

入札説明書添付資料

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業 落札者決定基準

平成14年4月23日



- 目 次 -

第1	総則	1
第2	落札者決定方法	1
1	落札者決定の手順	1
2	参加資格審査	2
3	入札書類審査	4
(1)	入札価格の確認	4
(2)	提案書類審査（基礎審査）	4
(3)	提案書類審査（定量化審査）	4
(4)	基礎審査及び定量化審査の配点	4
(5)	総合評価値の算定による優秀提案の選定	4
(6)	落札者の決定	4
第3	基礎審査	5
第4	定量化審査	5
1	施設計画	5
(1)	周辺地域への配慮	5
(2)	環境への配慮	6
(3)	福祉への配慮	6
(4)	利便性の高い魅力ある施設計画	6
(5)	その他の魅力ある施設計画	6
(6)	開業の時期	7
2	運営計画	7
(1)	運営収支計画の的確な想定	7
(2)	想定した運営収支計画の実現方策	7
(3)	魅力向上及びにぎわい創出のための方策	7
(4)	その他の魅力ある運営計画	8
(5)	業務実施体制	8
3	維持管理及び事業計画	8
(1)	維持管理計画	8
(2)	資金計画の妥当性・確実性	8
(3)	資金不足への対応策	9
(4)	リスクへの対応策	9

第1 総則

本「落札者決定基準」は、杉並区（以下「区」という。）が、杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業（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。）を募集及び選定するにあたり、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものである。

本事業を実施する事業者には本事業の設計、建設、維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者の選定にあたっては総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格のほか、施設計画及び維持管理・運営計画の提案内容、区の要求水準との適合性並びに資金計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価する。本「落札者決定基準」は、総合評価一般競争入札方式により落札者を決定するための基準として示すものである。

第2 落札者決定方法

1 落札者決定の手順

参加資格審査並びに入札書類審査（入札価格の確認及び提案書類審査）の二段階に分けて審査を行い、落札者を決定する。審査の手順は図1に示すとおりである。

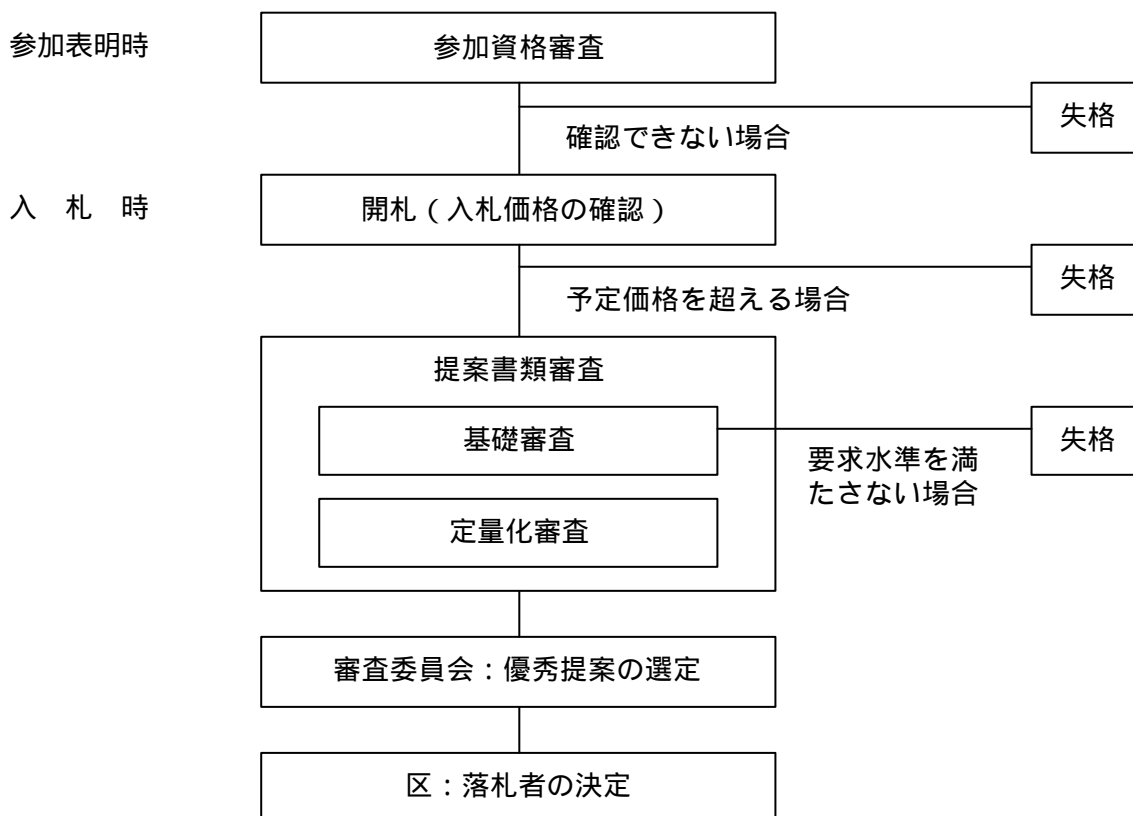


図1 審査の手順

2 参加資格審査

入札に参加しようとする者から参加表明書と同時に提出される参加資格審査申請書類をもとに、入札説明書に示す入札参加者の参加資格要件の具備を区において確認し、参加資格が確認できない場合は失格とする。

