清水庁舎整備等事業

落札者決定基準

令和２年３月31日

静　岡　市

目　　次

1　落札者決定基準の位置づけ.. 1
2　事業者選定の概要.. 1
（１）事業者選定の方法.. 1
（２）審査の進め方.. 1
（３）審査体制.. 3
3　資格審査.. 3
4　個別対話の実施.. 3
5　提案審査.. 3
（１）基礎審査.. 3
（２）総合評価審査.. 5
6　落札者の決定.. 16

１　落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、静岡市（以下「市」という。）が清水庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、清水庁舎整備等事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、最優秀提案者を選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は本事業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とする。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語の定義と同じものとする。

２　事業者選定の概要

（１）事業者選定の方法

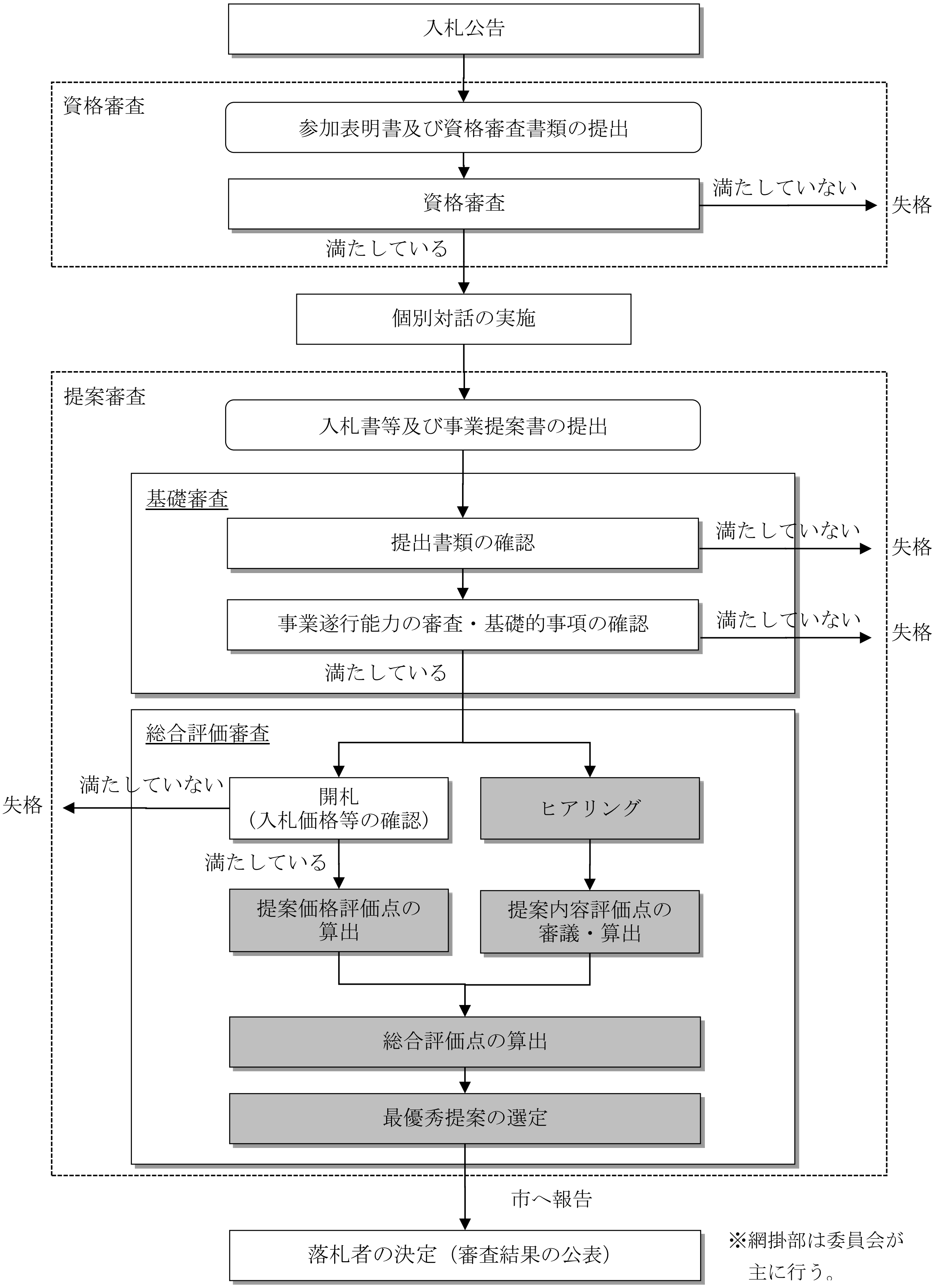
事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札とする。

