

**大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業**

**落札者決定基準**

**平成13年7月12日**

**大 分 県**

## 1. 審査方式

本事業を実施する事業者は、専門的な知識やノウハウ（設計技術力、建設技術力、維持管理能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが必要となるため、落札者の選定にあたっては、価格及び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を採用する。

本「落札者決定基準」は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するための基準として示すものである。

### (1) 総合評価一般競争入札

総合評価一般競争入札の方法は以下のとおりである。

#### 参加資格要件の確認

入札説明書記載の入札参加者の参加資格要件を満たしていることを確認する。

#### 入札価格の確認

入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を超える場合は失格とする。

#### 提案内容の確認

提案書の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す最低限の要件を満たしていること。当該要件について1項目でも満たさない場合は失格とする。

#### 優秀提案の選定

上記の「入札価格の確認」「提案内容の確認」を通過した入札書類について、落札者決定基準に基づき、審査委員会において審査を行い、優秀提案を選定する。

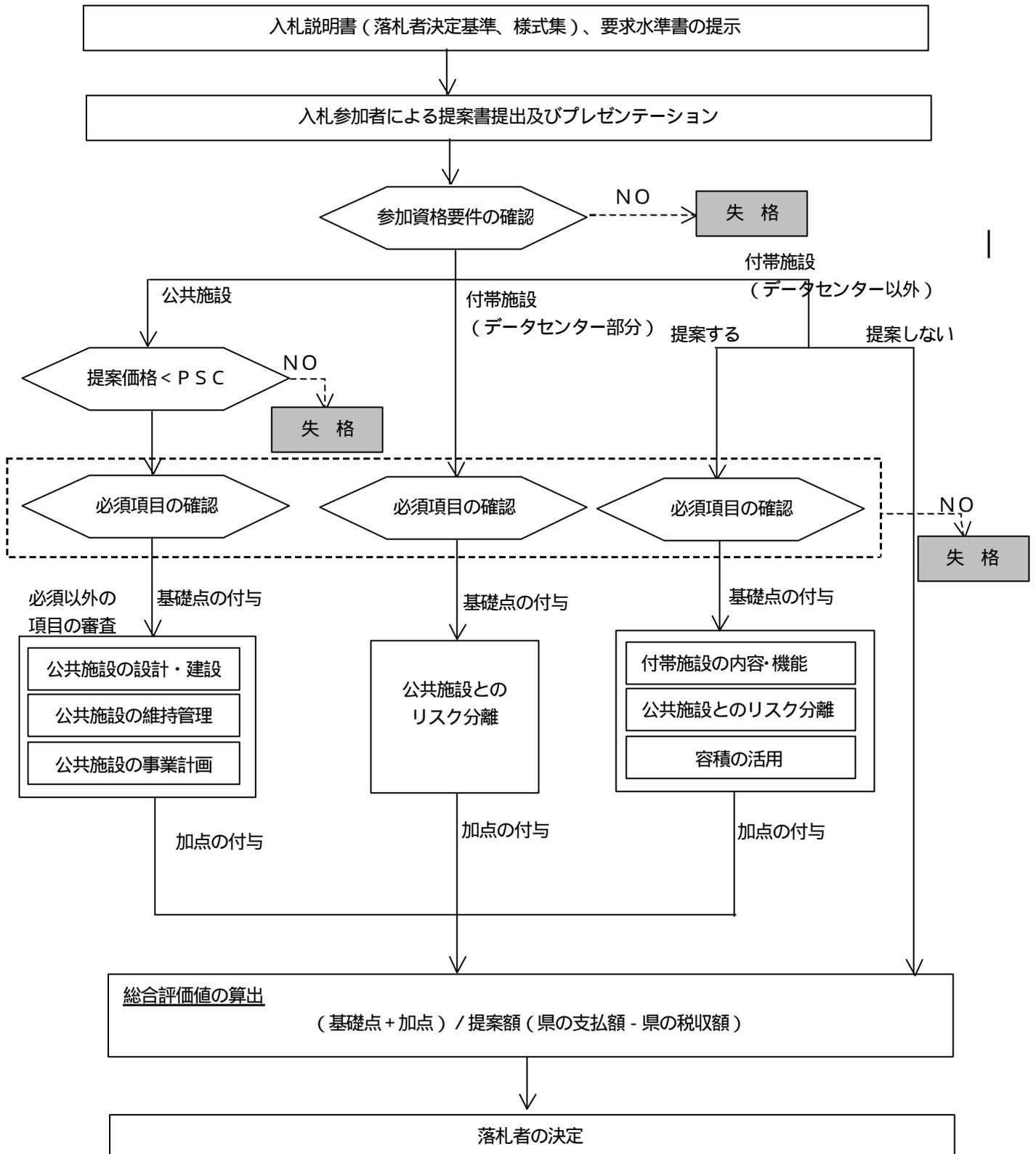
