

# 等々力緑地再編整備・運営等事業

落札者決定基準

令和4年4月

川崎市

# 目次

第1 落札者決定基準の位置づけ .....	1
第2 選定方法等.....	1
1 選定方法.....	1
2 審査体制.....	1
第3 選定手順 .....	2
第4 資格審査 .....	3
第5 提案審査 .....	3
1 入札価格の確認 .....	3
2 入札提出書類（事業提案書）の確認.....	3
3 基礎審査.....	3
(1) 要求水準の確認.....	3
(2) 入札条件の確認.....	3
(3) 事業遂行能力の確認.....	3
4 加点審査.....	4
(1) 加点審査の内容.....	4
(2) 加点審査の評価項目及び配点.....	4
(3) 性能評価に関する事項の得点化方法 .....	5
(4) 価格評価に関する事項の得点化方法 .....	5
(5) 総合評価点の算出 .....	5
(6) 最優秀提案者の選定.....	6
別紙 評価の視点.....	7

## 第1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下、「本書」という。）は、等々力緑地再編整備・運営等事業（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・選定を行うに際し、本事業に応募しようとする民間事業者（以下、「応募者」という。）に交付する入札説明書と一体のものである。また、本書は、落札者を決定するにあたって、最も優れた事業者を選定するための方法、評価基準等を示したものである。

## 第2 選定方法等

川崎市（以下、「市」という。）は、価格及びその他の条件が市にとって最も有利な事業計画を提案した者を選定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。

また、本事業は、政府調達協定（「1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定」をいう。）の対象であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用される。

### 1 選定方法

本事業の選定は、以下のとおり、資格審査と提案審査の2段階により実施する。

#### (1) 資格審査

応募者が市の入札参加有資格者であることや一定の実績を有することなどの確認を行う。

#### (2) 提案審査

上記(1) 資格審査を通過した応募者から、本事業に関する提案を受け、提案審査を行う。提案審査では、「基礎審査」及び「加点審査」を行う。

### 2 審査体制

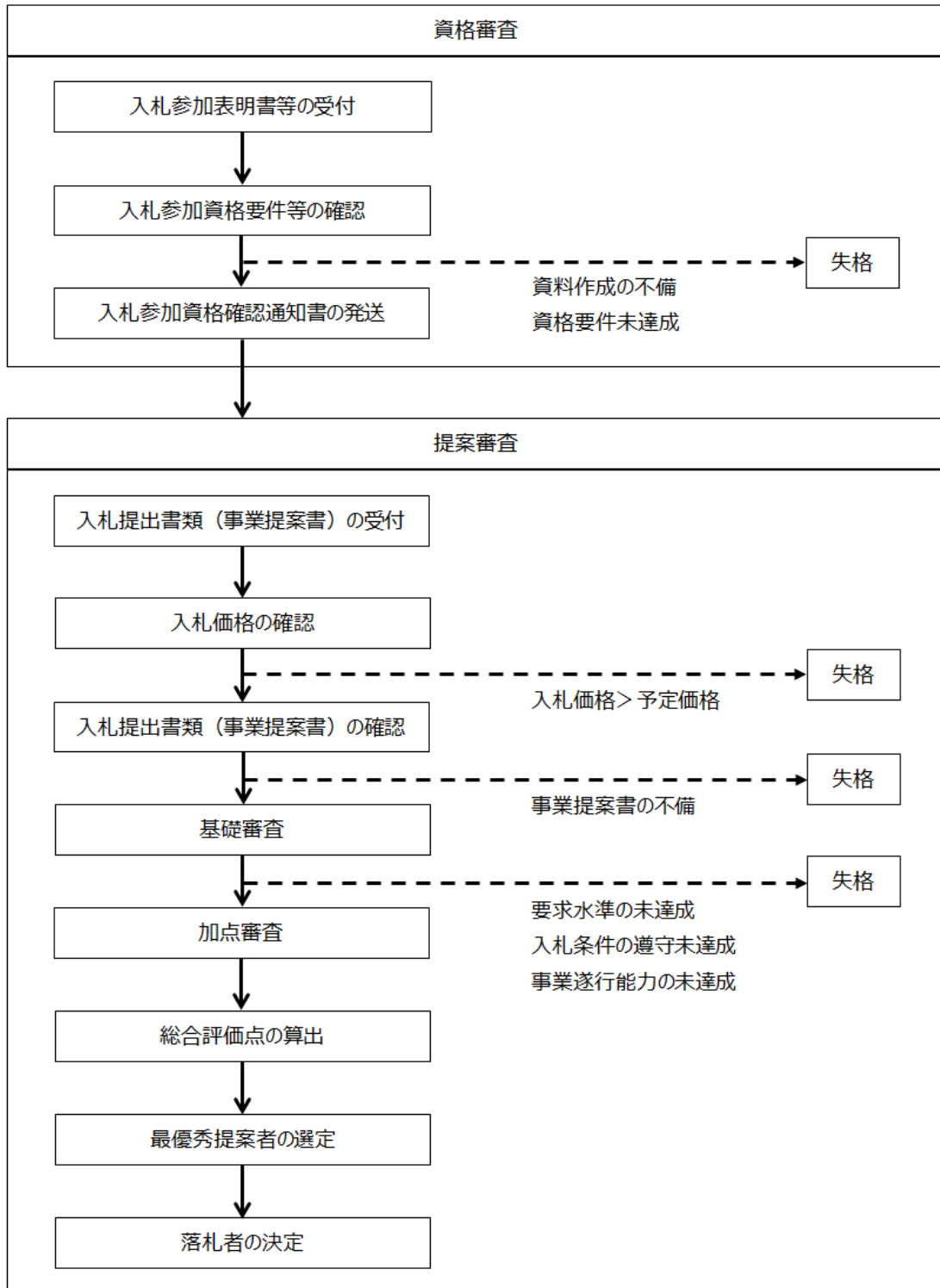
資格審査及び提案審査（加点審査を除く）は、市が行う。提案審査の加点審査は、「民間活用推進委員会 等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会」（以下、「選定部会」という。）により行う。当部会は、以下の5名により構成される（敬称略・50音順）。

