

**新総合福祉・ボランティア・NPO会館（仮称）等整備事業**

**落札者決定基準**

**平成15年1月7日**

**岡 山 県**

# 目次

1 . 落札者決定基準の位置付け .....	2
2 . 審査の基本方針 .....	2
3 . 審査の方式 .....	2
4 . 審査の手順 .....	2
(1) 参加資格審査 .....	2
(2) 提案審査 .....	2
(3) 落札者の決定 .....	3
5 . 審査の方法 .....	5
(1) 参加資格審査 .....	5
(2) 提案審査 .....	6

## 1 . 落札者決定基準の位置付け

この落札者決定基準は、岡山県（以下「県」という。）が、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第6条の規定に基づき、平成14年12月16日に特定事業として選定した「新総合福祉・ボランティア・NPO会館（仮称）等整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、落札者を決定する方法及び基準を示すものである。

## 2 . 審査の基本方針

本事業を実施するに当たり、落札者を決定するための審査においては、次の事項を重視する。

- (1) 入札説明書に記載された整備方針のとおり、バリアフリー、ユニバーサルデザイン、環境に与える負荷軽減及び高度情報化に対応した施設として整備・運営されること。
- (2) 上記の期待どおり整備・運営が遂行されるために、適切な事業の実施体制がとられていること。
- (3) 総事業費の抑制等財政資金の効率的かつ効果的な使用が図られること。

## 3 . 審査の方式

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・運営能力、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、落札者の決定に当たっては、価格及びその他の条件（性能、機能、技術等）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する。

落札者の決定に当たっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに客観的な評価等を行うため設置している新総合福祉・ボランティア・NPO会館（仮称）等整備事業審査委員会（以下「委員会」という。）において行う。

## 4 . 審査の手順

### (1) 参加資格審査

県は、参加資格確認申請書により、応募者が入札説明書に記載された参加資格要件等を満たしていることを確認する。資格不備の場合は失格とする。

### (2) 提案審査

#### 入札価格の確認

県は、提案書等に記載された入札価格（入札説明書を参照）が、予定価格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る場合は、その入札参加者は、失格とする。

#### 基礎審査

提案書等に記載された内容が、入札説明書等に定められた要件を満たしていること及び、要求水準書において定めるサービス及び機能の仕様及び性能に係る水準を満たしていること

