

名谷駅美装化・リニューアル事業

落札者決定基準

令和3年2月17日

神戸市交通局

【 目 次 】

第1 審査の概要	1
1 落札者決定基準の位置付け	1
2 審査方法の概要	1
3 評価委員会の設置	1
4 審査の流れ	1
5 落札者の決定	2
6 提案内容の位置づけ	2
第2 第一次審査	3
第3 第二次審査	3
1 入札価格の確認	3
2 定量評価項目に係る審査	3
3 定性評価項目に係る審査	4
第4 総合評価	6
1 総合評価の手順	6
2 総合評価点の計算式	6

第1 審査の概要

1 落札者決定基準の位置付け

本書は、神戸市交通局（以下「交通局」という。）が、名谷駅美装化・リニューアル事業（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。）の募集・選定にあたり、最も優れた提案を審査し選定するための手順、方法、評価基準等を示すもので、本事業の入札参加希望者を対象に配布する「入札説明書」と一体のものである。

2 審査方法の概要

交通局は、本事業を、事業完了後の運営管理を予定する事業者が自らの全体計画により、設計・施工・工事監理まで一括して行う事業スキームで実施することで、民間事業者の技術やノウハウを活かし、整備期間や財政負担等の縮減を図るとともに、事業完了後の施設が効率的かつ効果的に運営されることを目指している。そこで、事業者の選定については、競争性の確保と民間事業者の提案を幅広く取り入れる観点から、総合評価一般競争入札方式を採用する。

3 評価委員会の設置

交通局は、総合評価一般入札方式の実施にあたり、「名谷駅美装化・リニューアル事業に関する総合評価一般競争入札方式実施に伴う評価委員会」（以下「評価委員会」という。）により落札者決定基準を定めるとともに、評価委員が入札参加者の提案内容に対して行った客観的評価をもとに、落札者を決定する。

4 審査の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加者の資格要件を確認する第一次審査と、第一次審査を合格した入札参加者の提案内容、事業遂行能力および入札価格を審査する第二次審査を実施する。第一次審査は、入札参加者について書類審査によって第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定する。

