

# 京都市立小学校冷房化等事業

落札者選定基準

平成 17 年 6 月 30 日

京 都 市

## 【 目 次 】

<b>第1 審査の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者選定基準の位置付け .....	1
2 審査方法の概要 .....	1
3 審査委員会の設置 .....	1
4 審査の視点 .....	1
5 審査全体の流れ .....	2
<b>第2 第一次審査(資格審査)</b> .....	<b>3</b>
1 第一次審査の流れ .....	3
2 第一次審査の内容 .....	4
<b>第3 第二次審査(提案審査)</b> .....	<b>5</b>
1 第二次審査の流れ .....	5
2 第二次審査の内容 .....	6
3 提案内容の位置付け .....	7
4 提案評価に関する基本的考え方 .....	8
5 総合評価 .....	14

# 第1 審査の概要

---

## 1 落札者選定基準の位置付け

本落札者選定基準（以下「本書」といいます。）は、京都市（以下「市」といいます。）が京都市立小学校冷房化等事業（以下「本事業」といいます。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱います。

## 2 審査方法の概要

本事業を実施する事業者には、PFI手法や空気調和設備の導入・運営に係る専門的な知識や技術、ノウハウが求められます。このため、落札者の決定に当たっては、価格及び提案内容その他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用します。

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格、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」として実施します。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第二次審査に第一次審査の結果は影響しません。

## 3 審査委員会の設置

提案内容等の審査に関しては、とりわけ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「京都市立小学校冷房化等事業提案審査委員会（平成17年6月1日設置）」（以下「審査委員会」といいます。）を設置し、審査委員会は、各入札参加者からの提案書について作成した得点案を市に答申します。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定します。

## 4 審査の視点

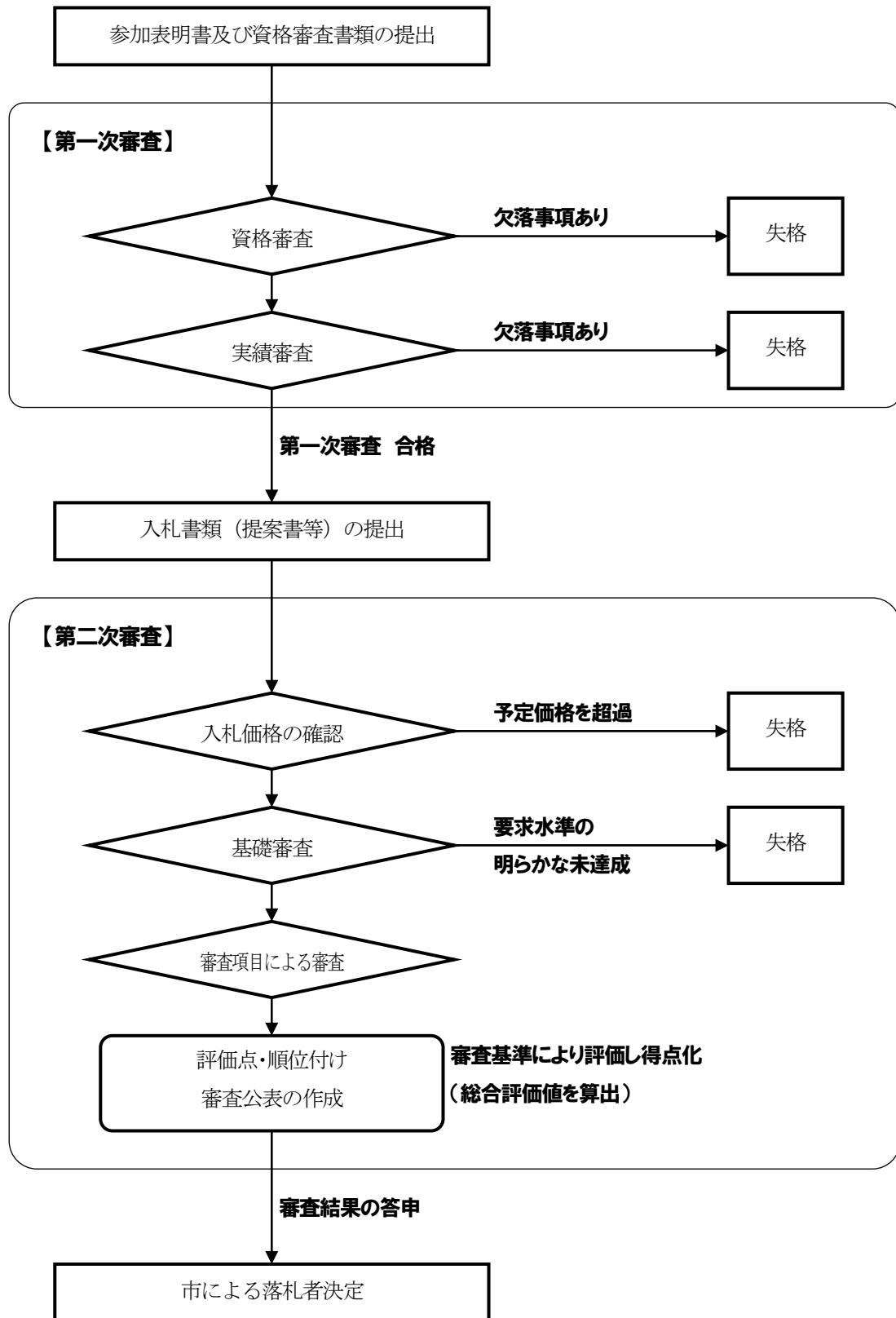
第二次審査において、審査委員会は、価格のみならず、空気調和設備等の性能、設計・施工・維持管理業務等における事業遂行能力、事業期間にわたる学校現場の安全性や環境負荷低減への配慮、事業計画や資金調達の確実性、リスク対応策の妥当性、その他事業遂行上の工夫など、各方面から専門的かつ詳細な評価を行います。