#### 《総合評価の方法》

総合評価は、入札参加者の提出した提案内容について、各評価項目ごとに評価に応じ得点を付与し、得点の合計を提案価格（事業期間中の県の賃借料支払額に公共施設買取り額を加えたものから県の税収等を減じた額の合計）の現在価値（割引率4%）で除して得た数値（以下「総合評価値」という。）により行い、総合評価値の最も高い者を優秀提案として選定する。

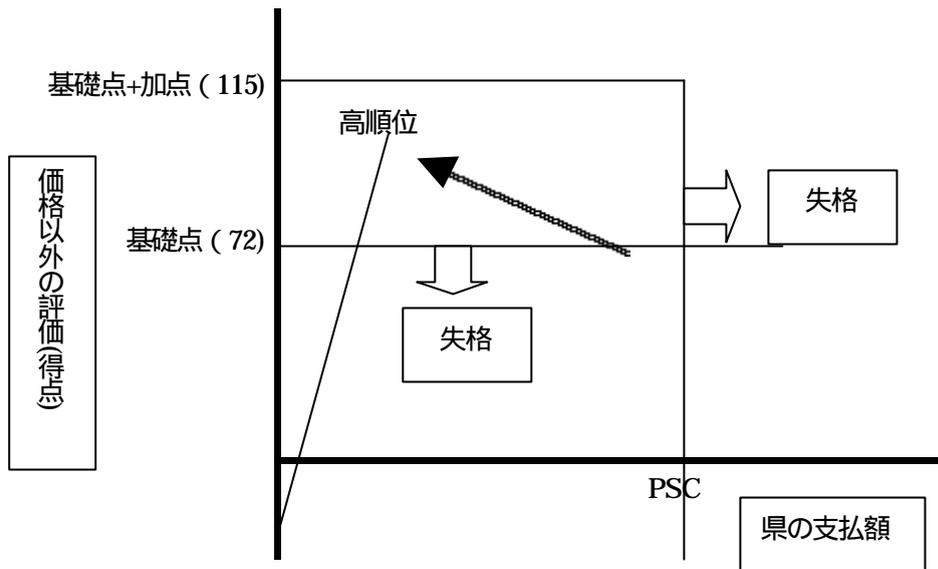
#### 落札者の決定

県は、審査委員会の優秀提案の選定を踏まえ、落札者を決定する。

(2) 審査方法



模式図



(3) 審査の対象

審査は、提出された「設計・建設提案書」、「維持管理提案書」、「事業計画提案書」、「付帯施設提案書」を審査対象として実施する。

## 2. 総合評価値の算定基準

### (1) 評価の方法

提案条件の必須項目及び要求水準書の最低限の要件を満たしていない者は失格とする。

提案条件の必須項目及び要求水準書に示す最低限の要件をすべて満たしている者には、得点（以下「基礎点」という。）77点を付与する。（付帯施設（データセンター以外）を提案しない場合は72点）

次ページの表に示す項目について、提案条件の必須項目及び最低限の要求要件を超える部分について、評価に応じて得点（以下「加点」という。）を付与する。

評価に基づく得点の合計（基礎点＋加点）を、提案価格の現在価値で除して得た数値をもって、評価を行う。

評価項目及び配点の概要は以下のとおりとする。

	基礎点	最大加点	配点
公共施設の設計・建設	(全ての要件を満たした場合) 72点	10	45
公共施設の維持管理		5	20
事業計画		10	20
付帯施設 (データセンター部分)		3	15
合計		28	100
提案による付帯施設 (データセンター以外)	(提案した場合で要件を満たしている場合) 5点	10	15
総合計	77	38	115

