

## (仮称)プラザノース整備事業

### 落札者決定基準

さいたま市

平成17年1月4日

## 目 次

|     |                        |    |
|-----|------------------------|----|
| 第 1 | 本書の位置づけ.....           | 1  |
| 第 2 | 事業者選定の手順.....          | 2  |
| 第 3 | 参加資格審査.....            | 3  |
| 第 4 | 入札価格の確認.....           | 3  |
| 第 5 | 必須項目審査.....            | 3  |
| 第 6 | 加点項目審査.....            | 3  |
| 1   | 加点項目審査の考え方.....        | 3  |
| 2   | 加点項目審査の審査項目及び配点.....   | 4  |
| 3   | 提案価格以外の審査項目の得点化方法..... | 5  |
| 4   | 提案価格の得点化方法.....        | 10 |
| 第 7 | 落札者の決定.....            | 10 |

## 第1 本書の位置づけ

この落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、さいたま市（以下「市」という。）が（仮称）プラザノース整備事業（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。）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。

落札者決定基準は、事業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。

## 第2 事業者選定の手順

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。

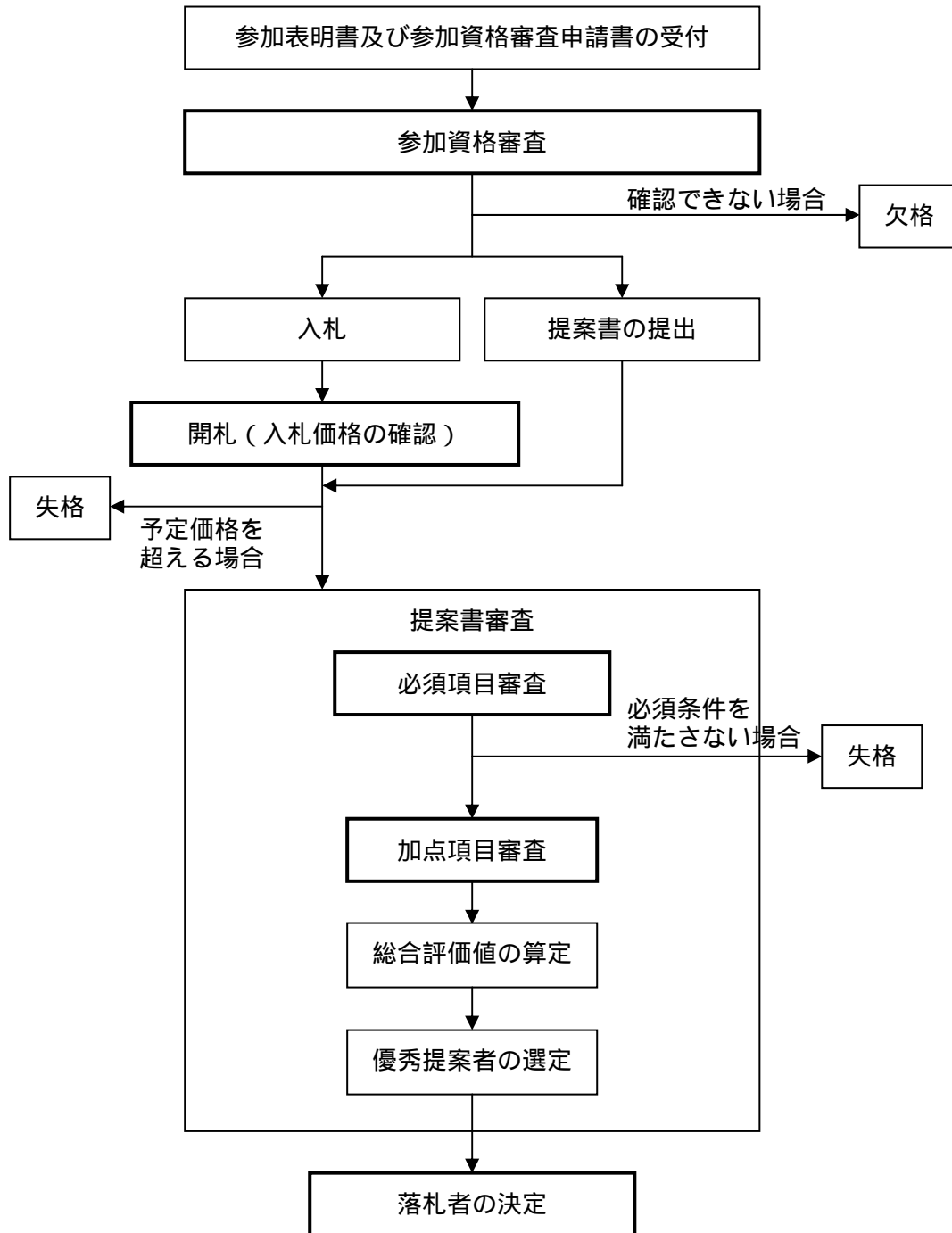


図1 民間事業者の募集・選定の手順

### 第3 参加資格審査

市は、参加資格確認申請書から、入札説明書に記載した入札参加者が満たすべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）について確認し、確認の結果を代表企業に対し通知する。確認できない場合は欠格とする。

### 第4 入札価格の確認

市は、開札を行い、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。

### 第5 必須項目審査

P F I 事業者等選定委員会は、提案書に記載された内容が、表2に示す「必須項目」を満たしていることを確認する。応募者の提案内容が必須項目を満たさない場合は、当該応募社は失格とする。必須項目を満たしていることが確認された者の提案書について、加点審査を行う。提案書に記載された内容から確認する必須項目は、次のとおりである。

表2 必須項目

| 内 容                                  |
|--------------------------------------|
| 要求水準書の要求水準について違反の無いこと                |
| 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無いこと |

### 第6 加点項目審査

#### 1 加点項目審査の考え方

P F I 事業者等選定委員会は、提案書に記載された入札価格の現在価値換算金額及び提案価格以外の提案内容について、加点項目審査として総合的に審査を行う。加点項目審査に用いる価格は、入札価格の現在価値換算金額(以下「提案価格」という。)とする。