を確認する。これらの要件又は水準のすべてを満たしていることが確認されない場合は、その入札参加者は、失格とする。

#### 総合審査

委員会は、提案書等に記載された内容について得点化基準に従って評価し、得点の合計が最も高い提案を優秀提案として選定する。

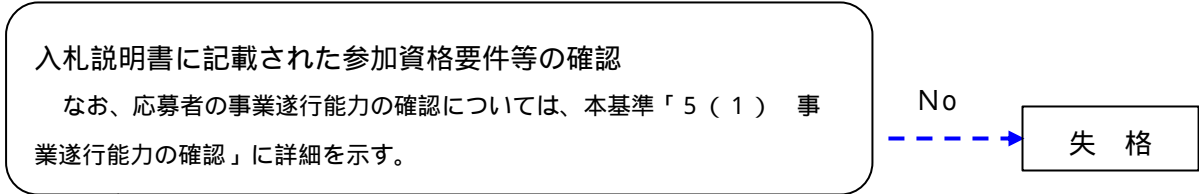
### (3) 落札者の決定

県は、委員会の優秀提案の選定を踏まえて落札者を決定する。

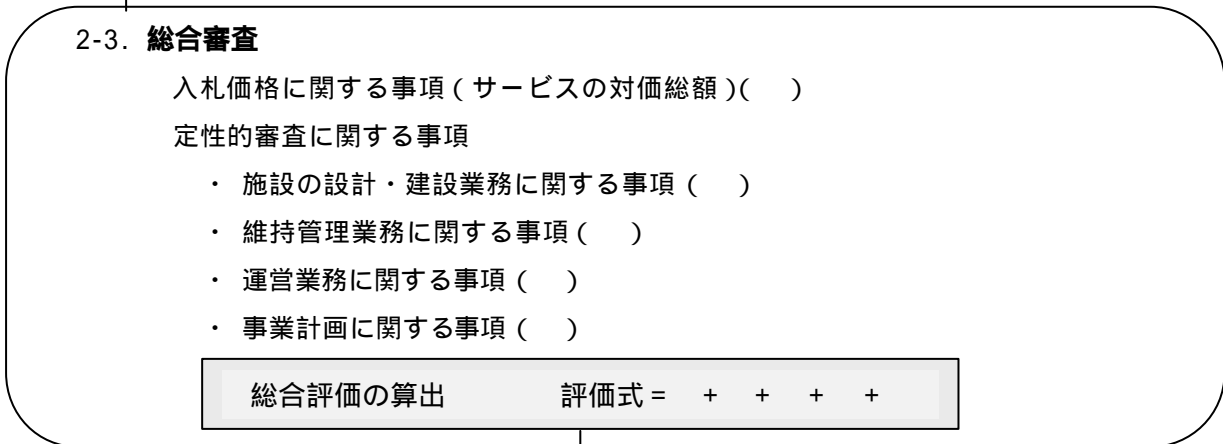
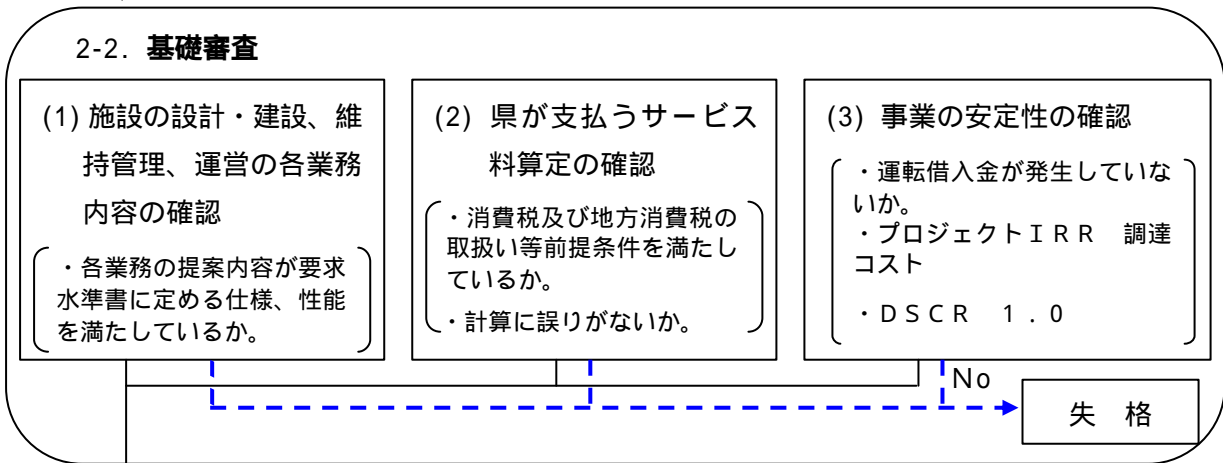
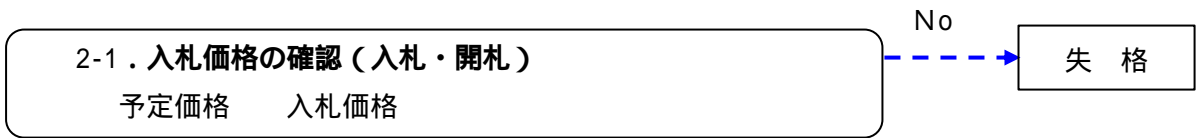
審査の手順については、次頁記載の「< 図表 > 審査の流れ」も併せて参照すること。

## <図表> 審査の流れ

### 1. 参加資格審査



### 2. 提案審査



## 5 . 審査の方法

### (1) 参加資格審査

応募者が参加資格要件を満たしているかどうかについて、参加資格確認申請書に基づき確認を行う。また、応募者の事業遂行能力について、企業の資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置の面から審査を行う。

事業遂行能力の確認

) 評価対象

ア グループの代表企業

イ グループの代表企業を除く当該グループの構成員のうち、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

) 評価方法

次の評価基準により、業務遂行能力を確認する。明らかに業務遂行能力に不安があり（各評価項目に対応した指標が評価基準に該当する場合）かつ、代替信用補完措置（第三者による履行保証）が記載されていない場合は失格とする。