参加資格要件の確認内容及び確認方法は、表1に示すとおりとする。

表1 参加資格の確認内容及び確認方法

	確認内容	確認の方法
入札参加者の構成等	入札参加者は、複数の企業等により構成されるグループとし、あらかじめグループの代表企業を定め、グループを構成する企業等のすべての代表者印を押印した「参加表明書」を提出する。	入札参加者から提出された第4号様式により確認する。
	入札参加者には、本施設を設計する企業、本施設を建設する企業及び本施設を運営する企業を少なくとも各一社含むものとする。	入札参加者から提出された第6号様式により確認する。
	音響コンサルタント、舞台機構工事、舞台音響工事及び舞台照明工事に係る4業務に関しては、これらを専門とする協力企業に委託又は請け負わせなければならない(これら4業務に係る企業は、入札参加者の構成員となることはできない。)。	入札参加者から提出された第6号様式及び第9号様式により確認する。
	入札参加者の構成員は、他の入札参加者の構成員となることはできない。	入札参加者から提出された第6号様式により確認する。
参加資格要件	本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財政能力を有していること。	入札参加者から提出された会社概要、貸借対照表、損益計算書、減価償却明細表により確認する。
	本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。	入札参加者から提出された会社概要、営業経歴書により確認する。
	建設企業は、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。	入札参加者から提出された建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていることが確認できる書類の写しにより確認する。
	建設企業は、平成13・14年度杉並区競争入札参加有資格者で、建築工事に登録していること。	平成13・14年度杉並区建設工事等業者登録名簿により確認する。
	建設企業は、建設業法第27条の23の規定に基づく経営事項審査(平成14年6月14日現在で最新のもの)における建築一式の総合評点が1,100点以上の者。	入札参加者から提出された経営事項審査の審査結果通知の写しにより確認する。

参加資格要件	建設企業は、平成9年4月1日から平成14年3月31日までの期間に完成した官公庁発注の建築工事で1件あたりの契約金額が20億円以上の実績のある者。	入札参加者から提出された、平成9年4月1日から平成14年3月31日までの期間に完工した官公庁発注の建築工事で1件契約額が20億円以上の実績のあることが確認できる書類の写しにより確認する。
	建設企業は、ホール、劇場の建築実績を有していること。	入札参加者から提出された第8号様式により確認する。
	設計企業は、建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。	入札参加者から提出された一級建築士事務所登録を行っていることが確認できる書類の写しにより確認する。
	設計企業は、1,000席以上のホール、劇場の設計実績があること。	入札参加者から提出された第8号様式により確認する。
	設計企業は、2以上のホール、劇場を有する建物の設計実績があること。	入札参加者から提出された第8号様式により確認する。
構成員の制限	地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者	入札参加者から提出された第7号様式により確認する。
	入札参加の表明時から落札者の決定までの間に、杉並区競争入札参加有資格者指名停止基準により指名停止措置を受けた者	区の資料により確認する。
	本事業に係る基本設計、技術アドバイザー業務及びゼネラルアドバイザー業務に関与した者	入札参加者から提出された第6号様式により確認する。
	平成13年分の法人税、消費税及び法人事業税を滞納している者	入札参加者から提出された平成13年分の法人税、消費税及び法人事業税を納税していることが確認できる書類の写しにより確認する。

3 入札書類審査

(1) 入札価格の確認

区は、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を超える場合は失格とする。

(2) 提案書類審査（基礎審査）

入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した入札参加者の提案内容が、区の要求する最低限の要件（「入札説明書」及び「要求水準」参照）をすべて満たしていることを区において確認する。すべての要件を満たしていることが確認された提案には、基礎点を付与する。当該要件を1項目でも満たしていない場合は失格とし、定量化審査の対象としない。

(3) 提案書類審査（定量化審査）

基礎審査において基礎点を付与された提案について、審査委員会において定量化審査を行う。定量化審査は、入札参加者の提案内容について、「第4 定量化審査」に示す各評価項目の評価基準に応じ得点（以下「加点」という。）を付与する。