審査においては、特に以下の点を重視して評価を行うものとします。

- 本事業において、資金の効率的かつ効果的な使用が図られること。
- 市の要求する水準を確保した上で、より優れた提案が行われていること。
- 優れた品質管理のもと、定められた期限までに確実に工事を完了し、適正な維持管理ができる計画であること。
- 設計・施工期間及び維持管理・運用期間（13年間）の長期にわたって確実に本事業の継続が図られること。

5 審査全体の流れ

【図 審査全体の流れ】

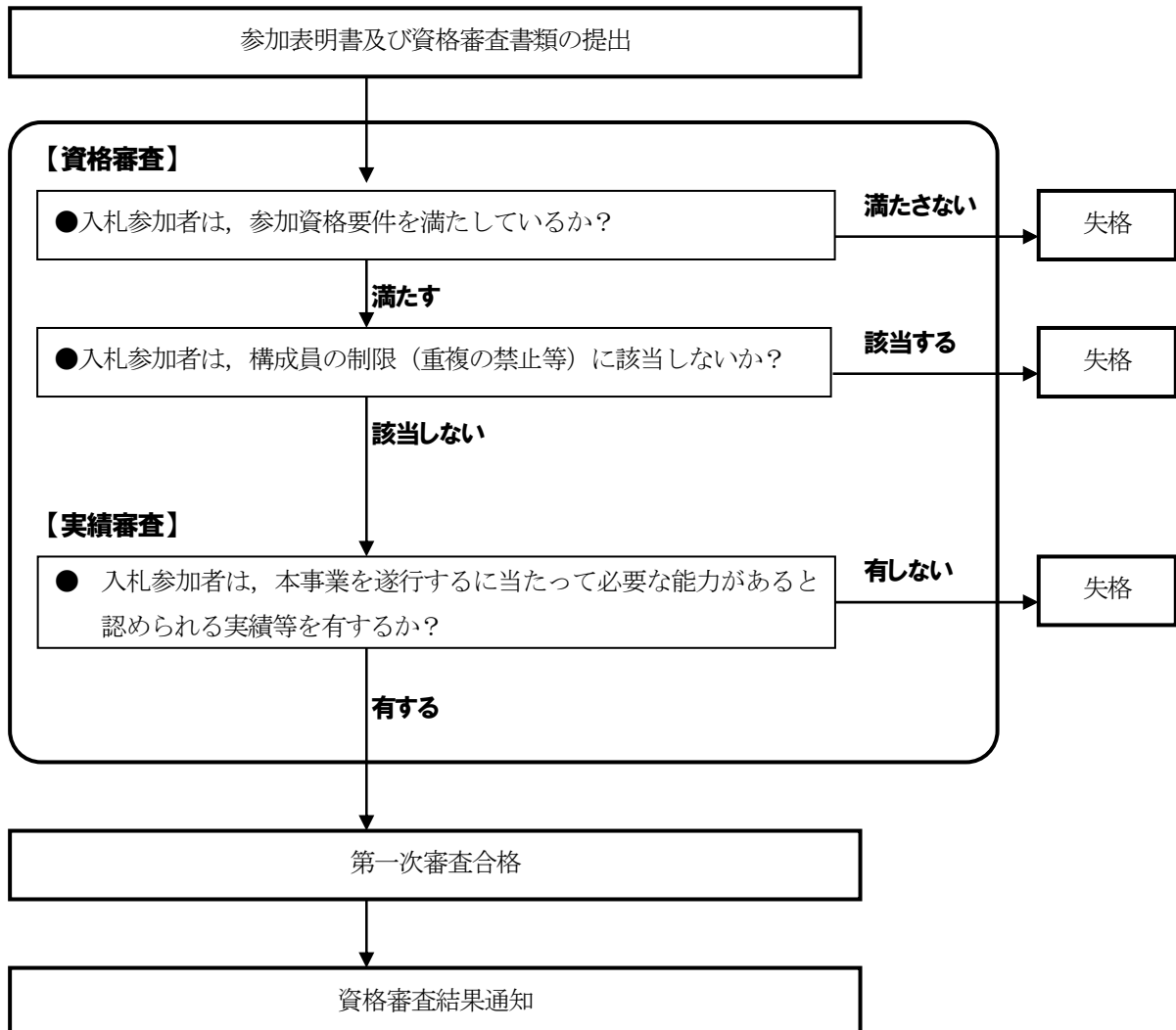


## 第2 第一次審査（資格審査）

### 1 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査します。

【図 第一次審査の流れ】



## 2 第一次審査の内容

### (1) 資格審査

入札参加希望者が入札説明書等に示す参加資格要件を満たし、かつ、構成企業及び協力企業の制限に係る事項に該当しないか等について、提出書類に基づき審査します。

#### 【資格審査の項目】

- 入札参加者の構成企業に関する要件
  - ・ 京都市競争入札参加者に関する要件
  - ・ 競争入札参加停止に関する要件
