厚木市文化会館改修事業
落札者決定基準書

令和４年４月20日

厚木市

目次

第１　審査の概要 1

　１　落札者決定基準書の位置付け 1

　２　審査方法の概要 1

　３　選定委員会の設置 1

　４　審査の流れ 2

　５　最優秀提案者の選定 2

　６　落札者の決定 3

第２　審査内容 3

　１　資格審査 3

　２　提案審査 3

　３　最優秀提案者の選定 5

第３　落札者の決定 5

（別紙）審査項目及び配点一覧 6

第１ 審査の概要

１　落札者決定基準書の位置付け

本落札者決定基準書は、厚木市（以下「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下「ＰＦＩ法」という。）に基づき特定事業として選定した厚木市文化会館改修事業（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公表するもので、「入札説明書」と一体のものである。

なお、この落札者決定基準書は、事業者の応募資格及び提案内容の審査を実施し、その中から最も優れた提案を行った事業者を選定するための手順、方法、評価基準等を示すものである。

２　審査方法の概要

本事業では、設計、改修、開館準備、維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、提案価格に加え、施設や設備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

３　選定委員会の設置

市は、事業者の選定における提案審査のうち、提案内容に係る評価及び最優秀提案者（落札者候補）の選定について、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、学識経験者及び市職員等で構成される「厚木市文化会館改修ＰＦＩ事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置している。

選定委員会は、最も優れた事業提案を行った事業者及び、その次に優れた提案を行った事業者を選定し、市に答申することとする。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

委員の構成は、以下のとおりである。なお、本事業について委員に接触を試みた者は、応募資格を失うものとする。

表1選定委員会委員

役職	氏名	所属等
委員長	植田　和男	特定非営利活動法人 日本ＰＦＩ・ＰＰＰ協会会長兼理事長
委員	市原　出	東京工芸大学工学部建築学科教授
委員	水谷　国男	東京工芸大学工学部建築学科教授
委員	若林　伸男	厚木市政策部長
委員	飛鳥田　諭	厚木市協働安全部長

4 審査の流れ

本事業の審査は、応募者の参加資格について書類審査を行う資格審査と、資格審査を通過した応募者の提案内容等を審査する提案審査の二段階で実施する。さらに提案審査においては、入札価格が予定価格を超過していないかの確認と、提案書に記載の内容が基礎審査項目を満たすかどうか確認する基礎審査を最初に実施し、これを通過した応募者のみ提案内容審査の対象とする。

