

箕面船場阪大前駅前地区まちづくり拠点施設  
(第2期) 整備運営事業

落札者決定基準

令和元年6月

箕面市

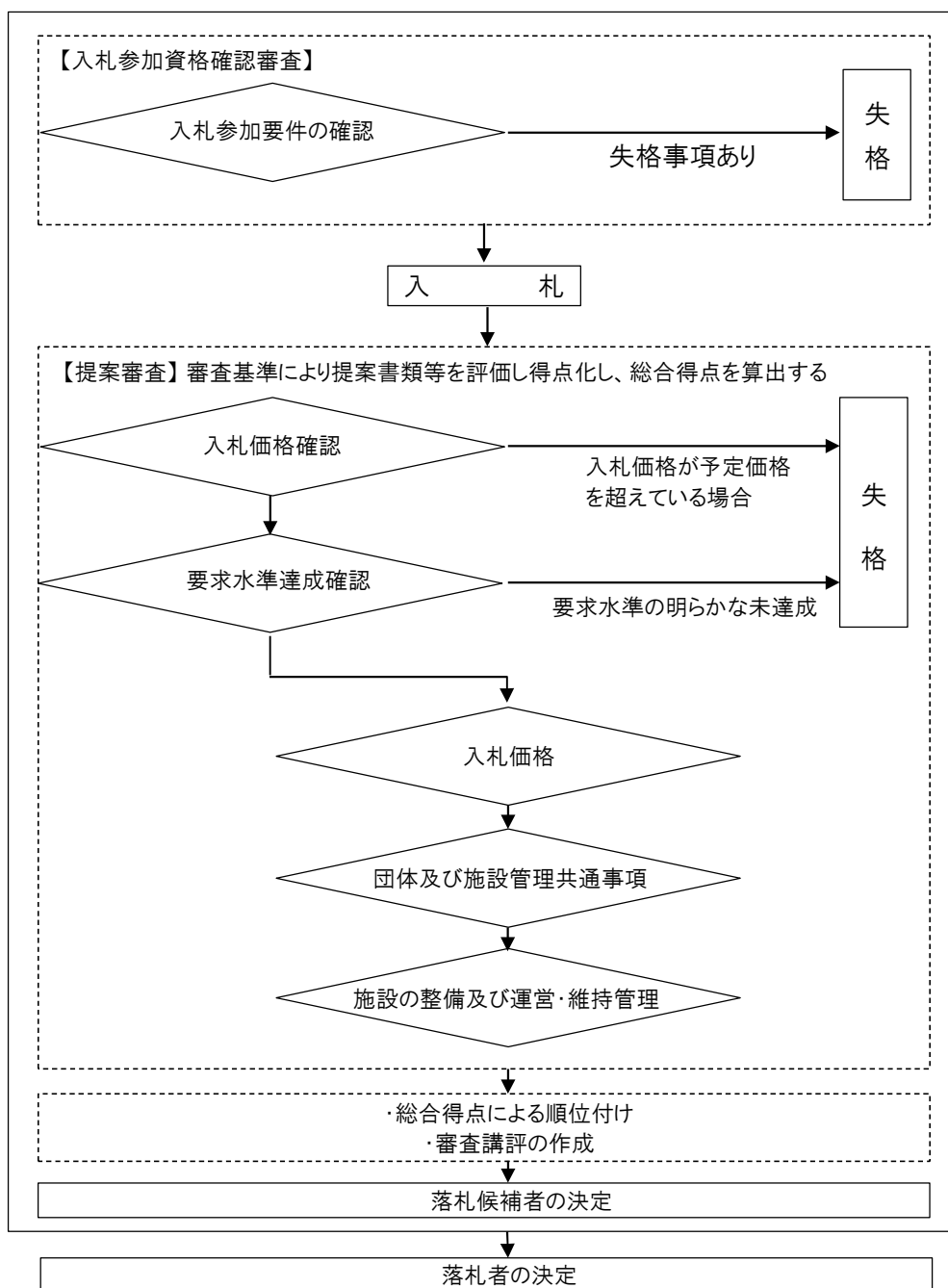
— 目 次 —

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	施設整備費の制限.....	2
2	要求水準の確認.....	2
3	審査項目及び配点.....	3
4	入札価格に関する評価.....	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.....	10
第4	落札者の決定.....	14
1	落札の候補者の選定.....	14
2	落札者の決定.....	14
3	その他.....	14

