

府中市市民会館・中央図書館複合施設  
維持管理・運営等事業

落札者決定基準

令和3年3月

府中市

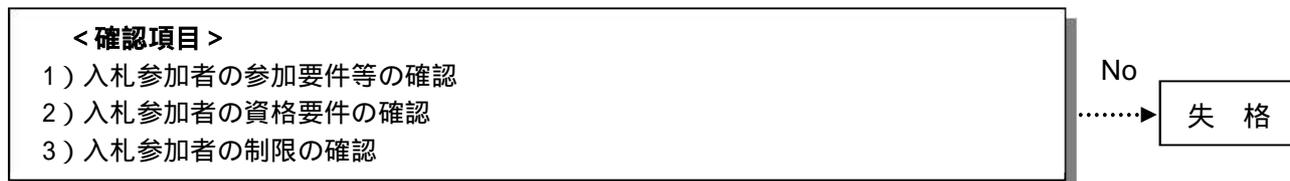
## ．審査方式

本事業を実施する選定事業者は、価格面のみならず専門的な知識やノウハウ（設計技術、建築技術、市民会館・中央図書館運営能力、維持管理能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが求められる。したがって、選定にあたって競争性及び透明性を確保するため、選定方法は、総合評価一般競争入札を採用する。

については、入札説明書等と一体のものとして、落札者決定基準を公表する。

## ・審査の枠組み

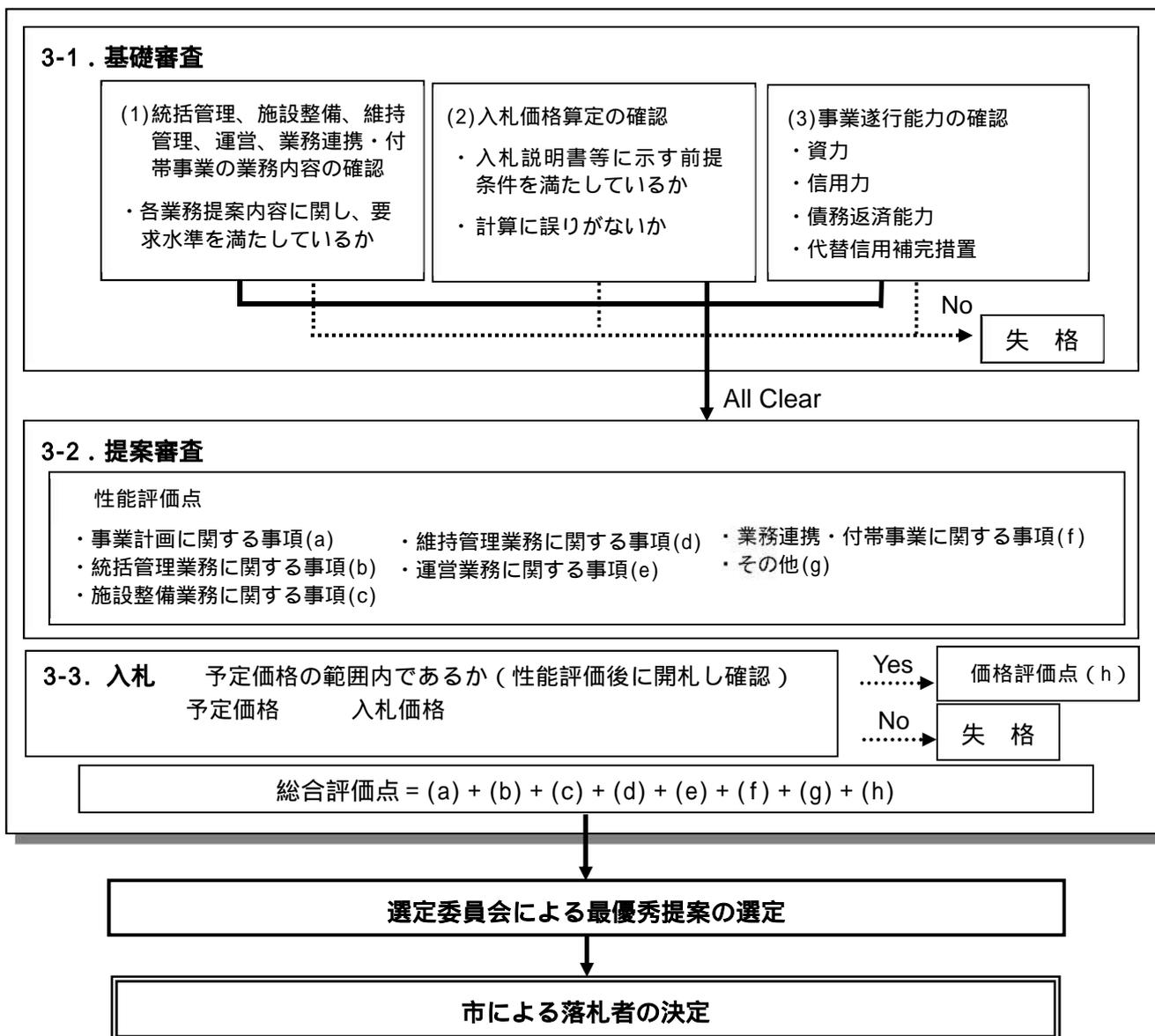
### 1. 一次審査（入札参加資格審査）



### 2. 入札時提出書類の確認



### 3. 二次審査（提案審査）



## ・一次審査（入札参加資格審査）

提出された参加表明書及び参加資格確認書類により、入札説明書に定める入札参加者の入札参加要件等、入札参加資格要件、入札参加制限を確認する。入札参加に必要な条件を満たしていない場合は、失格とする。

## ・入札時提出書類の確認

様式集で指定する全ての書類が提出されているかを確認する。必要な書類が提出されない場合は、失格とする。

## ・二次審査（提案審査）

### 1. 基礎審査

#### （1）統括管理、施設整備、維持管理、運営、業務連携・付帯事業の業務内容の確認

入札参加者の提案内容が、要求水準書等に示す最低限のサービス・機能を満たしているかを確認する。これらを満たしていない場合は失格とする。

#### （2）入札価格（サービス対価の総額）算定の確認

事業者から提案された入札価格について、入札説明書に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかを確認する。これらを満たしていない場合は、失格とする。

確認項目及び内容は以下のとおりである。

確認項目	内 容
前提条件の反映に関する確認	物価変動率を見込まずに計算されているか
	消費税及び地方消費税を除いて計算されているか
	指定した基準金利が用いられているか
算出方法の確認	支払利息の計算方法が適正か
	各サービス対価は見積もられた費用を基に算出しているか