  - ・ 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「管」の総合評定点が一定の点数以上の企業を構成企業に含むことの要件
- 入札参加者の協力企業に関する要件
  - ・ 京都市競争入札参加者に関する要件
- 入札参加者の構成企業及び協力企業に関する免許等の要件
  - [設計に当たる者の参加資格要件]
    - ・ 建築設備士資格者
  - [施工に当たる者の参加資格要件]
    - ・ 管工事に係る建設業の許可
  - [維持管理に当たる者の参加資格要件]
    - ・ 維持管理を行う上での資格者要件
- 入札参加者の構成に関する要件
  - ・ 利益相反及び重複参加に関する要件
- その他
  - ・ 参加表明書の不備の有無

### (2) 実績審査

入札参加希望者が入札説明書等に示す実績等を有しているかどうかについて、提出書類に基づき審査します。

#### 【実績審査の項目】

- 入札参加者の構成企業及び協力企業の実績に関する要件
  - [設計に当たる者の参加資格要件]
    - ・ 入札説明書に記載する空気調和設備設計の実績の要件
  - [施工に当たる者の参加資格要件]
    - ・ 入札説明書に記載する空気調和設備工事の実績の要件
  - [維持管理に当たる者の参加資格要件]
    - ・ 入札説明書に記載する空気調和設備の維持管理業務の実績の要件