提案書に記載された提案価格以外の提案内容については、「3 提案価格以外の審査項目の得点化方法」に従って得点化を行う。また、提案価格については、「4 提案価格の得点化方法」に従い得点化を行う。P F I 事業者等選定委員会は、提案価格以外の審査項目の得点と提案価格における得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った応募者を優秀提案者として選定する。

## 2 加点項目審査の審査項目及び配点

加点項目審査の審査項目及び配点については、市が本事業に対して民間の創意工夫の導出を期待する度合いを勘案して設定したもので、審査項目として定めた事項は市が民間の創意工夫を期待している事項であり、配点はその重みを示すものである。

表 3 加点項目審査の審査項目と配点

| 審査項目   | 配点  | 主たる対応様式        |
|--|-----|----------------|
| 1) 施設の整備及び維持管理に関する事項   | 25点 | -              |
| 施設全体の設計趣旨  | 5点  | 第20号、提案図面      |
| 計画地全体の配置計画及び動線計画   | 2点  | 第21号、第27号、提案図面 |
| 施設内動線とゾーニング計画  | 2点  | 第22号、提案図面      |
| 各機能の建築計画（コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能） 舞台設備、備品整備を含む  | 4点  | 第23号、第27号、提案図面 |
| 各機能の建築計画（図書館機能・北区役所機能、共用部分、その他部分） 備品整備を含む  | 4点  | 第24号、第27号、提案図面 |
| 各機能の建築計画（建築設備計画、構造計画）  | 1点  | 第25号、第27号、提案図面 |
| 設計・建設業務の提案   | 3点  | 第26号           |
| 維持管理業務の業務内容及び業務品質の確保の提案  | 2点  | 第34号           |
| 維持管理業務の業務効率化の提案  | 2点  | 第35号           |
| 2) 施設の運営に関する事項   | 25点 | -              |
| 事業者の運營業務全般についての提案  | 7点  | 第37号           |
| コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」についての提案（コミュニティ機能におけるコミュニティ活動支援業務・各種活動支援業務・市の施策支援業務、ホール機能におけるホール活用業務、芸術創造・ユーモア機能における各諸室等活用業務）                   | 6点  | 第38号           |
| コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」及び「共通運營業務」以外の業務についての提案（コミュニティ機能のコミュニティ活動情報提供業務・市内コミュニティ施設との連携協力業務、芸術創造・ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務、資料収集業務、資料の著作権管理業務） | 2点  | 第39号           |
| コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」についての提案（利用受付関連業務、施設貸出業務、使用料徴収代行業務、PR等情報提供業務、友の会業務、調査・評価業務、その他業務）  | 3点  | 第40号           |
| 図書館の運営についての提案  | 3点  | 第41号           |
| その他部分の運営についての提案  | 1点  | 第42号           |
| 附帯的事業の運営についての提案  | 3点  | 第43号           |