	サービス対価の総額は各サービス対価の合計額と合致するか

### (3) 事業遂行能力の確認

#### 1) 視点

資力	事業を行うにあたっての資金確保が可能か
信用力	事業を計画通りに遂行し得る財政力(体力・安定性)があるか
債務返済能力	返済不能となる危険性はないか

#### 2) 評価対象

グループ代表企業(入札参加者が単体企業の場合は、当該入札参加企業)

#### 3) 評価方法

- ・ 下記の評価項目より業務遂行能力を確認する。明らかに業務遂行能力に不安があり(各評価項目に対応した指標が一定の基準(適格基準)に達していない場合)かつ代替信用補完措置も提案されていない場合は失格とする。

#### 4) 評価基準

次の評価基準に基づき審査を行う。

評価内容

評価項目	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	S P Cの債務を負担し得る能力があるか。
代替信用補完措置	現状、事業遂行能力に不安があると思われる場合、代替信用補完措置(第三者による履行保証)を付しているか。

## 評価指標

評価項目	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（事業利益 - 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	経常収支 自己資本金額（資本の部合計）
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。

事業利益 = 営業利益 + 受取利息 + 配当金

賞与 = 利益処分の中で行われる賞与

経常収支 = 経常利益

事業損益 = 事業利益

使用総資本 = 流動資産 + 固定資産 + 繰延資産 + 割引譲渡手形

・適格基準（以下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）

評価項目	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	3期連続で総額がマイナス値の場合 3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経常収支 自己資本金額	3期連続で赤字の場合 3期連続で債務超過にある場合
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

