

大分市立小学校空調設備整備 PFI 事業

落札者決定基準

2018(平成 30)年 6 月 27 日

大分市

【 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	選定委員会の設置	1
4	審査の流れ	1
5	最優秀提案者（落札者候補）の選定	3
6	落札者の決定	3
7	提案内容の位置づけ	3
第 2	第一次審査	4
1	資格審査	4
2	実績審査	4
第 3	第二次審査	5
1	入札価格の確認	5
2	基礎審査	5
3	加点審査	5
第 4	総合評価	11
1	総合評価の手順	11
2	総合評価点の計算式	11

第1 審査の概要

1 落札者決定基準の位置付け

本書は、大分市（以下「市」という。）が、大分市立小学校空調設備整備 PFI 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、事業者の提案書を審査し、その中から最も優れた提案を行った事業者を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

市は、本事業において PFI 手法を導入することによって、事業者の技術やノウハウを活かし空調設備を一斉導入し、整備期間や財政負担等の縮減、効率化を図ることを目指している。事業者の選定については、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、事業者の提案を幅広く取り入れる観点から、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式を採用する。

3 選定委員会の設置

市は、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に、学識経験者等により構成される「大分市立小学校空調設備整備 PFI 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、入札参加者の提案内容に対して評価を行い、最優秀提案者（落札者候補）を選定し、市に答申する。市は、答申を踏まえて落札者を決定する。

なお、市が設置した選定委員会の委員は次のとおりである。

委員名（敬称略）	所属・役職等
龍 有二	公立大学法人北九州市立大学 国際環境工学部 教授
香川 治美	九州産業大学建築都市工学部 住居・インテリア学科 准教授
須賀 陽二	大分県弁護士会、須賀陽二法律事務所 弁護士
杉本 緑	大分市立金池小学校校長、大分市立小学校校長会会長
増田 真由美	大分市教育委員会事務局教育部長