(2) 配点および必須項目と加点項目

		評価項目	配点		評価基準 (基礎点評価 / 加点評価)
			基礎点	最大加点	
公共施設の設計・建設及び維持管理	公共施設の設計・建設	1.施設全体の空間構成及び動線計画	7	1	要求水準書に示す機能・性能水準及び具体的仕様の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案
		2.諸室等及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様		1	要求水準書に示す機能・性能水準及び具体的仕様の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案
		3.施設の意匠計画及び周辺環境への配慮		5	要求水準書に示す要件の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って優れた建築的提案
		4.ユニバーサルデザイン対応		1	「ハートビル法」及び「大分県福祉のまちづくり条例」の誘導的基準の遵守 要求水準を超える優れたユニバーサルデザイン提案
		5.地球環境保護への配慮		2	要求水準書に示す要件の充足並びに省エネルギー及び省資源化(リサイクル等)への最低限の配慮 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案
		6.施設の耐久性・耐震性及び変化対応性			要求水準書に示す要件の充足
		7.施工計画及び工程計画			実現可能かつ具体的な提案
	維持管理	施設の維持管理計画(建築/設備/清掃/警備)		5	要求水準書に示すサービス水準の充足並びに建築及び設備維持管理(長期修繕含む)、清掃及び警備の各業務について実現可能な具体的な記載があること 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案
小計 1			15		
事業計画	1.資金調達・返済計画の妥当性	4	4	実現可能な資金計画の記述 金利リスクの負担の方法等について優れた提案	
	2.提案価格の妥当性			合理的な価格の提案	
	3.参加企業の事業実施体制		4	各企業の具体的役割の記述 実現可能な資金調達の具体的記述がある提案	
	4.リスク管理の方針		2	リスク管理方針についての具体的記述 実現可能かつ優れたリスク管理の方策の提案	
	小計 2			10	
付帯施設 (データセンター部分)	1.設計・維持管理要件の充足	3		要求水準書(別途資料)に示す要件の充足	
	2.事業の安定性			事業の安定性確保に関する実施体制等の記述	
	3.公共施設とのリスク分離		3	データセンター部分の事業リスクが公共施設の運営に影響を及ぼさないようなリスク分離策 確実性が高く優れたリスク分離策の提案	
	小計 3			3	
合計 1 = 小計 1 + 小計 2 + 小計 3		72	28	(付帯施設(データセンター以外)を提案しない場合:最大 72+28=100点)	
付帯施設 (データセンター以外)	1.提案する施設の内容	5	4	県民に貢献する付帯施設の提案 公共施設とのデザイン及び用途上の調和、及び県民にとっての利便性向上に関して優れた提案	
	2.公共施設とのリスク分離		3	付帯施設(データセンター以外)部分の事業リスクが公共施設の運営に影響を及ぼさないようなリスク分離策 確実性が高く優れたリスク分離策の提案	
	3.事業の安定性			事業の安定性確保に関する実施体制等の記述	
	4.容積の活用		3	付帯施設(データセンター以外)により容積が活用されること。 最大に期待できる容積活用との比率に応じて加点	
合計 2		5	10		
合計 2 + 合計 3		77	38	(付帯施設(データセンター以外)を含む場合:最大 77+38=115点)	

### (3) 必須項目

県が要求する最低限のサービス、機能を必須項目とする。

必須項目が満たされていないことが明らかである記述または図面が提案で確認された場合は失格とする。(データセンター以外の付帯施設は提案しないこともできるが、提案する場合は必須項目を満たす必要がある。)

必須項目が記述されている場合には、基礎点を付与する。

### (4) 必須以外の項目

県が要求する最低限を超えて、入札参加者から提案されるサービス、機能のうち、県が購入することが可能なものを必須以外の項目(加点項目)とする。

なお、定性的項目の数値化については、以下の意味をもつ5段階の評価とする。

表 5段階評価による採点

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	最大加点 × 1.0
B	AとCの中間程度	最大加点 × 0.75
C	当該項目に関して優れている	最大加点 × 0.5
D	CとEの中間程度	最大加点 × 0.25
E	当該項目に関して優れているとはいえない	最大加点 × 0.0

### (5) 支払額

入札参加者による県の支払額の提案は、賃借料支払額の総額ではなく、これに事業期間終了時の公共施設の買取り額、県の税込総額等を勘案した額の割引率を4%としたNPV(現在価値)を評価対象とする。

