

近代美術館新館（仮称）等特定事業

落 札 者 決 定 基 準

平成 1 2 年 1 1 月

神奈川県

近代美術館新館（仮称）等特定事業落札者決定基準目次

1．審査方式	1
2．審査の枠組み	1
（1）資格審査・V E 審査	1
資格審査の流れ	1
V E 審査の流れ	1
（2）事業提案審査	1
（3）審査する項目	2
（4）評価式と配点	3
3．基礎審査の方法	3
（1）維持管理・美術情報システム業務・備品等整備業務の内容の確認	3
（2）事業シミュレーション内容の確認	3
（3）事業遂行能力の確認	4
4．定量的（点数）審査における得点化の方法	5
サービスの対価の総額	5
事業の安全性	5
美術館（施設・業務）の価値及びサービス水準の向上 並びに周辺環境への配慮	6
喫茶・レストラン、ミュージアムショップ、駐車場の運営内容の向上	7
5．審査会の役割	8
別紙 審査の流れ	9

1. 審査方式

本事業を実施する事業予定者は、価格面のみならず専門的な知識やノウハウ（建設技術力、維持管理能力、学芸支援業務能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが求められる。

選定にあたって競争性及び透明性を確保するため、選定方法は、総合評価一般競争入札を採用する。については、入札公告にあたり、審査会の意見を踏まえ、落札者決定基準を定め、公表する。

2. 審査の枠組み

審査は資格審査・V E 審査と事業提案審査の2段階に分けて実施する。

なお、審査の手順については、別紙1「審査の流れ」を参照する。

(1) 資格審査・V E 審査

資格審査・V E 審査については、次のとおり実施する。

資格審査の流れ

提出書類に基づき、確認を行う。

▼資格確認通知を発送

(資格審査の項目)

- ア 地方自治法等の条件の具備
- イ 神奈川県競争入札参加資格者名簿（「物件の借入」又は「建物」への登録）
- ウ その他の資格要件（経営事項審査等）

V E 審査の流れ

V E 提案の提出

▼V E 提案要領に基づき、審査会でV E 提案の採否を審査する。

▼V E 提案審査結果通知を発送

(2) 事業提案審査

事業提案審査については、次のとおり実施する。

下記の3審査を経て優秀提案を選定し、落札者を決定する。

- ・ 入札
- ・ 基礎審査
- ・ 定量的（点数）審査

(提案審査の流れ)

入札

入札においては、事業者の入札価格（30年間を通じたサービス対価の総額）が、県の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。

基礎審査

基礎審査においては、事業者の提案内容が、県の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを確認する。

以上2段階の審査において、上記の事柄を満たしていない場合は失格とする。

（定量的（点数）審査の対象にはならない。）

定量的（点数）審査

定量的（点数）審査においては、下記に示す項目について「4. 定量化（点数）審査における得点化の方法」に従って審査し得点化する。評価に基づく各項目の得点の合計が最も高い提案を優秀提案とする。

但し、同点の場合は、「サービスの対価に係る事項」を第1順位とし、以下、「美術館（施設・業務）の価値及びサービス水準の向上に係る事項」、「事業の安全性に係る事項」、「付帯施設の運営の向上に係る事項」の各項目について、それぞれの評価点を差のつく項目まで順次比較し優劣を決定する。

すべての項目を比較しても同点の場合は、くじ引きにより優秀提案を決定する。

（3）審査する項目

審査する項目は以下のとおりである。

（基礎審査の項目）

維持管理業務・美術情報システム業務・備品等整備業務・・・業務内容、修理内容
事業シミュレーション・・・前提条件を満たしているか、計算間違いがないか
事業遂行能力・・・企業の資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置