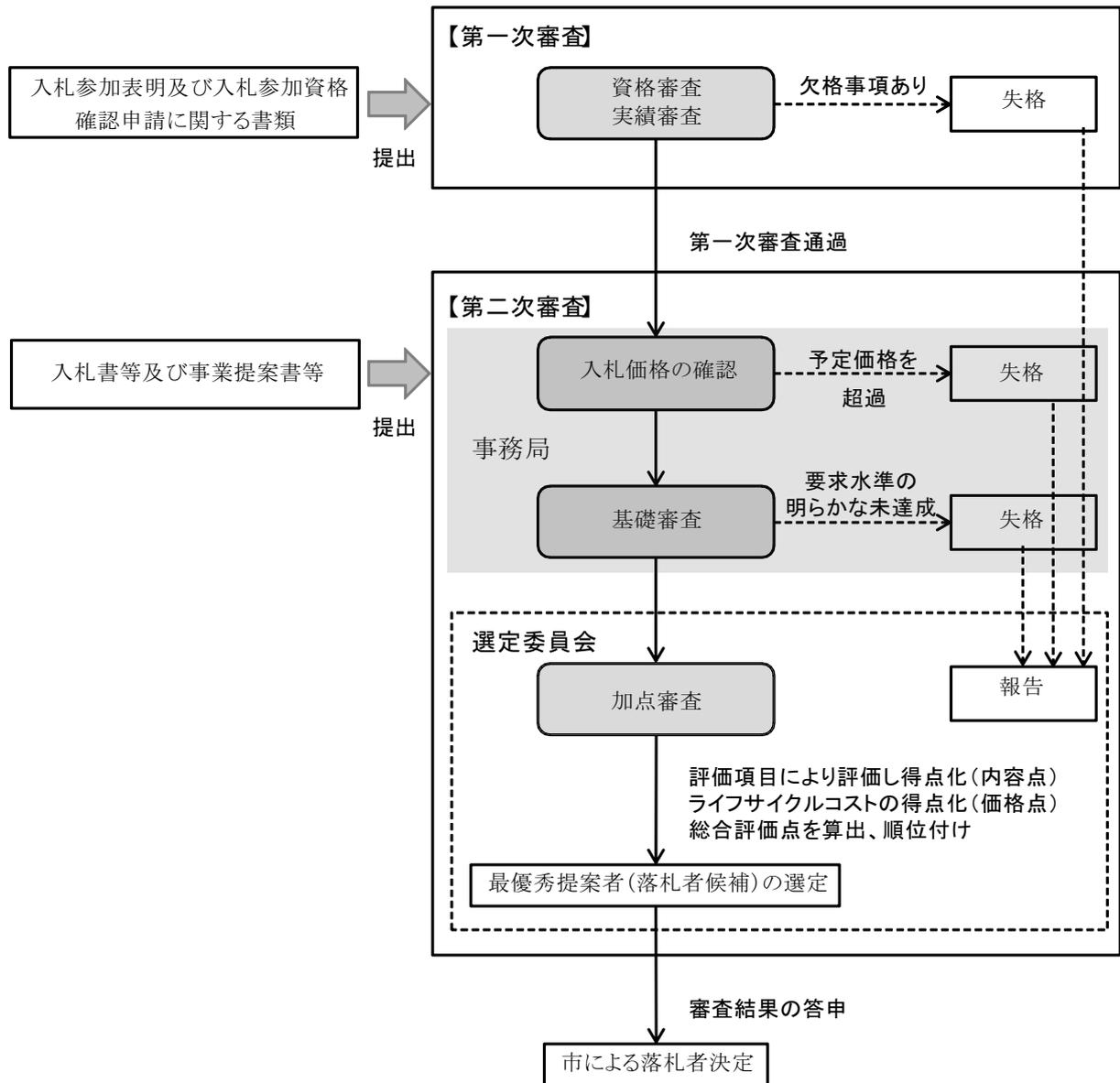
4 審査の流れ

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、実績といった事業遂行能力を確認する第一次審査と、第一次審査を通過した入札参加者の提案内容等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。

第一次審査	資格審査、実績審査
第二次審査	入札価格の確認、基礎審査、加点審査

【図1 審査の流れ】



5 最優秀提案者（落札者候補）の選定

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最優秀提案者（落札者候補）として選定する。

6 落札者の決定

市は、選定委員会による最優秀提案者（落札者候補）の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

第二次審査に進んだ入札参加者から提出された入札書等及び事業提案書等の内容を審査し、入札価格の確認、基礎審査に合格した上で、第3・3・(1)「定性的評価の定量化方法」に定められた方法による得点化において、定性的評価の点数が60点に達しない場合は、当該入札参加者を最優秀提案者（落札者候補）として選定しない場合がある。

7 提案内容の位置づけ

PFI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、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、空調設備の性能や仕様、施工業務・維持管理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ものとなることに留意すること。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査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加点評価を行う。このため、落札者が提案した提案内容が、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) 選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の締結の段階で、落札者は選定委員会が提示した意見を、事業の内容に反映させるために、可能な限り配慮すること。

第2 第一次審査

書類審査により、参加資格要件並びに業務実績及び経験等の確認審査を行い、本事業への入札参加資格要件の審査を行う。

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。

1 資格審査

入札参加者から提出された入札参加資格確認申請書類に基づき、入札説明書に定める入札参加者の参加資格要件について審査を行う。参加資格要件を備えていない場合は失格とする。

2 実績審査

入札参加希望者から提出された入札参加資格確認申請書類に基づき、入札説明書に定める業務実績及び経験等の要件について審査を行う。要件を備えていない場合は失格とする。

第3 第二次審査

入札参加者から提出された入札書等及び事業提案書類の内容を審査する。審査にあたっては、入札参加者によるプレゼンテーション、選定委員会による入札参加者へのヒアリング等の実施を予定している。

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、市の設定する予定価格（入札説明書を参照すること。）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 基礎審査

入札参加者から提出された入札書等及び事業提案書等について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、その入札参加者は失格とする。

(1) 要求水準の達成確認

提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、様式集による事業提案書等への記載事項等に基づき確認する。

提案内容は、市が要求する要求水準に対して、事業実施時にその要求水準を満たすことを確約すること、また要求水準を満たすための対応方策等について具体性を持って記載することが必要となる。事業提案書等に記載される内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。

要求水準の達成確認を行うにあたり、入札参加者から提出された事業提案書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ヒアリングを行って確認する場合がある。

(2) 市が支払うサービス対価算定の確認

入札参加者から提案された入札価格について、入札説明書に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認を行う。

市が支払うサービス対価の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

3 加点審査

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容について総合的に評価し、(1)～(2)に従い定量化する。

(1) 定性的評価の定量化方法

配点は100点とし、次の【表1 評価項目及び配点等】に示す評価項目、評価のポイント及び配点に従い、入札参加者の提案内容について加点評価し得点化する。なお、得点

化に際しては【表2 評価項目の得点化基準】に示す得点化基準により得点を付与する。

【表1 評価項目及び配点等】

No	評価項目	配点
■ 事業実施に関する項目		計 30 点
1	事業計画の妥当性	11 点
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	9 点
3	地域社会、地域経済への貢献	10 点
■ 設備整備に関する項目		計 40 点
4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性	7 点
5	設計・施工スケジュールの妥当性	11 点
6	空調設備の特徴、学校現場の特性等に配慮した工夫	13 点
7	学校現場の特性を踏まえた安全確保	4 点
8	フレキシビリティへの配慮	5 点
■ 維持管理に関する項目		計 30 点
9	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	12 点
10	緊急時の対応・対策	4 点
11	モニタリングの仕組みの有効性	10 点
12	機能性・効率性確保のための配慮	4 点
		合計 100 点

