

宮城県教育・福祉複合施設整備事業

落札者決定基準

平成 20 年 10 月

(平成 20 年 12 月 10 日修正)

宮 城 県

目 次

第1 本書の位置づけ	1
第2 事業者選定の概要	1
1 事業者選定方式	1
2 事業者選定方法	1
3 事業者選定の体制	1
第3 審査の手順	3
第4 入札参加資格審査	4
第5 入札書類審査	4
1 入札書類の確認	4
2 基礎項目審査	4
3 加点項目審査	4
4 優秀提案の選定	4
第6 落札者の決定	5
別紙1 基礎審査項目の評価基準	
別紙2 加点審査項目の評価基準	

第1 本書の位置づけ

宮城県教育・福祉複合施設整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、宮城県（以下「県」という。）が宮城県教育・福祉複合施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、事業参加希望者に配付する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った入札参加者を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を示すものである。

第2 事業者選定の概要

1 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設整備業務、維持管理業務の各業務を通じて、効率的かつ効果的に、合わせて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格及び施設整備の性能等、県の要求するサービス水準との適合性や維持管理業務における遂行能力、事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

2 事業者選定方法

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について審査を行い、入札書類審査においては、入札価格及び本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査を行う。

なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者を選定する目的にのみ用い、入札書類審査における評価には反映させないこととする。

3 事業者選定の体制

入札書類審査に当たっては、県が設置した学識経験者等で構成する宮城県民間資金等活用事業検討委員会（以下「検討委員会」という）が入札参加者から提出された入札書類の審査を行い、優秀提案を選定し、県に選定結果を報告する。