本事業は、清水庁舎整備等事業の設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を長期間にわたり一括して民間事業者に委託することにより、民間事業者の幅広い能力・ノウハウが活用され、安定かつ効率的な事業の遂行を期待するものである。事業者の選定に当たっては、入札価格、設計・建設、維持管理・運営に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価する。

（２）審査の進め方

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の２段階にて実施する。「提案審査」は、要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価審査」を行う。（図１参照）

図１　落札者決定までの流れ



※網掛部は委員会が主に行う。

（3）審査体制

委員会は、入札参加者から提出された事業提案書の審査を行う。なお、市又は委員会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行う。

市が設置した委員会は、以下５名の委員により構成する（敬称略）。

委 員 長　　恒川　和久（名古屋大学大学院工学研究科准教授）
副委員長　　赤堀　文宣（静岡市政策官）
委　　員　　加藤　孝明（東京大学生産技術研究所都市基盤安全工学国際研究センター教授）
委　　員　　木村　精治（有限会社都市環境デザイン研究所代表取締役）
委　　員　　宗和　暢之（有限責任監査法人トーマツパブリックセクターアドバイザリー）

なお、入札参加者の構成員が、落札者決定前までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、働きかけを行った場合は失格とする。

３　資格審査

資格審査では、入札参加者から提出された資格審査書類等をもとに、参加要件及び資格等の要件の具備を市において確認する。このとき、市は委員会の委員から意見を聴くことができることとする。資格審査の結果、参加要件等を充足していない入札参加者は、失格とする。

なお、資格審査に係る参加要件及び資格等は、入札説明書に示す。

４　個別対話の実施

市は、市と事業者の意思疎通を十分に確保し、事業者による入札説明書等の解釈を明確化すること等を目的として、資格審査通過者を対象に、個別対話を実施する。

５　提案審査

（1）基礎審査

本審査では、市において、入札参加者の提案内容が次の基礎審査項目を充足していることを確認する。このとき、市は委員会の委員から意見を聴くことができることとする。

ア　提出書類の確認

提出書類の確認項目は表１のとおりである。

表１　提出書類の確認項目

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか。また、指定した様式に必要事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

イ　事業遂行能力の審査

入札参加者の構成員が本事業の各業務を担当し、本事業を実施するに当たり、事業遂行能力に問題がないか、参加資格確認申請書及び事業提案書に基づいて審査する。

事業遂行能力の審査項目は表２のとおりである。

表２　事業遂行能力の審査項目

審査項目	判断指標	審査内容
資力	事業ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ 総ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	既存の事業活動中で資金が生み出されているか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は代替信用補完措置が必要となる。 1)事業キャッシュフローが３期連続で総額がマイナス値 2)総キャッシュフローが３期連続で総額がマイナス値
信用力	経常収支 自己資本金	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は代替信用補完措置が必要となる。 1)経常収支が３期連続で赤字 2)自己資本金が債務超過
債務返済能力	利払能力 有利子負債比率	債務を負担し得る能力があるか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は代替信用補完措置が必要となる。 1)利払能力の最近期の値が 1.0 未満 2)有利子負債比率の最近期の値が 100%以上
代替信用補完措置	個々の補完措置につき判断	代替信用補完措置が必要である場合、第三者による履行保証（保険を含む。）等の代替信用補完措置が付されているか。

（判断指標の算出根拠）

審査項目	判断指標	算出根拠
資力	事業ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	事業利益－支払利息及び割引料＋減価償却費 （事業利益＝営業利益＋受取利息＋配当金）
	総ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	当期純損益－配当及び賞与＋減価償却費
信用力	経常収支	経常利益
	自己資本金	純資産の部合計
債務返済能力	利払能力	（事業損益＋減価償却費）÷支払利息及び割引料
	有利子負債比率	有利子負債÷使用総資本 （使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形）

ウ　基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、市の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」に基づき確認する。事業提案書の内容に市の要求する水準及び性能を満たさない事項がある場合は失格とする。