評価要領

評価項目	評価内容	評価に用いる指標	左の算出根拠	評価基準
資力	十分な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。	事業キャッシュフロー規模	事業損益 - 支払利息・割引料 + 減価償却費	3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益		3期連続で赤字の場合
		自己資本金額	資本の部合計	3期連続で債務超過にある場合
債務返済能力	債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	(事業損益 + 減価償却費) / 支払利息・割引料	最近期の値が 1.0 未満の場合
		有利子負債比率	有利子負債 / 使用総資本	最近期の値が 100% 以上の場合

注 1) 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

注 2) 指標項目の内容は、次のとおり。

事業キャッシュフロー：企業の事業活動による期中の純現金収支。当該期に流入する現金（キャッシュインフロー）から流出する現金（キャッシュアウトフロー）を差し引いた金額を指す。

利払能力：当該期のキャッシュで利息・割引料が支払え得る能力を確認する指標。

有利子負債比率：有利子負債と資産のバランスをみる指標。

事業損益：営業損益 + 受取利息・配当金

使用総資本：流動資産 + 固定資産 + 繰延資産 + 割引譲渡手形

## (2) 提案審査

### 基礎審査

#### ）施設の設計・建設、維持管理及び運営の各業務内容の確認

入札参加者が提出した各提案書において提案されている内容のうち、要求水準書においてサービス及び機能の仕様及び性能を定めている事項を対象に、その水準を満たしているか否かを確認する。

#### ）県が支払うサービス料算定の確認

##### ア 確認方法

ア) 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。

イ) 県が支払うサービス料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。

##### イ 確認項目

確認項目及び内容は次のとおりである。

確認項目	確認の内容
前提条件の反映に関する確認	物価変動を見込まずに計算をしているか。
	消費税及び地方消費税を除いた額で計算しているか。
算出方法の確認	県が支払うサービス料の総額の算定が、各業務毎に見積もられた費用をもとに適正に算出されているか。

#### ）事業の安定性の確認

##### ア 確認方法

「事業計画提案書」において提案されている長期収支計画表（様式56）及びキャッシュフロー計算書（様式61）から、以下の確認項目を満たしているかを確認する。

##### イ 確認項目

確認項目及び内容は次のとおりである。

確認項目	確認の内容
運転借入金発生がないか。	運転借入金が発生していないことを確認。
プロジェクトIRR 調達コスト	プロジェクトの投資利回りがプロジェクトへの要求利回り（出資者、金融機関からみた利回り）よりも高いことを確認。
DSCR 1.0	毎期の元利金支払に余裕があることを確認。

注）確認項目の内容は次のとおり。

プロジェクトIRR（Internal Rate of Return（内部利益率））

：事業期間中の設備投資額と利払前償却前税引後利益の現在価値の合計が等しくなる率を算定したものであり、投資採算を計る上での指標。これが、プロジェクトへの要求利回り（出資者、金融機関から見た利回り）よりも高ければ、

事業の採算性があると考えられることができる。

具体的には、プロジェクトIRR=rとし、rを複利計算で算出する。

$$\text{設備投資額} - \{ \text{開館1年目利払前割賦料戻税引後利益} / (1+r) + \text{開館2年目利払前割賦料戻税引後利益} / (1+r)^2 + \dots + \text{開館15年目利払前割賦料戻税引後利益} / (1+r)^{15} \} = 0$$

DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

: 各年度毎の元利金返済前キャッシュフローが、当該年度の元利金支払所要額の何倍かを示すものであり、元利金支払の余裕度をみる指標。

$$\text{DSCR} = \frac{\text{当該年元利金返済前キャッシュフロー}}{\text{当該年元利金支払所要額}}$$

### 総合審査

提案書等に記載された内容について、総合的に評価し得点化する。総合審査の審査項目及び配点は、審査の基本方針に則り、財政資金の効率的・効果的活用に重点を置くとともに、本施設が、バリアフリー、ユニバーサルデザイン、環境に与える負荷軽減及び高度情報化に対応した施設として整備・運営されること、さらにその運営が確実に遂行されるような体制がとられていることを重視したものである。

