

# 新市民会館整備運営事業

落札者決定基準

平成 28 年 1 月 27 日

東大阪市

## 本書の位置付け

本落札者決定基準は、東大阪市（以下「市」という。）が「新市民会館整備運営事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者を募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）に交付する入札説明書等と一体のものである。

本事業を実施する民間事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。本落札者決定基準は、落札者を決定するに当たり最も優れた入札提案（以下「最優秀入札提案」という。）を選定するための方法及び審査基準等を示したものである。

なお、本落札者決定基準に使用する用語の定義は、入札説明書等において使用される用語と同一のものである。

## 審査の概要

### 1 審査の方法

最優秀入札提案を選定するための審査の方法は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「入札参加資格審査」及び入札提案の内容に関する「提案審査」の二段階で実施する。

入札参加資格審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、入札参加資格審査により参加資格要件を満たしているとされた者から提出された入札提案書を対象とし、入札価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、入札提案書の内容の性能的な評価（以下「性能審査」という。）により性能評価点を算出し、入札価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出して、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は1,000点とし、性能審査、価格審査の配点について以下に示す。

#### < 入札提案書審査の配点 >

審査内容	配点
性能審査	700点
価格審査	300点

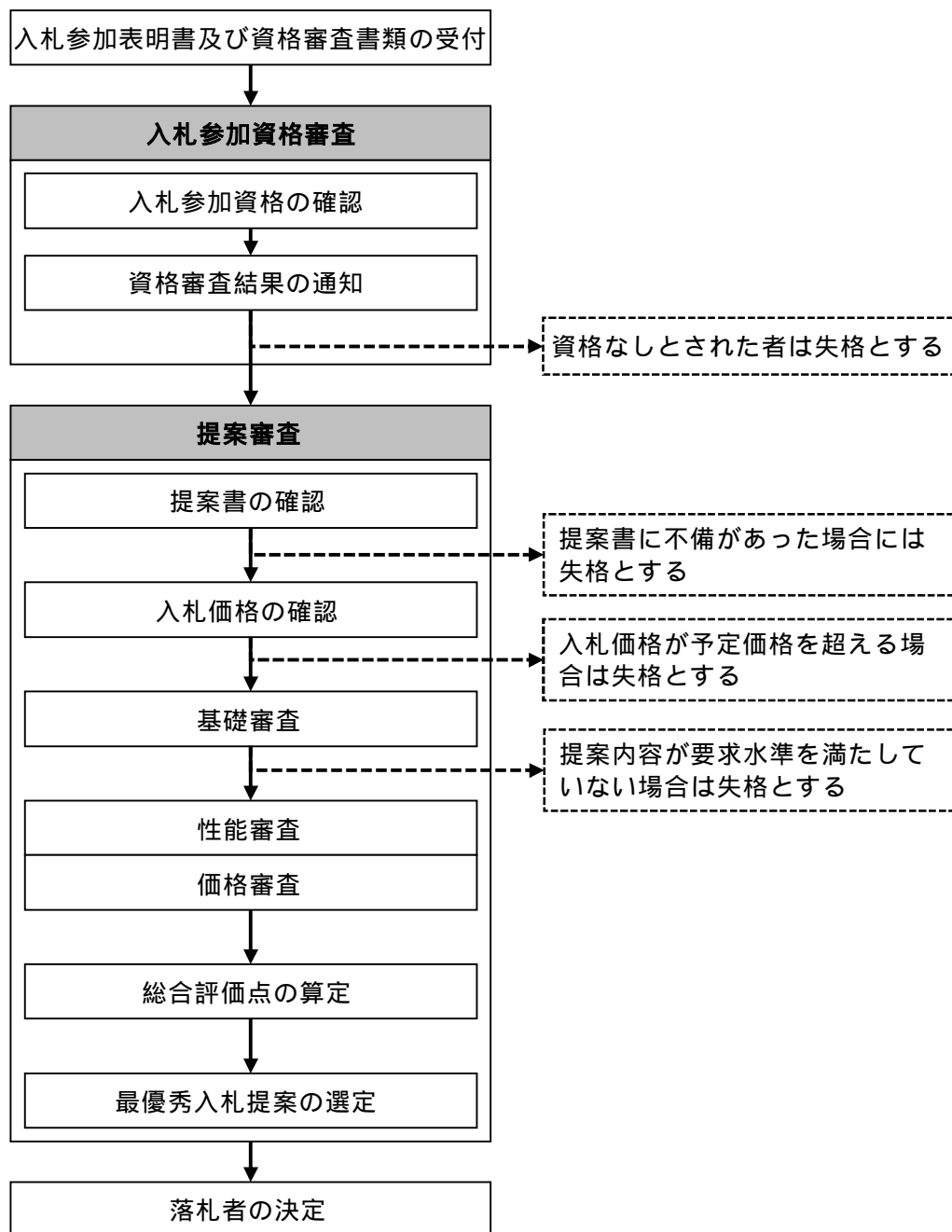
## 2 審査の体制

市は、総合評価一般競争入札を採用するに当たり、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等で構成される新市民会館整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会は、入札提案について本落札者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀入札提案を選定する。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定するものとする。

## 3 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。



## 審査基準

### 1 入札参加資格審査

入札説明書において示す入札参加資格要件（入札参加者の構成、入札参加者の構成員の制限及び入札参加者の資格要件）の具備について審査を行う。入札参加資格要件を満たしていることを確認できない場合は失格とする。