#### 前提条件

仮に、以下のとおりの提案を想定する。

- ・事業契約結日：平成13年12月末
- ・データセンター引渡し日：平成14年7月末
- ・工事完工日：平成15年1月末
- ・公共施設賃貸借開始日：平成15年4月1日
- ・事業終了日：平成45年3月末

#### 支払期間

この場合、賃借料の支払期間は、公共施設賃貸借開始日から事業終了日までの30年となる。

### 3. 各項目の得点基準

#### (1) 設計・建設の提案に関する条件

##### 施設全体の空間構成及び動線計画

外構を含む施設全体の構成及びその諸要素の配置等並びに施設の動線計画について、別添の「要求水準書」に示された具体的な性能水準及び仕様を満たすこと。さらに、当該項目に関して「要求水準書」に示された各種の誘導的基準に沿って施設の利便性、快適性、安全性、効率性の向上に資すると認められる優れた設計提案に対しては、その評価に応じて加点を付与する（ただし、データセンター部分については要求水準を満足することのみを評価の対象とし、加点評価の対象とはしない）。

##### 諸室等及び建築設備等の機能、性能及び周辺環境への配慮

施設を構成する諸室及び室化されないその他の空間（以下、「諸室等」という。）、並びに施設に導入する各種設備及び備品等のそれぞれについて、「要求水準書」に示された具体的な性能水準及び仕様を満たすこと。さらに、当該項目に関して「要求水準書」に示された各種の誘導的基準に沿って、諸室等の利便性、快適性、安全性、効率性、経済性の向上に資すると認められる優れた設計提案に対しては、その評価に応じて加点を付与する（ただし、データセンター部分については要求水準を満足することのみを評価の対象とし、加点評価の対象とはしない）。

##### 施設の意匠計画及び周辺環境への配慮

施設の内外観のデザイン及び施設のイメージ、並びに敷地周辺の建築・自然環境との調和について、「要求水準書」に示された性能水準を満たし、要求事項以外の誘導的基準に対しても適切な配慮が払われていること。さらに、当該項目に関して「要求水準書」に示された誘導的基準や施設の用途・目的を十分に考慮して建築デザインに反映させたと認められる優れた設計提案に対しては、その評価に応じて加点を付与する（ただし、データセンター部分については要求水準を満足することのみを評価の対象とし、加点評価の対象とはしない）。

##### ユニバーサルデザイン対応

「要求水準書」に示された通り、「ハートビル法」及び「大分県福祉のまちづくり条例」に示された誘導基準を満たす実現可能な具体的提案を含むこと。さらに、高齢者・障害者等の施設利用に関して建築設計上格別の配慮が払われていると認められる優れた提案に対しては、その評価に応じて加点を付与する。

##### 地球環境保護への配慮

「要求水準書」に示された具体的な基準を満たすことに加え、建物のライフサイクルを通じた省エネ化・省資源化を通じて地球環境保護に貢献するよう適切な配慮が払われていると認められる提案に対して基礎点を付与する。さらに、本項目について格別の配慮が払われていると認められる優れた提案に対しては、以下の二つの基準にもとづき加点を付与する。

##### ア)省エネルギー対策

提案時に達成水準として明示する年間熱負荷係数（PAL）、空調エネルギー消費係数（CEC/AC）、換気エネルギー消費係数（CEC/V）、照明エネルギー（CEC/L）について、以下の基準にもとづき加点を付与する。

PAL, CEC/AC, CEC/V, CEC/L	加点
320, 1.7, 1.2, 1.2 程度	最大加点×0.2
320, 1.5, 1.2, 1.0 程度	最大加点×0.6
300, 1.5, 1.0, 1.0 程度	最大加点×1.0

#### イ)省資源化対策（リサイクル）

施設の建設及び維持管理に関する提案において、通常採用されている省資源化対策についての具体的な記述があれば基礎点を付与する。特に、雨水及び雑排水の循環利用、建設廃棄物の削減の二点において優れた提案が含まれる場合には、以下の基準にもとづき加点を付与する。

雨水および雑排水の循環利用、 建設廃棄物の削減	加点
上記のうち1項目を確認	最大加点×0.5
上記の両項目を確認	最大加点×1.0

#### 施設の耐久性・耐震性及び変化対応性

施設の耐久性及び耐震性について「要求水準書」に示された具体的な水準が設計及び維持管理計画に適切に反映され、さらに施設の変化対応性についても「要求水準書」に示された程度の配慮が払われていると認められた場合に基礎点を付与する。