（２）総合評価審査

ア　入札価格の確認

市は、入札書及び価格提案書に記載された金額が上限価格及び下限価格の範囲内にあることの確認を行う。上限価格を上回る場合又は下限価格を下回る場合は、失格とする。

イ　ヒアリング

事業提案者の審査に当たって、提案内容の確認のため、市又は委員会が必要であると判断した場合は基礎審査を通過した入札参加者全員に対して、ヒアリングを行う。

ウ　提案価格の評価

提案価格の評価においては、次に示す算定式により、庁舎施設に関する価格点及び立体駐車場に関する価格点をそれぞれ算定し、その合計点を提案価格評価点とする。なお、算出された得点の小数点第５位以下を切り捨てた数値とする。

表３　評価の対象となる価格

評価内容	配点
①庁舎施設に関する入札価格	２６０
②立体駐車場に関する提案価格	２０
合計	２８０

①　庁舎施設に関する価格点の算定方法

次に示す算定式により、庁舎施設に関する価格点を算定する。

価格評価点＝配点×（入札参加者中最低の入札価格／各入札参加者の入札価格）

②　立体駐車場に関する価格点の算定方法

（ア）得点化対象価格の算定

次に示す算定式により、立体駐車場に関する得点化対象価格を算定する。

得点化対象価格＝（駐車場借上料の総額／【Ａ】）－（駐車場事業用地貸付料の総額／【Ｂ】）

・【Ａ】：来庁者用・公用駐車場の借上期間（本施設の供用開始日から事業用定期借地権設定契約の終了日まで）

・【Ｂ】：立体駐車場事業用地の貸付期間（事業用定期借地権設定契約日から契約の終了日まで）

（イ）価格点の算定

得点化対象価格について、次に示す算定式により、価格点を算定する。

価格評価点＝配点×（入札参加者中最低の得点化対象価格／各入札参加者の得点化対象価格）

エ　提案内容の評価

提案内容を表４に基づき採点する。

表４　評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.25

提案内容の評価項目は表５及び表６のとおりである。

表５　提案内容の評価項目

評価項目			配点
１　事業計画に関する事項			１７０
	(1) 本事業に対する基本的な考え方		１０
	(2) 事業執行体制		２０
	(3) 事業収支計画及び事業の安定性の確保		２０
	(4) 地域社会及び地域経済への配慮		５０
	(5) 将来の民間施設誘致を見据えた適切な配置計画		２０
	(6) 設計・建設業務計画	工程計画・施工計画	３０
		品質管理計画	２０
２　施設整備計画に関する事項			３４０
	(1) 清水区民の行政サービスの拠点（小計：１００点）	基本的な考え方	１０
		機能性に優れた質の高い庁舎	３０
		快適で誰もが使いやすい庁舎	３０
		長く使い続けられる未来志向の庁舎	３０
	(2) 清水区の防災拠点（小計：１４０点）	基本的な考え方	１０
		災害に備える強靭な庁舎	７０
		暮らしを守る安全・安心な庁舎	３０
		地球環境にも優しい防災庁舎	３０
	(3) 清水区のまちづくりの拠点（小計：１００点）	基本的な考え方	１０
		誰もが訪れやすい庁舎	３０
		地域の価値を高める開かれた庁舎	３０
		暮らしとまちに溶け込む庁舎	３０
３　庁舎施設の維持管理・運営計画に関する事項			１１０
	(1) 実施体制・取組方針		３０
	(2) 維持管理業務計画		４０
	(3) 計画保全型の維持管理への取組		２０
	(4) 運営業務計画		２０
４　立体駐車場計画に関する事項			４０
	(1) 基本方針・コンセプト		１５
	(2) 施設計画		１５
	(3) 経営計画		１０
合計点			６６０