|                                     |      |           |
|-------------------------------------|------|-----------|
| 3) 事業計画に関する事項                       | 10点  | -         |
| 事業実施の基本方針                           | 1点   | 第46号、第47号 |
| 財務の健全性と安定性の確保についての提案<br>(資金調達、資金計画) | 4点   | 第48号、第47号 |
| リスク管理についての提案                        | 3点   | 第49号、第47号 |
| 地域の活性化についての提案                       | 2点   | 第50号、第47号 |
| 4) 提案価格に関する事項                       | 40点  | -         |
| 提案価格(入札価格の現在価値換算金額)                 | 40点  | 第52号      |
| 合 計                                 | 100点 | -         |

### 3 提案価格以外の審査項目の得点化方法

提案価格以外の提案内容の審査においては、表5「提案価格以外の審査項目と評価ポイント」に示す審査項目ごとに審査を行い、表4「提案価格以外の審査項目の得点化方法」に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与する。

表4 提案価格以外の審査項目の得点化方法

| 判断基準                      | 評価 | 得点化方法   |
|---------------------------|----|---------|
| ・当該審査項目について特に秀でて優れている     | A  | 配点×1.00 |
| ・当該審査項目について秀でて優れている       | B  | 配点×0.75 |
| ・当該審査項目について優れている          | C  | 配点×0.50 |
| ・当該審査項目についてわずかに優れている点を認める | D  | 配点×0.25 |
| ・当該審査項目について優れている点が認められない  | E  | 配点×0.00 |

表5 提案価格以外の審査項目と評価ポイント

| 審査項目   | 配点  | 評価ポイント  |
|--|-----|---|
| 1) 施設の整備及び維持管理に関する事項                                 | 25点 |   |
| 施設全体の設計趣旨  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 北部拠点宮原地区の景観形成を先導する景観への配慮及び外観デザインについて、優れた提案がなされ表現されているか。</li> <li>b 北区の文化的資源である盆栽等のイメージの表現が優れているか。</li> <li>c 宮原地区景観整備指針における景観形成の方針で示されるキーワード（要求水準書第2-5-(3)）の整備方針について、優れた提案がなされているか。</li> <li>d 本施設の基本性能（要求水準書第3-1-(5)~(12)）について、優れた提案がなされているか。</li> <li>e その他に施設全体の設計趣旨について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>  |
| 計画地全体の配置計画及び動線計画                                     | 2点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 建築物、外構施設（広場空間、植栽、駐車場等）の配置計画の考え方について、優れた提案がなされているか。</li> <li>b 車両や歩行者等の動線の機能性、及び周辺状況や周辺とのつながりについて、優れた提案がなされているか。</li> <li>c 車両動線及び歩行者動線の安全性の確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>d その他に計画地全体の配置計画及び動線計画について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>   |
| 施設内動線とゾーニング計画  | 2点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 各機能のゾーニング計画は、機能的で優れたものとなっているか。</li> <li>b 施設内の施設利用者、施設職員、物品搬入等の動線計画は、機能的で優れたものとなっているか。</li> <li>c その他に施設内動線とゾーニング計画について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>  |
| 各機能の建築計画（コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能）<br>舞台設備、備品整備を含む | 4点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 当該機能部分の平面計画及び断面計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>b ホール機能の計画にあたっての多様な要件に対応する舞台システム（舞台機構、舞台照明、舞台音響）について、優れた提案がなされているか。</li> <li>c 芸術創造・ユーモア機能の計画にあたっての展示機能、収集、保管機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>d 各機能の搬出入の動線、機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>e その他の各諸室の機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>f 各諸室の備品の整備について、優れた提案がなされているか。</li> <li>g その他に当該機能部分の建築計画について、優れた提案がなされているか。</li> </ul> |