### 2 入札価格の確認

本事業に対する入札参加者の入札価格が、市の予定価格の制限の範囲内であることを確認する。入札価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

### 3 提案審査

#### （１）基礎審査

入札提案書の内容について、主として「様式集」(入札説明書の添付資料)の「様式14基礎審査チェックリスト」に基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該提案書について性能審査を行う。また、入札提案書の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の意思を確認し、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該入札参加者を失格にしないことがある。

#### （２）性能審査

入札提案書の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価し、加点を行う。

性能審査の加点の付与基準は、以下に示す五段階評価とし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて加点を算出するものとする。

#### < 加点付与基準 >

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れている	1.0
B	AとCの間	0.75
C	優れている	0.5
D	CとEの間	0.25
E	要求水準は満たしているが、優れている点が認められない	0

< 性能審査項目及び配点 >

審 査 項 目		配 点
1 事業計画		100
(1)	事業実施の基本方針	20
(2)	事業実施体制	20
(3)	資金計画・収支計画	10
(4)	事業の安定性の確保	20
(5)	地域社会及び地域経済への配慮	30
2 施設整備計画		270
(1)	施設整備業務の実施体制	20
(2)	土地利用・動線計画	30
(3)	平面・動線・断面計画	40
(4)	外観デザイン・内外装計画	20
(5)	環境配慮計画	10
(6)	防災安全計画	10
(7)	ホール系部門（大ホール）	40
(8)	ホール系部門（小ホール）	30
(9)	創造・交流支援系部門	30
(10)	にぎわい・交流系部門・その他	20
(11)	建設工事	20
3 開業準備計画		30
(1)	開業準備	30
4 運営計画		190
(1)	運営・維持管理業務における組織運営	30
(2)	文化芸術事業の実施方針	30
(3)	文化芸術事業の各事業の実施計画	50
(4)	貸館業務	30
(5)	広報・情報発信	20
(6)	駐車場等管理運営	10
(7)	その他管理運営業務	20
5 維持管理計画		80
(1)	各保守管理業務	10
(2)	修繕更新業務	20
(3)	清掃・環境衛生管理業務	10
(4)	警備業務・非常時の対応	10
(5)	ライフサイクルコスト計画	30
6 付帯事業計画		30
(1)	事業内容	20
(2)	経営計画	10
合 計		700

