

相模原市立北市民健康文化センター
改修整備・運営事業
落札者決定基準書

相模原市

令和6年5月10日

1. 総則

1.1. 本書の位置づけ

「相模原市立北市民健康文化センター改修整備・運営事業 落札者決定基準書」（以下「落札者決定基準書」という。）は、相模原市（以下「市」という。）が、相模原市立北市民健康文化センター改修整備・運営事業（以下「本事業」という。）への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、「入札説明書」と一体のものとして位置付けられるものである。

本落札者決定選定基準書は、落札者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った入札参加グループを選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加グループの行う提案等に具体的な指針を示すものである。

1.2. 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員 4 名及び市の職員 1 名から構成する北市民健康文化センター改修整備・運営事業 事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置して行う。

選定委員

| | | | |
|-----|----|-----|--|
| 委員長 | 朝日 | ちさと | （東京都立大学 都市環境学部教授） |
| 委員 | 霧生 | 卓 | （霧生公認会計士事務所 公認会計士・税理士） |
| 委員 | 鈴木 | 勝之 | （日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 ディレクター・一級建築士） |
| 委員 | 原田 | 尚幸 | （和光大学 現代人間学部教授） |
| 委員 | 榎本 | 好二 | （相模原市 市民局長） |

2. 審査方法

2.1. 審査方法

入札参加者から提出された企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。選定委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案を選定する。

2.2. 審査の手順

審査は、以下の（1）、（2）の手順で実施する。

（1）資格審査

- ・ 第一次審査として応募資格の有無を確認する。

（2）提案審査

- ・ 第二次審査として入札参加者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が入札説明書等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