県は、検討委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

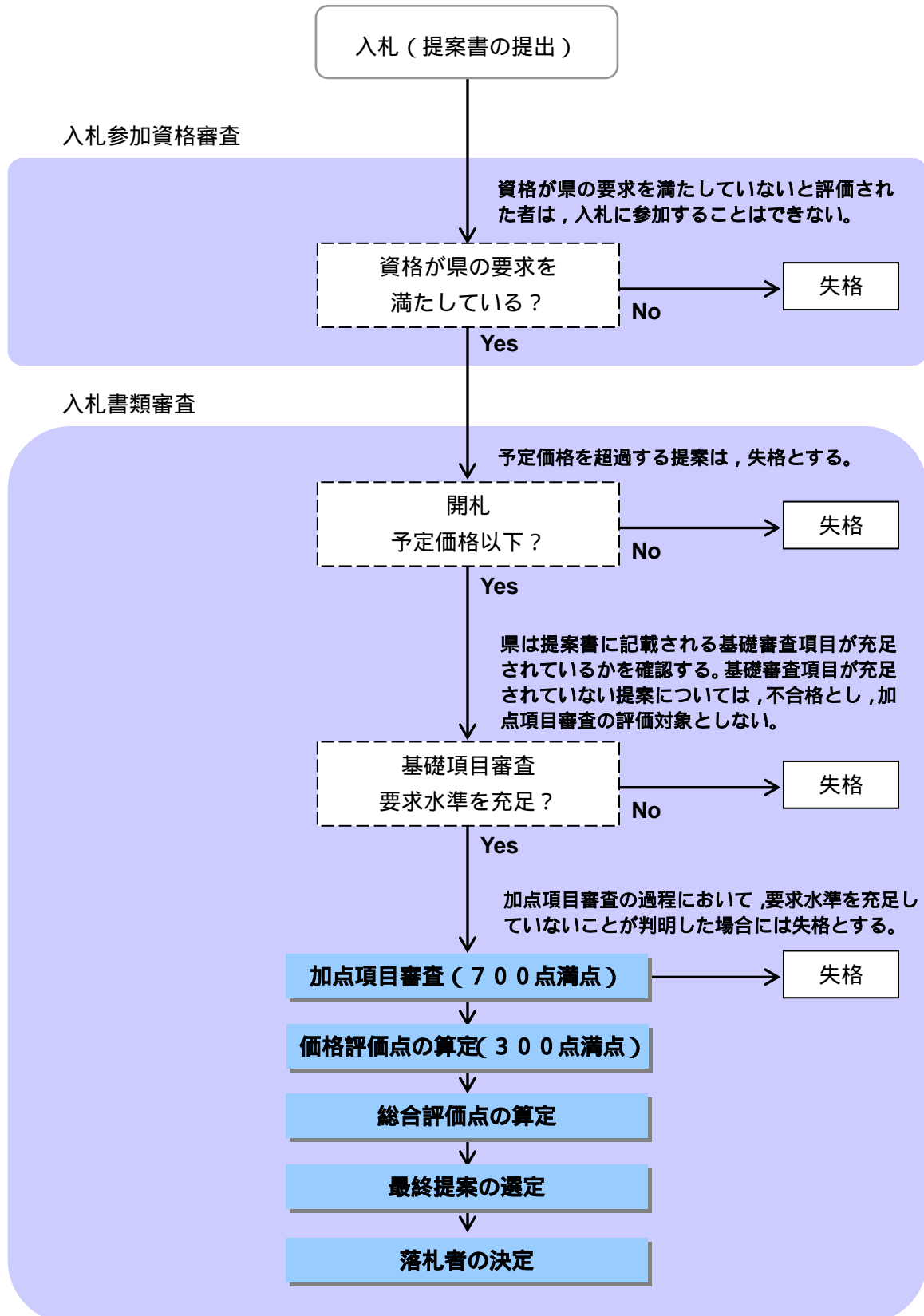
検討委員会委員

	名 前	役 職 等
委員長	山 田 晴 義	宮城大学副学長（教育研究担当）
副委員長	小野田 泰 明	東北大学大学院工学研究科教授
委員	及 川 雄 介	及川雄介法律事務所
委員	坂 本 一 宇	あずさ監査法人仙台事務所
委員	山 本 和 恵	東北文化学園大学科学技術学部 人間環境デザイン学科准教授
委員	石 山 英 顕	宮城県総務部長
臨時委員	牛 渡 淳	仙台白百合女子大学人間学部教授
臨時委員	阿 部 重 樹	東北学院大学経済学部教授

五十音順（委員長，副委員長，臨時委員及び県職員を除く）

第3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



第4 入札参加資格審査

入札参加者の各構成員が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

第5 入札書類審査

1 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを県において確認する。

2 基礎項目審査

入札参加者の提案内容が、「別紙1 基礎審査項目の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて県が審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

3 加点項目審査

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、検討委員会において加点項目審査を行う。加点項目審査は700点満点とし、その内訳は「別紙2 加点審査項目の評価基準」に示すこととし、加点基準は以下のとおりとする。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たっては、その合計点の小数点第2位を四捨五入するものとする。審査の過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

加点基準

	評価水準	加点比率（加点数 = 配点 × 加点比率）
A	特に優れている	100%
B	AとCの中間程度	75%
C	優れている	50%
D	CとEの中間程度	25%
E	加点すべき点はない	0%

4 優秀提案の選定

優秀提案の選定は、以下のように行う。なお、総合評価点を算定する際の価格評価点（300点満点）については、入札書に記載された入札金額（消費税等抜き）で行うものとする。

- ・入札価格に対して、次式で価格評価点を与える。価格評価点の計算に当たっては、小数点第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を300点とする。
- ・入札金額が予定価格を超える場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 300 \times (\text{入札参加者中の最低入札金額}) / (\text{評価対象の入札金額})$$

- ・次に、性能評価点と価格評価点の合計とを次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点(加点項目審査: 700点満点)} + \text{価格評価点(300点満点)}$$

