

大阪府警察寢屋川待機宿舎建替整備等事業

落札者決定基準

平成 16 年 8 月

大阪府

## <目次>

第1	総則 .....	1
1	落札者決定基準の位置付け .....	1
2	落札者選定の方法 .....	1
第2	審査の手順.....	2
1	入札価格審査.....	2
2	事業提案審査.....	2
3	落札者の決定.....	2
第3	事業提案審査 .....	4
1	基礎審査.....	4
2	総合評価審査.....	6
第4	落札者の決定 .....	12
1	最優秀案者の選定 .....	12
2	落札者の決定.....	12

## 第1 総則

### 1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準は、大阪府（以下「府」という。）が、「大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業」（以下、「本事業」という。）を実施するPFI事業者を募集及び選定するにあたって、最も優れた提案者を選定するための方法、評価基準等を示したものである。

### 2 落札者選定の方法

#### (1) 選定方法の概要

本事業を実施するPFI事業者には、PFI手法により施設の設計・建設及び長期間にわたる維持管理を行なうものであり、本事業を効率的かつ効果的に遂行するための専門的な知識やノウハウが求められる。従って、落札者の決定にあたっては、価格のみならず、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する総合評価一般競争入札方式を採用する。

#### (2) 審査委員会の設置

総合評価一般競争入札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者及び有識者で構成する「大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業に係る選定事業者審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、各提案について審査を行ない、最優秀案を選定し、府に報告する。府はこれを受けて、落札者を決定する。