2.3. 選定フロー

入札説明書等の公表から落札者決定までの流れを下図に示す。

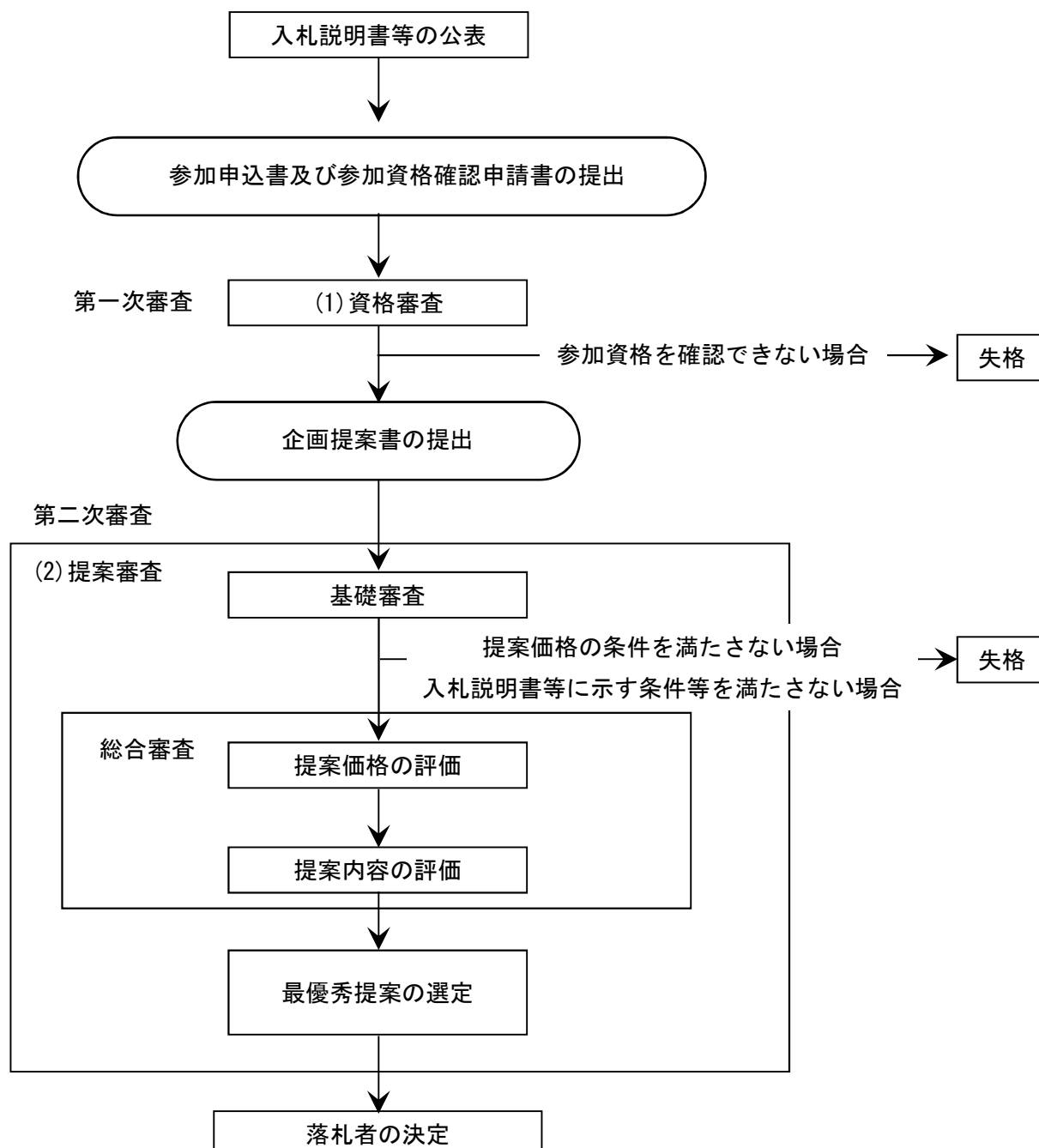


図 1 選定フロー

2.4. 審査結果の公表

資格審査の結果は、各入札参加者に個別に通知する。提案審査の結果については各入札参加者へ個別に通知するほか、結果の概要を市のホームページに公表する。

3. 資格審査

資格審査では、応募グループから提出される資格審査に関する提出書類を基に、参加資格を満たしているか否かを確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。本審査における確認内容は下表のとおりとする。

表 1 資格審査における確認内容

| 区分 | 確認内容 | 対象様式 |
|----------|--|--------------------------|
| 入札参加者の構成 | ①入札参加者は、設計企業、工事監理企業、改修工事企業、維持管理企業、運営企業で構成されていること。なお、設計企業、工事監理企業、改修工事企業、維持管理企業、運営企業のいずれにも当たらない企業が参加する場合は、「その他企業」としてグループに参加することも可とする。なお、「その他企業」として参加する場合は、本事業における役割を明確にすること。 | 様式2-2 様式2-3 |
| | ②代表企業及び構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにしていること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の企業が工事監理業務と改修工事業務を実施することはできないものとする。 | |
| | ③入札参加者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。なお、改修工事業務完了後、同じグループ内の維持管理企業又は運営企業に代表企業を交替することも可とする。 | |
| | ④他の入札参加者の代表企業及び構成企業でないこと。 | |
| 全般 | ①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定する者に該当しない者であること。 | 様式2-2 様式2-3 様式2-10 |
| | ②開札日の前日までに相模原市契約規則(平成4年相模原市規則第9号)に基づく令和5・6年度競争入札参加資格者として登録されていること。 | |
| | ③相模原市競争入札参加資格者指名停止等措置要綱(平成8年4月1日施行)に基づく指名停止期間中でないこと。 | |
| | ④会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされている者(更生手続開始の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者(更生手続開始の決定が確定している者を除く。)でないこと。 | |
| | ⑤参加する者が個人である場合には、その者が、相模原市暴力団排除条例(平成23年相模原市条例第31号。以下「市暴力団排除条例」という。)第2条第4号に規定する暴力団、暴力団員等(以下「暴力団員等」という。)と認められないこと、又は、法人等(法人又は団体をいう。)である場合には、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等と認められないこと。 | |