役職	氏名	所属等
部会長	川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
委員	伊藤 麻里	弁護士/アンダーソン・毛利・友常法律事務所 外国法共同事業
委員	金子 忠一	東京農業大学 地域環境科学部 造園科学科 元教授
委員	窪田 亜矢	東京大学生産技術研究所 特任研究員
委員	山口 直也	青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授

本事業の落札者決定までの間に、事業者選定に関して、入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、選定部会の委員に面談を求めたり、入札参加者の宣伝文書等を提出したりすることにより、自己を有利に又は他の入札参加者を不利にするように働きかけを行った場合は失格とする。

### 第3 選定手順

選定手順は、以下のとおりである。



## 第4 資格審査

入札参加資格の確認では、応募者が、本事業の実施に携わる者として適正な資格と必要な能力を備えていることを確認する。具体的には、入札説明書「3 入札参加に関する条件」に定める入札参加者の参加資格要件を満たしていることを確認する。

市は、応募者が提出した参加表明書等について、資料作成の不備の有無、入札説明書に示す入札参加資格要件の有無を確認し、入札参加資格がないと認められる者を失格とする。

なお、入札参加資格確認の結果は、入札書及び事業提案書を提出できる有資格者を選定するものであり、提案審査に影響を与えるものではない。

## 第5 提案審査

### 1 入札価格の確認

入札価格が予定価格を超えていないかを確認し、予定価格を超えている場合は失格とする。

### 2 入札提出書類（事業提案書）の確認

提出された書類がすべて揃っているかを確認し、不備がある場合は失格とする。

### 3 基礎審査

#### （1）要求水準の確認

様式 5-8 要求水準書チェックリストにおける誓約や事業提案書の該当頁を確認した上で、事業提案が要求水準を全て充足しているか審査を行い、要求水準書に定める仕様や性能等の水準が未達成の場合は失格とする。

#### （2）入札条件の確認

入札説明書等に示した条件を確認し、未達成の場合は失格とする。

#### （3）事業遂行能力の確認

応募者の代表企業及びSPCの構成企業（議決権付株式の1/3以上の出資を予定しているものに限る）について、資力、信用力、債務返済能力の3つの観点から、事業遂行能力を確認する。