### 第3 第二次審査（提案審査）

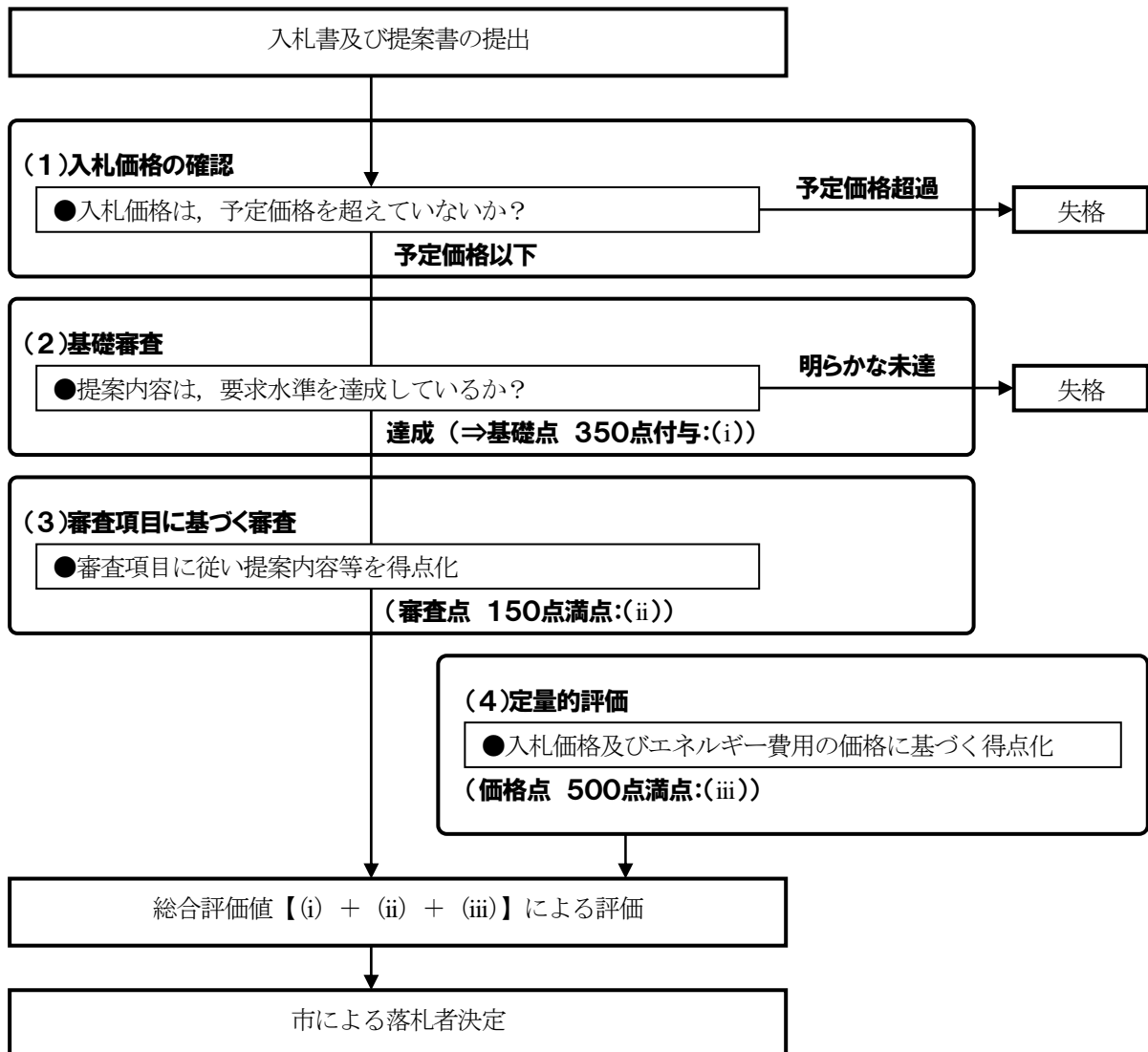
#### 1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査を通過した入札参加者から提案された内容（以下「提案内容」といいます。）に関する評価、及び入札価格とエネルギー費用という価格から算出される定量的評価に基づいて総合的な評価を行います。