なお、配点は別表1のとおりとする。

#### 入札価格に関する事項

県の設定する予定価格と同額の入札価格を30点とし、以下の算出方法で得点を算出する。少数点第3位は四捨五入する。

なお、入札価格によっては50点を上回る得点もあり得る。

入札価格に関する事項の得点化方法	
$\left( 30 + \frac{\text{（予定価格 - 当該応募者の入札価格）}}{\text{予定価格}} \times 100 \right) \text{点}$	

#### 定性的審査に関する事項

別表2に示す審査項目及び評価の視点に従い、提案書の内容を評価する。審査の際には、審査小項目（別表1及び2に示す、...の項目）毎に次に示す3段階評価による得点化方法により得点を付与する。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において特に優れている	配点×1.0
B	当該評価項目において優れている	配点×0.5
C	当該評価項目において優れているとは認められない	配点×0.0

### 優秀提案の選定

優秀提案を選定するに当たり、「入札価格に関する事項」で30点以上、「定性的審査に関する事項」で計30点以上、合計60点以上の得点を条件とし、得点合計が最も高い提案を優秀



提案として選定する。ただし、得点合計が最も高い提案が2以上あるときは、別表1及び2に示す審査項目の「定性的審査に関する事項」のうち、「1.施設の設計・建設業務に関する事項」の得点が最も高い提案を優秀提案として選定する。

別表 1

審 査 項 目	配 点
入札価格に関する事項	50点
定性的審査に関する事項	50点
1. 施設の設計・建設業務に関する事項 耐震補強計画（強度・耐久性） 耐震補強計画（利便性） 施設の動線計画・外構計画 施設・設備の機能・性能及び具体的仕様 大規模修繕費の低減 周辺環境への配慮 バリアフリー、ユニバーサルデザインへの対応 環境に与える負荷軽減への対応 高度情報化への対応 施工計画及び工程計画	25点 (3) (3) (2) (2) (2) (2) (4) (4) (2) (1)
2. 維持管理業務に関する事項 維持管理体制 建物保守管理業務 設備保守管理業務 清掃業務 環境衛生管理業務 植栽・外構維持管理業務 駐車場管理業務 警備業務（総合案内を含む）	12点 (3) (1) (1) (1) (1) (1) (2) (2)
3. 運営業務に関する事項 運営体制 施設運営業務 喫茶等運営業務	8点 (3) (2) (3)
4. 事業計画に関する事項 資金調達の確実性 事業計画の確実性 リスク管理の方針	5点 (2) (1) (2)
合 計	100点

別表 2

審査項目	評価の視点	配点
1. 施設の設計・建設業務に関する事項		25点
耐震補強計画（強度・耐久性）	a 独自の技術に基づく優れた耐震補強計画となっているか。 b 施設の耐久性向上に積極的に取り組んでいるか。	(3)
耐震補強計画（利便性）	a 空間利用の自由度が増す耐震補強計画となっているか。 b 平面計画の自由度が増す耐震補強計画となっているか。	(3)
施設の動線計画・外構計画	a 歩行者（身障者及び高齢者を含む）動線、自動車動線、自転車動線が整理されているか。 b セキュリティ上の動線が整理されているか。 c 駐車場、駐輪場の確保に積極的に取り組んでいるか。 d 敷地の緑化に積極的に取り組んでいるか。	(2)
施設・設備の機能・性能及び具体的仕様	a 岡山県産木材の積極的な活用が図られているか。 b 利用者が安全かつ快適に過ごすことができるような工夫が積極的になされているか。 c 施設内共用部分（地下含む）の利用について優れた提案がなされているか。	(2)
大規模修繕費の低減	a 建築内外装材等の修繕更新を低減するための工夫をした提案がなされているか。 b 設備機器、配管、配線等の修繕更新を低減し、メンテナンス面において優れた提案がなされているか。	(2)
周辺環境への配慮	a 工事期間中の近隣対策として、近隣住民に十分配慮した提案がなされているか。 b 周辺環境と調和した外観（デザイン）となっているか。	(2)
バリアフリー、ユニバーサルデザインへの対応	a バリアフリーへの対応について、要求水準を上回る優れた提案がなされているか。 b ユニバーサルデザインへの対応について、要求水準を上回る優れた提案がなされているか。 c その他、事業者の創意工夫により、福祉分野への配慮が幅広くなされているか。	(4)
環境に与える負荷軽減への対応	a 建設資材の廃棄物の排出を抑制するための具体的な提案がなされているか。 b 太陽光発電の利用に関する優れた提案がなされているか。 c 太陽光発電の利用に加え、環境負荷軽減のための具体的な提案がなされているか。	(4)
高度情報化への対応	a 情報システムの機能・性能及び具体的仕様について要求水準を上回る優れた提案がなされているか。 b 維持管理・保守・点検・更新を考慮した工夫がなされているか。	(2)
施工計画及び工程計画	a 無理のない具体的な提案となっているか。	(1)