第6 落札者の決定

県は、入札書類審査の結果に基づいて検討委員会により選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

別紙 1 基礎審査項目の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式
事業計画	実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画全般に関する事項 (様式 第 3 - 1 号) ・ 事業実施に関する事項 (様式 第 5 - 2 号)
	特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支等提案書類 (様式 第 3 - 2 ~ 6 号)
	サービス購入料の算定方法に重大な誤りがないこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入札書類審査に関する提出書類(様式 第 1 - 1 ~ 4 号)
	事業者が義務づけられている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支等提案書類 (様式 第 3 - 2 ~ 6 号) ・ 提案価格等提案書類 (様式 第 3 - 7 ~ 10 号)
	資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支等提案書類 (様式 第 3 - 2 ~ 6 号)
	必要な資金が確保されることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること。	
	長期収支計画全体の計算に、入札価格に影響するような重大な誤りがないこと。	
	資金不足が生じていないこと。	
設計・工事監理・建設	各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案価格等提案書類 (様式 第 3 - 7 ~ 10 号)
	要求水準を満たしていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設全体の性能に関する提案(様式 第 4 - 1 号) ・ 各機能の性能に関する提案(様式 第 4 - 2 号)
維持管理	要求水準を満たしていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務に関する事項(様式 第 4 - 3 号)

別紙2 加点審査項目の評価基準

1 審査項目及び配点

審査項目	配点
1. 設計・建設に関する事項	
(1) 施設全体の評価	220
教育・福祉の拠点としての豊かな空間づくり	50
各機関の連携によるシナジー（相乗）効果が期待できる施設づくり	45
施設利用者にかかれた施設づくり、ユニバーサルデザインへの配慮	30
今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくり	10
施設利用者が安心して利用できる施設づくり	25
周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくり	30
ライフサイクルコスト縮減、地球環境に配慮した施設づくり	30
(2) 各施設の性能	220
総合教育センター	50
通信制独立校	30
新福祉センター	80
・子ども総合センター，中央児童相談所	25
・中央児童相談所一時保護所	30
・リハビリテーション支援センター	25
本庁舎共用部分	30
外構施設等及びグラウンド	30
(3) 業務実施	20
業務の進め方	20
小計	460
2. 維持管理に関する事項	
(1) 全体	40
基本的な考え方	40
(2) 個別業務	60
建築物維持管理業務，設備維持管理業務，外構施設維持管理業務	20
清掃・環境衛生管理業務	20
警備業務	20
小計	100
3. 事業計画に関する事項	
(1) 事業計画	95
事業実施体制	30
リスク管理	35
地域の活性化及び県財政負担への配慮	30
(2) 財務計画	45
資金調達計画	15
収支計画	30
小計	140
合計	700