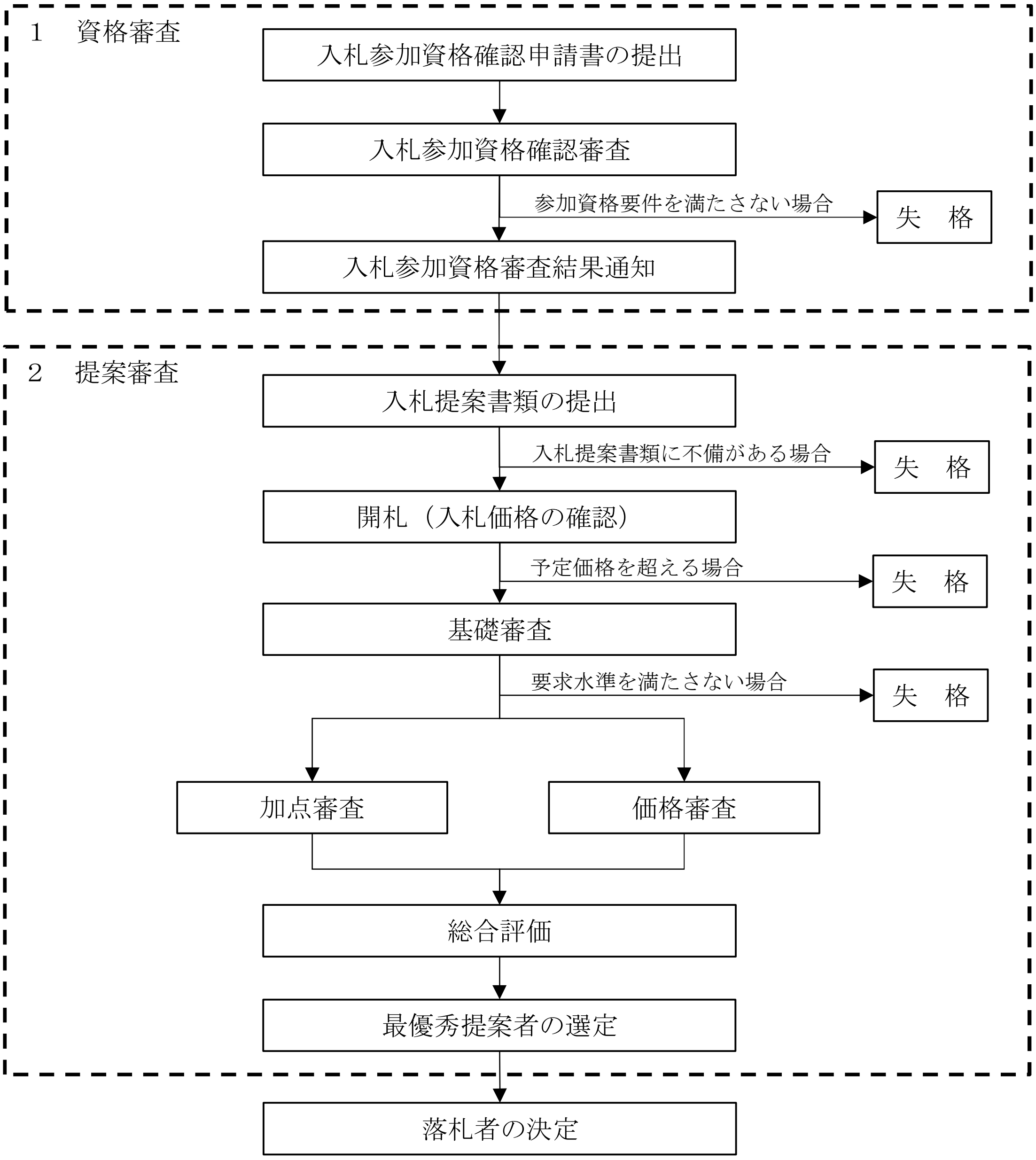

図1審査の流れ

5 最優秀提案者の選定

資格審査に合格した応募者から提出された入札書及び事業提案書の内容について、選定委員会が提案審査として本書に基づき評価・得点化を行い、最優秀提案者を選定する。

６ 落札者の決定

市は、選定委員会による最優秀提案者の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

第２ 審査内容

１　資格審査

市は、応募者から提出された参加資格審査申請書類の内容について、入札説明書の第３の３に規定する入札参加資格要件を満たしているかどうかについて審査し、参加資格があると認められた応募者は提案審査に進むことができる。満たしていない場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義のある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

２ 提案審査

応募者から提出された入札書等及び事業提案書等の内容について、市が入札価格の確認及び基礎審査を行った後、選定委員会が提案内容にかかる評価を行い、提案内容と入札価格で総合的に審査する。なお、提案内容に係る評価を行うにあたっては、応募者によるプレゼンテーションの実施を予定している。

なお、応募者から提出された入札書及び事業提案書等の内容に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

（１） 入札価格の確認

市は、応募者が入札書に記載した入札価格が、市の設定する予定価格（入札説明書を参照すること。）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ている場合、その応募者は失格とする。

（２） 基礎審査

応募者から提出された入札書及び事業提案書等について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、その応募者は失格となる。

ア 要求水準書に示す要求水準に未達のないこと

イ 入札説明書及び様式集に示す提案書作成に関する条件について違反のないこと

（３） 加点審査

応募者の事業提案書の内容について、「表２　審査項目及び配点の概略」に示す審査項目ごとに評価を行い、各項目に対して与えられた評価を「表２　得点化基準」に従い得点化し、その合計を「加点評価点」とする。

審査項目の詳細は、別紙「審査項目及び配点一覧」に示す。

表１　審査項目及び配点の概略

大分類		項目	配点
【必須提案項目】			
	1	事業実施に関する項目	20点
	2	改修業務に関する項目	52点
	3	開館準備業務に関する項目	4点
	4	維持管理業務に関する項目	24点
合計			100点
【任意提案項目】			
	5	提案全般に関する加点項目	8点

表２　得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.0
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.80
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×0.60
D	各審査項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.40
E	各審査項目に関して要求水準を上回る提案がない	配点×0.20

