

(仮称) 箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設  
整備運営事業

落札者決定基準

平成 29 年 10 月

箕面市

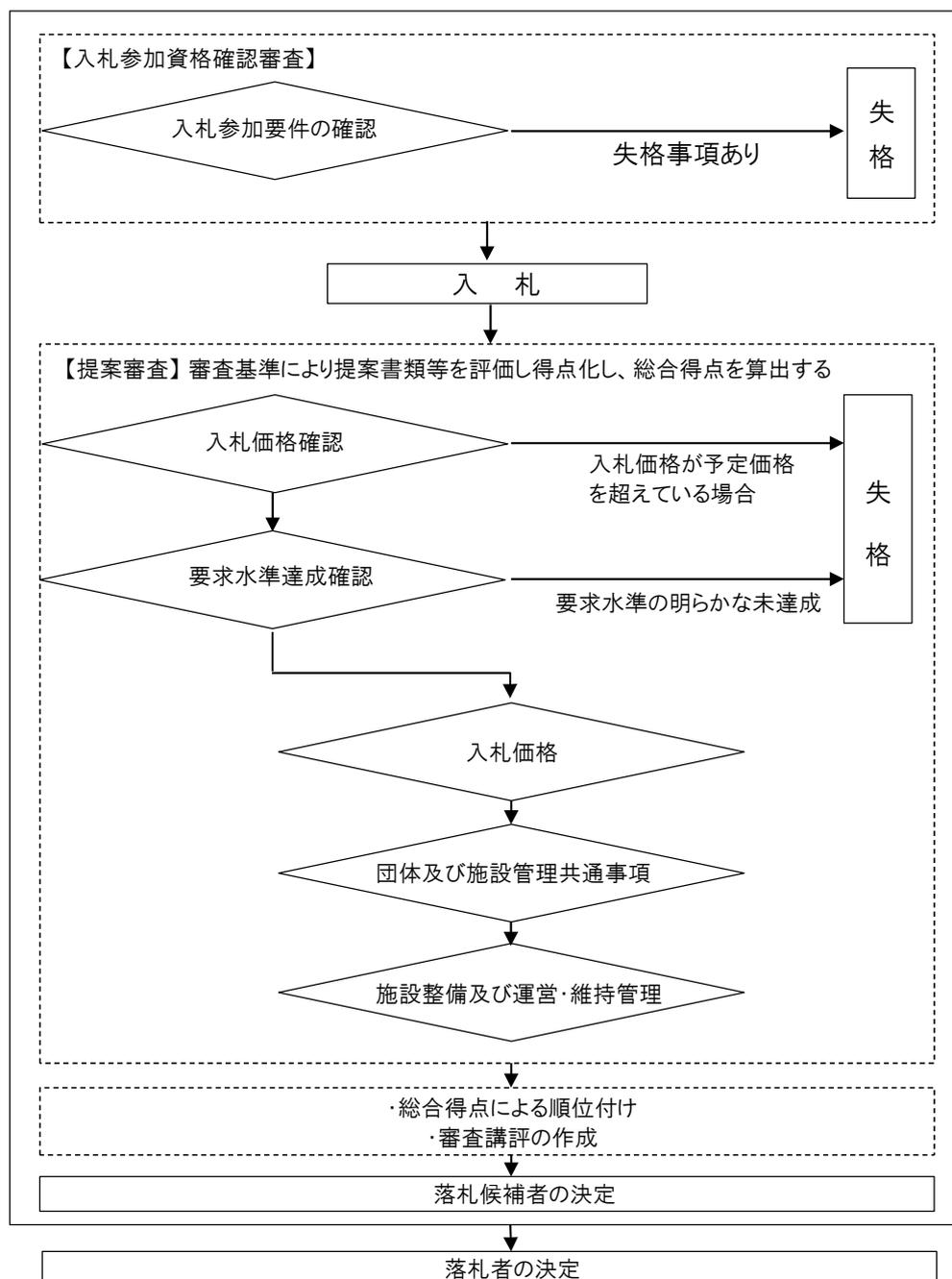
— 目 次 —

第1	審査の概要.....	1
1	落札者決定基準の位置付け.....	1
第2	入札参加資格確認審査.....	2
1	入札参加資格確認審査.....	2
第3	提案審査.....	2
1	入札価格の制限.....	2
2	要求水準の確認.....	2
3	審査項目及び配点.....	3
4	価格に関する評価.....	4
5	団体及び施設管理共通事項に関する評価.....	5
6	施設の整備及び運営・維持管理に関する評価.....	9
第4	落札者の決定.....	13
1	落札の候補者の選定.....	13
2	落札者の決定.....	13
3	その他.....	13