（点数（定量的）審査の項目）

（1）サービスの対価に係る事項

サービスの対価の総額・・・建設・維持管理及び美術情報システム・修理等

サービスの対価の総額は、現時点の物価で30年間のサービスの対価を算定した価格であり、物価変動、金利変動、消費税を除いた額を審査の対象とする。

（割引率を用いて現在価値に置き直した価格の評価ではない。）

サービスの対価の総額は、建設・維持管理・美術館支援・備品等整備等のサービスの対価の総額であり、内訳が異なる提案であっても、総額が同額ならば同じ評価となる。

（2）事業の安全性に係る事項

事業の安全性・・・事業安定性、維持管理中のリスクへの対応、破綻時の対応、事業の継続性

（3）美術館（施設・業務）の価値及びサービス水準の向上に係る事項

美術館（施設・業務）の価値及びサービス水準の向上並びに周辺環境への配慮
（VEによる利便性・快適性・機能性の向上を含む。）

（4）付帯施設の運営の向上に係る事項

喫茶・レストラン、ミュージアムショップ、駐車場の運営内容の向上
（VE提案による運営内容の向上を含む。）

	指定した基準金利を用いているか。
算出方法の確認	支払利息の計算方法が適正か。
	「維持管理、美術館支援及び備品等整備に関する業務要求水準書」を踏まえ、各業務毎に見積もった費用と合致しているか。

(3) 事業遂行能力の確認

<視点>

- 資力 ……事業を行うにあたっての資金確保は可能か。
- 信用力 ……事業を計画どおりに遂行し得る財政力（体力・安定性）があるか。
- 債務返済能力 ……返済不能となる危険性があるか。

<評価対象>

- ・ グループ代表者及び建設会社
- ・ グループを構成する企業のうち上記以外の東京もしくは大阪、名古屋証券取引所1部及び2部上場企業（上場企業以外のグループ構成員は評価の対象としない。）

<評価方法>

- ・ 下記の評価項目により事業遂行能力を確認する。明らかに事業遂行能力に不安があり（各評価項目に対応した指標が一定の基準（適格基準）に達していない場合）、かつ代替信用補完措置も提案されていない場合は、内容確認のうえ、失格か否かどうかの判断を行う。

<評価基準>

次の評価基準に基づき審査を行う。

・ 評価内容

評価項目	評価内容
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。
債務返済能力	S P C（特定目的会社）の債務を負担し得る能力があるか。
代替信用補完措置	現状、事業遂行能力に不安があると思われる場合、代替信用補完措置（第三者による履行保証）を付しているか。

・ 評価指標

評価項目	評価に用いる指標と算出根拠
資力	事業キャッシュフロー-規模（事業利益 - 支払利息・割引料 + 減価償却費） 総キャッシュフロー-規模（当期純損益 - 配当・賞与 + 減価償却費）
信用力	経常収支 自己資本金額（資本の部合計）
債務返済能力	利払能力（事業損益 + 減価償却費） / 支払利息・割引料

	有利子負債利率（有利子負債 / 使用総資本）
--	------------------------

（注）・ 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

・ 指標項目の内容は次のとおりである。

事業利益 = 営業利益 + 受取利息 + 配当金

賞与 = 利益処分の中で行われる賞与

経常収支 = 経常利益

事業損益 = 事業利益

使用総資本 = 流動資産 + 固定資産 + 繰延資産 + 割引譲渡手形

・ 適確基準（以下の条件にあてはまる場合は業務遂行能力に不安と評価する。）

評価項目		
資力	事業キャッシュフロー-規模 総キャッシュフロー-規模	3期連続で総額がマイナス値の場合 3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経常収支 自己資本金額	3期連続で赤字の場合 3期連続で債務超過にある場合
債務返済能力	利払能力 有利子負債利率	最近期の値が1.0未満の場合 最近期の値が100%以上の場合

4. 定量的（点数）審査における得点化の方法

サービスの対価の総額

1位を満点（100%）とし、2位以下は、満点を100%としてサービスの対価の総額の比率で減点する。得点は、小数点以下3桁を四捨五入する。

（計算例）

サービスの対価の総額

（配点85点）

区分	A社	B社	C社
金額	10億円	11億円	12億円
得点	85.00点	77.27点 85点 × (10/11)	70.83点 85点 × (10/12)