加点評価点（必須提案項目）は次の算式により算定する。

$$\text{加点評価点（必須提案項目）} = \text{審査委員５名の評価点の合計} \times \frac{50}{500}$$

加点評価点（任意提案項目）は次の算式により算定する。

$$\text{加点評価点（任意提案項目）} = \text{審査委員５名の評価点の合計} \times \frac{50}{500}$$

加点評価点の計算に当たって、小数点第３位以下が生じた場合には、小数点第３位を四捨五入する。

（４） 価格審査

応募者が提示する市が支払うサービス対価の総額（入札価格）について、次の算式により「価格評価点」として算出する。

価格評価点の計算に当たって、小数点第３位以下が生じた場合には、小数点第３位を四捨五入する。

$$
\text{価格評価点} = \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}} \times 50\text{点}
$$

３ 最優秀提案者の選定

選定委員会は、加点評価による加点評価点と価格審査による価格評価点を合計して得られた値を総合評価点として応募者を順位付けする。総合評価点が最大となる提案を行った応募者を、最優秀提案者として選定する。

総合評価点
＝ 加点評価点（必須提案項目）【50点満点】＋ 価格審査点【50点満点】
＋ 加点評価点（任意提案項目）【８点満点】

第３ 落札者の決定

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

（別紙）審査項目及び配点一覧

【１　事業実施に関する項目（20点）】

Ｎｏ．	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
1-(1)	本事業実施における基本的な考え方	３	ア　本施設の特性を踏まえ、事業目的を適切に理解したうえで、ＰＦＩ事業として実施するにあたっての基本的な考え方が示されているか。 イ　市が期待する施設の役割をよく理解し、魅力があり、各計画・業務が整合・連動した実現性の高い事業実施コンセプトが示されているか。 ウ　事業実施コンセプトは施設の価値向上が期待されるものであるか。 エ　市との連携、報告、連絡が円滑かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び実施体制が示されているか。 オ　市が別途指定する指定管理者との緊密な連携を図るために有効な取組方針が示されているか。 カ　効率的な事業実施が可能となる的確な指示系統が具体的に提案されているか。 キ　その他､独自性に優れた提案があるか。	8-1
1-(2)	リスク想定と対策	４	ア　本事業におけるリスクを網羅的かつ具体的に想定されているか。 イ　リスク発生の抑制策が検討されており、リスクが顕在化した場合における対応策が効果的であるか。 ウ　リスクに応じた適切な保険が付保されているか。 エ　事業者の負担すべきリスクに関し、構成員、協力企業等による分担の考え方は妥当か。 オ　その他､独自性に優れた提案があるか。	8-2
1-(3)	事業継続性の確保	４	ア　事業の継続性を確保するための方法として、実施体制、実施工程、資金調達計画、事業収支計画等についての考え方や具体的な工夫が提案されており、それらに妥当性があるか。 イ　ＳＰＣへの出資者及び構成員、協力企業等の破綻時の対処方法が、実効性のあるものとなっているか。 ウ　その他､独自性に優れた提案があるか。	8-3-1 8-3-2 8-3-3

Ｎｏ．	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
1-(4)	モニタリング	4	ア　提案されたセルフモニタリングの内容・仕組みが、効果的かつ効率的に実施できるものとなっており、各業務の質の向上が図られる方法・仕組みとなっているか。 イ　セルフモニタリングを適切に実施できる十分な体制であるか。 ウ　意見反映等、業務改善プロセスは妥当性があり、実現可能性の高いものとなっているか。 エ　その他､独自性に優れた提案があるか。	8-4
1-(5)	地域経済・社会への貢献	2	ア　地元企業の参画促進や、地域経済への貢献について、具体的で実現性のある提案がなされているか。 イ　本事業を通して施設周辺又は市域全体の地域社会に対する有効な貢献が提案されているか。 ウその他､独自性に優れた提案があるか。	8-5
1-(6)	環境への配慮	3	ア　厚木市環境基本計画等を踏まえた脱炭素社会の実現、SDGs実現に資する取組や環境経営のコンセプト等に基づく事業の実施等について提案があるか。 イ　業務遂行中の近隣住民の生活環境に与える影響を想定し、具体的な対策が提案されているか。 ウ　その他､独自性に優れた提案があるか。	8-6