# 第1 審査の概要

## 1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準は、箕面市（以下「市」という。）が（仮称）箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たっての手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札説明書等と一体のものである。



図：落札者の決定までの流れ

## 第2 入札参加資格確認審査

### 1 入札参加資格確認審査

入札参加者として適切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、応募者から提出された本事業に関する入札参加表明書及び入札参加資格確認審査に必要な書類（入札参加表明書等）に関して、応募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する。

## 第3 提案審査

検討会議は、応募者から提案された内容（以下「提案内容」という。）に関して、施設整備費提案金額、納付金等提案金額、提案内容が要求水準を達成していることを確認する。これらの内容に不備がみられる場合は、その応募者は失格とする。

### 1 施設整備費の制限

施設整備費は、文化ホール、生涯学習センター、図書館及び地下駐車場、付帯施設、共通設備の整備に係る市が年度払及び割賦払する支払額とし、合計額が、下記の市負担額（平成29年9月の定例議会における債務負担行為の限度額）を上回っている場合は、その応募者は失格とする。

項目	予定価格 (債務負担行為の限度額)
次の施設の整備等に係る市が年度払及び割賦払する支払額 公共施設群	13,901,639,000円 (消費税及び地方消費税を含む)

### 2 要求水準の確認

事業提案書の内容がすべての要求水準を満たしているかの確認を行う。確認の結果、計画内容がすべての要求水準を満たしている場合は適格とし、要求水準を明らかに満たしていないと確認される場合や要求水準の達成を確認できる記載が事業提案書にない場合は失格とする。

### 3 審査項目及び配点

検討会議は、事業提案を 300 点満点で評価する。配点の内訳は次の通りとし、これらの評点の合計点でもって、応募者に順位付けを行なう。

審査項目	配点
入札価格に関する評価	100
団体及び施設管理共通事項に関する評価	100
施設の整備及び運営・維持管理に関する評価	100
合計点	300

#### 4 入札価格に関する評価

入札価格の評価式を用いて評点を算出する。

項目		配点
入札価格 (100点)	公共施設群の施設整備費	100
	公共施設群の市への納付金	
	付帯施設の市への賃借料	
合計点		100

○入札価格の評価式

$$100点 - \left( \frac{\text{入札価格} - \text{最低入札価格}}{\text{評価基準価格}} \right) + \left[ \left( \frac{\left( \frac{\text{最高入札価格} + \text{最低入札価格}}{2} \right) - \text{最低入札価格}}{\text{評価基準価格}} \right) - 50点 \right]$$

- ・ 入札価格：施設整備費から市への納付金及び市への賃借料を差し引いた価格
- ・ 評価基準価格：市が想定する評価基準価格
- ・ 最高入札価格：最も高い入札価格の額
- ・ 最低入札価格：最も低い入札価格の額

## 5 団体及び施設管理共通事項に関する評価

### <団体に関する評価>

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式	
財務体質等	自己資本比率の状況	○20%以上	12	12	○代表企業について審査を行う ・計算に使用した証拠書類も提出 ・経営の安定度を判断 ・自己資本÷総資本×100	様式 7-1
		○10%超から 20%未満	8			
		○0%超から 10%未満	4			
		○0%	0			
	流動比率の状況	○150%以上	8	8	○代表企業について審査を行う ・計算に使用した証拠書類も提出 ・短期的な支払能力を評価 ・流動資産÷流動負債×100	様式 7-2
		○100%以上 150%未満	4			
		○100%未満	0			
	経常利益の状況	○3ヶ年とも前期より向上	10	10	○代表企業について審査を行う ・当期経常利益と前期経常利益を比較し、経常利益が増加しているかを判断 ・直近3ヶ年の状況で評価 ・当期経営利益が赤字の場合は、向上としない ・経常利益の証拠書類も提出	様式 7-3
		○3ヶ年のうち2年が前期より向上	6			
		○3ヶ年のうち1年が前期より向上	3			
		○3ヶ年とも前期より向上せず	0			
	過去3年の決算状況 (赤字の有無)	○赤字なし	8	8	○代表企業について審査を行う ・計算に使用した証拠書類も提出 ・直近3ヶ年の損益計算書の経常利益で評価	様式 7-4
		○3ヶ年のうち1ヶ年が赤字	5			
		○3ヶ年のうち2ヶ年が赤字	3			
		○3ヶ年のうち3ヶ年が赤字	0			
キャッシュフローの状況	○営業キャッシュフローが0円超	3	3	○代表企業について審査を行う ・計算に使用した証拠書類も提出 ・営業キャッシュフローで評価 ・キャッシュフロー計算書が未作成の場合は、財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）に基づく算出による評価を可とする。	様式 7-5	
	○営業キャッシュフローが0円以下、または、上場企業でキャッシュフロー計算書を未作成	0				