この中で、審査委員会は、後述する審査項目に基づいて審査し、「審査点」として得点化を行います。更に、入札価格と提案されたエネルギー費用の価格に基づいて価格点を算出します。この審査点と価格点に、要求水準の達成により付与する「基礎点」を合わせて、「総合評価値」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行うものとします。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しません。

【図 第二次審査の流れ】



## 2 第二次審査の内容

### (1) 入札価格の確認

入札参加者が提示する入札価格（初期費用及び維持管理費用の総額）が予定価格を超過していないかの確認を行います。

入札価格が予定価格を超える場合は、その入札参加者は失格とします。

### (2) 基礎審査

提案内容がすべての要求水準を満たしているかの確認を行います。確認の結果、提案内容がすべての要求水準を満たしている場合は適格とし、要求水準を明らかに満たしていないと確認される場合や要求水準の達成を確認できる記載が提案書にない場合には失格とします。

すべての要求水準を満たしていることが確認された場合、基礎点として350点を付与します。

### (3) 審査項目に基づく審査

第二次審査項目に基づいて、提案内容を審査します。提案内容の審査に当たっては、要求水準以上の優れた提案内容に対して、得点化（150点満点）による加点評価を行うものとし、要求水準の達成に伴い付与される基礎点との合計点（500点満点）で評価します。

### (4) 定量的評価

入札参加者が提示する入札価格（初期費用及び維持管理費用の総額）及び事業期間内の空気調和設備の運用にかかるエネルギー費用の総額の合計（以下「ライフサイクルコストの総額」といいます。）について、次の算式により「価格点」として点数化します。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最も低いライフサイクルコストの総額}}{\text{当該入札参加者の提示するライフサイクルコストの総額}} \times 500 \text{点}$$

※ 最も低いライフサイクルコスト総額を提示した入札参加者の価格点を500点満点とします。

※ その他の入札参加者の価格点は、最も低いライフサイクルコスト総額からの割合に基づき算出します。



### 3 提案内容の位置付け

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、空気調和設備の性能や仕様、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ります。

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りますので、留意してください。

入札参加者の間で資料の提供を受けていたと市がみなした場合は、失格とすることがあります。

#### (1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、具体的に要求水準以上の提案が行われている内容に対して得点が付与される加点評価を行います。このため、当該項目について加点評価が行われた場合は、当該の提案内容に基づき契約時において提案水準が定められることとなります。

#### (2) 審査委員会の意見の扱い

審査委員会においては、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ります。この場合、落札者選定後における設計等の段階で、提案書に記載された内容を改善することが不可欠であるという旨が京都市と落札者との間で協議、確認された場合には、設計・施工・維持管理等の条件として加味するものとします。

## 4 提案評価に関する基本的考え方

### (1) 要求水準の達成確認（基礎審査）

提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、様式集（入札説明書別添資料1）による提案書類への記載事項等に基づいて確認します。

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ります。

市は、提案書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します。

なお、審査に当たっては、原則として文章や表（特に、各小学校において導入される空気調和設備の仕様・性能に関する一覧表）における記載内容を中心に確認を行います。詳細な計画の記載を求める朱雀第一小学校、淳風小学校、桂坂小学校、大原野小学校（以下「市が指定する4校」といいます。）の設計図等は、記載内容の妥当性、現実性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いるものとします。

### (2) 審査項目に基づく審査（加点评価）

審査項目に基づく評価は、提案書において、要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査します。

審査に当たっては、原則として文章や表（特に、各小学校において導入される空気調和設備の仕様・性能に関する一覧表）における記載内容を中心に審査を行います。市が指定する4校の設計図等は、提案書に記載されている内容の妥当性、現実性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いるものとします。