# 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。）が箕面船場阪大前駅前地区まちづくり拠点施設（第2期）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、地区内デッキ、駅前広場、デッキ下駐輪場及び駅舎駐輪場の整備に係る市の支払額とし、合計額が、下記の市負担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)
施設の整備に係る市の支払額	1, 990, 213, 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)	第2期公共施設群の施設整備費	100
	第2期公共施設群の市への納付金	
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 6-1
		○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 6-2
		○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 ・当期経常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 6-3
		○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 6-4
		○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 ・非上場企業で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 6-5
○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 6-6														
		○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 6-7														
		○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																	
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">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</td> </tr> <tr> <td>障害者雇用率 4.0%以上</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>障害者雇用率 2.0%以上 4.0%未満</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>障害者雇用率 2.0%未満</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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</td> </tr> <tr> <td>障害者 2 人以上の雇用あり</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>障害者 1 人以上 2 人未満の雇用あり</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>障害者 1 人以上の雇用なし</td> <td>0</td> </tr> </table>		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	
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	
企業の業務実績・能力	企業の業務実績	○すべての業務において、業務受託実績あり	2	2	<p>○運営・維持管理の企業の業務実績について審査を行う</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・下記の業務について、企業の業務受託実績について評価する。また、左記の「業務実績」とは、下記に示す実績をいう。</li> <li>・デッキ下駐輪場運営・維持管理業務、駅舎駐輪場運営・維持管理業務 過去10年以内の不特定多数の者から料金を徴収して時間貸ししている駐車場又は駐輪場の運営・維持管理実績</li> <li>・地区内デッキ運営・維持管理業務、駅前広場運営・維持管理業務 過去10年以内のイベント等を行うことが可能な空地、オープンスペース、広場、公園等（民間施設も可）の運営・維持管理実績</li> </ul>	様式7-1
		○過半数の業務において、業務受託実績あり	1			
		○いずれも実績なし	0			
配置予定責任者等の実績・能力	配置予定責任者の業務実績	○設計業務の配置予定責任者に、業務実績あり	2	2	<p>○設計業務の配置予定責任者について審査を行う</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・設計業務 過去15年以内に、敷地（建築）面積が1,000㎡以上の歩行型陸屋根の建築物、広場や公園等の公共空間のランドスケープ・デザインの新築工事の実績</li> </ul>	様式7-2
		○業務実績なし	0			
		○工事監理業務の配置予定責任者に、業務実績あり	2	2	<p>○工事監理業務の配置予定責任者について審査を行う</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・工事監理業務 過去15年以内に、敷地（建築）面積が1,000㎡以上の歩行型陸屋根の建築物、広場や公園等の公共空間のランドスケープ・デザインの新築工事の実績</li> </ul>	
		○業務実績なし	0			
		○建設業務の配置予定責任者に、業務実績あり	2	2	<p>○建設業務の配置予定責任者について審査を行う</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建設業務 過去15年以内に、敷地（建築）面積が1,000㎡以上の歩行型陸屋根の建築物、広場や公園等の公共空間のランドスケープ・デザインの新築工事の実績</li> </ul>	
○業務実績なし	0					

配置予定 責任者等 の実績・ 能力	配置予定 従事者の 業務内容 に関する 専門知識 等	○すべての業務において、従事者に専門知識等あり	2	2	○施設整備の業務従事者について審査を行う ・下記の業務の従事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 ・工事監理業務 ・建設業務  「建築設備士」「技術士（建築部門）」「造園に関する資格」「登録ランドアーキテクト」「建築コスト管理士」「建築積算資格者」「シビルコンサルティングマネージャ」「インテリアプランナー」「インテリア設計士」「照明コンサルタント」「照明士」その他業務に関する判断できる資格	様式 7-3
		○過半数の業務において、従事者に専門知識等あり	1			
		○専門知識等がある従事者が、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、外部での研修を問わないものとする ・警備業法に基づく法定研修は評価の対象としない	様式 7-4
		○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7-5
		○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7-6
		○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箕面市シルバー人材センターへの外注計画	○箕面市シルバー人材センター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 ・事業期間中の箕面市シルバー人材センター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7-7
		○箕面市シルバー人材センターに対する外注金額が2番目に多い	6			
		○箕面市シルバー人材センター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7-8	
	○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	収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>	10	様式 8-1
	リスク管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>		様式 8-2
施設整備計画	全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針及び計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・外観は、年月を経て風合いが増す等、素材感を活かした飽きのこないデザインとなるよう工夫し、まちに溶け込むような具体的なデザイン、仕上げ材の選定、カラースキーム等の計画が示されているか。</li> </ul> </li> </ul>	5	様式 8-3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設の耐用期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>・合理的な長期修繕計画を立て、長期にわたり品質・機能・美観が保持されるよう、具体的な方針及び仕上げ材の選定等の計画が示されているか。</li> </ul> </li> </ul>		様式 9-1 ～ 9-3
	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本方針及び計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の工事状況や敷地状況に配慮した、安全かつ効率の良い、具体的な施工方針及び施工計画が示されているか。</li> <li>・周辺住民等への工事の周知方法、苦情や問い合わせなど迅速かつ丁寧に対応できる具体的な方針及び計画が示されているか。</li> </ul> </li> </ul>	10	様式 8-5