<団体に関する評価>

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式	
品質保証への取組	品質 ISO 認証 (9001 等) の取得状況	○すべての企業が取得あり	5	5	○代表企業及び構成企業、協力会社すべての企業について審査を行う ・入札告示日現在の取得状況とする	様式 7-6
		○一つ以上の企業が取得なし	0			
福祉への配慮	障害者雇用率	○平均値が 10	8	8	○代表企業及び構成企業、協力会社すべての企業について審査を行う ・障害者の雇用の促進等に関する法律第 43 条第 7 項による障害者雇用状況の報告義務がある事業者（常用雇用労働者数が 50 人以上の事業者）については、障害者雇用状況報告書〔事業主控〕の写し(告示日の直前の 6 月 1 日現在のもの)を提出 ・重度障害者は、1 人あたり 2 人分で換算する。1 週あたりの労働時間が 20 時間以上 30 時間未満の短時間労働者の場合は、1 人分で換算する。（以下の項目において同じ。） ・それぞれの企業を下表により評価し、合計値を企業数で除した数値（平均値）で審査を行う。	様式 7-7
		○平均値が 5 以上 10 未満	6			
		○平均値が 2.6 以上 5 未満	4			
		○平均値が 1 以上 2.6 未満	2			
		○平均値が 1 未満	0			

障害者の雇用の促進等に関する法律により、雇用が義務づけられている事業者（常用雇用労働者数が 50 人以上の事業者）の障害者雇用率を評価	
障害者雇用率 4.0%以上	10
障害者雇用率 2.0%以上 4.0%未満	5
障害者雇用率 2.0%未満	0
義務づけられていない事業者（常用雇用労働者数が 50 人未満の事業者）の障害者雇用率を評価	
障害者 2 人以上の雇用あり	10
障害者 1 人以上 2 人未満の雇用あり	5
障害者 1 人以上の雇用なし	0

<施設管理共通事項に関する評価>

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式	
配置予定責任者の実績・能力	配置予定責任者の業務実績	○すべての責任者が、過去、責任者として業務に従事していた実績あり	4	4	○施設整備、運営・維持管理業務の配置予定責任者について審査を行う ・下記の業務の責任者について評価する。 また、左記の「業務実績」とは、下記に示す実績をいう。 ・設計業務 過去15年以内に、延床面積5,000㎡以上の公共施設及び500席以上の劇場、演劇場、観覧場の新設工事の設計実績 ・工事監理業務 過去15年以内に、延床面積5,000㎡以上の公共施設及び500席以上の劇場、演劇場、観覧場の新設工事の工事監理実績 ・建設業務 過去15年以内に、延床面積5,000㎡以上の公共施設及び500席以上の劇場、演劇場、観覧場の新設工事の建設実績 ・地下駐車場運営・維持管理業務 過去10年以内に本事業と同種類施設の運営・維持管理実績	様式7-8
		○過半数の責任者が過去、責任者として業務に従事していた実績あり	2			
		○過去、責任者として業務に従事していた実績がある責任者が過半数に満たない	0			
配置予定責任者の業務内容に関する専門知識等	配置予定責任者の業務内容に関する専門知識等	○すべての責任者に専門知識等あり	6	6	○施設整備、運営・維持管理業務の配置予定責任者について審査を行う ・下記の業務の責任者について評価する。 また、左記の「専門知識等」とは、下記に示す専門知識等をいう。ただし、各業務において法的に義務づけられている国家資格は含まない。 ・設計業務 業務を執行するうえで有効な資格等 ・工事監理業務 業務を執行するうえで有効な資格等 ・建設業務 業務を執行するうえで有効な資格等 ・地下駐車場運営・維持管理業務 業務における5年以上の業務経験	様式7-9
		○過半数の責任者に専門知識等あり	3			
		○専門知識等がある責任者が過半数に満たない	0			
研修体制	研修計画	○すべての業務に研修計画あり	4	4	○施設整備、運営・維持管理業務の研修計画について審査を行う ・研修対象は業務従事者とする。 ・事業者独自の研修、外部での研修をとわないものとする ・警備業法に基づく法定研修は評価の対象としない	様式7-10
		○いずれかの業務に研修計画あり	2			
		○すべての業務に研修計画なし	0			