なお第二次審査に第一次審査の結果は影響しないものとする。

第一次審査	資格要件に係る審査
第二次審査	提案内容の定性評価項目に係る審査および入札価格の定量評価によって総合評価審査を行う。

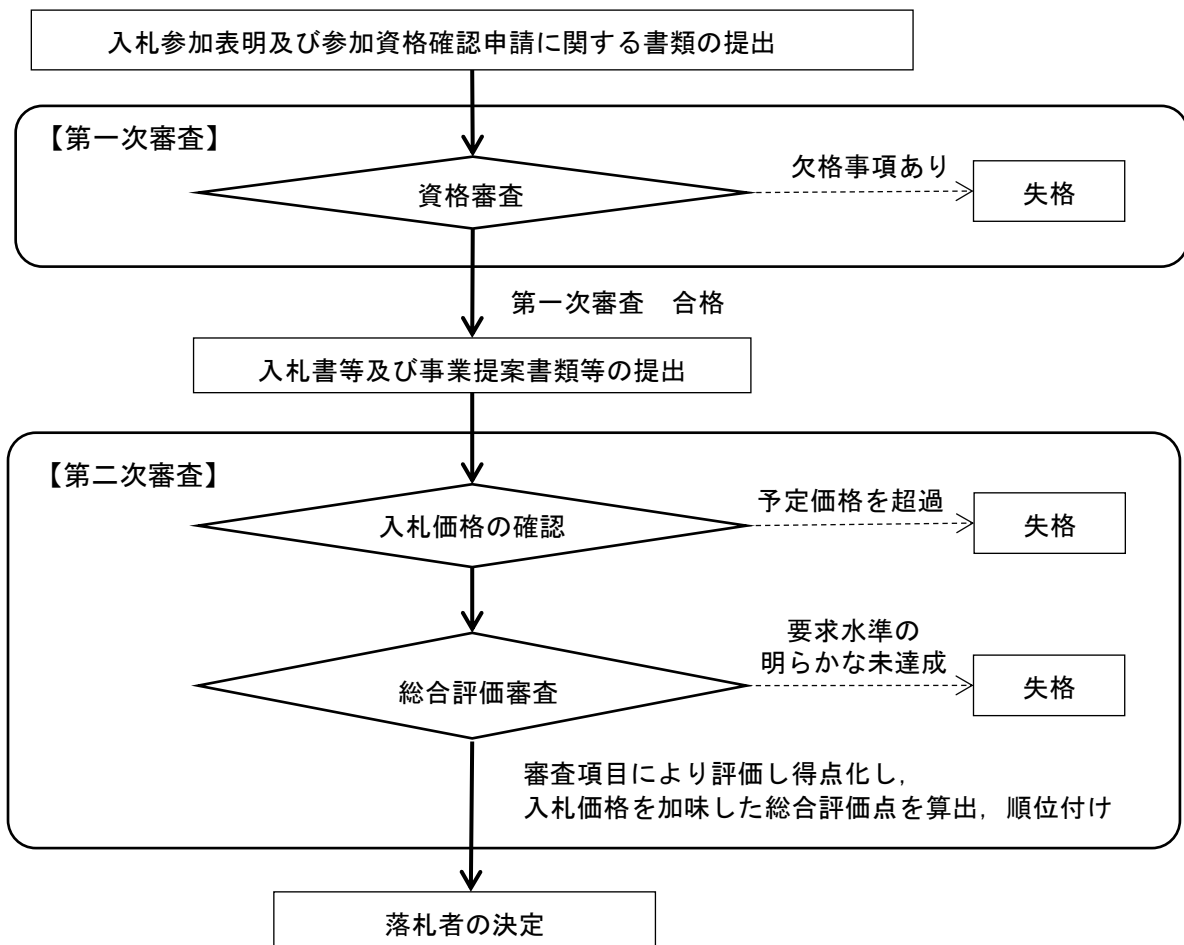


図1 審査の流れ

5 落札者の決定

第一次審査に合格した入札参加者から提出された入札書等及び事業提案書類等の内容について、第二次審査として本書に基づき評価・得点化を行い、得点の最も高い提案をした入札参加者を落札者として選定する。

第二次審査に進んだ入札参加者が1者であった場合には、当該入札参加者から提出された入札書等及び事業提案書類等の内容を審査し、入札価格の予定価格超過や要求水準の明らかな未達成等の失格要件に該当せず、「第3-3 定性評価項目に係る審査」に定められた方法による得点化において、定性評価項目審査の点数が30点以上であれば、当該入札参加者を落札者として選定する。

6 提案内容の位置づけ

本事業では、入札時点で設計が完了していないため、提案内容をそのまま実施することを求めるものではなく、本事業の契約書に定める「設計業務」が完了した後に、仕様や工事業務の具体的内容が決定されるものとなる。ただし、総合評価一般競争入札方式においては、提案内容が入札書の一部を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

(1) 定性評価項目に係る審査の扱い

定性評価項目に基づく審査では、要求水準以上の提案が具体的になされている内容について得点が付与される定性評価を行う。このため、落札者が提案した提案内容が、本事業の事業契約で定める業務水準となることに留意すること。

(2) 審査段階の意見の扱い

審査段階において、入札参加者からの提案内容に対して交通局から意見が出される場合がある。この場合、本事業の契約締結の段階で、落札者は交通局が提示した意見を、事業の内容に反映させるために、可能な限り配慮しなければならない。

第2 第一次審査

書類審査により、参加資格要件の確認を行い、本事業への入札参加資格要件の審査を行う。参加資格要件を備えていない場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義がある場合には、入札参加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。

第3 第二次審査

入札参加者から提出された入札書等、事業提案書類等および入札価格を審査する。

なお、入札参加者から提出された入札書等及び事業提案書類等に疑義がある場合には、入札参加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ほか、入札参加者に対して個別のヒアリングを行って確認する場合がある。また、入札参加者への確認結果及びヒアリングにおける回答内容等は、事業提案書類等における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。

1 入札価格の確認

入札参加者が入札書等に記載した入札価格が、交通局の設定する予定価格（入札説明書を参照。）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、その入札参加者は失格とする。

2 定量評価項目に係る審査

定量評価項目の得点は、以下の計算式により付与する。

$$\text{定量的事項の得点} = \frac{\text{最小入札価格}}{\text{入札価格}} \times 25 \text{ 点}$$

3 定性評価項目に係る審査

入札参加者の提案内容について、審査基準に基づき定性評価項目に係る審査を行う。なお、提案内容が明らかに要求水準を満たしていないと判断した場合には、その入札参加者は失格とする。

定性評価項目に係る審査の配点は75点として、次の「表1 定性評価項目及び配点等」に示す定性評価項目及び配点に従い、入札参加者の提案内容について定性評価し得点化する。

総合評価審査の配点は定量評価（入札価格）25点、定性的評価75点の計100点とする。

表1 定性評価項目及び配点等

No	定性評価項目	配点
1	事業主体	5点
2	事業計画（入札説明書別紙≪基本方針≫） ※名谷活性化プランへの寄与	20点
3	施設工事（要求水準書 名谷駅美装化・リニューアル工事、駅ビル北館新築工事、名谷駅前詰所解体撤去工事編）	25点
4	施設運営 （要求水準書 施設運営計画・統括マネジメント編）	25点
		合計 75点