## (3) 審査項目

【表 審査項目(審査の視点, 審査項目及び配点)】

No	審査項目	配点
<b>■事業計画に関する項目</b>		<b>50</b>
1	事業収支計画・資金計画の妥当性	10
2	リスク対応の確実性	10
3	事業計画・スケジュールの確実性	10
4	事業実施における推進体制, 品質管理体制, 安全管理体制の確実性	20
<b>■設備整備に関する項目</b>		<b>60</b>
5	空気調和設備の性能(快適性, 操作性, 安全性, 柔軟性等への配慮)	20
6	学校間の立地特性・敷地特性等の違いや周辺地域に対する配慮	10
7	性能劣化・故障発生時の修理・更新時や, 将来の学校施設改修・更新時におけるフレキシビリティへの配慮	15
8	環境負荷低減等, 環境問題に対する設備整備上の配慮	15
<b>■維持管理に関する項目</b>		<b>30</b>
9	維持管理計画・維持管理体制の確実性・妥当性	10
10	エネルギー費用低減に向けた職員による効率的な機器運用や, 効果的なモニタリングを行うための配慮	10
11	環境負荷低減等, 環境問題に対する維持管理上の配慮	10
<b>■その他に関する項目</b>		<b>10</b>
12	(総合的観点等)	10
<b>合計</b>		<b>150</b>

(4) 審査のポイント

前記(3)に掲げる各審査項目について、具体的な審査のポイントを例示します。

ア 事業計画に関する項目

No	審査項目	審査のポイント(例)	配点
<b>■事業計画に関する項目</b>			<b>50</b>
1	事業収支計画・資金計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場相場を踏まえた、バランスのとれた収支計画となっているか</li> <li>事業実施に必要な費用についての見積りが適切か</li> <li>資金調達について、金融機関等から融資確約又はそれに類する関心表明書等の書類が取得されているか</li> <li>長期にわたる事業運営を行う上での運転資金が適切に確保されているか</li> </ul>	10
2	リスク対応の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者が負担するリスクについて、顕在化した際の対応策が提案されているか</li> <li>事業関係者間での適切なリスク分担が提案されているか</li> <li>予期せぬ事態発生やサービス対価の減額等に対して、必要となる資金調達や保険等の対策が提案されているか</li> </ul>	10
3	事業計画・スケジュールの確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の要求する供用開始時期に、確実に空調和設備を提供できる計画となっているか</li> <li>設計・施工等のスケジュール計画が妥当かつ実施可能なものとなっているか</li> </ul>	10
4	事業実施における推進体制、品質管理体制、安全管理体制の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間にわたって事業を効率的かつ有効に実施できるだけの体制を組んでいるか</li> <li>事業実施に係る有資格者等を適切に確保しているか</li> <li>構成企業及び協力企業以外に委託される業務の規模やバランスが適正か</li> <li>事業実施に関する統括的な窓口体制を設けているか</li> <li>空調和設備の品質確保や施工期間中における学校現場の安全確保の方策が提案されているか</li> <li>複数の事業者で実施する場合に、品質・仕様等の統一化を図るための提案があるか</li> </ul>	20

イ 設備整備に関する項目

No	審査項目	審査のポイント(例)	配点
<b>■設備整備に関する項目</b>			<b>60</b>
5	空気調和設備の性能（快適性、操作性、安全性、柔軟性等への配慮）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空気調和設備の性能・仕様が長期間にわたって快適な教室環境を提供できるだけのものとなっているか</li> <li>・ 職員が操作しやすい機器及びシステムの提案があるか</li> <li>・ 授業カリキュラム等、実際の教育活動に応じて柔軟な運用ができる機器及びシステムの提案があるか</li> <li>・ 室内環境に対して、空気調和設備の導入による影響（騒音、温風、臭気等の発生など）を低減する対策がとられているか</li> <li>・ 空気調和設備の使用に当たり、学校現場における児童・職員等への安全が確保できる提案となっているか</li> </ul>	20
6	学校間の立地特性・敷地特性等の違いや周辺地域に対する配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学校間の立地や敷地の違いに応じて、適切な空気調和設備の導入が提案されているか</li> <li>・ 敷地が狭い小学校や都市ガスがない地域の小学校で、適切な設備計画及びエネルギー手法の提案があるか</li> <li>・ 周辺地域に対して、空気調和設備の導入による影響（騒音、温風、臭気等の発生など）を低減する対策がとられているか</li> <li>・ 空気調和設備の導入に伴う景観・デザイン上の配慮が提案されているか</li> </ul>	10
7	性能劣化・故障発生時の修理・更新時や、将来の学校施設改修・更新時におけるフレキシビリティへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 性能劣化や故障が生じたときに、速やかに復旧できるような性能・仕様上の提案があるか</li> <li>・ 提案されている空気調和設備の方式や機器の汎用性が確保されているか</li> <li>・ 将来の校舎の耐震改修や改築等を想定した場合に、性能を確保しながら、校舎への影響を低減し、可変性を確保する提案があるか</li> </ul>	15
8	環境負荷低減等、環境問題に対する設備整備上の配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運用にかかるエネルギー費用の負担軽減に効果のある空気調和設備の提案があるか</li> <li>・ 児童等に対する環境分野の教育等に活用ができる空気調和設備の提案がされているか</li> <li>・ 施工段階に発生する廃棄物等に関して、環境負荷低減に貢献できる提案があるか</li> <li>・ その他、環境への負荷を軽減するための方策についての提案があるか</li> </ul>	15