VE提案によるコスト削減については、サービスの対価の総額のなかで、評価し、得点化を行う。

事業の安全性

事業者の提案を4分類7項目の項目毎に評価し、条件を満たしていると判断した場合には加点する。

1項目毎に0.714点とし、得点は小数点以下3桁を四捨五入する。

（計算例）

事業の安全性

（配点5点）

区分	A社	B社	C社
評価項目	7項目をみたしている。	4項目をみたしている。	1項目もみたしていない。

得点	5.00点	2.86点 4項目×0.714点	0点
----	-------	---------------------	----

(評価項目)

ア) 長期安定性の実現

- (1) 運転資金の不足(予期せぬ事柄の発生やサービスの対価の減額など)に対する対応策の検討が十分になされているか。
- (2) 修理費(改修・修繕)の確保に対する対応策の検討は十分になされているか。
- (3) 事業に関して金融機関からの「関心表明」を得ているか。

イ) 維持管理期間中のリスクへの対応

- (4) 入札条件(普通火災保険)以外の保険を付保しているか。
- (5) 維持管理業務及び美術館支援業務に対するバックアップ体制の確保がなされているか。

ウ) 破綻時の対応

- (6) 事業者の責による破綻時の損害金に対する手当てが十分にされているか。

エ) 事業の継続性

- (7) SPC出資企業の事業継続性に対するモチベーション維持が図られているか。

美術館(施設・業務)の価値及びサービス水準の向上並びに周辺環境への配慮

(VEによる利便性・快適性・機能性の向上を含む。)

美術館(施設・業務)の価値及びサービス水準の向上をめざし、美術館(施設・業務)における利便性、快適性、機能性の向上が認められる提案と評価した場合に加点する。

また、美術館は住宅地域に立地する公共施設であるところから、周辺環境の維持に配慮する提案と評価した場合にも加点する。

VE提案を伴う利便性、快適性、機能性の向上も対象とする。

事業者の提案アに係る3項目、イに係る1項目及びウに係る1項目について、A、B、Cの3段階で評価し、各段階に応じて規定された得点を付与する。

また、実質的な得点となるA、Bを付与する場合は、合理的な説明を加える。

(計算例)

美術館(施設・業務)の価値及びサービス水準の向上並びに周辺環境への配慮

(配点7点)

評価	評価の意味	点数化方法
A	当該項目に関して特に優れている。	項目×1.40
B	当該項目に関して優れている。	項目×0.70
C	当該項目に関して優れているとはいえない。	項目×0.00

区分	A社	B社	C社
評価件数	5項目がA	3項目がA、2項目がB	3項目がB、2項目がC
得点	7.00点	5.60点	2.10点

(評価項目)

ア 美術館(施設・業務)の利便性・快適性・機能性の向上

- (1)～(3)美術館(施設・業務)の快適性、利便性、機能性の向上に関する工夫
(3提案まで記載する。)

例示

美術館敷地内における施設(主に独立採算部門)へのアクセスに関する工夫
美術作品の収蔵安全対策に関する工夫
障害者に対する設備・対応面での配慮
塩害対策に関する工夫
など

イ 建物内外のトータルデザイン

- (4)美術館のイメージにあった植栽・サイン・家具などのトータルデザインの工夫
(色調等を含む。)

ウ 周辺環境への配慮(公共性の向上)

- (5)美術館(付帯施設を含む。)の建設及びその後の運営によって発生する周辺地域へ環境影響(騒音、振動、光など)を低減するための対策の工夫

喫茶・レストラン、ミュージアムショップ、駐車場の運営内容の向上

(VE提案による運営内容の向上を含む。)