(4) 基礎審査及び定量化審査の配点

基礎審査における基礎点及び定量化審査における加点の配点は、表2に示すとおりとする。

表2 評価項目と配点

評価項目	基礎点	加 点	合 計
施設計画	-	10	-
運営計画	-	10	-
維持管理及び事業計画	-	10	-
合 計	70	30	100

(5) 総合評価値の算定による優秀提案の選定

基礎点と加点を合計した得点を入札価格の現在価値で除して得た数値（以下「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案を優秀提案として選定する。総合評価値の最も高い提案が2以上あるときは、当該提案者にくじを引かせて優秀提案を選定する。

(6) 落札者の決定

区は、審査委員会における優秀提案の選定結果をもとに、落札者を決定する。

第3 基礎審査

基礎審査においては、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、施設計画、維持管理計画、運営計画及び事業計画のそれぞれにおいて、入札説明書及び要求水準書に示す最低限の要件をすべて満たしていることを区において確認する。

すべての要件を満たしていることが確認された提案には、基礎点を付与する。当該要件を1項目でも満たしていない場合は失格とし、定量化審査の対象としない。

第4 定量化審査

定量化審査においては、基礎審査において基礎点を付与された入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、施設計画、維持管理計画、運営計画及び事業計画のそれぞれにおいて、表3に示す審査項目の評価基準に適合し、優れた提案であると評価される場合に加点を付与する。

表3 定量化審査の項目及び配点

定量化審査項目		配点	対応する様式
1 施設計画	(1) 周辺地域への配慮	1.5点	16～25, 27
	(2) 環境への配慮	2.0点	16～25, 27
	(3) 福祉への配慮	2.0点	16～25, 27
	(4) 利便性の高い魅力ある施設計画	2.0点	16, 17, 19
	(5) その他の魅力ある施設計画	2.0点	16～25, 27
	(6) 開業の時期	0.5点	26, 設計工程表, 工事工程表
2 運営計画	(1) 運営収支計画の的確な想定	2.0点	32, 34, 38, 39, 42
	(2) 想定した運営収支計画の実現方策	2.5点	35
	(3) 魅力向上及びにぎわい創出のための方策	2.5点	36
	(4) その他の魅力ある運営計画	2.0点	37
	(5) 業務実施体制	1.0点	32, 33, 40, 45
3 維持管理 及び 事業計画	(1) 維持管理計画	2.0点	28～31, 45
	(2) 資金計画の妥当性・確実性	4.0点	41, 42, 43, 関心 表明書・融資確 約書
	(3) 資金不足への対応策	2.0点	40, 42～44
	(4) リスクへの対応策	2.0点	40, 42～44

1 施設計画（10.0点）

(1) 周辺地域への配慮（1.5点）

施設計画のうち、計画地周辺地域に対する配慮について具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大1.5点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

（評価項目）

- ・隣接する住宅等への威圧感・閉塞感の軽減及び日照障害・光害等の防止
- ・周辺の建物・街並み・景観と調和した建物デザイン、仕上げ計画、サイン計画、植栽計画
- ・その他の創意工夫による周辺地域への配慮

(2) 環境への配慮 (2 . 0 点)

施設計画のうち、計画地周辺地域の環境や地球環境等に対する配慮について具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大 2 . 0 点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

(評価項目)

- ・環境への負荷の抑制・低減、省資源、省エネルギーに配慮した建築・設備計画
- ・騒音・振動・粉塵・交通負荷等周辺への影響軽減に配慮した解体・施工計画
- ・化学物質の削減や環境汚染防止に配慮した仕上げ計画
- ・その他の創意工夫による環境への配慮

(3) 福祉への配慮 (2 . 0 点)

施設計画のうち、福祉に対する配慮について具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大 2 . 0 点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

(評価項目)

- ・視聴覚障害者などが音楽等をより楽しめるような設備等の充実
- ・特にユニバーサルデザインに配慮した設備等の充実
- ・東京都福祉のまちづくり条例「施設整備マニュアル」の整備項目のうち、「駐車場」、「階段」、「エレベーター」、「観覧席・客席」、「だれでもトイレ」について、誘導基準を満たす計画
- ・その他創意工夫による福祉への配慮

(4) 利便性の高い魅力ある施設計画 (2 . 0 点)

施設計画のうち、運営計画と整合性の取れた利便性の高い魅力ある計画について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大 2 . 0 点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

(評価項目)

- ・利便性の高い魅力あるホールの施設計画
- ・利便性の高い魅力ある練習室の施設計画
- ・利便性の高い魅力あるホールの舞台設備・備品計画
- ・利便性の高い魅力ある練習室の舞台設備・備品計画

(5) その他の魅力ある施設計画 (2 . 0 点)

(1) ~ (4) の評価ポイント以外の魅力ある施設計画について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大 2 . 0 点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

(評価項目)