ウ 維持管理に関する項目

No	審査項目	審査のポイント(例)	配点
<b>■維持管理に関する項目</b>			<b>30</b>
9	維持管理計画・維持管理体制の 確実性・妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空気調和設備の維持管理計画が、長期間にわたって適切な教室環境を提供できるだけのものとなっているか</li> <li>・ 定期点検や定期清掃，維持管理の記録報告などを行う上で，十分な業務体制が構築されているか</li> <li>・ 故障発生時や各小学校現場からの問い合わせ・照会等に対して，不足なく対応できる窓口体制が構築されているか</li> <li>・ 事業契約期間終了後も一定の性能を確保するための維持管理上の配慮があるか</li> </ul>	10
10	エネルギー費用低減に向けた 職員による効率的な機器運用 や，効果的なモニタリングを行う ための配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 職員等が，効率的な機器運用を行うためのマニュアルや相談対応などの仕組みが提案されているか</li> <li>・ エネルギー費用低減を図るために，各小学校の運用状況などを分析し，職員等に対して改善策を助言できる仕組みが提案されているか</li> <li>・ 空気調和設備の性能に関するモニタリングを行う上で，エネルギー量や稼働時間等のデータが迅速かつ効率的に把握できる仕組みが提案されているか</li> <li>・ 空気調和設備の運用において，性能劣化や故障等を事業者自らが迅速に発見できるシステム等の導入が提案されているか</li> </ul>	10
11	環境負荷低減等，環境問題に対 する維持管理上の配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間にわたって，環境負荷低減につながる維持管理上の工夫が提案されているか</li> <li>・ 性能劣化を防ぎ，エネルギーの使用をできるだけ少なくするための維持管理上の方策が提案されているか</li> <li>・ 空気調和設備を運用する期間において，児童等に対する環境分野の教育等を支援するソフト面での提案がされているか</li> </ul>	10

エ その他に関する項目

No	審査のポイント(例)	配点
<b>■その他に関する項目（総合的観点等）</b>		<b>10</b>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体としての総合的観点として，バランスの良い提案となっているか</li> <li>・ 全国初の空気調和設備導入PFI事業として，先駆的な試みが提案されているか</li> <li>・ その他，上記の審査項目では評価できない，有益な提案があるか</li> </ul>	10

(5) 得点の計算方法

審査においては、上記の審査項目ごとに各入札参加者の提案内容を評価し点数化しますが、その際の得点の計算方法については、原則として項目ごとに以下の4つの評価ランクを設定し、当該提案内容の評価ランクに応じた得点を付与するものとします。

【表 評価ランクに基づく得点計算方法】

評価ランク		得点
A	具体的に極めて優れた提案がある	当該項目の配点×100%
B	具体的に優れた提案がある	当該項目の配点× 60%
C	具体的に提案がある	当該項目の配点× 20%
D	特に提案がない	当該項目の配点× 0%

(例)

配点が10点の審査項目における得点

評価ランク		得点
A	具体的に極めて優れた提案がある	10点×100%=10点
B	具体的に優れた提案がある	10点× 60%= 6点
C	具体的に提案がある	10点× 20%= 2点
D	特に提案がない	10点× 0%= 0点