＜施設管理共通事項に関する評価＞

評価分類	評価項目	評価基準(配点)	配点	備考	様式	
地域経済への波及効果	施設整備業務における市内業者への外注計画	○市内業者に対する外注金額が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力会社すべての企業について審査を行う ・「市内業者」とは、「箕面市市内業者及び準市内業者の認定基準」において、市内業者として認定するにあたり、必要な要件を有する業者をいう。 ・事業期間中の市内業者への外注計画の有無を評価 ・入札参加者が1者のみの場合は、外注計画があれば4点とする。	様式7-11
		○市内業者に対する外注金額が2番目に多い	6			
		○市内業者に対する外注金額が3番目に多い	4			
		○上記以外及び外注計画なし	0			
	運営・維持管理業務における市内業者への外注計画	○市内業者に対する外注金額が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力会社すべての企業について審査を行う ・「市内業者」とは、「箕面市市内業者及び準市内業者の認定基準」において、市内業者として認定するにあたり、必要な要件を有する業者をいう。 ・事業期間中の市内業者への外注計画の有無を評価 ・入札参加者が1者のみの場合は、外注計画があれば4点とする。	様式7-12
		○市内業者に対する外注金額が2番目に多い	6			
		○市内業者に対する外注金額が3番目に多い	4			
		○上記以外及び外注計画なし	0			
	施設整備業務における市内居住者の雇用計画	○市内居住者を雇用する数が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力会社すべての企業について審査を行う ・事業期間中の市内居住者の新規雇用予定の有無を評価 ・入札参加者が1者のみの場合は、雇用計画があれば4点とする。 ・雇用計画書の提出	様式7-13
		○市内居住者を雇用する数が2番目に多い	6			
		○市内居住者を雇用する数が3番目に多い	4			
		○上記以外及び雇用計画なし	0			
	運営・維持管理業務における市内居住者の雇用計画	○市内居住者を雇用する数が最も多い	8	8	○代表企業及び構成企業、協力会社すべての企業について審査を行う ・事業期間中の市内居住者の新規雇用予定の有無を評価 ・入札参加者が1者のみの場合は、雇用計画があれば4点とする。 ・雇用計画書の提出	様式7-14
		○市内居住者を雇用する数が2番目に多い	6			
		○市内居住者を雇用する数が3番目に多い	4			
		○上記以外及び雇用計画なし	0			
合計点			100			

6 施設の整備及び運営・維持管理に関する評価

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
事業計画	資金調達計画	○資金調達の確実性があり、妥当な調達条件が提案されているか	10	様式 8-1
	収支計画	○市への納付金等の算定根拠が具体的に提案され、市への貢献度が高い提案となっているか。 ○利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた妥当な計画が提案されているか ○各費用の算出根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか		様式 8-2
	リスク管理計画	○リスクについて適切に認識されており、リスク回避策及び顕在化した場合の適切な対応方針が提案されているか ○適切な SPC の財務モニタリング方策が講じられた計画が提案されているか		様式 8-3
施設整備計画	全体計画	○土地利用・動線計画 ・機能的な動線計画が確保できるように、敷地に対して公共施設群を配置しているか ・外部空間との連続性を重視して自然を感じられるように、光と風を建物内に取り込む等工夫しているか ・敷地南西側の駅前広場に面した空間を、駅前広場との一体感を演出しているか ・駅前広場及び駅昇降口、地区内デッキで構成した、メインストリートの賑わいを考慮しているか ・地盤レベル及び地区内デッキからそれぞれの施設に容易にアクセスできる動線となっているか ・利用者が、駅昇降口から公共施設群まで雨に濡れない動線を確保しているか	20	様式 8-4 様式 9-1 ～9-4
		○（仮称）箕面船場駅前地区景観デザイン指針 ・建物外壁・上中層部が、空と調和しつつ、一体的に背景となるようすっきりしたデザインとなっているか ・デッキ面から高さ 12m 程度までの建物外壁・下層部では、様々な活動の場を創出し、景観を形成するよう、建物構造やデザインに配慮しているか ・デッキ面から 3～6m までのファサードは、壁面の表情や柱などをリズムカルに連続させることで歩行動線に沿った視線誘導を図れているか ・多様な人の活動が、視覚的な凹凸や奥行きを感じさせる建物や空間の中に広がり、その情景がデッキ上からよく見えるような工夫しているか ・建物外壁等（壁や柱）に対して演出的な照明を積極的に施しているか		様式 8-5 様式 9-1 ～9-4 様式 9-7 ～9-8
		○施設の耐用期間 ・長期にわたり使用可能な施設の整備となっているか ・合理的な長期修繕計画を立て、それに基づく材料の選択、施設の設計等を行えるか		様式 8-6 様式 9-5 ～9-6 様式 9-9 ～9-11