| 審査項目           |   | 配点  | 評価ポイント  |
|----------------|---|-----|---|
|                | 各機能の建築計画（図書館機能・北区役所機能、共用部分、その他部分） 備品整備を含む | 4点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 当該機能部分の平面計画及び断面計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>b 各諸室の機能について、優れた提案がなされているか。</li> <li>c IT関連機器（図書館機能等）について、優れた提案がなされているか。</li> <li>d 各諸室の備品の整備について、優れた提案がなされているか。</li> <li>e 外構（市民広場等）・サイン計画について、優れた提案がなされているか。</li> <li>f その他に当該機能部分の建築計画について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>              |
|                | 各機能の建築計画(建築設備計画、構造計画)                     | 1点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 設備計画について、安全性、利便性、快適性、経済性、信頼性、管理のしやすさ、需要の変化への対応等について、優れた提案がなされているか。</li> <li>b 構造計画について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>   |
|                | 設計・建設業務の提案                                | 3点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施体制が優れているか。</li> <li>b 設計業務の的確な実施及び品質の確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>c 建設業務の的確な実施、安全の確保及び品質の確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>d 工事監理業務の的確な実施について、優れた提案がなされているか。</li> <li>e その他に設計・建設業務について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>   |
|                | 維持管理業務の業務内容及び業務品質の確保の提案                   | 2点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 施設の維持管理業務の各業務に関して、品質確保・維持・向上についての優れた提案がなされているか。</li> <li>b 修繕計画（大規模修繕を除く）について、優れた提案がなされているか。</li> <li>c 光熱水費抑制の対応（ハード及びソフト面）について、優れた提案がなされているか。</li> <li>d その他に維持管理業務について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>  |
|                | 維持管理業務の業務効率化の提案                           | 2点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 施設の維持管理業務の各業務に関して、業務効率化についての優れた提案がなされているか。</li> </ul>  |
| 2) 施設の運営に関する事項 |   | 25点 |   |
|                | 事業者の運営業務全般についての提案                         | 7点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 事業者の行う運営業務全般に係る事項で利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。</li> <li>b 事業者の行う運営業務全般に係る利用の促進についての優れた提案がなされているか。</li> <li>c 事業者の行う運営業務全般のサービス確保・維持・向上について、事業者自らが行う取組みの優れた提案がなされているか。</li> <li>d 事業者の行う運営業務全般の業務効率化についての優れた提案がなされているか。</li> <li>e その他に、事業者の行う運営業務全般について、優れた提案がなされているか。</li> </ul> |

| 審査項目   | 配点 | 評価ポイント  |
|--|----|---|
| コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」についての提案（コミュニティ機能におけるコミュニティ活動支援業務・各種活動支援業務・市の施策支援業務、ホール機能におけるホール活用業務、芸術創造・ユーモア機能における各諸室等活用業務）           | 6点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 各機能の市の事業（企画事業）の実施についての基本的な考え方が、本施設の整備目的や市の基本的な考え方等に適合し、優れた内容となっているか。</li> <li>b 各機能の市の事業（企画事業）の実施内容について、具体的で優れた提案がなされているか。</li> <li>c 各機能の市の事業（企画事業）の企画から実施の体制、実施手順等について、具体的で優れた提案がなされているか。</li> <li>d その他に各機能の市の事業（企画事業）について、優れた提案がなされているか</li> </ul>   |
| コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」及び「共通運營業務」以外の業務についての提案（コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務・市内他施設との連携協力業務、芸術創造・ユーモア機能のユーモア3事業の実施業務・資料収集業務・資料の著作権管理業務） | 2点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>a コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務、市内他施設との連携協力業務についての優れた提案がなされているか。</li> <li>b ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務についての優れた提案がなされているか。</li> <li>c ユーモア機能の、資料収集業務・資料の著作権管理業務・市の主催事業の調整業務についての優れた提案がなされているか。</li> </ul>   |
| コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」についての提案（利用受付関連業務、施設貸出業務、使用料徴収代行業務、PR等情報提供業務、友の会業務、調査・評価業務、その他業務）  | 3点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>a コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」の業務内容について、要求水準書に示す各機能のサービスの基本方針に対応する優れた提案がなされているか。</li> <li>b コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」に関し、利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。</li> <li>c コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」に関し、利用の促進についての優れた提案がなされているか。</li> <li>d その他にコミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」について、優れた提案がなされているか</li> </ul> |
| 図書館の運営についての提案  | 3点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>a 図書館の運営に関し、要求水準書に示すサービスの基本方針に基づく業務内容について優れた提案がなされているか。</li> <li>b 図書館の運営に関し、利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。</li> <li>c 図書館の運営に関し、利用の促進についての優れた提案がなされているか。</li> <li>d その他に図書館の運営について、優れた提案がなされているか</li> </ul>  |