## 第2 審査の手順

入札価格及び事業提案の審査の手順は、以下の通りである。

なお、提案内容を確認するため、必要に応じて入札参加者に対してヒアリングを実施することがある。

### 1 入札価格審査

入札価格が予定価格(実額)の範囲内であることを確認する。

### 2 事業提案審査

入札参加者から提出された事業提案書の各様式に記載された内容(以下「事業提案」という。)を審査する。

なお、事業提案に要求範囲外の提案が記載されていた場合、その部分は審査の対象外とする。

#### (1) 基礎審査

事業提案が基本的事項をすべて充足しているかどうかについて審査を行なう。事業提案がすべての基本的事項を充足している場合は適格とする。

#### (2) 総合評価審査

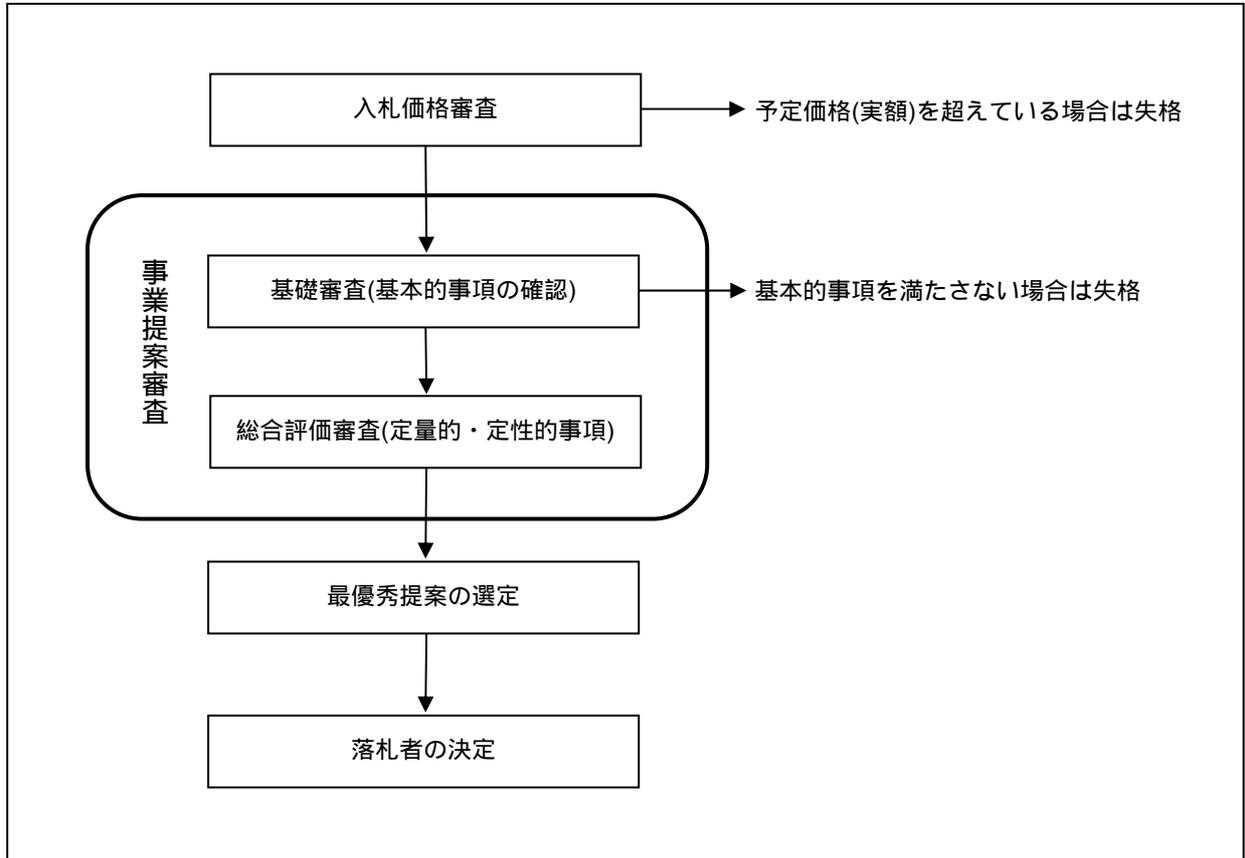
基礎審査を通過した事業提案について、入札価格に関する定量的事項と、計画に関する定性的事項に関する審査を行なう。

### 3 落札者の決定

審査委員会は、総合評価審査の基準をもとに審査を行ない、その審査結果の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

府は、この審査委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定し、入札結果等を速やかに公表する。

図1 審査の手順



### 第3 事業提案審査

#### 1 基礎審査

事業提案書の内容が、基本的事項を充足しているかどうかについて、府は、表1の「基本的事項の審査基準」により審査を行ない、基本的事項の審査内容を満たしていない場合は失格とする。

なお、提出書類及び提案の様式等については、入札説明書等に示す。

表1 基本的事項の審査基準

基本的事項		審査内容
事業計画	資金調達・返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達先、調達額、調達条件(金利等)が明示されていること。</li> <li>・毎年の金融機関に対する元金及び借入金利の返済に問題がないこと。</li> </ul>
	出資者の構成等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加企業又は入札参加グループの構成員が、特別目的会社に出資する計画となっていること。</li> <li>・入札参加企業又は入札参加グループの構成員の出資比率の合計が、全体の出資の50%を超える計画となっていること。</li> </ul>
	建設等に係る対価の平準化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計及び建設に係る対価についての府の支払が、府の指定した通り5年毎の金利の見直しが行なえるような元利均等となっていること。</li> </ul>
	事業費の算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> <li>・算出根拠が明示されていること、各提出書類の計数間の整合性がとれていること。</li> </ul>
	金融機関の関心表明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融機関等の関心表明書が添付されていること。</li> <li>添付されていない場合は、合理的な説明書があること。</li> </ul>
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実現可能な事業スケジュールであること。</li> </ul>
	実現可能性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支が具体的に計画されており、その計画に妥当性があること。</li> </ul>