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
施設整備計画	文化ホール	○基本方針 ・集客力の高い様々なコンテンツを提供できる空間となっているか ・青少年が文化芸術に親しむ機会、あるいは若手アーティストを育成する機会等を創出できる空間となっているか ・小ホールについては、市民の生涯学習の参加の場として、できるだけ多くの市民に、積極的に活用される空間となっているか ・利用者及び観客が快適に、そして安心・安全に利用及び鑑賞でき、何度も繰り返し活用したくなるホールとなっているか ・舞台機構をはじめとする特殊設備の操作環境や劇場等演出空間の安全性と利便性を重視し、舞台を支えるスタッフにとって安全で使いやすいホールとなっているか	15	様式 8-7
		○ゾーニング・平面計画 ・エントランスロビーは、大ホールや小ホール等につながるスペースとして配置し、各諸室へと至る動線を中心となる空間となっているか ・バリアフリーに考慮し、各諸室を効果的につなぐとともに、来館者が分かりやすい動線計画となっているか ・トイレの数はゆとりを持たせ、休憩時間の混雑を可能な限り緩和できるか ・大ホールと小ホールの楽屋関係者の動線が交錯しないようなゾーニング計画となっているか ・舞台裏で上手と下手への動線を確保されているか ・楽屋から舞台へ段差のなくスムーズに移動できる動線を確保し、演者が移動する際に分かりやすい工夫がされているか		様式 8-8 様式 9-12 様式 9-18 ~9-19
		○大ホール計画・内観デザイン ・音楽（生音系や電気音響系）、演劇、ダンス、伝統芸能等多彩な舞台芸術から講演、映像の催事まで上演に適した多目的ホールとなっているか ・舞台の視認性が良く上質で快適な座席空間を実現させた鑑賞空間となっているか ・音響反射板の走行用レールの蓋は、がたつきやゆがみを生じる可能性が極力少なく、かつ、その着脱（開閉）が容易なものを採用しているか ・走行式音響反射板は、多彩な演出に対応できるように工夫されているか ・オーケストラピットの床機構は、どのようなものが提案されているか		様式 8-9 様式 9-13 様式 9-15 様式 9-20
		○小ホール計画・内観デザイン ・音楽（生音系）、演劇、ダンス等の舞台芸術から集会等の催事まで上演に適した多目的ホールとなっているか ・演劇等の舞台利用（講演会、式典等含む）にも、諸幕類により対応できるか ・袖的に使えるスペースを確保できるよう考慮しているか ・舞台諸幕類を壁面に収納する等工夫されているか		様式 8-10 様式 9-14 様式 9-16 様式 9-20
		○エントランスロビー、ホワイエ内観デザイン ・居心地の良い、落ち着いた空間となっているか ・目的なく訪れても、日常的なくつろぎの空間となっているか ・様々な交流が生まれる空間となっているか		様式 8-11 様式 9-17