- ・施設全体のイメージを高める魅力的なパブリックスペースの計画
- ・空間の効率的な利用に配慮した施設計画
- ・防災性・安全性・防犯性の高い施設計画
- ・その他の創意工夫による魅力ある施設計画

(6) 開業の時期(0.5点)

施設開業日を平成18年7月1日より早めた場合に加点する。加点は、最大0.5点とする。

2 運営計画(10.0点)

(1) 運営収支計画の的確な想定(2.0点)

運営計画のうち、運営収支計画の想定について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大2.0点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

(評価項目)

- ・適正かつリーズナブルな施設使用料水準の設定
- ・具体的な根拠に基づく、長期に亘る的確かつ妥当な施設稼働率の設定
- ・具体的な根拠に基づく、長期に亘る的確かつ妥当な付帯収入の想定
- ・具体的な根拠に基づく、長期に亘る的確かつ妥当な運営費用の想定

(2) 想定した運営収支計画の実現方策(2.5点)

運営計画のうち、想定した運営収支計画を実現するための方策について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大2.5点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

(評価項目)

- ・利便性の高いホール・練習室の利用受付体系
- ・実効性の高い広報・営業・PR方策
- ・ホール・練習室の貸出業務における利便性の高い付帯サービスの提供
- ・ホール・練習室の貸出業務以外での実効性の高い有効利用方策
- ・具体的で実効性の高い運営コストの削減方策
- ・その他の創意工夫による運営収支計画実現の方策

(3) 魅力向上及びにぎわい創出のための方策(2.5点)

運営計画のうち、施設の魅力を高め、文化拠点としてのにぎわいを創出するための方策について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大2.5点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

(評価項目)

- ・パブリックスペースの活用方策
- ・周辺地域との協力・連携方策

- ・魅力のあるプログラムの企画
- ・魅力のある施設・催事情報の提供
- ・その他の創意工夫による魅力向上及びにぎわい創出のための方策

(4) その他の魅力ある運営計画（2.0点）

(1)～(3)の評価ポイント以外の魅力ある運営計画について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大2.0点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

（評価項目）

- ・運営上の福祉的配慮
- ・具体的で実効性の高い利用者ニーズの収集・反映システム
- ・利用者のセキュリティに配慮した運営サービスの提供
- ・その他の創意工夫による魅力ある運営計画

(5) 業務実施体制（1.0点）

運營業務実施体制について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は最大1.0点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

（評価項目）

- ・ホールの運営に関する知識、経験及びノウハウを有する企業・人材の活用
- ・運営組織の効率的・効果的なマネジメントの実施

3 維持管理及び事業計画（10.0点）

(1) 維持管理計画（2.0点）

維持管理計画（修繕・リニューアル計画を含む）について、具体的で優れた提案と評価した場合に加点する。加点は、最大2.0点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

（評価項目）

- ・施設の維持管理と整合性の取れた的確な大規模修繕業務の実施
- ・施設の利用特性や運營業務との整合の取れた、的確な業務実施
- ・環境負荷の抑制、環境汚染等の発生防止、省資源・省エネルギーへの配慮
- ・具体的で実効性の高い光熱水費等維持管理コストの削減方策

(2) 資金計画の妥当性・確実性（4.0点）

事業計画のうち、資金計画の妥当性及び確実性が高いと評価した場合に加点する。加点は、最大4.0点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

（評価項目）

- ・適切な出資金の設定（事業者の責による破綻時の損害金に対する十分な手当て等）
- ・グループ構成企業以外の金融機関を含む金融機関からの、資金計画における資金借入額以上となる融資予定額の関心表明書の取得

- ・金融機関からの融資確約の取得（応募者と金融機関との間で合意された募集要項等の内容と整合が取れた停止条件付きのローン契約（タームシート））
- ・修繕・リニューアル業務の提案と整合の取れた当該業務に係る資金の手当て

(3) 資金不足への対応策（2.0点）

事業計画のうち、運転資金等の不足が生じた場合の対応策が具体的で確実性が高いと評価した場合に加点する。加点は、最大2.0点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

（評価項目）

- ・株主による追加出資または劣後ローンによる対応
- ・株主等の信用力による金融機関等からの資金枠の設定
- ・配当部分の一部積立て
- ・予備費を含めた資金調達

(4) リスクへの対応策（2.0点）

事業計画のうち、リスクへの対応策が具体的で確実性が高いと評価した場合に加点する。加点は、最大2.0点とする。評価は以下の項目に基づいて行う。

（評価項目）

- ・グループ構成企業等の間での具体的なバックアップ体制を含む適切なリスク分担方法の提案
- ・付保を義務付けた保険以外の保険の付保（建設段階、維持管理・運営段階）
- ・運営業務に対する具体的なバックアップ体制の確保
- ・その他のリスクへの対応策