

中村区役所等複合庁舎等整備事業

落札者決定基準

平成 30 年 8 月

名古屋 市

目 次

1 総則	1
2 落札者決定の概要	1
(1) 落札者の決定の方法	1
(2) 審査の進め方	1
(3) 評価体制	1
3 資格審査	3
4 提案審査	3
(1) 基礎審査	3
(2) 総合評価	4
5 落札者の決定	8

1 総則

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、名古屋市（以下「市」という。）が「中村区役所等複合庁舎等整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、総合評価点（技術評価項目の評価点と入札価格の評価点を合計したものをいう。）の最も高いものを落札者として決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、本基準は本事業の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 落札者決定の概要

（1）落札者の決定の方法

落札者の決定方法は、入札時に技術提案を求め、価格以外の要素と価格を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式一般競争入札とする。落札者は、本基準に基づき、資格審査を行った上で、総合評価点の最も高いものをもって決定する。

（2）審査の進め方

審査は、「資格審査」、提案内容を評価する「提案審査」の二段階にて実施する。

「提案審査」は、提出書類の全てが提出され、提出書類に記述のある事項に齟齬や矛盾等がないかを確認する「基礎審査」と、施設性能等の提案内容の水準と価格について様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行う（図表1参照）

（3）評価体制

技術提案書の審査は、市が設置した中村区役所等複合庁舎等整備事業者評価会議（以下「評価会議」という。）において行う。なお、評価会議は、入札参加者に対してヒアリングを行う。