| 区分 | 確認内容 | 対象様式 |
|---------------------|---|------------------|
| | ⑥神奈川県暴力団排除条例(平成 22 年神奈川県条例第 75 号。以下「県暴力団排除条例」という。)第 23 条第 1 項に違反したと認められないこと。 | |
| | ⑦県暴力団排除条例第 23 条第 2 項に違反したと認められないこと。 | |
| | ⑧市暴力団排除条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと、又は参加する者の支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)の代表者が、暴力団員等と密接な関係を有すると認められないこと。 | |
| | ⑨国、神奈川県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。 | |
| | ⑩本事業について、以下の者(市がアドバイザー業務を委託した者及び当該者が同業務の一部を委託している者)又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。 ・八千代エンジニアリング株式会社(所在地:東京都台東区浅草橋 5-20-8) ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業(所在地:東京都千代田区大手町 1-1-1) | |
| | ⑪選定委員会の委員又は委員が属する企業と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。なお、入札公告日以降に、本事業について委員と接触を試みた者については、入札参加資格を失うものとする。 | |
| | ⑫指定管理者の指定を受ける者は、相模原市指定管理者の指定の手続等に関する規則(平成 17 年相模原市規則第 55 号)第 4 条に規定する者に該当しない者であること。 | |
| 設計企業・ 工事監理 企業 | ①設計業務、工事監理業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。 | 様式 2-4 様式 2-5 |
| | ②建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)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。 | |
| | ③平成 21 年 5 月以降に履行した 1,000 m ² 以上(プールサイド、更衣室、共用部等を含むプール用途に係る面積を対象とする)のプールを備える施設の設計実績(新築・改修を問わないが、改修工事の設計実績については以下の(注)に示す内容を含む改修工事を対象とする)があること。 なお、設計業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。 (注)設計実績として認める改修工事は、以下を含むものとする。 ・プール設備(循環ろ過機、薬液装置、凝集剤装置、塩素貯留タンク、水質監視装置、循環ポンプ、ジェットポンプユニット、パブロポンプユニット等)の修繕又は更新を含む改修工事で工事総額 10 億円以上のもの | |

| 区分 | 確認内容 | 対象様式 |
|------------|---|--------|
| 改修工事 企業 | ①改修工事業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。 | 様式 2-6 |
| | ②建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。 | |
| | ③平成 21 年 5 月以降に竣工した「1,000 m ² 以上（プールサイド、更衣室、共用部等を含むプール用途に係る面積を対象とする）のプールを備える施設」又は「延床面積 3,000 m ² 以上の公共施設」の施工実績があること（元請としての施工実績に限る。新築・改修を問わないが、改修工事の施工実績については以下の（注）に示す内容を含む改修工事を対象とする）。なお、改修工事業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。 （注）施工実績として認める改修工事は、以下を含むものとする。 ＜1,000 m ² （プールサイド、更衣室、共用部等を含む）以上のプールを備える施設の改修工事＞ ・プール設備（循環ろ過機、薬液装置、凝集剤装置、塩素貯留タンク、水質監視装置、循環ポンプ、ジェットポンプユニット、パプロポンプユニット等）の修繕又は更新を含む改修工事で工事総額 10 億円以上のもの ＜3,000 m ² 以上の公共施設の改修工事＞ ・建築工事・電気工事・機械設備工事を含む 1 件 10 億円以上のもの | |
| 維持管理 企業 | ①維持管理業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。 | 様式 2-7 |
| | ② 5 レーン以上かつ 25m 以上のプールを備える施設の維持管理業務実績があること。 | |
| 運営企業 | ①運営業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。 | 様式 2-8 |
| | ② 5 レーン以上かつ 25m 以上のプールを備える施設の運営業務実績があること。 | |
| その他企業 | ①担当する業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。 | 様式 2-9 |

4. 提案審査

4.1. 基礎審査

基礎審査では、企画提案書について提案価格が入札説明書に示す上限額以内であるか否か、提案内容が入札説明書等に示す条件等を満たしているか否かを確認する。全ての確認項目を満足できていない入札参加者は失格とする。

提案価格に関する確認内容は以下とする。提案価格が上限額の範囲を超える入札参加者は失格とする。

- 提案価格の総額（税抜）

提案価格（税抜）の総額（設計・改修工事業務費（サービス対価A）＋ ②総括管理業務、維持管理業務及び運營業務費（サービス対価B）が、入札説明書に示す予定価格の上限額（税抜）以下となっているか。

4.2. 総合審査

(1) 総合審査の方法

総合審査では提案価格と提案内容の2つの面から評価を行う。

提案価格の評価点が30点満点、提案内容の評価点が70点満点の合計100点満点で評価する。また、総合審査の結果が同点となった場合には、提案内容の評価点が高い入札参加者を最優秀提案とする。

なお、選定委員会は、総合審査の過程において各入札参加者に対しヒアリング（プレゼンテーション）を実施する。

ヒアリング（プレゼンテーション）は令和6年12月上旬を予定しているが、詳細については企画提案書受付後に改めて市から各入札参加者に連絡する。

(2) 提案価格の評価

提案価格は、30点を配点する。また、以下を提案評価額とする。

【提案評価額】

① 設計・改修工事業務費（サービス対価A）
＋ ②総括管理業務、維持管理業務及び運營業務費（サービス対価B）

※金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」は、現在価値換算前の金額を指す。

提案評価額の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 2 価格審査の項目及び配点

| 審査項目 | 配点 | 点数化方法 |
|---|-----|---|
| ①設計・改修工事業務費（サービス対価A）＋②総括管理業務、維持管理業務及び運營業務費（サービス対価B） | 30点 | 最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 配点×最低提案価格／提案価格 |