## 5 総合評価

### (1) 総合評価の手順

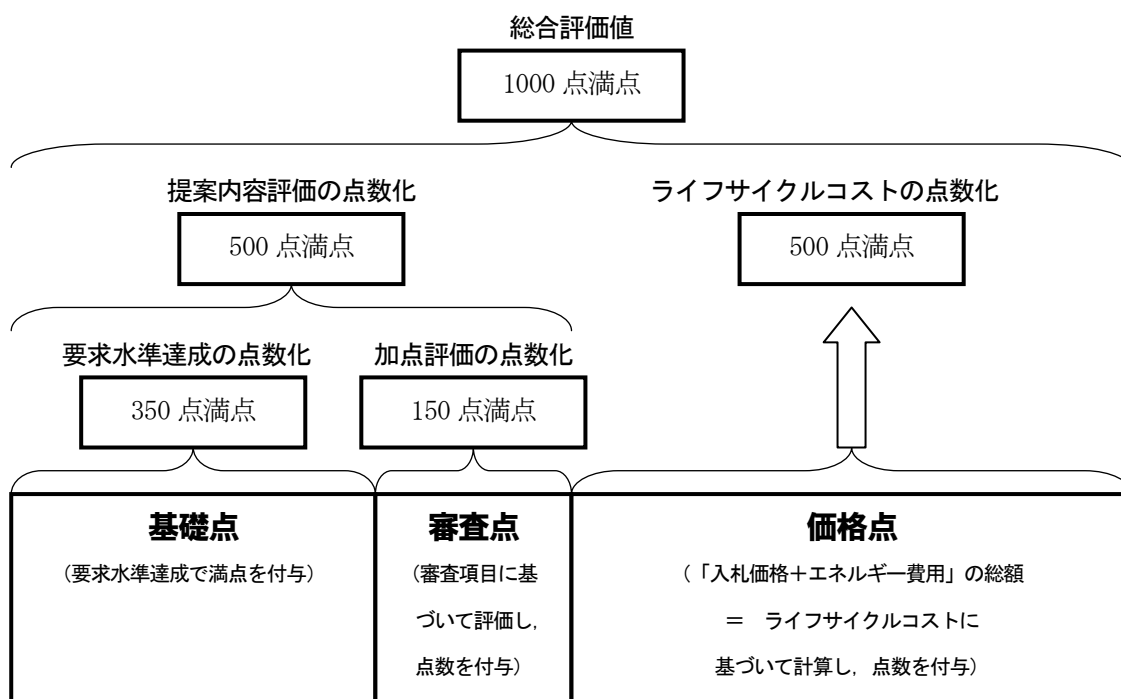
総合評価は、提案書等を基に総合評価値を算出して評価を行います。

総合評価値は、入札参加者が提示する入札価格（初期費用及び維持管理費用の総額）及びエネルギー費用の総額に基づく定量評価の得点（価格点 500 点満点）と提案書に記載された内容に対する定性評価の得点（基礎点 350 点と審査点 150 点の合計 500 点満点）との加算により算出するものとします。

総合評価値（総合点：1000 点満点）に基づいて入札参加者の順位付けを行い、最終的に京都市において総合評価による落札者を決定します。

なお、最も高い総合評価値の者が 2 者以上あるときは、価格点の高い者を落札者とし、更に価格点が高点である場合には、くじ引きにより落札者を決定します。

【図 総合評価の概要】



### (2) 総合評価値の計算式

総合評価値の算出は、以下の計算式によって行います。

$$\begin{aligned}
 \text{総合評価値} &= \text{【提案内容評価の得点】} + \text{【ライフサイクルコストの得点】} \\
 & \quad (\text{満点 1000 点}) \qquad \quad (\text{満点 500 点}) \qquad \quad (\text{満点 500 点}) \\
 \\
 &= \text{基礎点} \quad + \quad \text{審査点} \quad + \quad \text{価格点} \\
 & \quad (\text{満点 350 点}) \quad (\text{満点 150 点}) \quad (\text{満点 500 点})
 \end{aligned}$$