評価会議は、以下5名の委員で構成される。（敬称略、五十音順）

委員 生田 京子（名城大学理工学部建築学科准教授）

委員 齋藤 輝幸（名古屋大学大学院環境学研究科准教授）

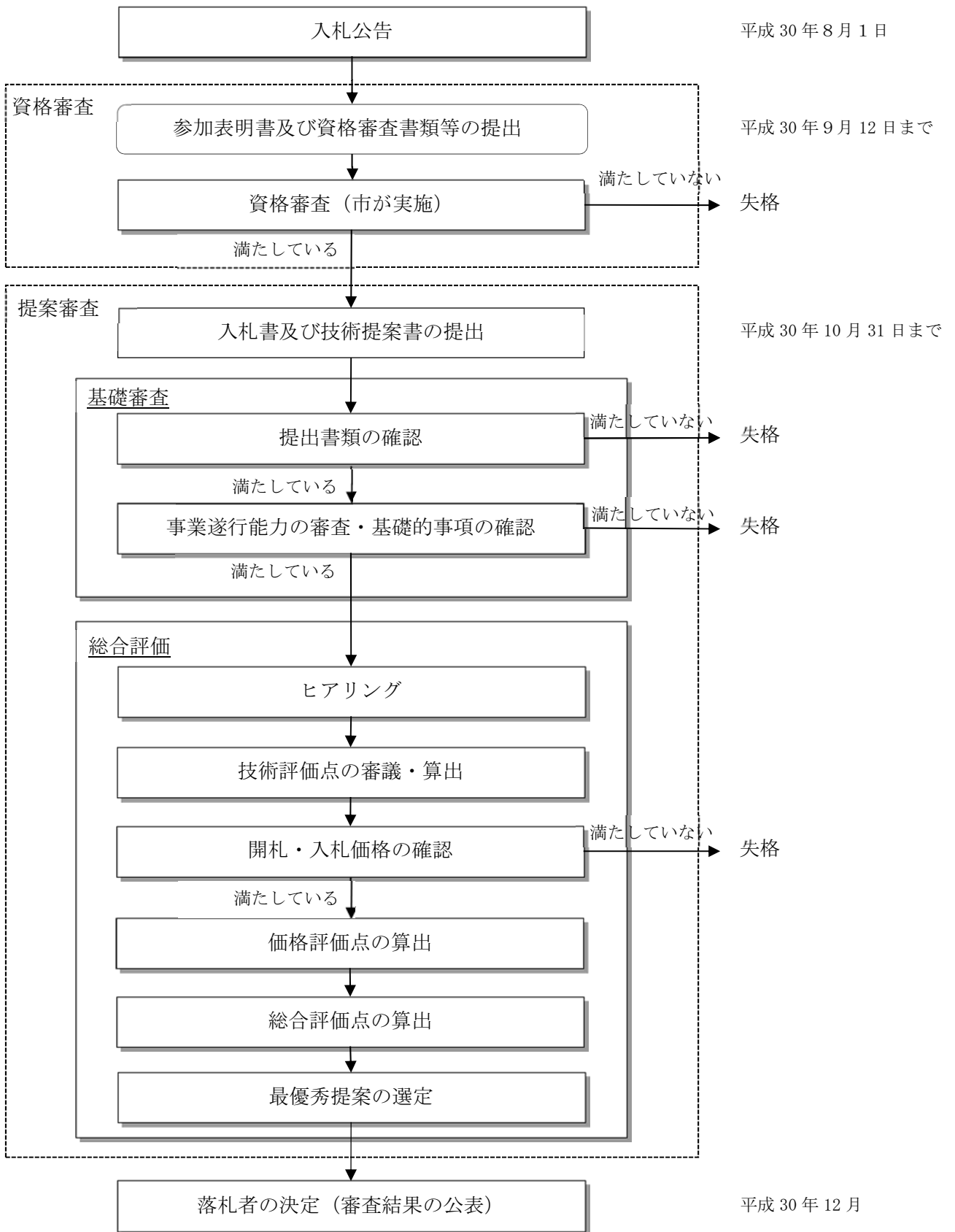
委員 鈴木 賢一（名古屋市立大学大学院芸術工学研究科教授）

委員 二村友佳子（公認会計士・税理士）

委員 三浦 哲司（名古屋市立大学大学院人間文化研究科准教授）

なお、応募者の代表法人及び構成員が、落札者決定までに、評価会議の委員に対し、接触等の働きかけを行った場合は応募者を失格とする。

図表 1 落札者決定までの流れ



3 資格審査

資格審査では、応募者からの資格審査書類をもとに、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。資格審査の結果、参加要件等を充足していない応募者は、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 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査では、入札参加者の提出書類が次の基礎審査項目を満たしていることを確認する。

ア 提出書類の確認

提出書類の確認項目は図表2のとおり。

図表2 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な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	技術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

応募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技術提案書に基づいて審査する。

事業遂行能力の審査項目は図表3のとおり。

図表3 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、又は技術提案において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、又は技術提案において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

審査項目	判断指標	審査内容
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、又は技術提案において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、技術提案において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

技術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。技術提案書の内容に市の要求する水準及び性能に満たさない事項がある場合は失格とする。

(2) 総合評価

ア ヒアリング

技術提案者の審査に当たって、提案内容の確認のため、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。

イ 技術評価

技術提案内容を図表 4 に基づき評価し、技術評価点を付与する。なお、満点は 60 点とする。

技術評価点は、各委員の評価点の平均とし、算出された評価点の小数点以下第 4 位を四捨五入し、小数点以下第 3 位までの数値とする。

なお、「4 民間施設計画」について、評価点（計 9 点）が 5 割に満たない場合は、失格とする。

図表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

技術評価の評価項目は図表5のとおりとする。

図表5 技術評価の評価項目

評価項目	評価内容	様式	配点
1 事業計画			10
(1) 本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的及び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。 ・地域の安全安心に貢献する事業内容となっているか。 	様式7-2	3
(2) 事業執行体制	<ul style="list-style-type: none"> ・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とられているか。 	様式7-3	3
(3) 協議体制	<ul style="list-style-type: none"> ・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講じられているか。 ・近隣及び関係機関との報告・連絡・協議体制が講じられているか。 	様式7-4	4
2 全体施設計画			13
(1) 全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設、多目的広場、民間施設などが無理なく、効率的に配置され、計画地を有効に活用できているか。 ・来庁者の交通手段に応じ、庁舎施設及び民間施設への歩行者動線が確保されているか。 	様式8-2 様式11-2 ～ 様式11-16	4
(2) 駐車場・駐輪場計画	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場については、導入路が渋滞緩和に配慮しつつ配置され、公用車駐車場、来庁者駐車場、民間施設駐車場それぞれの運営管理に支障ない計画になっているか。 ・駐輪場については、公用車駐輪場、来庁者駐輪場、民間施設駐輪場それぞれの運営管理に支障ない計画になっているか。 ・公用車の緊急時対応に支障ない配置計画になっているか。 	様式8-3 様式11-2 ～ 様式11-16	4