基本的事項		審査内容
施設整備 計 画	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法その他本事業に関連する法令等を遵守していること。</li> </ul>
	世帯用宿舍	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住 戸 : 住戸数は 615 戸が確保されていること。 : 原則片廊下形式であること。その他の形式の場合は十分な採光と適切な通風が確保されていること。 : 住戸の間口は 6,500 mm 以上であること。 : 各住戸の 1 以上の居室の日照時間が 3 時間以上である住戸が 80% 以上であること。</li> <li>・ 集会所 : 所要の諸室と面積が確保されていること。</li> <li>・ 駐車場 : 住戸数の 87% 以上が確保されていること。 : 平面駐車場又は自走式立体駐車場であること。</li> <li>・ 駐輪場 : 住戸数の 200% 以上が確保されていること。 その内訳については、自転車用約 7 割、自動二輪用約 3 割であること。</li> </ul>
	单身寮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住 棟 : 単身寮は世帯用宿舍と独立していること。</li> <li>・ 諸 室 : 寮室は 130 室が確保されていること。 : 事務室、寮母室等所要の諸室と面積が確保されていること。 : 原則片廊下形式であること。その他の形式の場合は十分な採光と適切な通風が確保されていること。 : 寮室の間口は 3,000 mm 以上であること。 : 各寮室の日照時間が 3 時間以上である住戸が 80% 以上であること。</li> <li>・ 駐車場 : 寮室数の 62% 以上が確保されていること。 : 平面駐車場又は自走式立体駐車場であること。</li> <li>・ 駐輪場 : 寮室数の 100% 以上が確保されていること。 その内訳については、自転車用約 7 割、自動二輪用約 3 割であること。</li> </ul>
	実現可能性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案内容が、業務要求水準書に示す性能・仕様、又は同水準以上の性能・仕様であること。</li> <li>・ 提示された施設整備計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。</li> </ul>
維持管理 計 画	維持管理業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理業務の基本的考え方が、明確に示されていること。</li> </ul>
	実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案内容が、業務要求水準に示す仕様、又は同水準以上の仕様であること。</li> <li>・ 提示された維持管理計画が明らかに不適切なものではないこと。</li> </ul>

## 2 総合評価審査

総合評価審査の配点は、定量的事項50点、定性的事項50点の合計100点とする。

### (1) 定量的事項の審査

入札価格は、現在価値に換算した価格(以下「現在価値価格」という。)について評価することとし、以下の手順により審査を行う。

入札価格を割引率3.0%により換算した現在価値価格を、入札参加者が提案する。

なお、現在価値価格は、入札価格を資料4(様式集及び記載要領)に基づき換算し、算出すること。

事業提案の事業計画は、表3の「事業の安定性に係る補正値の付与基準」に基づき、事業の安定性について、表2の「事業の安定性に係る評価区分と補正値」に示すAからCの3段階のいずれかに評価し、現在価値価格に当該補正値を乗算し補正する。

表2 事業の安定性に係る評価区分と補正値

評価	事業の安定性	補正値
A	非常に安定している	1.00
B	安定している	1.01
C	普通である	1.02

表3 事業の安定性に係る補正値の付与基準

評価項目	補正値	評価の視点
事業計画	1.00 } 1.02	1. 資金調達計画に係るリスク <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資本金の規模が適切であるか。</li> <li>・ 出資者(構成員)の数、業種構成、出資割合が適切であるか。</li> <li>・ 資金の調達先が適切であるか。</li> <li>・ 資金調達計画が、資金調達マーケットの現状に鑑み妥当であるか。</li> </ul> 2. 関心表明した金融機関の数その他評価に値する提案
		1. 事業の長期安定化に係るリスク <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 每期適切なキャッシュフローを確保しているか。</li> <li>・ 資金不足への対応策があり、効果が望めるか。 (積立金の導入、出資者による追加出資、金融機関の追加融資枠等)</li> <li>・ 借入金の返済金のリザーブ(積立)が計画されているか。</li> <li>・ 事業継続上のリスクが顕在化した場合の対策が提案されているか。</li> </ul> 2. その他評価に値する提案

補正後の現在価値価格は、次の計算式により得点を付与する。

補正後の現在価値価格が最小となった提案を50点とし、他の応募者は、下記算定式により得点化を行う。

[計算式]

$$\text{得点} = 50 \text{ 点} - 2 \times (\text{補正後の現在価値価格} - \text{補正後の最小現在価値価格}) \div 1 \text{ 億}$$