2 審査項目、審査の視点及び参照様式

2 - 1 設計・建設に関する事項 460点

項目	配点	審査の視点	様式	
(1) 施設全体の性能	教育・福祉の拠点としての豊かな空間づくり	50点 イ ゆとりがあり、豊かで魅力ある空間 ウ 利用者がやすらげる環境づくり	ア 教育・福祉に関わる人々が誇りに感じられる空間・外観 イ ゆとりがあり、豊かで魅力ある空間 ウ 利用者がやすらげる環境づくり	・教育・福祉の拠点としての豊かな空間づくりに関する提案 (様式第4-1号)
	各機関の連携によるシナジー(相乗)効果が期待できる施設づくり	45点 イ 共用施設の利用しやすさ ウ シナジー効果が期待できる管理・運営計画 エ シナジー効果が期待できる諸室の組合せ	ア 連携によるシナジー効果が期待できるゾーニング計画 イ 共用施設の利用しやすさ ウ シナジー効果が期待できる管理・運営計画 エ シナジー効果が期待できる諸室の組合せ	・各機関の連携によるシナジー(相乗)効果が期待できる施設づくりに関する提案 (様式第4-1号)
	施設利用者に開かれた施設づくり、ユニバーサルデザインへの配慮	30点 イ プライバシーの保護と開かれた施設の両立可能なゾーニング・動線計画 ウ 良質な環境を実現する包括的なユニバーサルデザイン提案	ア わかりやすい施設計画 イ プライバシーの保護と開かれた施設の両立可能なゾーニング・動線計画 ウ 良質な環境を実現する包括的なユニバーサルデザイン提案	・施設利用者に開かれた施設づくり、ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案 (様式第4-1号)
	今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくり	10点 イ フレキシビリティを高める技術的提案	ア 今後の変化に対応しやすいゾーニング計画 イ フレキシビリティを高める技術的提案	・今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくりに関する提案 (様式第4-1号)
	施設利用者が安心して利用できる施設づくり	25点 イ セキュリティを確保しやすい施設計画、設備計画 ウ 合理的な防災計画、施設の特性に合った避難計画 エ 細部まで施設利用者の安全性に配慮した施設	ア 自然災害に強く、非常時にも対応可能な施設計画 イ セキュリティを確保しやすい施設計画、設備計画 ウ 合理的な防災計画、施設の特性に合った避難計画 エ 細部まで施設利用者の安全性に配慮した施設	・施設利用者が安心して利用できる施設づくりに関する提案 (様式第4-1号)
	周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくり	30点 イ 周辺環境の特性を考慮した土地利用計画・施設計画 ウ 立地条件に適応した土地利用計画・施設計画	ア まちづくり事業のコンセプトに合致した景観計画 イ 周辺環境の特性を考慮した土地利用計画・施設計画 ウ 立地条件に適応した土地利用計画・施設計画	・周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくりに関する提案 (様式第4-1号)
	ライフサイクルコスト縮減、地球環境に配慮した施設づくり	30点 イ 性能の維持とそのためのコストバランス ウ 自然エネルギーの活用、環境負荷の低減	ア 適切な手法の導入によるライフサイクルコスト縮減 イ 性能の維持とそのためのコストバランス ウ 自然エネルギーの活用、環境負荷の低減	・ライフサイクルコスト縮減、地球環境に配慮した施設づくりに関する提案 (様式第4-1号)
(2) 各施設の性能	総合教育センター	50点 イ 相談室系諸室の位置、各室の関係 ウ 専門研修・実習系諸室の位置、各室の関係 エ 研修系諸室の共用への配慮、各室の関係 オ 長期特別研修系、特別研究系の位置 カ 管理諸室の位置、各室の関係	ア 機能的で質の高い各室の提案 イ 相談室系諸室の位置、各室の関係 ウ 専門研修・実習系諸室の位置、各室の関係 エ 研修系諸室の共用への配慮、各室の関係 オ 長期特別研修系、特別研究系の位置 カ 管理諸室の位置、各室の関係	・総合教育センターに関する提案 (様式第4-2号)
	通信制独立校	30点 イ 授業に利用する室、施設との関係(他部門等との関係) ウ 教室系、諸室の位置、各室の関係 エ 管理諸室の位置、関係 オ 生徒の動線計画	ア 機能的で質の高い各室の提案 イ 授業に利用する室、施設との関係(他部門等との関係) ウ 教室系、諸室の位置、各室の関係 エ 管理諸室の位置、関係 オ 生徒の動線計画	・通信制独立校に関する提案 (様式第4-2号)