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	地区内デッキ	<p>○基本方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北大阪急行線（地下鉄御堂筋線）における箕面の玄関口としてふさわしい整備水準（品質・機能）を確保しつつ安全性や利用しやすさに配慮されるよう、具体的な方針及び仕上げ材の選定やカラースキーム等の計画が示されているか。</li> <li>・歩行者の通行や防犯等の安全上に配慮しつつ、付近の演出的照明による陰影が映えるよう、具体的な方針及び照明計画等の計画が示されているか。</li> </ul>	5	様式 8-6  様式 9-4 ～ 9-5
	駅前広場	<p>○基本方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北大阪急行線（地下鉄御堂筋線）における箕面の玄関口としてふさわしい整備水準（品質・機能）を確保しつつ、安全性や利用しやすさに配慮された、具体的な方針及び仕上げ材の選定やカラースキーム等の計画が示されているか。</li> <li>・歩行者の通行や防犯等の安全上に配慮しつつ、付近の演出的照明による陰影が映えるよう、具体的な方針及び照明計画等の計画が示されているか。</li> </ul>	5	様式 8-7  様式 9-4 ～ 9-5
	デッキ下駐輪場	<p>○基本方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者の通行や防犯等の安全上に配慮しつつ、陰湿なデッキ下空間とならないよう、具体的な方針及び照明計画、仕上げ材の選定等の計画が示されているか。</li> </ul>	5	様式 8-8  様式 9-6 ～ 9-7
	駅舎駐輪場	<p>○基本方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが戸惑うことなく利用できる様、利用者の安全性・利便性に配慮された、具体的な方針及びサインの計画が示されているか。</li> <li>・外観は、安全性や利便性に配慮しつつ、まちに溶け込むような具体的な計画が示されているか。</li> </ul>	5	様式 8-9  様式 9-4 ～ 9-5

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
運営業務に関する事項	地区内デッキ	<p>○施設の運営方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者や来訪者等が、安全かつ便利に利用できるよう、具合的な施設運営の方針及び計画が示されているか。</li> <li>利用料金が利用者の過度な負担とならない適切な範囲に収まる利用料金が具体的に示されているか。また、利用料金の妥当性が示されているか。</li> <li>多様な利用者が気軽に使いやすいよう、利用者の特性に応じた、多様性のある料金体系が具体的に示されているか。</li> <li>安定的な収支計画を実現するための、具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>施設の予約方法や料金の支払い方法は、利用者が利用しやすい具体的な運用計画が示されているか。</li> </ul>	25	様式8-10
	駅前広場	<p>○人員配置の方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>利用者からの苦情や問い合わせなど迅速かつ丁寧に対応できる具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>利用者が安全に利用できるよう、施設異常の有無の確認や防犯対策等のため、施設巡回等の具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>災害時における連絡体制や人員配備など、緊急時の具体的な危機管理対策の方針及び計画が示されているか。</li> </ul> <p>○施設の特性を活かした事業提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちの賑わいや回遊性創出に寄与する、継続的に実現可能な利用者の特性に応じた多様なソフト事業（イベントの実施、地域や周辺施設等との協働等）の具体的な計画が示されているか。</li> <li>集客や利用者誘致などに関する、具体的なPR方針及び計画が示されているか。</li> </ul>		
	デッキ下駐輪場	<p>○施設の運営方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者や来訪者等が、安全かつ便利に利用できるよう、具合的な施設運営の方針及び計画が示されているか。</li> <li>利用料金が利用者の過度な負担とならない適切な範囲に収まる利用料金が具体的に示されているか。また、利用料金の妥当性が示されているか。</li> <li>多様な利用者が気軽に使いやすいよう、利用者の特性に応じた、多様性のある料金体系が具体的に示されているか。</li> <li>安定的な収支計画を実現するための、具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>施設の料金の支払い方法（時間貸し利用時、定期券購入時等）は、利用者が利用しやすい具体的な運用計画が示されているか。</li> </ul>	25	様式8-11
	駅舎駐輪場	<p>○人員配置の方針及び計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>利用者からの苦情や問い合わせなど迅速かつ丁寧に対応できる具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>利用者が安全に利用できるよう、施設異常の有無の確認や防犯対策等のため、施設巡回等の具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>閉場時（管理員が常駐しない時間帯含む）において、施設・設備等及び駐輪自転車等の異常の有無が確認できる体制・対策等の具体的な方針及び計画が示されているか。また、異常が認められた場合における、危険を防止するための、早急な復旧措置、応急措置及び市への連絡体制等の具体的な方針及び計</li> </ul>		

評価分類	評価項目	評価の主な視点	配点	様式
		画が示されているか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>通学、通勤時など、混雑時に安全かつ円滑な対応ができる交通整理誘導の具体的な方針及び計画が示されているか。</li> <li>災害時における連絡体制や人員配備など、緊急時の具体的な危機管理対策の方針及び計画が示されているか。</li> </ul>		
維持管理業務に関する事項	地区内デッキ	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物保守管理業務、設備保守管理業務を、効率のかつ安価に実施できる、具体的な施設運用の方針及び計画が提案されているか。</li> <li>施設、設備の長寿命等のライフサイクルの視点で、適切かつ具体的な計画が示されているか。</li> </ul>	5	様式 8-12
	駅前広場			
	デッキ下駐輪場			様式 8-13
	駅舎駐輪場			様式 8-14
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。