表６　提案内容の評価項目及び評価内容

評価項目		評価内容	様式	配点
1　事業計画に関する事項				170
	(1) 本事業に関する基本的な考え方	・本事業の目的及び基本理念と基本方針を十分に理解し、事業コンセプトが明確であるか。 ・本事業の特性等を把握し、独自の視点が明確であるか。	7-3	10
	(2) 事業執行体制	・全体スケジュールを通じて、事業を統括する企業・責任者が明確で、事業実施体制が適切であるか。 ・事業者自ら業務内容の確認・補正・改善を図る自己モニタリング体制が適切であるか。 ・市との報告・連絡・協議体制、市によるモニタリングへの協力体制が適切であるか。	7-4	20
	(3) 事業収支計画及び事業の安定性の確保	・収支計画が、本事業を安定的に実施するため、財務の健全性や安定性の確保などを考慮したものとなっているか。 ・本事業の内容や期間等を踏まえて、事業の安定性及び確実性の確保のため、適切かつ確実性の高い資金調達の工夫や配慮がされているか。 ・本事業に係るリスクの分析が的確になされ、リスクの低減・防止策及びリスクへの具体的かつ効果的な対応策を含む計画となっているか。 ・リスク発生時において、本事業の実施や市の行政事務への影響を最小限に抑える工夫や配慮がされているか。	7-5 7-6 7-8 7-9 7-10 7-11	20

評価項目			評価内容	様式	配点
	(4) 地域社会及び地域経済への配慮		・庁舎が立地する地域の歴史や風土の特性を活かし、地域の活性化や賑わいの創出が図られているか。 ・地元産材や地元製品の活用等の地域への貢献策について有効な提案がされているか。 ・入札参加者の構成員、または下請け先、仕入れ先等への地元企業の活用、地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がされているか。 ・PFI等の官民連携事業に関しての地元企業の育成や将来の建設業の人材や担い手育成につながるような策が図られているか。	7-12	50
	(5) 将来の民間施設誘致を見据えた適切な配置計画		・地域の利便性向上や活性化のために将来民間施設を誘致することができるよう、宿泊、飲食、物産等の用途の民間施設が立地可能となる具体的な施設配置を想定し、適切な位置及び規模の民間施設用地の空地確保に工夫があるか。 ・将来民間施設を誘致した際に、民間施設と清水庁舎や立体駐車場を連絡通路で接続することができるよう、各種動線及び連絡通路の位置の想定や、将来の連絡通路整備時の改修方法等に工夫があるか。 ・民間施設用地は、暫定利用（市民等の憩いの場、イベント、近隣施設の駐車スペース等）に対応可能な空間、仕上げとなっているか。	7-13	20
	(6) 設計・建設業務計画	工程計画・施工計画	・課題や問題点を把握し、工期を遵守するとともに無理のないスケジュールとなっているか（設計、申請等手続き、施工工程等）。 ・施設の設計・建設期間を短縮し、余裕をもって令和５年１月４日に供用開始する具体的な取組が提案されているか。 ・近隣施設（鉄道、道路、建築物）等の安全性、利便性に配慮するとともに、生活・事業環境への影響（鉄道敷地・鉄道事業への影響、工事車両による交通障害、工事中の騒音・振動）を最小限に抑える工夫、対策が講じられているか。	7-14	30

評価項目			評価内容	様式	配点
		品質管理計画	・品質管理は、具体的かつ効果的な手段・方法等となっているか。 ・建設工事において、資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫がみられるか。	7-15	20
2　施設整備計画に関する事項					340
	(1) 清水区民の行政サービスの拠点	基本的な考え方	・「基本方針１：清水区民の行政サービスの拠点」として必要な機能とその整備方針を理解し、基本方針を実現するための方策が明確であるか。 ・先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。 ・基本方針に含まれない特筆すべき優れた提案がなされているか。	7-17 図面	10
		機能性に優れた質の高い庁舎	・良質な市民サービスの提供と効率的な職務の遂行の双方が両立した明快なゾーニング・動線計画となっているか。 ・ピロティ・屋外テラス・多目的スペース等の空間について、具体的な利活用方法を想定した魅力的な計画となっているか。 ・ピロティ・屋外テラス・多目的スペース等の空間について、災害時と平常時の機能の両立を図ることのできる計画となっているか。 ・閉庁日や閉庁時間における市民開放エリアの円滑な利用と職員事務エリアのセキュリティー確保が両立している計画となっているか。	7-18 図面	30
		快適で誰もが使いやすい庁舎	・すべての施設利用者（障害者、高齢者、妊婦、子供連れ等）にとって、安全・安心かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮された計画となっているか。 ・来庁者にとってわかりやすく、職員等による案内がしやすい動線計画・サイン計画となっているか。	7-19 図面	30