項 目		配点	審 査 の 視 点	様式
(2) 各施設 の性能	新福祉センター ・子ども総合センター、中央児童相談所 (25点) ・中央児童相談所一時保護所 (30点) ・リハビリテーション支援センター (25点)	80 点	ア 機能的で質の高い各室の提案 イ 相談、診察、判定系（メンタルクリニック系、面接指導系、リハビリテーション診察・判定系）の位置、各室の関係、窓口 ウ 療法系（デイケア系、リハビリテーション療法系）の位置、各室の関係、窓口 エ 一時保護所の独立性、階層構成、各室の関係、園庭との関係 オ 管理諸室の位置、各室の関係	・新福祉センターに関する提案 (様式第4-2号)
	本庁舎共用部分	30 点	ア パブリックスペースの魅力ある空間 イ ラウンジの利用形態、環境、位置 ウ 一般利用が想定される諸室との適切な位置関係 エ 合理的なエントランスまわりの提案	・本庁舎共用部分に関する提案 (様式第4-2号)
	外構施設等及びグラウンド	30 点	ア 利用しやすいグラウンド及び多目的ホールとの関係 イ 駐車場の位置及び各施設への動線 ウ 合理的な外部動線 エ 魅力ある外部環境の創出	・外構施設等及びグラウンドに関する提案 (様式第4-2号)
(3) 業務 実施	業務の進め方	20 点	ア 設計・監理、建設の実施体制への提案 イ 事業スケジュール合理化への提案 ウ セルフモニタリング体制・方法への提案	・基礎審査項目チェックシート (様式第4-5号) ・業務の進め方（事業スケジュール） (様式第5-2号)

2 - 2 維持管理に関する事項 100点

項 目		配点	審 査 の 視 点	様式
(1) 維持管理計画	維持管理に対する基本的考え方	40点	ア 本施設における維持管理の内容が十分に把握され、適切な取り組み方針が提案されているか。	・維持管理業務全般に係る基本的な考え方に関する提案 (様式第4-3号)
			イ サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法が提案されているか。	・維持管理業務全般に係る基本的な考え方に関する提案 (様式第4-3号)
	建築物・設備・外構施設維持管理業務	20点	ア 建築物・設備・外構施設の性能及び状態を常時適切な状態にしておくための適切な業務遂行計画及び方策が具体的な提案されているか。	・建築物維持管理業務、設備等維持管理業務、外構等維持管理業務に関する提案 (様式第4-3号)
	清掃・環境衛生管理業務	20点	ア 建築物・設備・外構施設における清掃・環境衛生の状態を常時適切な状態にしておくための適切な業務遂行計画及び方策が具体的な提案されているか。	・清掃・環境衛生管理業務に関する提案 (様式第4-3号)
警備業務	20点	ア 施設の利用特性を踏まえ、施設計画と一体として、利用者の安全性を確保するための適切な警備方法が提案されているか イ 実現性の高い緊急時の連絡体制、対応方法が提案されているか	・警備業務に関する提案 (様式第4-3号)	

2 - 3 事業計画に関する事項 140点

項 目		配点	審 査 の 視 点	様式
(1) 事業計画	事業実施体制	30点	ア 豊富な実績や能力を有する企業や人材による事業実施体制が提案されているか	・事業実施体制に関する提案 (様式第3-1号)
	リスク管理	35点	ア 各業務の履行に係るリスクについて適切な認識及び対応方針を含む計画となっているか	・リスク管理に関する提案 (様式第3-1号)
	地域の活性化及び県財政負担への配慮	30点	ア 地元企業の活用や地元雇用、障害者雇用など、地域の活性化に資する提案がされているか イ 県財政負担の軽減が図られるような提案がされているか(民間収益事業の実施による県財政負担の軽減等)	・地域経済への配慮に関する提案 (様式第3-1号) ・民間収益事業に係る基本的な考え方に関する提案 (様式第4-4号)
(2) 財務計画	資金調達計画	15点	ア 資金調達の確実性があり、事業規模に照らし合わせて、資金調達の構成、資金調達の条件が妥当な内容・水準となっているか	・資金調達計画書 (様式第3-2号)
	収支計画	30点	ア 事業者の損益計算書及び資金収支計画が本事業を安定的に実施するのに資するものとなっているか	・PLと資金収支計算表(入札価格算定用) (様式第3-3号) ・BS(入札価格算定用)(様式第3-4号) ・PLと資金収支計算表(全体収支計画) (様式第3-5号) ・BS(全体収支計画) (様式第3-6号)