・算定により得点がマイナスになる場合は、0点とする。

・得点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

## (2) 定性的事項の審査

### ア 審査項目と配点

事業提案の定性的事項は、表4の「審査項目と配点」に示す審査項目について、表5の「定性的事項に係る審査の視点」に基づき審査し、得点化を行う。

表4 審査項目と配点

審査項目		配点
<b>1. 施設整備計画</b>		
1. 配置計画	1. 配置計画	9
	2. 動線計画	
2. 建築計画(世帯用宿舎)	1. 機能・利便性	12
	2. 居住環境	
	3. 耐久性・保水性	
3. 建築計画(单身寮)	1. 機能・利便性	6
	2. 居住環境	
	3. 耐久性・保水性	
4. 近隣への配慮	1. 建物等の計画	3
	2. 施工計画	
5. 環境負荷の低減	1. 建設時における環境負荷の低減	3
	2. 維持管理時における環境負荷の低減	
6. 景観等への配慮	1. 景観計画	3
	2. 建築デザイン	
7. コミュニティへの配慮	1. 建築計画	3
	2. 屋外計画	
		39
<b>2. 維持管理業務計画</b>		
1. 維持管理業務計画	(大規模修繕計画を除く)	6
2. 大規模修繕計画		
3. 維持管理業務実施体制		
小計		6
<b>3. 総合評価</b>		
提案内容の総合評価	(総合的なバランスの良さや独自性、斬新性等)	5
小計		5
合計		50

表5 定性的事項に係る審査の視点

施設整備計画		
評価項目	配点	評価の視点
配置計画	9	1. 施設全体の施設配置計画について ・施設全体の配置計画が適切であるか。 ・各住棟の配置が、プライバシー、日照、騒音などに対し配慮されているか。 ・各住棟に対して、付帯施設(集会所、駐車場など)が適切な位置に適切な規模のものが配置されているか。 2. 公園・緑地の配置計画について ・公園・緑地の配置や形状が、適切で効果的か。 3. その他評価に値する提案
動線計画		
建築計画(世帯用宿舎)	12	1. 住棟内の配置計画について ・住棟のエントランスホールの形状や配置は、分かり易く適切であるか。 ・EVの配置、階段の配置は、適切であるか。 ・エントランスから住戸への動線は、利便性に配慮され、適切であるか。 2. 住戸平面について ・各室の形状や配置は、適切であるか。 ・収納の配置は、適切であるか。 ・室内の柱型・梁型の処理は、適切であるか。 ・家具の配置に配慮されているか。 ・バルコニーの配置及び形状は、適切であるか。 3. 住戸の多様性について ・2LDKへの転換は、適切に計画されているか。 4. その他評価に値する提案
機能性・利便性		
居住環境		
耐久性・保水性		1. 耐久性の向上について、配慮されているか。 2. 空家補修、PSの位置・大きさ等保水性に配慮されているか。 3. その他評価に値する提案