< 性能審査項目及び評価の視点 >

1 事業計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的及び基本方針、施設整備や運営、維持管理等の各業務の基本方針を踏まえ、人権に配慮し、かつ全ての人に対して公平に事業を推進し、民間の創意工夫や経験、ノウハウを活かした事業運営の方針・目標が示されているか</li> </ul>	20	様式 7-2
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業による事業全体の優れた統括やマネジメントが期待され、かつ、本事業を確実に実施するための構成員・協力企業間の明確な役割・責任分担、事業実施体制が構築されているか</li> <li>・市との連絡・調整が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制が示されているか。</li> <li>・構成員または協力企業に不測の事態が生じた場合でも、本事業の実施や市の行政事務に影響を及ぼさないための体制面での工夫や配慮がされているか</li> <li>・緊急時等において、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ための体制面での工夫や配慮がされているか</li> </ul>	20	様式 7-3
(3) 資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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となっているか</li> <li>・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</li> </ul>	10	様式 7-4
(4) 事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業に係るリスクについて、適切な認識及び対応方針(リスク管理の方策や事業者モニタリング等)を含む計画となっているか</li> <li>・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</li> </ul>	20	様式 7-5
(5) 地域社会及び地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の文化芸術の振興にあたり、大学など地域の団体等との連携による有効な提案がされているか</li> <li>・地区計画の趣旨を踏まえ、市のパートナーとして、まちづくりに関わり、にぎわいを創出し、市全体に波及する具体的な提案となっているか</li> <li>・地元企業の活用や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</li> </ul>	30	様式 7-6

2 施設整備計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 施設整備業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務遂行に適切な実施体制となっているか</li> <li>・舞台機構、舞台照明及び舞台音響の専門企業は適切な設定となっているか</li> </ul>	20	様式 8-2
(2) 土地利用・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部空間との連続性を重視し、光と風を建物内に取り込むなど自然を感じられる計画となっているか</li> <li>・徒歩や自転車による来館者のアクセスに配慮した計画となっているか</li> <li>・舞台ボリューム(フライタワー)の構成・配置について、できるだけ周辺地域に配慮した日影の影響や圧迫感の軽減に努めているか</li> <li>・施設へのアプローチは、公演など期待感を高めるような魅力ある空間となっているか</li> </ul>	30	様式 8-3
(3) 平面・動線・断面計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホール系部門、創造・交流支援系部門、にぎわい・交流系部門、共用・管理部門を構成する諸室の特性を把握し、機能性、利便性に配慮したゾーニング・動線計画となっているか</li> <li>・大ホール、小ホール及び多目的室について、主催者側が演技やリハーサル等に利用しやすく、搬入等を含めたバックステージ側の動線など、利便性の高い計画となっているか</li> <li>・館内動線は、高齢者や障害者を含め、全ての利用者が安全で円滑に移動できるよう配慮されているか</li> <li>・大ホールや小ホールなど、大勢の利用客が集中するエリアは、緊急時</li> </ul>	40	様式 8-4