#### 施工計画及び工程計画

公共施設及びデータセンター以外の付帯施設については、平成15年4月開業（公共施設については、平成15年1月末の完工）が求められる。なお、PFI事業者が担当するデータセンター部分の完成については、平成14年7月末となる。これらの条件を満たした場合は基礎点を付与する。

### （2）維持管理提案に関する条件

公共施設の維持管理（建築及び設備の維持管理（大規模修繕を含む）、清掃、警備の各業務を含む）について、別添の「要求水準書」に示されたサービス水準及び具体的な仕様を満たすこと。さらに、維持管理全体及び上の括弧内に示した個別業務の実施・管理体制、長期修繕計画の考え方、データ管理及びモニタリングのシステム等について、民間事業者の創意工夫や優れたノウハウを活用して一層のサービス向上に資すると認められる優れた提案に対しては、評価に応じ加点を付与する。

### （3）事業計画提案に関する条件

#### 資金調達・返済計画の妥当性

資金調達・返済計画について、誤りや齟齬がなく、実現可能と判断される場合には、基礎点を付与する。さらに、本件ではプロジェクトファイナンスを前提とし、10年毎に金利変動に応じた支払の見直しに応じているが、PFI事業者がこれを上回る金利変動リスクの負担を計画している提案等、より優れた提案に対して加点を付与する。

#### 提案価格の妥当性

提案された価格に誤りや齟齬がないと判断された場合には、基礎点を付与する。

#### 参加企業の体制

本事業に参加する構成員の具体的な役割（委託先を含む）について、具体的な記述が確認された場合には、基礎点を付与する。また、資金調達に関し、予定される金融機関の具体的な記述や金融機関との交渉状況等について記述されている場合には、評価に応じ加点を付与する。なお、金融機関の関心表明書の添付等がある場合には、AまたはBの評価とする。

#### リスク管理の方針

リスク管理の方針について、実現可能と判断される提案がなされた場合には基礎点を付与する。また、より優れた提案（追加的な保険の付保、バックアップサービサーの確保等）には、評価に応じ加点を付与する。

### （4）付帯施設（データセンター部分）に関する条件

#### 要求事項の達成

機能、構成、面積、施設の耐久性、設備の配置計画などについての要求水準添付資料の要求事項を満たす提案に基礎点を付与する。

#### 事業の安定性

通信会社（日本テレコム株式会社）の賃貸料は、当初の賃貸料（共益費を含む）が、公共施設部分の賃借料を基準に、土地使用料を勘案した水準と同等以下であることを確認したうえ、同賃貸借条件の下で、安定性のある事業計画を示す提案に基礎点を付与する。

#### 公共施設とのリスク分離

付帯施設（データセンター部分）におけるリスクが、公共施設の運営に及ぼす影響を排除できるスキームが確認できる場合、基礎点を付与する。また、PFI 事業者の県に対する土地使用料支払原資の確保等、より優れた提案がなされた場合には、評価に応じ加点を付与する。

### （５）付帯施設（データセンター以外）に関する条件

#### 付帯施設（データセンター以外）の内容・機能

付帯施設（データセンター以外）について、テナント名等を明らかにした具体的提案がある場合には、基礎点を付与する。また、付帯施設（データセンター以外）の内容・機能等について、優れた提案であると確認できる場合には、加点を付与する。

#### 公共施設とのリスク分離

入札参加者の提案する付帯施設（データセンター以外）におけるリスクが、公共施設の運営に及ぼす影響を排除できるスキームが確認できる場合、基礎点を付与する。また、PFI 事業者の県に対する土地使用料支払原資の確保等、より優れた提案がなされた場合には、評価に応じ加点を付与する。

#### 事業の安定性

入札参加者の提案する付帯施設（データセンター以外）の事業計画について、事業の安定性が十分に確認できる場合には基礎点を付与する。

#### 容積の活用

付帯施設（データセンター以外）による容積の活用がある場合には、基礎点を付与する。さらに、付帯施設（データセンター以外）による容積活用について、最大容積を活用した場合の増分（最大容積 - 公共施設・データセンター部分の容積）に対する提案された増分の比率に応じて加点を付与する。

以上