具体的な評価項目、評価指標及び評価基準は以下のとおり。

#### ア 評価項目

項目	評価内容
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。

債務返済能力	SPC の債務を負担し得る能力があるか。
--------	----------------------

#### イ 評価指標

項目	評価に用いる指標と算出根拠
資力	事業キャッシュフロー規模（事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費） 総キャッシュフロー規模（当期純損益－配当・賞与＋減価償却費）
信用力	経常損益 純資産金額（純資産合計）
債務返済能力	利払能力（（事業損益＋減価償却費）／支払利息・割引料） 有利子負債比率（有利子負債／使用総資本）

注） 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

指標項目の内容は次の通り。

事業損益＝営業損益＋受取利息＋配当金

賞与＝利益処分の中で行われる賞与

使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

#### ウ 評価基準

項目	評価指標	評価基準
資力	事業キャッシュフロー規模 総キャッシュフロー規模	直近 3 期において、2 期連続で総額がマイナス値の場合 直近 3 期において、2 期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経常損益 純資産金額	直近 3 期において、2 期連続で総額がマイナス値の場合 最近期の純資産合計がマイナス値の場合
債務返済能力	利払能力 有利子負債比率	最近期の値が 1.0 未満の場合 最近期の値が 100% 以上の場合

以上の条件にひとつでもあてはまる場合は業務遂行能力に不安ありとする。

ただし、代替信用補完措置（第三者による履行保証）を付している場合は、この限りではない。

## 4 加点審査

### （１）加点審査の内容

基礎審査を通過した入札参加者の事業提案書の内容を評価する。

提案内容のうち市が特に重視する項目（以下、「評価項目」という。）について、評価に応じた得点を付与する。

なお、評価の際には、基礎審査を通過した入札参加者に対してヒアリングを行う。

### （２）加点審査の評価項目及び配点

提案内容の評価における評価項目及び配点は、以下のとおりである。

性能評価点と価格評価点の割合は、8：2 とする。

## 評価項目・配点

評価項目	配点
I 性能評価に関する事項	800
1 緑地のランドデザインに関する事項	100
2 事業計画に関する事項	130
3 施設整備業務に関する事項	250
4 維持管理・運営業務及び自主事業に関する事項	320
II 価格評価に関する事項	200
I 及び II の合計	1000
III 民間提案による加点	100
<b>総合評価点 ( I 及び II、III の合計)</b>	<b>1100</b>

### (3) 性能評価に関する事項の得点化方法

性能評価点は、提案内容を、別紙に示す評価の視点から、項目ごとに評価し、各得点を合計し、算出する。

評価は、A～E の5段階による絶対評価とする。各評価ランクの評価基準及び得点化方法は、次のとおりとする。

評価ランク	評価基準	得点化方法
A	特に優れた提案である	各項目の配点×1.00
B	優れた提案である(AとCの間)	各項目の配点×0.75
C	一定程度優れた点があり、標準的な提案である	各項目の配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める(CとEの間)	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たしているが、優れている点は認められない。	各項目の配点×0.00

### (4) 価格評価に関する事項の得点化方法

価格評価点は、以下の計算式により算出する。

$\text{価格評価点} = \text{配点【200点】} \times (1 - \frac{\text{提案価格}}{\text{予定価格}}) \times 10 \quad (\text{提案価格} > \text{最低入札価格})$	$\text{価格評価点} = \text{配点【200点】} \quad (\text{提案価格} \leq \text{最低入札価格})$
---	---

最低入札価格を予定価格×90%とし、90%未満は90%と読み替える。

### (5) 総合評価点の算出

総合評価点は、性能評価点と価格評価点に加え、平成31年2月28日付けで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第6条第1項に基づく「等々力緑地再編整備事業に係る民間提案」を行った事業者に対する「民間提案による加点」を合計したものである。

#### **(6) 最優秀提案者の選定**

選定部会は、総合評価点が最も高い提案を提出した者を、最優秀提案者として選定する。なお、総合評価点の最も高い提案を提出した者が2者以上ある場合は、性能評価点が高い者を最優秀提案者とする。

### **第6 落札者の決定**

市は、選定部会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。なお、最優秀提案者が2者以上ある場合は、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。