評価項目	配点	評価の視点
建築計画(単身寮)	6	1. 単身寮内の各所室の配置計画について <ul style="list-style-type: none"> <li>・各諸室の配置、構成は、適切であるか。</li> <li>・EVの配置、階段の配置は、適切であるか。</li> <li>・エントランスから各寮室への動線は、分かり易く適切であるか。</li> <li>・事務室から人の出入りが容易に確認できるか。</li> <li>・エントランスホール廻りの諸室やメール・宅配便、自販機の各コーナーの配置が、適切であるか。</li> </ul> 2. 各諸室の計画について <ul style="list-style-type: none"> <li>・室の形状や配置は、適切であるか。</li> <li>・寮室の柱型・梁型の処理は、適切であるか。</li> <li>・寮室の家具の配置に配慮されているか。</li> <li>・寮室のバルコニーの形状は、利便性に配慮され、適切であるか。</li> </ul> 3. 共用部について <ul style="list-style-type: none"> <li>・洗濯室・談話コーナーの配置が適切であり、コミュニケーションの場として配慮されているか。</li> </ul> 4. その他評価に値する提案
機能性・利便性		
居住環境		
耐久性・保水性	1. 耐久性の向上について、配慮されているか <ul style="list-style-type: none"> <li>2. 空家補修、PSの位置・大きさ等保水性に配慮されているか。</li> </ul> 3. その他評価に値する提案	
近隣への配慮	3	1. 近隣への日影について、適切に配慮されているか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>2. 近隣住民のプライバシーについて、適切に配慮されているか。</li> </ul> 3. その他評価に値する提案
建築等の計画		
施工計画	1. 工事中の近隣への配慮(工事中進入路を含む)は適切か。 <ul style="list-style-type: none"> <li>2. その他評価に値する提案</li> </ul>	
環境負荷の低減	3	1. 建設時の省資源・資源循環について配慮されているか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>2. 建築副産物の発生を抑制するように配慮されているか。</li> </ul> 3. その他評価に値する提案
建設時における環境負荷の低減		
維持管理時における環境負荷の低減	1. 省エネ・省資源 <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者が負担する光熱水費の削減について、効果的な提案があるか。</li> </ul> 2. その他評価に値する提案	

評価項目	配点	評価の視点
景観への配慮	3	1. 施設周辺を含めた景観計画について <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体の計画が、周辺の景観に配慮されているか。</li> <li>・新たな景観の創造について工夫されているか。</li> </ul> 2. その他評価に値する提案
景観計画  建築デザイン		
コミュニティへの配慮	3	1. 建築計画について <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者のコミュニティに配慮した建築計画が提案されているか。</li> </ul> 2. その他評価に値する提案
建築計画  屋外計画		

#### 維持管理業務計画

評価項目	配点	評価の視点
維持管理業務計画 (大規模修繕計画を除く)	6	1. 各業務計画が適切であるか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・点検・保守業務計画</li> <li>・清掃業務計画</li> <li>・植栽管理業務計画</li> <li>・防火管理者業務計画</li> <li>・経常修繕業務計画</li> </ul> 2. その他評価に値する提案
大規模修繕計画		1. 大規模修繕計画が、適切であるか。 2. その他評価に値する提案
維持管理業務実施体制		1. 各業務の実施体制が、適切であるか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・点検・保守業務</li> <li>・清掃業務</li> <li>・植栽管理業務</li> <li>・防火管理者業務</li> <li>・経常修繕業務</li> <li>・大規模修繕業務</li> </ul> 2. その他評価に値する提案

## 総合評価

評価項目	配点	評価の視点
提案内容の総合評価	5	1. 施設整備計画と維持管理業務計画の提案内容が、バランスの良さなど総合的な観点から優れているか。 2. 施設整備計画と維持管理業務計画の提案内容が、独自性、斬新性等に富んでいるか。 3. その他評価に値する提案

### イ 定性的事項の得点化の方法

提案内容は、定性的事項の審査項目毎に、表6の「定性的事項における得点化の方法」に示すAからEの5段階のいずれかに評価し、得点化を行う。

得点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

表6 定性的事項における得点化の方法

評価	評価の意味合い	得点化の方法
A	非常に優れている	配点 × 100%
B	優れている	配点 × 75%
C	普通である	配点 × 50%
D	やや劣っている	配点 × 25%
E	劣っている	配点 × 0%

## 第4 落札者の決定

### 1 最優秀案者の選定

提案内容の評価結果に基づき、下記の計算式で総合得点の最も高い提案を行った者を、最優秀提案者とする。

$$\text{総合得点(100点満点)} = \text{定量的事項の得点(50点満点)} + \text{定性的事項の得点(50点満点)}$$

### 2 落札者の決定

府は、審査委員会の審査結果を踏まえ落札者を決定する。なお、最優秀提案が同点の場合には、くじ引きにより落札者を決定する。