【事業実施に関する項目 (30 点)】

No	中項目	配点	小項目	評価視点	主な様式
1	事業計画の妥当性 (11 点)	3	・ 事業実施にあたっての基本方針	・ 基本方針、提案者の役割認識は発注者の意図を踏まえているか	様式 5-2、5-5~5-8
		4	・ 事業実施体制及び代表企業、構成企業、協力企業等の役割分担、市との連絡・調整の工夫	・ 組成事業体内での役割分担、業務実施体制、SPC 経営・運営体制が妥当かつ明確か ・ 市との効率的な連絡・調整体制が明示されているか	
		4	・ 事業収支及び資金調達計画の妥当性	・ 事業収支計画、資金調達計画が妥当か ・ 監査の仕組み、管理体制は効果的か	
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保 (9 点)	5	・ 本事業におけるリスクの想定及びその対応策、事業者間でのリスク分担の妥当性	・ 本事業の想定リスクの把握・抽出・分析が適切かつ精緻か ・ リスク対応策、事業者間のリスク分担は適切かつ実効的か ・ 既存配管の再利用時における不具合や性能劣化への対処は具体的かつ妥当か	様式 5-3

		4	・ 確実に事業を継続できる体制や仕組みへの工夫	・ リスク管理体制の有効性は高いか ・ 緊急時の対応方針、体制、業務継続の担保方法は実効的か	
3	地域社会、地域経済への貢献 (10点)	6	・ 体制における市内業者の企業割合及び事業実施における市内業者の活用方策等、地域経済に対する貢献への取組	・ 構成企業及び協力企業のうち、市内業者の占める割合が他の入札参加者の提案に比べて高いか ・ 市内業者の役割や業務内容が地域経済活性化に配慮されたものとなっているか	様式 5-4
		4	・ 市内業者の育成、児童に対する教育機会の創出等、地域社会・産業に対する貢献への取組	・ 市内業者の育成に配慮した業務内容、体制となっているか ・ 本事業により、児童にとっての学びの機会が生まれているか	

【設備整備に関する項目 (40点)】

No	中項目	配点	小項目	評価視点	主な様式
4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性 (7点)	3	・ 設計及び施工、工事監理業務における基本方針	・ 性能、工期、安全等の確実な確保、責任所在、統一的な品質管理を実現する基本的な考え方が明確かつ妥当か	様式 6-2
		4	・ 設計・施工・工事監理業務における実施体制及び事業者間の役割分担の明示	・ 効率的・効果的に設計、施工、工事監理が遂行される実施体制、役割分担が明示されているか	
5	設計・施工スケジュールの妥当性 (11点)	6	・ 設計・施工スケジュールの実現可能性及び学校への配慮	・ 確実かつ妥当な設計・施工スケジュールとなっているか ・ スケジュール通りの事業遂行のための具体的かつ実効的な工夫があるか ・ 学校教育活動に配慮した工事スケジュール調整の考え方となっているか ・ 可能な限り8月23日での引渡しを実現する具体的な提案となっているか	様式 6-3、6-7
		5	・ 既存設備の更新に係る段取り・スケジュールの工夫	・ 既存設備の更新に係るスケジュールが妥当か ・ 学校業務の円滑な運営に支障のない施工上の工夫があるか	
6	空調設備の特徴、学校現場の特性等に配慮した工夫 (13点)	5	・ 快適で健康的な室内環境を提供する空調設備の性能・機能・エネルギー方式等の工夫	・ 利用者や提供環境特性を十分勘案した機器性能であるか ・ 熱負荷計算の方法及び機器選定における各種補正係数の取扱いが妥当か ・ 校舎等の条件に見合った機器及びエネルギー選定となっているか	様式 6-4、様式 8-2～8-6、様式 9-2～9-7