| 審査項目                                |     | 配点 | 評価ポイント   |
|-------------------------------------|-----|----|--|
| その他部分の運営についての提案                     | 1点  | a  | その他の運営内容（駐車場・駐輪場、急病への対応、災害時の対応、利用者ニーズの反映、その他）に関し、利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。               |
| 附帯的事業の運営についての提案                     | 3点  | a  | 事業者の自主事業の運営について、市民のニーズに対応し各諸室の利用を促進が期待できる優れた提案がなされているか。                                      |
|                                     |     | b  | 民間収益事業及び民間収益施設の運営について本施設の利用者や地域住民の利便性の向上及び利用促進の観点、並びに民間収益施設の賃料収入の確保の観点、について有効で優れた提案がなされているか。 |
|                                     |     | c  | 民間収益施設、民間収益事業及び事業者の自主事業に係るリスク分離策について、優れた提案がなされているか。  |
| 3) 事業計画に関する事項                       | 10点 |    |  |
| 事業実施の基本方針                           | 1点  | a  | 本事業の実施にあたっての基本方針について、優れた考えが示されているか。  |
| 財務の健全性と安定性の確保についての提案<br>(資金調達、資金計画) | 4点  | a  | S P Cの資金調達に関し、財務の健全性と安定性の確保について優れた提案がなされているか。  |
|                                     |     | b  | S P Cの各年度の資金計画に関し、財務の健全性と安定性の確保について優れた提案がなされているか。  |
| リスク管理についての提案                        | 3点  | a  | 設計・建設期間における本事業のリスクについて、適切に把握し、有効な対策が具体的に提案されているか。  |
|                                     |     | b  | 運営期間における本事業のリスクについて、適切に把握し、有効な対策が具体的に提案されているか。   |
| 地域の活性化についての提案                       | 2点  | a  | 地域の企業等との協力体制に関する優れた提案がなされているか。   |
|                                     |     | b  | 地域の人材活用や資材調達に関する優れた提案がなされているか。   |
|                                     |     | c  | その他に地域の活性化について、優れた提案がなされているか。  |

#### 4 提案価格の得点化方法

提案価格については、以下の方法で得点を算定する。

入札参加者中、提案書に記載された提案価格（入札価格の現在価値換算金額）が最低である者を1位とし、配点の満点である40点を付与する。

他の入札参加者の得点は、1位の価格（最低価格）との比率により算出する。

$$\text{価格の得点} = \text{価格の配点} \times \text{最低提案価格} / \text{当該提案価格}$$

（算出例）

Aグループ：提案価格100億円（応募各グループの中の最低価格）

得点 40.00点

Bグループ：提案価格110億円

得点  $40 \text{点} \times 100 \text{億円} / 110 \text{億円} = 36.36 \text{点}$

#### 第7 落札者の決定

市は、PFI事業者等選定委員会の優秀提案選定を踏まえ、落札者を決定する。ただし、PFI事業者等選定委員会が2以上の優秀提案者を選定した場合は、当該優秀提案者によるくじ引きにより落札者を決定する。