【２　改修業務に関する項目（52点）】

Ｎｏ．	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
2-(1)	基本方針・実施体制	6	ア　市が期待する改修方針をよく理解しているか。 イ　業務を遂行するための優れた人員体制が提案されているか。（設計、施工、工事監理の各業務の執行体制（人員数、指示系統等）が適切か） ウ　市との連絡協議や緊急時の対応について、優れた提案がなされているか。 エ　市が別途選定する指定管理者をはじめ、本工事における関係者との円滑な調整ができる体制となっているか。 オ　その他､独自性に優れた提案があるか。	9-1

Ｎｏ．	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
2-(2)	品質・工程管理	6	ア　設計・施工・工事監理等の各業務に求められる事項・水準を着実に品質管理できる仕組みが設けられているか。 イ　耐震性能に対する配慮（建築・設備とも）について、その品質を確保するための提案がなされているか。 ウ　セルフモニタリングの実施体制、取組内容は適切か。 エ　開館及びそれに伴う事前準備期間を考慮した工程計画が提案なされているか。 オ　重点管理すべき個別工程（クリティカル・パス等）が明示され、その遵守に向けた方策が検討されているか。 カ　工程遅延発生時の対策が事前に準備されているか。 キ　その他、独自性に優れた提案があるか。	9-2
2-(3)	仮設計画	2	ア　合理的な仮設計画となっているか。 イ　市が別途指定する指定管理者の業務遂行に大幅な支障をもたらさないよう、安全性や機能性を確保した仮設事務所の整備方法の提案がなされているか。 ウ　その他、独自性に優れた提案があるか。	9-3
2-(4)	安全管理対策及び環境配慮の工夫	6	ア　平時に発生しうる事故等を具体的に想定し、そのリスクを低減させるための提案がなされているか。 イ　周辺住民や敷地付近の通行者等の安全確保への対策は万全か。 ウ　自然災害等の発生について、具体的な事象及び影響の想定のもと対策が示されており、安全確保に有効性の高い提案がなされているか。 エ　事業実施時の騒音、振動並びに工事車両の通行等、近隣住民の生活環境維持に配慮する具体的な取組内容が提案されているか。 オ　その他、独自性に優れた提案があるか。	9-4
2-(5)	改修計画に関する事項① （建築一般）	8	ア　以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔防水、外壁、外構改修、内部改修、トイレ、客席椅子、建具、６階庭園〕 イ　その他、独自性に優れた提案があるか。	9-5

Ｎｏ．	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
2-(6)	改修計画に関する事項②（バリアフリー、法令対応）	4	ア　以下のバリアフリー改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔点状ブロック、エレベーター改修、サインの更新、手摺等〕 イ　以下の既存不適格改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔排煙区画、手摺、危害防止装置等〕 ウ　適切なアスベスト除去対応策が計画されているか。 エ　その他、独自性に優れた提案があるか。	9-6
2-(7)	改修計画に関する事項③（特定天井耐震化・建築音響性能）	4	ア　以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔大・小ホール客席天井耐震化を確実に行うための施工計画・施工協力体制等〕 イ　以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔大・小ホールのそれぞれの天井耐震化について、既設音響性能継承のための具体的な検討等〕 ウ　その他､独自性に優れた提案があるか。	9-7
2-(8)	改修計画に関する事項④（一般設備）	7	ア　以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔電気設備改修工事、空調設備改修工事、給排水衛生設備改修工事〕 イ　省エネに資する設備が提案されているか。 ウ　要求水準を達成するための具体的な根拠・工夫等が示されているか。 エ　その他､独自性に優れた提案があるか。	9-8
2-(9)	改修計画に関する事項⑤（舞台設備）	6	ア　以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔舞台機構設備改修工事、舞台照明設備改修工事、舞台音響設備改修工事〕 イ　周辺機器、マイク、スタンド、コード類について、備品リストとの整合がとれているか。 ウ　要求水準を達成するための具体的な根拠・工夫等が示されているか。 エ　その他､独自性に優れた提案があるか。	9-9
2-(10)	改修計画に関する事項⑥（備品）	3	ア　以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔備品計画〕 イ　維持管理運営に必要で適切な品質の備	9-10

Ｎｏ.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
			品が選定されているか。 ウ　要求水準を達成するための具体的な根拠・工夫等が示されているか。 エ　その他、独自性に優れた提案があるか。	