(3) 提案内容の評価

提案内容は、次項「(4)評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により選定委員会が点数化する。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 3 提案内容の評価における採点基準

| 評価 | 評価内容 | 採点基準 |
|----|-------------------|---------|
| A | 提案内容が非常に優れている | 配点×1.00 |
| B | 提案内容が優れている | 配点×0.80 |
| C | 提案内容が具体的かつ適切である | 配点×0.60 |
| D | 具体的かつ適切な提案が少ない | 配点×0.40 |
| E | 具体的かつ適切な提案が非常に少ない | 配点×0.20 |

(4) 評価項目及び配点

1) 事業計画に関する事項【18点】

| 項目 | 評価の視点 | 配点 | 主たる対象様式 |
|----|----------------------|----|--|
| 1 | 事業 コンセプト | 6 | 様式 3-2 |
| 2 | 事業実施 体制 | 4 | 様式 3-3 |
| 3 | 事業の安定 性・リスク 管理 | 4※ | 様式 3-4 様式 7 (事業収支 計画に關する 様式) |

| 項目 | | 評価の視点 | 配点 | 主たる対象様式 |
|----|-------------|---|----|---------|
| | | 応策が提案されている。 ③付保すべき保険についての確な提案がされている。 ④代表企業及び構成企業の財務状況は継続的、安定的に業務を実施できるものである。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。 | | |
| 4 | 地域経済への配慮・貢献 | ①本事業における各業務等において、市内企業を積極的に活用するなどの配慮がなされている。 ②市内から積極的に資機材や備品、消耗品等を調達する、スタッフを雇用するなどの配慮がなされている。 ③障がい者雇用、男女平等参画、地域との共生など、地域への貢献の提案となっている。 ④その他、優れた提案が含まれている。 | 4 | 様式 3-5 |
| 小計 | | | 18 | |

※項目 3 の配点 4 点のうち、評価の視点④で 2 点を配点する。

2) 設計・工事監理・改修工事業務に関する事項【26 点】

| 項目 | | 評価の視点 | 配点 | 主たる対象様式 |
|----|------------------------|--|----|-------------------------|
| 1 | 設計・工事監理・改修工事業務の基本的な考え方 | ①本事業のコンセプトを踏まえた業務実施方針が明確に示されている。 ②市長寿命化計画に基づき、建物の長寿命化を図るための予防保全の視点を踏まえた設計・改修工事業務の考え方が明確に示されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。 | 3 | 様式 4-2 様式 6 (図面集) |
| 2 | 建築計画 | ①本施設の設置目的や本事業のコンセプトに合った施設として、空間の魅力向上やリニューアル感・親しみやすさのある計画が提案されている。 ②利用者が使いやすい諸室配置や適切なゾーン区分、動線計画が提案されている。 ③機能性、耐久性、利用のしやすさに配慮した建築計画が提案されている。 ④維持管理・運営期間中の修繕・更新の内容、方法及びコスト抑制を見据えた建築計画が適切に提案されている。 ⑤施設用途に適した機能性、耐久性、安全性、利用のしやすさ、デザイン等に配慮した什器・備品計画が提案されている。 ⑥その他、優れた提案が含まれている。 | 7 | 様式 4-3 様式 6 (図面集) |
| 3 | 建築設備計画 | ①プール、遊具等に魅力があり、子どもの利用及び幅広い世代の利用促進が期待できる機能（特に、スライダーの代替機能等）が提案されている。 ②機能性、耐久性、利用のしやすさに配慮した建築設備計画が提案されている。 | 6 | 様式 4-4 様式 6 (図面集) |