評価項目	評価内容	様式	配点
(3) 全体工程計画	・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）。	様式8-4	2
(4) 施工計画	・近隣の安全性、利便性に配慮するとともに、生活・事業環境への影響を最小限に抑える工夫、対策が講じられているか。	様式8-5	3
3 庁舎施設計画			28
(1) 庁舎施設	<ul style="list-style-type: none"> ・機能的なレイアウトが可能で、かつ区民が利用しやすい諸室配置、動線となっているか。 ・複合庁舎を構成する各施設の連携が図られる計画となっているか。 ・会議室など類似・重複機能の統合及び共用部の効率的な配置が図られているか。 ・セキュリティーが確保される平面計画及び設備計画となっているか。 ・閉庁日における区民利用施設の円滑な利用と職員利用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。 ・来庁者のプライバシーが守られる配置計画等となっているか。 ・交通に関する安全性及び防犯性を有する計画となっているか。 	様式9-2 様式11-2 ～ 様式11-16	7
(2) 区民利用施設	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的広場と交流拠点機能が連携できる位置に配置され、一体的な運用が可能な計画となっているか。 ・講堂は区役所行事・スポーツ等の区民利用のいずれにも使いやすい計画となっているか。 ・交流拠点機能は地域のさまざまな活動に活用できる計画となっているか。 	様式9-3 様式11-2 ～ 様式11-16	4
(3) 災害時の対応への配慮等	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設は災害時に災害対応を行う機能が維持される計画となっているか。 ・庁舎施設は、水害に対する防災性、耐震性を有する計画となっているか。 ・集合会議室は、平常時は会議に利用しやすく、災害時には避難所として運用しやすい計画となっているか。 ・多目的広場は地域のさまざまな利用に配慮されるとともに、災害時には隣接する外構部分と連携して運用しやすい計画となっているか。 	様式9-4	4

評価項目	評価内容	様式	配点
(4) 環境配慮及び耐久性	<ul style="list-style-type: none"> ・総合的な指標（CASBEE名古屋）に基づき環境に配慮され、環境性能の高い計画となっているか。 ・エネルギー消費量の削減、資源リサイクル等環境負荷の低減など環境に配慮した計画となっているか。 ・採用する部材及び仕上げは、長寿命化、耐久性、メンテナンス性を配慮した仕上計画となっているか。 ・躯体及び配管スペースは、耐久性及びメンテナンス性を有する計画となっているか。 	様式9-5	4
(5) 周辺環境への配慮等	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺への日影、圧迫感、騒音などの影響を低減する計画となっているか ・周辺の景観に配慮した外観デザインとなっているか。 ・周辺の防犯、環境等に配慮した施設配置及び外構計画となっているか。 	様式9-6 様式11-2 ～ 様式11-16	5
(6) 品質管理・維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施工における品質管理の手段・方法は効果的か。 ・ランニングコストの低減を図れているか。 ・運用段階における維持管理計画（修繕計画を含む）は、品質維持、長寿命化を図るとともに、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。 	様式9-7	4
4 民間施設計画			9
(1) コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の利便性向上及び活性化につながる計画となっているか。 ・防災、防犯、災害時の取組みなど地域への貢献が考慮されているか。 ・庁舎施設等と併設する施設としてふさわしいものとなっているか。 	様式10-2	3
(2) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境等を踏まえた適切な建築計画となっているか。 ・提案された事業に応じた適切な建築計画となっているか。 ・近隣への配慮（日影、騒音、自動車の出入り等）がなされているか。 	様式10-3 様式11-2 ～ 様式11-16	3
(3) 経営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・類似の開発事業の実績を有しているか。 	様式10-4	3
合計点			60

ウ 入札価格の確認

市は、入札書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることを確認する。予定価格の範囲内でない入札参加者は、失格とする。

エ 価格評価

庁舎施設及び民間施設に関する入札価格に対して、以下の考え方に基づいて得点化する。なお、満点は40点とし、算出された得点の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第3位までの数値とする。

図表6 価格評価点の配点

評価内容	配点
庁舎施設に関する入札価格	38
民間施設に関する入札価格	2
合計	40

庁舎施設価格評価点 = 38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)

民間施設価格評価点 = 2点 × (各入札参加者の入札価格 / 入札参加者中最高の入札価格)

オ 最優秀提案の選定

価格評価点(40点満点)と技術評価点(60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(100点満点) = 価格評価点(40点満点) + 技術評価点(60点満点)

5 落札者の決定

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、総合評価による点数の合計が最も高いものが複数ある場合には、技術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し、技術評価点と同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、最優秀提案者を選定する。

市は、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、入札参加者全ての評価点、評価内容を公表する。

なお、落札者が落札者決定時から事業契約締結までに、次の事由に該当した場合は失格とする。

- ① 本市との契約に関して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)第3条、第8条第1項第1号若しくは第19条に違反し、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。

- ② 本市との契約に関して賄賂、談合等著しく市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- ③ 名古屋市が行う契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する合意書（平成 20 年 1 月 28 日付名古屋市長等・愛知県警察本部長締結）及び名古屋市が行う調達契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する取扱要綱(19財契第 103 号)に基づく排除措置を受けたとき。

落札者の事由により事業契約及び定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に落札者に契約交渉を行う。