【３　開館準備業務に関する項目（４点）】

Ｎｏ.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
3-(1)	開館準備の円滑な遂行に向けた支援・協力	4	ア　市及び市が別途指定する指定管理者が実施する開館準備業務が円滑に遂行できる支援・協力体制が提案されているか。 イ　市及び市が別途指定する指定管理者が実施する開館準備業務に支障のない維持管理業務計画が提案されているか。 ウ　その他、独自性に優れた提案があるか。	10-1

【４　維持管理業務に関する項目（24点）】

Ｎｏ.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
4-(1)	建築物等の機能・性能の保守管理等全般	4	ア　維持管理業務を円滑に実施する的確かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、市及び市が別途指定する指定管理者との連絡体制等）が具体的に提案されているか。 イ　建築物等が常に機能・性能を発揮できる最適な状態を保つための優れた提案がなされているか。 ウ　建築物等の維持管理業務が適切に遂行されているかのセルフモニタリング実施体制　が整備され、取組内容が具体的に示されているか。 エ　施設利用や運営業務に支障をきたさない修繕方法・計画の提案がなされているか。 オ　その他、独自性に優れた提案があるか。	11-1
4-(2)	利用者の快適性の確保	4	ア　利用者が快適に過ごせるよう、維持管理において要求水準を超える実施内容の提案があるか。 イ　利用者の快適性の確保にあたって、施設特性を踏まえた提案がなされているか。 ウ　環境配慮及び環境衛生維持に向けた具体的な取組が提案なされているか。 エ　その他、独自性に優れた提案があるか。	11-2

Ｎｏ．	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
4-(3)	安全・安心の確保	4	ア　故障等を未然に防止するために適切な日常点検・定期点検の実施体制が整備され、かつ取組内容が具体的に示されているか。 イ　施設の秩序を維持し、災害、盗難、破壊等のあらゆる事故の発生を警戒、防止することにより、財産の保全と人身の安全を図り、施設における各種業務の円滑な運営に寄与する優れた提案がなされているか。 ウ　非常事態を想定し、利用者に対する危害の防止に十分に注意がなされているか。 エ　その他、独自性に優れた提案があるか。	11-3
4-(4)	舞台及び付帯設備の管理	4	ア　予防保全を基本とした定期点検を実施できるような体制が整備され、かつ取組内容が具体的に示されているか。 イ　公演に重要な吊物、迫り、演出用灯具、音響機器、客席等が常に支障なく利用出来るように、舞台機構、舞台照明、舞台音響設備、客席椅子等の保守において優れた提案がなされているか。 ウ　非常事態を想定し、設備に対する危害の防止に十分に注意がなされているか。 エ　その他、独自性に優れた提案があるか。	11-4
4-(5)	ＬＣＣ縮減に向けた取組	6	ア　点検、保守、修繕、更新等の実施において、維持管理におけるＬＣＣの最適化の工夫、配慮、方策は妥当性、具体性があるか。 イ　維持管理終了後の大規模修繕工事の工事規模の抑制が期待される取組提案が示されているか。 ウ　水光熱費等市が負担する運営費用の削減等に資する提案があるか。 エ　その他、独自性に優れた提案があるか。	11-5
4-(6)	維持管理業務の適切な引き継ぎ	2	ア　事業終了時の円滑な業務引継ぎの方策が具体的に提案されているか。	11-6

（任意提案項目）

【５　提案全般に関する加点項目（８点）】

Ｎｏ．	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
5-(1)	利用者利便施設の設置方針・運営	3	ア　本施設の目的や使用用途などと相乗効果を見込める提案となっているか。 イ　利用者の利便性の向上に資する施設であるか。 ウ　設置場所や面積、施設の設計などが本施設の目的を阻害せず、かつ利用者利便設備の運営上妥当なものであるかどうか。 エ　利用者利便施設の運営業務を円滑に実施する的確かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、市及び市が別途指定する指定管理者との連絡体制等）が具体的に提案されているか。 オ　妥当な範囲の収益性が見込め、安定した運営が可能な収支計画となっているか。 カ　その他、独自性に優れた提案があるか。	12-1
5-(2)	その他提案全般に関する評価	5	ア　上記評価項目以外の部分で優れた提案がみられたか。	12-2