審査項目	評価の視点	配点	様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>の避難等がスムーズに行えるよう配慮されているか</li> <li>・諸室の特性に応じた快適性や合理性を備えた階高設定、断面計画となっているか</li> </ul>		
(4) 外観デザイン・内外装計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境に配慮した外観デザインの工夫や、素材感を活かした飽きのこない外装デザインなど、文化芸術の拠点及び公共施設としてふさわしいデザイン・景観形成を図る提案となっているか</li> <li>・外壁及び外装について、ホール等の室内外への十分な音響対策や断熱性の確保など、効果的な提案となっているか</li> <li>・素材感や色合いの工夫など、内部空間の特性を踏まえた内装デザインが提案されているか</li> </ul>	20	様式 8-5
(5) 環境配慮計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再生可能エネルギー、屋上緑化や壁面緑化などを活用し、利用者へのアピール及び環境啓発に役立つ提案となっているか</li> <li>・設備機器等の採用について、省エネルギー機器などの積極的な導入が提案されているか</li> <li>・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</li> </ul>	10	様式 8-6
(6) 防災安全計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性が確保されているか</li> <li>・施設機能に支障をきたさないような浸水対策が講じられているか</li> </ul>	10	様式 8-7
(7) ホール系部門 (大ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な舞台芸術を実現させながら、高質でバランスのとれた音響性能を確保し、クラシック専用コンサートホールと変わらない音の響きを実現できる空間となっているか</li> <li>・最高の舞台芸術を演出する品格あるホールデザインと舞台の視認性が良く上質で快適な座席空間を実現させた鑑賞環境となっているか</li> <li>・舞台機構等の特殊設備について、スタッフ等の利便性、安全性に配慮した提案となっているか</li> <li>・楽屋部門の機能性、利便性における工夫が提案されているか</li> </ul>	40	様式 8-8
(8) ホール系部門 (小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出演者と観客が一体感を感じられる緊密な視距離と優れた音響空間となっているか</li> <li>・市民のハレの舞台を演出する上質で使いやすいホールデザインと上質で快適な座席空間を実現させた鑑賞環境となっているか</li> <li>・舞台機構等の特殊設備について、スタッフ等の利便性、安全性に配慮した提案となっているか</li> <li>・楽屋部門の機能性、利便性における工夫が提案されているか</li> </ul>	30	様式 8-9
(9) 創造・交流支援系部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の活動が見え、多彩な文化活動を高めあう創造交流支援諸室となっているか</li> <li>・人々がくつろぎ、行きかうような魅力的でゆとりのある共用空間で諸室をつなぎ、全体が「まち」のような空間となっているか</li> <li>・多目的室の機能性、利便性における工夫が提案されているか</li> <li>・その他諸室の機能性、利便性における工夫が提案されているか</li> </ul>	30	様式 8-10
(10) にぎわい・交流系部門・その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公演がない時でも気軽に利用でき、交流が生まれるにぎわいの「場」を形成する提案となっているか</li> <li>・エントランスとして来館者がくつろぎ、交流できるとともに、イベントやギャラリーとしても活用できる有効な提案となっているか</li> <li>・屋外緑地・植栽について、魅力ある提案となっているか</li> </ul>	20	様式 8-11
(11) 建設工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設性能の実現性について、品質確保の具体的な提案が示されているか</li> <li>・効率的な工事の実施及び工期短縮の提案が示されているか</li> <li>・施工中の安全確保、環境保全、災害時等の対応が十分考慮されているか</li> </ul>	20	様式 8-12 様式 8-13

### 3 開業準備計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレイベントの実施について、開館までのワクワク感を高めるイベントや</li> </ul>	30	様式 9-2

審査項目	評価の視点	配点	様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種講座を開催する提案となっているか</li> <li>施設の効果的な広報・宣伝活動が提案されているか</li> <li>竣工記念式典等は、広く市民が参加できる計画となっているか</li> </ul>		様式 9-3

#### 4 運営計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 運営・維持管理業務における組織運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力あふれる文化芸術事業の実施や施設の管理運営に関して、スタッフへの技術指導や人権啓発研修など必要な指導育成・研修を行い、適切な運営組織体制となっているか</li> <li>文化芸術の創造発信拠点としての役割を十分に果たし、創造活動の広がりや深まりを図ることのできる組織となっているか</li> <li>運営及び維持管理業務を、施設全体として一体的に効率良く、効果的に管理運営できる組織となっているか</li> <li>個人情報保護、情報公開の取組みに対して具体的な提案となっているか</li> </ul>	30	様式 10-2
(2) 文化芸術事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本方針の実現に向け、子供から高齢者まで全ての市民が文化芸術に親しめる事業実施方針となっているか</li> <li>年次展開イメージを考慮した事業実施方針となっているか</li> </ul>	30	様式 10-3
(3) 文化芸術事業の各事業の実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑賞事業、普及事業、参加事業の各事業をバランスよく実施するとともに、魅力ある具体的な提案となっているか</li> <li>「新市民会館管理運営基本計画」を踏まえた提案となっているか</li> <li>多彩なジャンルを揃えた、質の高い具体的な提案となっているか</li> <li>市民等との連携を図る具体的な提案となっているか</li> </ul>	50	様式 10-4
(4) 貸館業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様なスペースを活かした芸術活動の支援、裾野拡大及びレベルアップなど、基本方針を踏まえたうえで、全ての市民が平等に利用できる具体的な提案が示されているか</li> <li>施設の利用人数や稼働率の目標設定があり、さらに稼働率やサービスの向上を図る具体的な方策が提案されているか</li> <li>利便性を踏まえた妥当な利用料金の設定が提案されているか</li> </ul>	30	様式 10-5
(5) 広報・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業や施設の周知のための効果的な広報の提案が示されているか</li> <li>情報発信によるブランドイメージの形成について有効な提案が示されているか</li> <li>文化芸術のまち東大阪市の都市イメージを発信する有効な提案が示されているか</li> </ul>	20	様式 10-6
(6) 駐車場等管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場及び駐輪場は、施設利用者の利便性向上等を考慮した提案となっているか</li> <li>運営に際しては、バリアフリー等に十分に配慮し、幅広い利用者層に適合するような提案となっているか</li> <li>主催者や出演者、搬入車両等の公演関係者が、優先的に利用することができる有効な提案となっているか</li> </ul>	10	様式 10-7
(7) その他管理運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民参加協働組織の運営について、具体的で有効な提案が示されているか</li> <li>サポーター組織の運営について、具体的で有効な提案が示されているか</li> <li>友の会の運営について、具体的で有効な提案が示されているか</li> <li>利用者ニーズについて、調査・評価分析及び反映方法など、具体的な取組みが提案されているか</li> </ul>	20	様式 10-8