## （４）その他

基礎審査において、提出された書類に誤植があることが明白である、または印刷が不鮮明であるなど、書類の不備の程度が軽微な場合には、誤植の訂正を認め、または趣旨の確認等を行うことにより、当該入札参加者を失格としないことがある。

## ２．提案審査

### （１）性能評価の方法

#### １）配点

下記に示す審査項目について、下記の配点とする。

審査項目	審査の視点	配点	
性能点合計		600	
事業計画に関する事項		120	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>各施設の特徴を踏まえた基本方針であるか。</li> <li>複合施設の相乗効果を期待できる基本方針であるか。</li> <li>民間事業者の強みやきめ細かさを事業に生かしているか。</li> <li>基本方針を各個別業務に具体化しているか。</li> </ul>	20	
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施体制は堅実かつ効果的か。</li> <li>事業者間で情報を共有する仕組みは具体的かつ適切か。</li> <li>緊急事態や災害に対応するための体制及び仕組みは具体的かつ適切か。</li> </ul>	10	
資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達の内容は具体的、確実かつ堅実か。</li> <li>無理のない堅実な収支計画であるか。</li> <li>収支の根拠は妥当か。</li> <li>利用料金の設定額及びその根拠は妥当か。</li> <li>不測の事態に迅速に対応するための十分な資金が確保されているか。</li> </ul>	20	
事業の安定性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期契約における業務の硬直化・サービスの低下を防ぐための方策は具体的かつ効果的か。</li> <li>長期契約における人材育成の効果を本事業に生かしているか。</li> <li>各業務において担当者の異動の際に適切な引継が行われるか。</li> <li>長期契約における時代の変化を踏まえた市との協議・提案・対応等の仕組みは具体的かつ適切か。</li> </ul>	20	
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者間におけるリスク分担は適切か。</li> <li>リスクの想定及びリスクが顕在化したときの対応方針は具体的かつ適切か。</li> <li>保険の種類・内容は適切か。</li> </ul>	20	
モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>セルフモニタリングの内容は具体的かつ効果的か。</li> <li>提案事項を実施することを担保するための方策は具体的かつ適切か。</li> </ul>	10	
地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務の発注、雇用の創出等の点において地域経済に貢献するか。</li> </ul>	20	
統括管理業務に関する事項		20	
実施体制・業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>統括管理責任者が各業務の情報を的確に把握する仕組みは具体的かつ効果的か。</li> <li>統括管理責任者が迅速かつ柔軟に市と協議・報告を行うことを期待できるか。</li> </ul>	20	
施設整備業務に関する事項		120	
期初修繕・改修業務	全体概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工体制は適切か。</li> <li>施工計画は適切か。</li> <li>実績の規模及び内容は十分か。</li> <li>安全性の確保と開館時期の遵守を両立させるスケジュールであるか。</li> <li>期初修繕・改修業務が市の事務の円滑な遂行に影響を及ぼさないための方策は具体的かつ適切か。</li> <li>本施設の長寿命化及びLCCの縮減を期待できるか。</li> </ul>	30
	改修計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>天井は、市民ホール及び公共図書館のエントランスとして相応しい空間を演出する意匠となるか。</li> <li>天井のメンテナンスは容易か。</li> <li>本施設の機能向上、利便性向上、利用者の増加を期待できるか。</li> </ul>	30
計画修繕業務	全体概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>実績の規模及び内容は十分か。</li> <li>計画修繕業務の実施が利用者の利便性・快適性や本施設の運営に支障を及ぼさないための仕組みは具体的かつ効果的か。</li> <li>本施設の長寿命化及びLCCの縮減を期待できるか。</li> </ul>	30
	修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業終了時の対応は適切か。</li> <li>修繕保証金の金額は適切か。</li> </ul>	30