事業者の提案を3分類8項目の項目毎に評価し加点する。

事業者の提案(8項目)について、条件を満たしていると判断した提案に対して、A、B、Cの3段階で評価し、各段階に応じて規定された得点を付与する。

得点は小数点以下3桁を四捨五入する。

また、実質的な得点となるA、Bを付与する場合は、合理的な説明を加える。

(計算例)喫茶・レストラン、ミュージアムショップ、駐車場の運営内容の向上 (配点3点)

評価	評価の意味	点数化方法
A	当該項目に関して特に優れている。	項目×0.375
B	当該項目に関して優れている。	項目×0.188
C	当該項目に関して優れているとはいえない。	項目×0.000

区分	A社	B社	C社
評価項目	8項目がA	4項目がA、4項目がB	4項目がB、4項目がC
得点	3.00点	2.25点	0.75点

(評価項目)

ア)経営安定性の実現

- (1)営業成績の変化への対応
(2)年間を通じた営業内容の工夫(季節に応じた営業内容の工夫)
(3)付帯施設間の連携の工夫

イ)業務内容

(喫茶・レストラン)

- (4)店舗経営の実績及び客層・立地にマッチした店づくり(メニュー・仕入れ・インテリア・サービス、各種廃棄物の削減)などの業務内容の工夫

- (ミュージアムショップ)
- (5) 品揃え(商品開発に関する工夫)・インテリア・サービスなどの業務内容の工夫
(駐車場)
- (6) 美術館利用者のための施設としての工夫(料金体系・適正利用のための誘導・近隣他施設との協力関係など)
- ウ) 美術館との調和
- (7) 美術館との調和を考慮した営業内容の検討
- (8) トラブル発生時に対する対応の工夫、美術館の閉館または付帯施設の営業終了後におけるの安全確保についての配慮

5. 審査会の役割

審査にあたり審査会の役割は次のとおりである。

落札者決定基準の決定に際して意見を述べる。

VE提案の承認について審査する。

落札者決定基準に基づき、各入札参加者の提案について、技術面・内容面から、審査・評価を行う。

提案書類の審査の結果、最高得点者を優秀提案として選定し、知事に報告する。

審査会による得点結果により、県が落札者を決定する。

審査の流れ

1 - 1 . 資格審査

< 審査項目 >
 地方自治法等の条件の具備
 神奈川県競争入札参加資格者名簿（「物件の借入」又は「建物」）への登録
 その他の資格要件（経営事項審査等）

NO

失 格

2 . 事業提案審査

1 - 2 . VE 提案審査

VE 提案書の提出

VE 提案の審査
 設計図書の変更の採否について審査

NO

否決された提案は提案審査の対象外

入札予定価格の範囲内であるか（入札時に開札し確認）
 予定価格 入札価格

NO

失 格

2 - 2 . 基礎審査（基準の確認）

(1) 維持管理・美術情報システム業務・備品等整備業務の業務内容の確認

維持管理業務等の提案内容が要求水準を満たしていることの確認

(2) 事業シミュレーション内容の確認

前提条件を満たしていることの確認
 消費税の取扱い等計算に誤りがないことの確認

(3) 事業遂行能力の確認

- ・資力
- ・信用力
- ・債務返済能力
- ・代替信用補完措置

NO

失 格

2 - 3 . 定量的審査

(1) サービスの対価に係る事項
 サービスの対価の総額（建設・維持管理及び美術情報システム・修理等の対価、VE 提案によるコストの削減を含む。）

8 5 点

(2) 事業の安全性に係る事項
 事業の安全性（事業安定性、維持管理中のリスクへの対応、破綻時の対応、事業の継続性）

5 点

(3) 美術館（施設・業務）の価値及びサービス水準の向上に係る事項
 美術館（施設・業務）の価値及びサービス水準の向上並びに周辺環境への配慮（VE による利便性・快適性・機能性の向上を含む。）

7 点

(3) 付帯施設の運営の向上に係る事項
 喫茶・レストラン、ミュージアムショップ、駐車場の運営内容の向上（VE 提案による運営内容の向上を含む。）

3 点

総合評価の算出

評価式 = + + +

優秀提案の選定