評価項目			評価内容	様式	配点
		長く使い続けられる未来志向の庁舎	・ＩＣＴを活用した効率的な行政サービスが提供できる計画となっているか。 ・執務室のレイアウト変更や、各室の用途変更、将来的な技術革新などへの柔軟な対応を可能とする計画となっているか。 ・立地特性に対する耐久性（対候性、対塩害性等）や安全性が確保されているか。 ・建物の長期使用が可能となる維持管理の容易性が確保されているか。	7-20 図面	30
	(2) 清水区の防災拠点	基本的な考え方	・「基本方針２：清水区の防災拠点」として必要な機能とその整備方針を理解し、基本方針を実現するための方策が明確であるか。 ・先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。 ・基本方針に含まれない特筆すべき優れた提案がなされているか。	7-21 図面	10
		災害に備える強靭な庁舎	・南海トラフ巨大地震発生後における建物の継続使用、災害応急対策活動等の円滑な実施、収容物の保全を可能とする十分な耐震性能を有する計画となっているか。 ・想定される最大クラスの津波への高い対津波性能を有し、転倒・滑動・傾斜・漂流物への各種対策を考慮した計画となっているか。また、津波発生時の災害応急対策活動や、津波収束後の事務・事業の早期再開の実現に有効な対策が講じられているか。 ・その他の災害対策（水害、強風、石油コンビナート災害等への対策）が講じられているか。 ・津波発生時の緊急避難機能を充実させるための対策が講じられ、周辺滞留者がどこに居ても安全に避難できる計画となっているか。	7-22 図面	70
		暮らしを守る安全・安心な庁舎	・災害発生時の応急対策活動や、事務・事業の早期再開の実現に有効な対策が講じられているか。 ・災害時の業務継続機能の確保のために必要なライフライン途絶等への対策が講じられているか。	7-23 図面	30

評価項目			評価内容	様式	配点
	(2) 清水区の防災拠点	地球環境にも優しい防災庁舎	・総合的な指標（CASBEE静岡）や一次エネルギー消費量基準（ＢＥＩ）に基づいた評価を行い、環境性能効率（ＢＥＥ）の確保を確認できる提案となっているか。 ・設備機器等の採用について、省エネルギー機器等の積極的な導入が提案されているか。 ・次世代エネルギー等を積極的に活用した設備構成とするとともに来庁者への環境啓発に役立つ計画となっているか。 ・ライフサイクルコストの低減を図る計画となっているか。 ・環境性能と防災機能の両立を図る計画となっているか。 ・環境性能と室内の快適性の両立を図る計画となっているか。 ・省エネルギー効果について、あらかじめ設定した環境性能や目標値を、供用開始後に確実に確保・達成するための具体的かつ効果的な提案がされているか。 ・廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する提案となっているか ・事業用地内のエネルギー（電気・熱等）を無駄なく効率的に使うことができる設備計画となっているか。	7-24 図面	30
	(3) 清水区のまちづくりの拠点	基本的な考え方	・「基本方針３：清水区のまちづくりの拠点」として必要な機能とその整備方針を理解し、基本方針を実現するための方策が明確であるか。 ・先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。 ・基本方針に含まれない特筆すべき優れた提案がなされているか。	7-25 図面	10

評価項目			評価内容	様式	配点
	(3) 清水区のまちづくりの拠点	誰もが訪れやすい庁舎	・庁舎施設、立体駐車場、民間施設用地が無理なく、効率的に配置され、事業用地を有効に活用できているか。 ・歩行者・自転車・自動車の動線が分離され、安全性と利便性が両立したアプローチ計画とされているか。 ・立体駐車場については、公用自動車と来庁者用自動車の動線が明確に分離され、公用車の緊急時対応等に支障ない配置計画になっているか。 ・駐輪場については、来庁者用・公用ともに自動車及び歩行者の動線と交錯しないよう配慮した計画となっているか。 ・ピロティについては、車寄せ・車いす使用者用駐車スペース・駐輪場・その他オープンスペースが適切に配置されているか。	7-26 図面	30
		地域の価値を高める開かれた庁舎	・都市のコンパクト化の先導を果たす施設として、清水駅周辺のまちづくりを意識した計画となっているか。 ・隣接広場や周辺施設との一体利用や、駅を経由した駅西口方面との連携などの清水都心におけるまちの賑わいや回遊性を意識した計画となっているか。 ・建物内外の空間に一体的な賑わい創出が可能な計画となっているか。 ・周辺エリアを意識した災害時の緊急避難場所としての役割を担うことのできる計画となっているか。	7-27 図面	30
		暮らしとまちに溶け込む庁舎	・新庁舎が目指す景観形成の４要素（駅と港の玄関口、みどりの継承、港町清水の歴史と自然、ひとが集う日常の風景）を踏まえた計画となっているか。 ・建築物の形状・デザイン・色彩がウォーターフロントにおける良好な都市景観の形成に配慮されたものとなっているか。 ・市民利用可能なオープンスペースが効果的に配置され、周辺の緑等との一体性・連続性も考慮された開放的な外構計画となっているか。	7-28 図面	30