				<ul style="list-style-type: none"> ・ 空調稼働期間中、快適で健康的な室内環境を提供できるような配慮がなされているか 	
		5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学校現場の特性に配慮した設置場所・配管等の設計上の工夫、既存設備撤去後のスペースに係る有効活用策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 室内機の設置台数・場所は快適な教育環境の提供に配慮して計画されているか ・ 室外機設置に伴う教育環境・学校周辺地域への影響を極力少なくする配慮はなされているか ・ 校内有効スペース確保に留意した室外機の設置が考慮されているか ・ 既存設備の撤去後スペースを有効に活用することが検討されているか 	
		3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境負荷低減への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境負荷低減に配慮された設備整備及び導入機器の性能等において具体的かつ実効性の高い提案となっているか ・ 既存設備の再資源化や環境負荷低減への配慮がなされているか 	
7	学校現場の特性を踏まえた安全確保 (4点)	4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学校現場の安全確保への配慮・工夫 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工に伴う学校・周辺地域における安全の確保が具体的かつ実効的か ・ 導入機材の設置時及び運用時における安全確保は妥当か 	様式 6-5、 様式 9-2～ 9-7
8	フレキシビリティへの配慮 (5点)	5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・施工における汎用性及び柔軟性確保への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来行われる改修工事、移設等を見据えた柔軟性及び汎用性の高い提案となっているか ・ 復旧等の円滑な対応に関する考え方は適切かつ明確か ・ 故障時の速やかな復旧対応及び長寿命化可能な機器の仕様上の配慮は十分か 	様式 6-6、 様式 9-2～ 9-7

【維持管理に関する項目 (30点)】

No	中項目	配点	小項目	評価視点	主な様式
9	維持管理計画、維持管理体制の妥当性 (12点)	3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務における基本方針 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本方針や事業者の役割認識は発注者の意図を十分踏まえかつ明確か 	様式 7-2、7-6
		3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理スケジュールの妥当性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 性能を維持しつつ安定的な空調環境が提供されるのに適したスケジュールとなっているか ・ 学校調整等に十分考慮した確実なスケジュールとなっているか 	

		4	・維持管理体制、市や各学校との連絡・対応窓口体制	・円滑に実施可能な妥当かつ実効的な体制となっているか ・市及び学校現場との連絡体制・方法は明確かつ実効的か	
		2	・環境負荷低減への配慮	・環境負荷低減へ配慮した具体的かつ実効性の高い維持管理計画が提案されているか	
10	緊急時の対応・対策 (4点)	4	・故障等の緊急時における対応方針・対策の有効性	・不具合発生時に迅速かつ効率的な対策等が可能な体制・対策を講じているか ・災害発生時におけるサービス提供の継続性（迅速な復旧、臨時体制等）の確保・工夫は有効か	様式 7-3
11	モニタリングの仕組みの有効性 (10点)	5	・市によるモニタリングを効果的・効率的に実施するための方策	・セルフモニタリングの方法等は、市によるモニタリングを効果的、効率的に実施できるよう配慮されているか	様式 7-4
		5	・モニタリングを活用した運用のための指導計画作成の工夫	・収集したデータを学校現場等で有効に活用する具体的な提案がなされているか ・空調設備等の適切な運用を促す指導計画は実効性が期待できるか	
12	機能性・効率性確保のための配慮 (4点)	4	・事業期間終了時の空調設備の性能確保のための配慮	・業務期間終了後における空調設備の性能確保に関する具体的な提案がなされているか ・事業終了後の性能確保のためのスケジュール及び体制は適切か	様式 7-5

【表 2 各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×0.6
C	具体的に提案がある	配点×0.2
D	特に要求水準を超える提案がない	配点×0.0

(2) 入札価格の定量化方法

入札参加者が提示する入札価格（空調設備の設計業務、施工業務、工事監理業務、所有権移転業務及び維持管理業務等の総額）に、維持管理期間内の空調設備の運用に係るエネルギー費用の総額を加えて、その合計（以下「ライフサイクルコストの総額」という。）について、次の算式により「価格点」として算出する。

最も低いライフサイクルコストの総額を提示した入札参加者の価格点を 100 点満点とし、その他の入札参加者の価格点は、提案のうち最も低いライフサイクルコストの総額からの割合に基づき算出する。

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案のうち最も低いライフサイクルコストの総額}}{\text{当該入札参加者の提示するライフサイクルコストの総額}} \times 100 \text{ 点}$$

ただし、有効桁数は小数点第 1 位とし、小数点第 2 位は四捨五入する。

第4 総合評価

1 総合評価の手順

選定委員会は、事業提案書等に記載された提案内容に基づいて算出した定性的評価の点数（内容点）と入札参加者が提示するライフサイクルコストの総額に基づいて算出した価格点の合計により、入札参加者ごとに総合評価点を算出し、順位付けを行う。

選定委員会は順位付けを行った結果に基づいて、最優秀提案者（落札者候補）を選定し、市に答申する。市は選定委員会の答申を踏まえ、落札者を決定する。

なお、最も高い総合評価点の者が2者以上あるときは、価格点の高い者を最優秀提案者とし、更に価格点が高点である場合には、くじ引きにより最優秀提案者を選定する。

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。

総合評価点 (満点 200 点)	=	【内容点】 (満点 100 点)	+	【価格点】 (満点 100 点)
---------------------	---	---------------------	---	---------------------