維持管理業務に関する事項			40
実施体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務分担及び指揮命令系統は明確か。</li> <li>・担当する事業者が、業務を円滑に実施するために必要な専門性を有するか。</li> <li>・事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されているか。</li> </ul>	20
事業計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>・予防保全のための取組みは具体的かつ効果的か。</li> <li>・建築部位・設備機器類の長寿命化及び省エネルギー化を期待できるか。</li> <li>・不具合発生時の初動対応及び復旧は迅速かつ確実に行われるか。</li> <li>・セキュリティの確保のための方策は具体的かつ適切か。</li> </ul>	20
運営業務に関する事項			260
市民会館 運営業務	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務分担及び指揮命令系統は明確か。</li> <li>・担当する事業者が、業務を円滑に実施するために必要な専門性を有するか。</li> <li>・事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されているか。</li> </ul>	20
	事業計画	・利用管理業務について優れた提案があるか。	10
		・運営業務について優れた提案があるか。	10
		・業務改善のための取組みは具体的かつ効果的か。	10
		・利用料金等の収入の還元の見込みは具体的かつ効果的か。	10
図書館運 営業務	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務分担及び指揮命令系統は明確か。</li> <li>・担当する事業者が、業務を円滑に実施するために必要な専門性を有するか。</li> <li>・事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されているか。</li> </ul>	20
	事業計画	・サービス部門業務について優れた提案があるか。	30
		・資料管理業務について優れた提案があるか。	30
		・情報管理業務について優れた提案があるか。	30
		・業務改善のための取組みは具体的かつ効果的か。	20
		・市との協働・連携のための方策は具体的かつ効果的か。	30
・開業準備業務について優れた提案があるか。	20		
飲食ス ペース運 営業務	実施体制・ 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性及び快適性が確保されているか。</li> <li>・事業期間にわたり魅力ある飲食スペースの運営を継続することを期待できるか。</li> </ul>	20
業務連携・付帯事業に関する事項			30
業務連携		<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館、図書館、飲食スペースと連動した取組は具体的かつ効果的か。</li> </ul>	20
付帯事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性の向上、施設利用の促進、賑わいの創出等を期待できるか。</li> <li>・事業期間にわたり業務を継続することを期待できるか。</li> </ul>	10
その他（加点点目）			10
追加提案		<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記に含まれない優れた提案があるか。</li> </ul>	10

その他（加点点目）に該当する提案が無い場合は、加点点しない。

## 2) 得点化方法

各審査項目は、A から E までの五段階で評価し、配点に各評価に対応する割合を乗じた点数を、各項目の点数とする。ただし、「その他(加点項目)」については、該当する提案がない場合は加点しない。

評価	評価の意味	得点化方法
A	具体的な提案があり、かつ内容が特に優れている	配点×1.00
B	具体的な提案があり、かつ内容が優れている	配点×0.85
C	具体的な提案があり、かつ内容が優れている面がある	配点×0.70
D	具体的な提案があるが、特に優れた内容ではない	配点×0.55
E	要求水準は満たしているが、具体的提案や優れた提案はない	配点×0.40

## 3. 入札

### (1) 入札価格の確認

入札参加者の入札価格(15年間を通じたサービス対価の総額)が、市の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

### (2) 入札価格の得点化の方法

入札価格が最低である入札参加者を1位とし、価格点の満点である400点を付す。他の入札参加者は、1位となったものの入札価格(最低入札価格)と当該入札参加者の入札価格(当該入札価格)との比率により算出する。小数点以下第4位を四捨五入する。

$$\text{価格点} = 400 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格} \div \text{当該入札価格})$$

### (3) 総合評価点

性能点(600点)と価格点(400点)を合計して得られた点数を総合評価点とする。

## 4. 最優秀提案の選定

選定委員会は、総合評価点が最も高い者の提案を最優秀提案として選定する。

総合評価点が最も高い者が2者以上ある場合は、このうち性能評価点が最も高い者の提案を最優秀提案とする。それでも順位が決定しない場合には、該当者によるくじにより決定するものとする。