踏まえた販売品目に関する優れた提案があるか。 ・自主事業については、利用者ニーズを踏まえた、利用者のサービス向上に関する優れた提案があるか。（任意） 	20
(6) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> ・供用開始後の運営を円滑に実施するための実施体制、準備計画、スケジュール等について、事業者のノウハウを活かした優れた提案があるか。 ・休業期間を考慮して利用者への効果的な広報についての優れた提案があるか。 ・本施設に相応しい開館記念イベント等について優れた提案があるか。 	20
4. 維持管理業務に関する事項		90
(1) 維持管理方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の快適性向上、予防保全、ライフサイクルコスト低減を踏まえた維持管理に関する優れた提案があるか。 	30

評価項目	評価の視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> ・実施体制について、業務の効率的な管理、運營業務との連携方策に関する優れた提案があるか。 ・事故、災害、犯罪等の未然防止及び発生時の対応について考慮した優れた提案があるか。 ・維持管理業務のセルフモニタリングについて、サービス向上を図るための優れた提案があるか。 	
(2) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務全般において、本施設の特徴、仕様を踏まえた具体的な実施内容、方法、頻度等について優れた提案があるか。 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・外構等保守管理業務 ・環境衛生管理業務 ・清掃業務 ・施設保安業務 ・駐車場及び駐輪場管理業務 ・修繕及び更新業務 ・温水プール、温浴施設の施設・設備の維持管理について特殊性に対応した、優れた提案があるか。 ・余熱供給に突発的なトラブルが生じた際の対策について優れた提案があるか。 	30
(3) 施設の長寿命化、修繕・更新計画や引渡し方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕更新について、施設の劣化を抑制し、安全で快適な施設を維持するための長期的な修繕・更新計画・管理方法に関する優れた提案があるか。 ・事業期間終了時の本施設の引渡し内容の提案、事業期間における引継方法及びスケジュールに関する優れた提案があるか。 	30
5. 事業計画に関する事項		110
(1) 事業計画の確実性及び安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・収支の根拠が明確かつ妥当であり、無理のない収支計画であるか。また、収支計画が提案内容と整合しており、具体的かつ合理的であるか。 ・事業期間を通じ事業を確実に遂行していくに足り得るよう、適切な余裕金等を確保した資金調達・資金計画であるか。 ・具体的かつ確実性の高い資金管理方法が示されているか。 ・予期せぬ事態による運転資金不足への対応が具体的かつ合理的な提案であるか。 	30
(2) リスク管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務に係るリスクについて、適切な認識のもと、当該リスクに対する責任体制、リスク管理体 	30

評価項目	評価の視点	配点
	<p>制について具体的な提案があるか。</p> <p>・各リスクについて具体的かつ適切なリスク管理に係る方針が示されており、リスク顕在化に対する対応策について具体的な提案があるか。</p>	
(3) 地域経済等への配慮	<p>・市内企業の活用や担い手育成、資材等の調達による貢献について具体的な提案があるか。</p> <p>・地域における雇用促進について具体的な提案があるか。</p> <p>・周辺地域への貢献（地域コミュニティとの関わり方等）について具体的な提案があるか。</p>	50
合計		700 点