| 項目 | | 評価の視点 | 配点 | 主たる対象様式 |
|----|-------------------------|---|----|-------------------------|
| | | ③維持管理・運営期間中の修繕・更新の内容、方法及びコスト抑制を見据えた建築設備計画が適切に提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。 | | |
| 4 | 環境への配慮、ユニバーサルデザイン、安全確保等 | ①省エネや省資源等による環境への配慮や、維持管理のしやすさを考慮したライフサイクルコストの低減を図る工夫が提案されている。 ②利用者が安心して利用できるようユニバーサルデザインに配慮されている。 ③子どもや高齢者、外国人、学校授業等による利用も踏まえ、プール利用時における安全性の確保について、サイン計画等の具体的な方法が提案されている。 ④耐震性、防災性、防犯性など、構造・設備における安全性の確保について、具体的な方法が提案されている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。 | 3 | 様式 4-5 様式 6 (図面集) |
| 5 | スケジュール及び品質確保のための工夫 | ①適切な設計業務、改修工事業務等、業務着手から本施設供用開始までの確実な工程に配慮したスケジュールが提案されている。 ②本施設の改修における適切な品質の確保について、管理方針や具体的な方法が提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。 | 4 | 様式 4-6 様式 6 (図面集) |
| 6 | 安全管理及び施工上の配慮 | ①本施設の改修工事における適切な安全管理の方針や具体的な方法が提案されている。 ②大空間の天井改修など、特に安全確保への配慮が必要な箇所について、具体的な対応策が提案されている。 ③工事期間中の、什器・備品の移動及び保管について、具体的な方法が提案されている。 ④騒音・振動対策、交通安全対策等、周辺環境への配慮について具体的な方法が提案されている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。 | 3 | 様式 4-7 様式 6 (図面集) |
| 小計 | | | 26 | |

3) 総括管理・維持管理・運営業務に関する事項【26 点】

| 項目 | | 評価の視点 | 配点 | 主たる対象様式 |
|----|------------------------|---|----|---------|
| 1 | 総括管理・維持管理・運営業務の基本的な考え方 | ①開館に備えて、市と十分に協議しながら業務を進める業務計画及びスケジュールとなっている。 ②総括管理業務、維持管理業務及び運営業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方が示されている。 ③開館に向けた円滑な開館準備計画について具体的な提案がなされている。 ④利用者ニーズをとらえ業務に反映するための具 | 3 | 様式 5-2 |

| 項目 | | 評価の視点 | 配点 | 主たる対象様式 |
|----|--------------|---|----|---------|
| | | <p>体的かつ効果的な提案が示されている。</p> <p>⑤本業務の履行において、選定事業者の計画した利益を上回る場合に、提供サービスの充実や物品購入等の還元策が提案されている。</p> <p>⑥その他、優れた提案が含まれている。</p> | | |
| 2 | 人材育成・危機管理対応等 | <p>①適切な人材育成・研修、雇用条件等について具体的かつ効果的な提案が示されているか。</p> <p>②非常時等の危機管理対応について、具体的に提案されている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p> | 3 | 様式 5-3 |
| 3 | 維持管理業務 | <p>①建物の性能を適切に維持するための具体的な業務内容の提案がされている。</p> <p>②予防保全や建物の長寿命化を図る視点を踏まえ、長期修繕計画が策定され、修繕・更新業務の内容が具体的に提案されている。</p> <p>③省エネや省資源等、環境に配慮した業務の工夫について提案されている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p> | 6 | 様式 5-4 |
| 4 | 運営業務 | <p>①多様な利用者がスポーツや様々な活動を楽しむ工夫について提案されている。</p> <p>②潜在的な利用需要を喚起するための広報宣伝や、プール利用者数の季節による偏りや、諸室の稼働率の低さといった課題に対応した具体的かつ効果的な運営業務の提案がなされている。</p> <p>③安全や衛生管理等、適切な危機管理方策について提案されている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p> | 7 | 様式 5-5 |
| 5 | 自主事業 | <p>①利用者のニーズに柔軟に対応し、サービスを向上する工夫について提案されている。</p> <p>②本施設のコンセプトを踏まえた事業内容や、地域全体の魅力向上に資するイベントの実施等、施設の有効活用のための具体的な方法が提案されている。</p> <p>③プール利用者数の季節による偏りや、諸室の稼働率の低さといった課題に対応した具体的かつ効果的な事業等が提案されている。</p> <p>④安全や衛生管理等、適切な危機管理方策について提案されている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p> | 7 | 様式 5-6 |
| 小計 | | | 26 | |

(5) 総合審査による最優秀提案の選定

提案内容及び提案価格の評価による得点の和（総合審査の得点）が最も高い提案を最優秀提案として選定する。また、総合審査による評価点が最も高い提案が複数あるときは、提案内容の評価点が最も高いものを最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

5. 落札者の決定

市は、選定委員会における最優秀提案の選定結果をもとに、落札者を決定する。