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
施設整備計画	生涯学習センター	○基本方針 ・多目的室や会議室は十分に自然光を取り入れた明るい空間となっているか ・各諸室をゆとりある共用空間（廊下等）でつなぎ、開放的な魅力ある施設となっているか	10	様式 8-12
		○ゾーニング・平面計画 ・それぞれの諸室の特性を把握し、機能性、利便性に配慮した平面計画となっているか ・それぞれの諸室の特性に応じて、快適性や合理性を備えた階高設定、断面計画となっているか ・それぞれの諸室の使用用途に応じた音響、遮音性を確保しているか		様式 8-13 様式 9-21 様式 9-23
		○内観デザイン ・素材感や色合いの工夫等、清潔感や洗練された印象があり、落ち着いた居心地の良い雰囲気、イメージが創出されているか		様式 8-14 様式 9-22 様式 9-24
	図書館	○基本方針 ・各フロアの連続性・図書館としての一体性を確保するとともに、建物の構成や現在地を認識しやすい施設となっているか ・豊潤な知の拠点としてのイメージを視覚的に表現するダイナミックな工夫がされているか ・居心地の良いにぎわいスペースを創出しているか ・自然光を取り入れた明るく広い、圧迫感の無い空間となっているか ・本の劣化、読書の妨げとなる日射には、必要な遮光及び断熱対策を行っているか ・2階のメインフロアは、遮音性の高いウォール書架を設置し、それぞれのエリアの利用者が気兼ねなく快適に利用できる環境となっているか ・3階及び4階は、2階のメインフロアに比べて静かで落ち着いた空間となっているか ・3階から4階へ静寂のグラデーションを創出しているか ・吹抜けや窓に面して、閲覧席や学習席を配置されているか ・利用者が自分の好みにあったスペースを選び、長時間滞在できる施設となっているか		15
○ゾーニング・平面計画 ・それぞれの諸室の特性を把握し、機能性、利便性に配慮した平面計画となっているか ・それぞれの諸室の特性に応じて、快適性や合理性を備えた階高設定、断面計画となっているか ・図書館と一体的に利用できるカフェが配置された計画となっているか	様式 8-16 様式 9-25 様式 9-27			
○内観デザイン ・素材感や色合いの工夫等、清潔感や洗練された印象があり、落ち着いた居心地の良い雰囲気、イメージが創出されているか	様式 8-17 様式 9-26 様式 9-28			

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
施設整備計画	地下駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが安全に利用できるユニバーサルデザインの考えを取り入れ、わかりやすい平面構成とともに、安全で利用しやすい施設となっているか</li> </ul> </li> <li>○平面・断面計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用状況に応じて適宜駐車区分を変更できる計画となっているか</li> <li>・車路は、安全に走行でき、かつ無理なく駐車できる計画となっているか</li> <li>・安全に走行できる有効高さが計画されているか</li> <li>・前面道路における入庫待ち車両の滞留をさけることができる計画となっているか</li> <li>・歩行者通路は、自動車動線との交差がなく、安全で円滑な動線を確保されているか</li> <li>・必要に応じてカーブミラー等の安全設備を設置した計画となっているか</li> </ul> </li> </ul>	10	様式 8-18
	付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>・メインストリートである地区内デッキに、にぎわいと回遊性を効果的に創出できるか</li> <li>・質の高い芸術文化の創造と振興の場に寄与できるか</li> </ul> </li> <li>○平面計画・内観デザイン <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針が実現できる計画、デザインとなっているか</li> <li>・（仮称）箕面船場駅前地区デザイン指針に基づいた計画となっているか</li> </ul> </li> </ul>		10
運営業務に関する事項	地下駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場利用料金が利用者の過度な負担にならない適切な範囲に収まっているか</li> <li>・利用者の駐車場需要の特性に応じた、多様性のある料金体系となっているか</li> <li>・駐車待ちの自動車を含め、円滑な駐車整理ができるか</li> </ul>	5	様式 8-22
	付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安定的な運営の実現など、具体的な方針が示されているか</li> <li>・賃貸料の設定など、妥当な経営計画となっているか。</li> </ul>		5
維持管理業務に関する事項	共通設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共通設備の維持管理業務に要する費用は、各施設に対して適切な按分方法など具体的に提案されているか</li> <li>・建物保守管理業務、設備保守管理業務について、施設の特性を考慮した具体的な実施内容が提案されているか</li> <li>・設備の長寿命等のライフサイクルの視点で、適切な計画が提案されているか</li> </ul>	5	様式 8-24
	地下駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物保守管理業務、設備保守管理業務について、施設の特性を考慮した具体的な実施内容が提案されているか</li> <li>・設備の長寿命等のライフサイクルの視点で、適切な計画が提案されているか</li> </ul>		5
合計点			100	

## **第4 落札者の決定**

### **1 落札の候補者の選定**

事業計画の内容の評価結果に基づき、最も高い総合得点を獲得した応募者を、落札の候補者とする。なお、最も総合得点が高い事業計画が同点で複数ある場合は、くじ引きにより落札の候補者を決定する。

### **2 落札者の決定**

市は、検討会議の審査結果を踏まえ、落札の候補者を落札者として決定する。

### **3 その他**

検討会議においては、応募者からの事業計画の内容に対して意見が出される場合がある。そうした意見の取り扱いについては、落札者決定後の設計等の段階で、事業計画の内容を改善することが不可欠であるという旨が市と落札者との間で協議、確認された場合は、設計・施工・維持管理等の条件として加味するものとする。