(続)

審査項目	評価の視点	配点
2. 維持管理業務に関する事項		12点
維持管理体制	a 業務の分担及び責任の所在が明確な維持管理体制となっているか。 b 各業務毎の人員体制が明確になっており、かつ、適正な人員数か。 c 有資格者を計画に沿って適切に配置しているか。 d その他、維持管理体制に関する優れた提案	(3)
建物保守管理業務	a 各部位毎の基本仕様(点検、保守内容)の具体的な提案があるか。 b その他、建物保守管理業務に関する優れた提案	(1)
設備保守管理業務	a 各設備毎の基本仕様(点検、保守内容)の具体的な提案があるか。 b 年間スケジュールは適切か。 c その他、設備保守管理業務に関する優れた提案	(1)
清掃業務	a 日常清掃・定期清掃、内部清掃・外構清掃に分けて具体的仕様の提案があるか。 b 年間スケジュールは適切か。 c その他、清掃業務に関する優れた提案	(1)
環境衛生管理業務	a 空気環境測定、照度測定、害虫駆除等の具体的な仕様の提案があるか。 b 年間スケジュールは適切か。 c その他、環境衛生管理業務に関する優れた提案	(1)
植栽・外構維持管理業務	a 巡回観察、灌水、薬剤散布、剪定・刈り込み、施肥・除草、養生、芝生管理等の具体的な仕様の提案があるか。 b 年間スケジュールは適切か。 c その他、植栽・外構維持管理業務に関する優れた提案	(1)
駐車場管理業務	a 新会館及び文書館の利用者以外の目的外利用を抑制する具体的な仕様の提案があるか。 b 駐車場施設の安全を確保するための具体的な仕様の提案があるか。 c その他、駐車場管理業務に関する優れた提案	(2)
警備業務(総合案内を含む)	a 身障者や高齢者等に配慮した総合案内の体制や業務内容となっているか。 b 緊急時等の通報に速やかに対応できる体制や業務内容となっているか。 c その他、警備業務に関する優れた提案	(2)

(続)

審査項目	評価の視点	配点
3. 運営業務に関する事項		8点
運営体制	a 利用者が不便なく過ごすことができるよう、必要十分な運営体制となっているか。 b 非常時・緊急時の対応方策が十分検討されているか。	(3)
施設運営業務	a 会議室等の使用が円滑に行われるための具体的な提案があるか。 b その他施設運営上必要な事務が円滑に行われるための具体的な提案があるか。	(2)
喫茶等運営業務	a 障害者等の利用に配慮した具体的な提案（運営形態、サービス内容等）があるか。 b 利用者ニーズを把握しサービス向上を図るための具体的な提案（有効な仕組み等）があるか。 c 衛生管理に関する十分な検討がなされているか。	(3)
4. 事業計画に関する事項		5点
資金調達の確実性	a 自己資金を相応に準備した資金計画となっているか。 b 事業に関して金融機関等から融資の確約又は関心表明を得ているか。	(2)
事業計画の確実性	a 収支計画の根拠が明確かつ妥当か。 b 予期せぬ事態による運転資金発生時の対応がなされているか。 c 借入金返済計画に変則的要素はないか。	(1)
リスク管理の方針	a 事業グループ内において適切なリスク分担がなされているか。 b 各リスクについて具体的かつ適切なリスク管理方針が提案されているか。 c 事業者が負担するリスクについて、リスク顕在化時の対応策が提案されているか。	(2)

以上