(1) 定性評価項目の審査

定性評価項目の審査は、「表2 提案内容審査基準」の審査項目について、「表3 各定性評価項目の得点化基準」により得点を付与する。なお、詳細は下表中（主な様式）を参照のこと。

表2 提案内容審査基準

No	審査項目	審査のポイント・細目配点	配点	主な様式
1	事業主体 (5点)	①財務状況（経営能力）	2	—
		②運営実績（商業施設運営実績）	3	2-6
2	事業計画 (20点)	「名谷活性化プラン」への寄与（基本方針の理解・課題解決の提案）	/	/
		① 商業施設の魅力化 ・魅力的な商業施設とするための提案 ・地域住民の利便性を向上させるための工夫 ・テナントビルとしての快適性向上策 ・施設・設備の更新性・可変性 ・魅力的な商業施設として長期的な継続性への期待	5	7-1
		② 駅と駅ビル北館の一体性、回遊性 ・北館を含めた名谷駅ビルの展望（各ビルの役割・テーマ等） ・両ビル間やゆずりは橋との動線計画 ・駅及び駅ビル北館内外の回遊性、縦動線計画	5	7-2
	③ 子育て世代をはじめ、多様な世代へのアプローチ ・子育て世代に向けた役割・機能への提案	5	7-3	

			<ul style="list-style-type: none"> ・わかりやすいサイン計画、バリアフリー対応などユニバーサルデザイン視点からの提案 ・多世代共生エリアの施設としての集客策 		
		④	周辺地域との調和及び開放性を反映した意匠計画 <ul style="list-style-type: none"> ・名谷地域のシンボルとなるような仕掛け ・意匠・デザインの高質性、周辺景観との調和 ・明るく開放的な施設としての工夫 ・周辺施設等（バス停, 駅前ロータリー等）への快適かつ円滑な動線計画 ・夜間景観への配慮 	5	7-4
3	施設工事 (25点)	①	設計・施工・工事監理のスケジュール <ul style="list-style-type: none"> ・全体工期を短くするなどの提案・工夫 ・交通局職員との連絡調整、情報共有に対する提案 	5	8-1
		②	執行体制・実績 <ul style="list-style-type: none"> ・具体的にどこの企業が設計・施工・工事監理するのか ・参加企業の実績 ・個人の資格・実績、組織体制 ・構成員または協力企業の不測の事態発生等リスク管理の方策 	5	8-2 10
		③	安全 <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道の安全運行への対応 ・駅利用者、周辺住民、店舗スタッフ、局職員の安全対策・動線計画 ・工事中の振動・騒音対策 ・工事中や供用開始後の災害対策（BCP含む）、停電対策、事故対応 	5	8-3
		④	コスト削減・環境配慮・地域経済への貢献 <ul style="list-style-type: none"> ・構造、工法の有効性 ・イニシャル及びランニングコスト低減の具体的な提案 ・西日対策、設備計画（空調・照明等）、省エネ、情報通信設備 ・市内企業の参加・協力等による地域経済への貢献 	5	8-4
		⑤	メンテナンス性 <ul style="list-style-type: none"> ・清掃・維持管理、保全・修繕等メンテナンスの容易さ ・施設の維持管理、保全・修繕手法の有効性 ・長期修繕計画についての提案 	5	8-5
4	施設運営 (25点)	①	運営方針, 施設配置計画, リーシング方針 <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画を実現する店舗配置やゾーニング設定 ・安定的なにぎわいを創出する工夫 ・リーシングにあたって空室を生まない工夫・体制 ・駅施設との連携への配慮 	5	9-1

		・施設管理の体制の妥当性		
	②	施設賃料の提案 ・最低保証金額、最大支払賃料の想定額 ・定額賃料、歩合賃料、定額・歩合の算定方式の有用性 ・支払賃料を最大化させる工夫	12	9 - 2
	③	賃貸借期間, 事業収支計画 ・安定的な収支計画となっているか ・賃貸借期間にかかる総支払賃料見込み額	8	9 - 3

表 3 各定性評価項目の得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	具体的に極めて優れた提案がある	配点×1.0
B	具体的に優れた提案がある	配点×0.8
C	具体的に提案がある	配点×0.4
D	特に要求水準を超える提案がない	配点×0

第 4 総合評価

1 総合評価の手順

「2 総合評価点の計算式」により算出された総合評価点の最も高い者を落札者として選定する。

なお、最も高い総合評価点の者が2者以上あるときは、定性評価点の高い者を落札者とし、更に定性評価点が同点である場合には、くじ引きにより落札者を選定する。

2 総合評価点の計算式

総合評価点の算出は、以下の計算式によって行う。

$$\text{総合評価点} = \text{定量評価点} + \text{定性評価点}$$

得点化の際は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求める。