## 別紙 評価の視点

評価項目		評価の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
I 性能評価に関する事項			800		
1 緑地のランドデザインに関する事項			100		
	(1)ランドデザイン	・等々力緑地再編整備実施計画に記載の「等々力緑地の目指すべき将来像」①～⑥項目を踏まえたランドデザインとして、具体的かつ優れた提案がされているか。	70	様式8-2-1	A4 3頁
	(2)統括管理に関する提案	・統括管理における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①円滑な業務の遂行が可能な統括管理方法等 ②良質なサービス水準の確保 ③品質低下の兆候の早期把握及び軌道修正を図るためのセルフモニタリングの仕組み等 ④市のモニタリングへの協力体制	20	様式8-2-2	A4 2頁
	(3)全体工程計画	・全体工程計画は、具体的かつ優れた提案がなされているか。	10	様式8-2-3	A4 1頁
2 事業計画に関する事項			130		
	(1)事業の取組方針	・事業の取組方針における以下の点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①「等々力緑地再編整備実施計画」及び本事業の基本方針を踏まえた取組方針	30	様式8-3-1	A4 1頁
	(2)事業実施体制及び役割分担	・事業実施体制及び役割分担における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①代表企業、構成企業、協力企業、その他企業の業務分担 ②業務分担に応じた実績 ③SPCへの出資や役職員の構成 ④SPCによる市との調整や監視機能	20	様式8-3-2	A4 2頁

評価項目		評価の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
	(3)リスク管理	<p>・リスク管理における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①事業者が負担するリスクの種類と内容の把握 ②関係者間リスク分担（保険を含む。）及び対応策 ③リスク顕在化時の組織体制、意思決定手続、関係者間の協議の進め方 ④リスクを最小化するための対策</p>	30	様式8-3-3	A4 2頁
	(4)資金調達及び収支計画	<p>・資金調達及び収支計画における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①具体的な資金調達方法 ②融資の確度 ③融資団によるモニタリング ④初期投資及び売上、費用の算出根拠及び妥当性 ⑤具体的かつ合理的な収支計画 ⑥資金不足時の対応策</p>	20	様式8-3-4	A4 3頁
	(5)地域活性化や地域課題の解決に資する提案	<p>・地域活性化や地域課題の解決に資する提案における以下の各点等に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①市内人材の雇用や、特産品の活用、市内企業との連携等 ②等々力緑地へのアクセス改善や周辺地域の安全確保等、地域の課題解決に資する提案</p>	30	様式8-3-5	A4 1頁
3 施設整備業務に関する事項			250		
	(1)公園基盤施設	<p>・公園基盤施設における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①緑と水による優れた景観 ②親水空間の創出 ③レクリエーション（憩いや癒やし）の創出 ④スポーツによる賑わいの創出 ⑤コミュニティとの連携が可能となる空間の創出 ⑥環境負荷の低減 ⑦施設の長寿命化 ⑧生態系の保存 ⑨周辺環境配慮 ⑩防犯・防災 ⑪その他</p>	70	様式8-4-1	A4 3頁

評価項目		評価の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
	(2) 球技専用スタジアム	<p>・球技専用スタジアムにおける以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①プロスポーツの拠点にふさわしい観戦環境の向上  ②エンターテインメント性にあふれた、地域のシンボリックな球技専用スタジアム  ③Jリーグ、その他カップ戦等の開催に配慮した提案(芝生、工事工程等)  ④観戦環境の向上(多様な観戦スタイルの提供やホスピタリティサービス等)  ⑤環境負荷の低減  ⑥その他</p>	50	様式8-4-2	A4 3頁
	(3) (新) とどろきアリーナ	<p>・(新) とどろきアリーナにおける以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①興行利用にふさわしい施設  ②観戦環境の向上(多様な観戦スタイルの提供やホスピタリティサービス等)  ③環境負荷の低減  ④その他</p>	40	様式8-4-3	A4 2頁
	(4)球技専用スタジアム及び(新) とどろきアリーナを除く建築施設 ( (新) 等々力陸上競技場、スポーツセンター、プール、クラブハウス、ビジターセンター、駐車場等)	<p>・球技専用スタジアム及び(新) とどろきアリーナを除く各建築施設における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①公園との一体感を備えた(新) 等々力陸上競技場  ②障害者スポーツの利用に配慮したスポーツセンターやプール  ③スポーツ、遊び、健康、学びなどの多様な機能を備えた魅力あるプール  ④環境負荷の低減  ⑤その他</p>	40	様式8-4-4	A4 5頁
	(5)自由提案施設	<p>・自由提案施設における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①柔軟な発想を取り入れた飲食・物販、スポーツ、市民活動、生涯学習、趣味、学び、体験、文化など、多様なニーズへの対応  ②周辺地域の環境や都市基盤への影響に対する考慮  ③環境負荷の低減  ④その他</p>	50	様式8-4-5	A4 2頁