#### 5 維持管理計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 各保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物保守管理業務、設備保守管理業務、舞台設備保守管理業務、外構保守管理業務について施設の特性を考慮した具体的な実施内容が提案されているか</li> <li>各業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法や項目等が具</li> </ul>	10	様式 11-2



審査項目	評価の視点	配点	様式
	体的に提案されているか		
(2) 修繕更新業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画における建築・設備の必要な修繕更新の内容について、適切な計画が提案されているか</li> <li>・舞台特殊設備の修繕更新について、適切な計画となっているか</li> <li>・施設利用にできるだけ支障のない修繕更新の実施が提案されているか</li> </ul>	20	様式 11-3 様式 11-4
(3) 清掃・環境衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常清掃、定期清掃、外構清掃及び防虫防鼠等の衛生環境について、施設利用を考慮した具体的な実施内容が提案されているか</li> <li>・清掃業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法や項目等が具体的に提案されているか</li> </ul>	10	様式 11-5
(4) 警備業務・非常時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者の安全を守り、施設サービスの提供に支障のない提案となっているか</li> <li>・非常時の対応において適切な提案となっているか</li> </ul>	10	様式 11-6
(5) ライフサイクルコスト計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の長寿命化などの施設整備から維持管理を通じたライフサイクルの視点による機能や美観の保持が考慮されているか</li> <li>・消耗品、交換部材の手配やメンテナンス性など、維持管理に配慮されているか</li> <li>・施設の更新性や拡張性に配慮されているか</li> </ul>	30	様式 11-7

## 6 付帯事業計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者及び市民が気軽に利用でき、利便性、快適性に配慮した提案となっているか</li> <li>・施設の魅力を高め、周辺地域の賑わいを創出し、まちづくりに資するサービスが提供される計画となっているか</li> <li>・施設の雰囲気と調和のとれた施設整備計画となっているか</li> </ul>	20	様式 12-2
(2) 経営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安定的な運営の実現など、具体的な方針が示されているか</li> <li>・貸付料の設定など、妥当な経営計画となっているか</li> </ul>	10	様式 12-3 様式 12-4

### (3) 価格審査

次の計算式に基づき、入札価格（税抜）から価格評価点を算出し付与する。価格審査の配点は300点とする。

入札参加者の中で、最低の入札価格（以下「最低入札価格」という。）の入札提案に対し、価格評価点の満点（300点）を付与する。

他の入札参加者の価格評価点は、最低入札価格と当該入札参加者の入札価格との比率により、以下に示す算定式に基づき算出する。なお、点数は、小数点第3位以下を四捨五入した値とする。

< 算定式 >

$$\text{価格評価点} = 300 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$$

### 最優秀入札提案の選定

選定委員会は、最も高い総合評価点を得た入札提案を最優秀入札提案として選定する。

なお、最も高い総合評価点を得た入札提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い入札提案を最優秀入札提案とする。この場合において、価格評価点が同点である提案が複数あるときは、いずれの提案も最優秀入札提案とする。

## 落札者の決定

市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、最優秀入札提案を行った者を落札者として、決定する。

なお、最優秀入札提案が複数ある場合は、当該提案者によるくじ引きにより落札者を決定する。