評価項目		評価内容	様式	配点
3　庁舎施設の維持管理・運営計画に関する事項				110
	(1)　実施体制・取組方針	・円滑な業務遂行に適切な実施体制・連絡体制となっているか。 ・庁舎施設の維持管理業務の内容を十分に把握し、具体的かつ優れた取組方針が提案されているか。 ・予測される事故や施設不具合への未然防止対策が図られているか。 ・非常時（災害、事故、施設不具合発生時）の業務体制が明確で、具体的な対策が図られているか。	7-30	30
	(2)　維持管理業務計画	・実施内容について、各業務の特性を考慮した具体的かつ適切な提案がされているか。 ・施設管理台帳・点検保守記録を適切に整備し、有効活用できる維持管理業務計画となっているか。 ・その他優れた提案がなされているか。	7-31	40
	(3)　計画保全型の維持管理への取組	・維持管理は、事業終了時の施設性能水準の確保を視野に入れた内容となっているか。 ・計画保全による品質維持、長寿命化を図るとともに、修繕費の将来的なトータルコストの低減を図る長期修繕計画となっているか。	7-32	20
	(4)　運営業務計画	・来庁者のニーズに応じたきめ細やかな対応を実現するとともに、行政サービスの質の向上を図る提案が示されているか。 ・情報共有等の相互連携や最新設備（多言語翻訳機や応対ロボットなど）の導入等により、効率的かつ効果的な運営業務を実施するための提案が示されているか。	7-33	20
4　立体駐車場計画に関する事項				40
	(1)　基本方針・コンセプト	・地域の利便性向上につながる計画となっているか。 ・ウォーターフロントエリアにおける防災、災害時の取組みや防犯への取り組みなど地域への貢献が考慮されているか。	7-35	15

評価項目		評価内容	様式	配点
	(2) 施設計画	・周辺環境等を踏まえた適切な建築計画となっているか。 ・建築物や外構構造物等について、庁舎との一体事業として事業用地全体の統一性・利便性・意匠性に配慮された計画となっているか。 ・事業用地周辺の駐車場の駐車台数を考慮した適正な駐車台数が提案されているか。 ・交通渋滞の緩和策が十分に講じられた計画となっているか。	7-36 図面	15
	(3) 経営計画	・投資計画、収支計画、運営計画など、適切かつ安定的なものとなっているか。	7-37	10
合計点				660

オ　評価点数の換算

カの総合評価点の算出にあたって、提案価格評価点数（配点２８０点）を３００点満点における得点に、提案内容評価点数（配点６６０点）を７００点満点における得点に換算する。なお、算出された得点の小数点第５位以下を切り捨てた数値とする。

表７　評価点数の換算例

	配点	入札参加者Ａの評価点数	換算	満点	入札参加者Ａの評価点数
提案価格評価点数	２８０点	２１０点	→	３００点	２２５点
提案内容評価点数	６６０点	４９５点	→	７００点	５２５点

カ　最優秀提案の選定

提案価格の評価による点数（３００点満点）と提案内容の評価に関する点数（７００点満点）を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最大となる提案を最優秀提案とする。

総合評価点（１０００点満点）
　＝提案価格評価点数（３００点満点）＋ 提案内容評価点数（７００点満点）

６　落札者の決定

委員会は、入札参加者の提案内容に対して、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定する。ただし、総合評価審査による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、同点の者の中から提案内容評価点数が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定し、提案内容評価点数が同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、最優秀提案者を選定する。

市は、委員会による審査結果を踏まえ、最優秀提案者を落札者として決定し、その結果を入札参加者に通知するとともに公表する。