評価項目		評価の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
4 施設維持管理・運営業務及び自主事業に関する事項			320		
	(1) 維持管理の基本方針・実施体制	<p>・緑地全体及び各施設の維持管理の基本方針・実施体制における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①維持管理の基本方針 ②維持管理の実施体制及び責任分担 ③維持管理のバックアップ体制</p>	30	様式8-5-1	A4 1頁
	(2)維持管理業務	<p>・緑地全体及び各施設の維持管理業務における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①効率的で効果的な維持管理 ②維持管理各業務の実施計画における要求水準を上回る提案（環境負荷低減への配慮、安全への配慮、L C C削減等） ③修繕業務に関する提案（業務の的確な実施策、長期的な修繕計画、事業期間終了後の大規模修繕抑制対策等）</p>	40	様式8-5-2	A4 1頁
	(3)運営業務及び自主事業の基本方針・実施体制	<p>・緑地全体及び各施設の運営業務、自主事業の基本方針・実施体制における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①運営業務及び自主事業の基本方針 ②運営業務及び自主事業の実施体制及び責任分担 ③大規模イベント時等における運営体制 ④運営業務及び自主事業のバックアップ体制</p>	30	様式8-5-3	A4 1頁
	(4)球技専用スタジアムの運営業務及び自主事業	<p>・球技専用スタジアムの運営業務及び自主事業における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①本スタジアムの役割や特性を踏まえた、集客や利益の向上 ②かわさきスポーツパートナーと連携した地域の賑わい創出 ③観戦環境の向上（多様な観戦スタイルの提供やホスピタリティサービス等） ④物販、広告誘致、供用時間の拡大、生涯学習等多様なニーズに対応した事業に関する提案</p>	60	様式8-5-4	A4 3頁

評価項目		評価の視点	配点	提案様式	
大項目	中項目			対象様式	制限枚数等
	(5) (新) とどろきアリーナの運営業務及び自主事業	<p>・(新) とどろきアリーナの運営業務及び自主事業における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①本アリーナの役割や特性を踏まえた、集客や利益の向上</p> <p>②かわさきスポーツパートナーと連携した地域の賑わい創出</p> <p>③観戦環境の向上（多様な観戦スタイルの提供やホスピタリティサービス等）</p> <p>④物販、広告誘致、供用時間の拡大、生涯学習等多様なニーズに対応した事業に関する提案</p>	50	様式8-5-5	A4 3頁
	(6)各施設の運営業務及び自主事業（球技専用スタジアム及び(新) とどろきアリーナを除く）	<p>・球技専用スタジアム及び(新) とどろきアリーナを除く各施設の運営業務及び自主事業における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①各施設における効率的で効果的な運営</p> <p>②趣味、体験、交流、学び、自己表現、市民活動、働くといった多様なニーズに応える施設運営</p> <p>③かわさきスポーツパートナーと連携した地域の賑わい創出</p> <p>④地域の企業や学校等と連携し、最先端の研究、開発、社会実験やアクティビティを実施することで、商品やサービスを緑地利用者が体感することができるなど、日常的に刺激を受けられる機会の提供</p> <p>⑤物販、広告誘致、供用時間の拡大、生涯学習等多様なニーズに対応した事業に関する提案</p>	50	様式8-5-6	A4 3頁
	(7)災害時対応	<p>・災害時対応における以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①災害対応に関する官民役割分担</p> <p>②平時における準備（危機管理体制やマニュアルの整備、訓練等）</p> <p>③災害発生～収束時の対応（来園者・観客の誘導、業務再開等）</p>	20	様式8-5-7	A4 2頁
	(8)多様な主体と協働した公園の魅力づくり	<p>・多様な主体と協働した公園の魅力づくりにおける以下の各点に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>①市民やかわさきスポーツパートナー、地域と協働した公園の魅力づくり</p>	40	様式8-5-8	A4 1頁
II 価格評価に関する事項			200		
I 及び II の合計			1000		
III 民間提案による加点			100		
総合評価点（I 及び II、III の合計）			1100		