

水と緑の健康都市第1期整備等事業

落札者決定基準

平成17年2月

大阪府

## 目次

第1 総則.....	1
1. 落札者決定基準の位置づけ.....	1
2. 落札者選定の方法.....	1
(1) 選定方法の概要.....	1
(2) 審査委員会の設置.....	1
3. 事業提案の位置付け.....	1
第2 審査の手順.....	2
1. 資格審査.....	2
2. 提案審査.....	2
(1) 基礎審査.....	2
(2) 総合評価審査.....	2
3. 落札者の決定.....	2
第3 提案審査.....	4
1. 要求水準の達成確認.....	4
2. 総合評価審査.....	4
(1) 定量的事項の審査.....	4
(2) 定性的事項の審査.....	4
第4 落札者の決定.....	10
1. 最優秀提案者の選定.....	10
2. 落札者の決定.....	10

# 第1 総則

## 1. 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、大阪府(以下「府」という。 )が、「水と緑の健康都市第1期整備等事業」(以下、「本事業」という。 )の落札者を決定するにあたって、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手法や施設の設計・建設、維持管理、運営、保留地販売等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、事業コーディネート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。

審査は二段階に分けて実施するものとし、提案審査に進むための入札参加希望者の資格、実績等といった事業遂行能力を評価する「資格審査」と、資格審査を通過した入札参加者の提案内容等を審査する「提案審査」として実施する。

なお、資格審査は提案審査を行うことのできる有資格者を選定するためのものであり、提案審査に資格審査結果は影響しない。

### (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「水と緑の健康都市第1期整備等事業PFI事業者選定審査委員会」(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、府に答申する。府はこれを受けて、落札者を決定する。

## 3. 事業提案の位置付け

審査項目に基づく審査のうち定性評価については、後述のとおり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う。このため、当該項目について加点評価がなされた場合は、当該技術提案に基づき契約時において要求水準が定められることになる。

総合評価方式においては、事業提案が入札書の一部を構成するものであるため、契約上の拘束力を有するものとなる点に留意すること。

## 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、入札参加者に対してヒアリングを実施する予定である。

### 1. 資格審査

入札参加希望者が入札説明書に示す参加資格条件を満たすかについて、提出書類に基づき審査を行う。

### 2. 提案審査

#### (1) 基礎審査

##### 入札価格の確認

事業者が提示した入札価格が予定価格を超過していないかの確認を行う。

##### 要求水準の達成確認

提案内容が全ての要求水準を満たしているかの確認を行う。達成確認の結果、事業提案がすべての要求水準を満たしている場合は適格とし、明らかに水準を満たしていないと確認される場合や記載のない場合には失格とする。

#### (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。

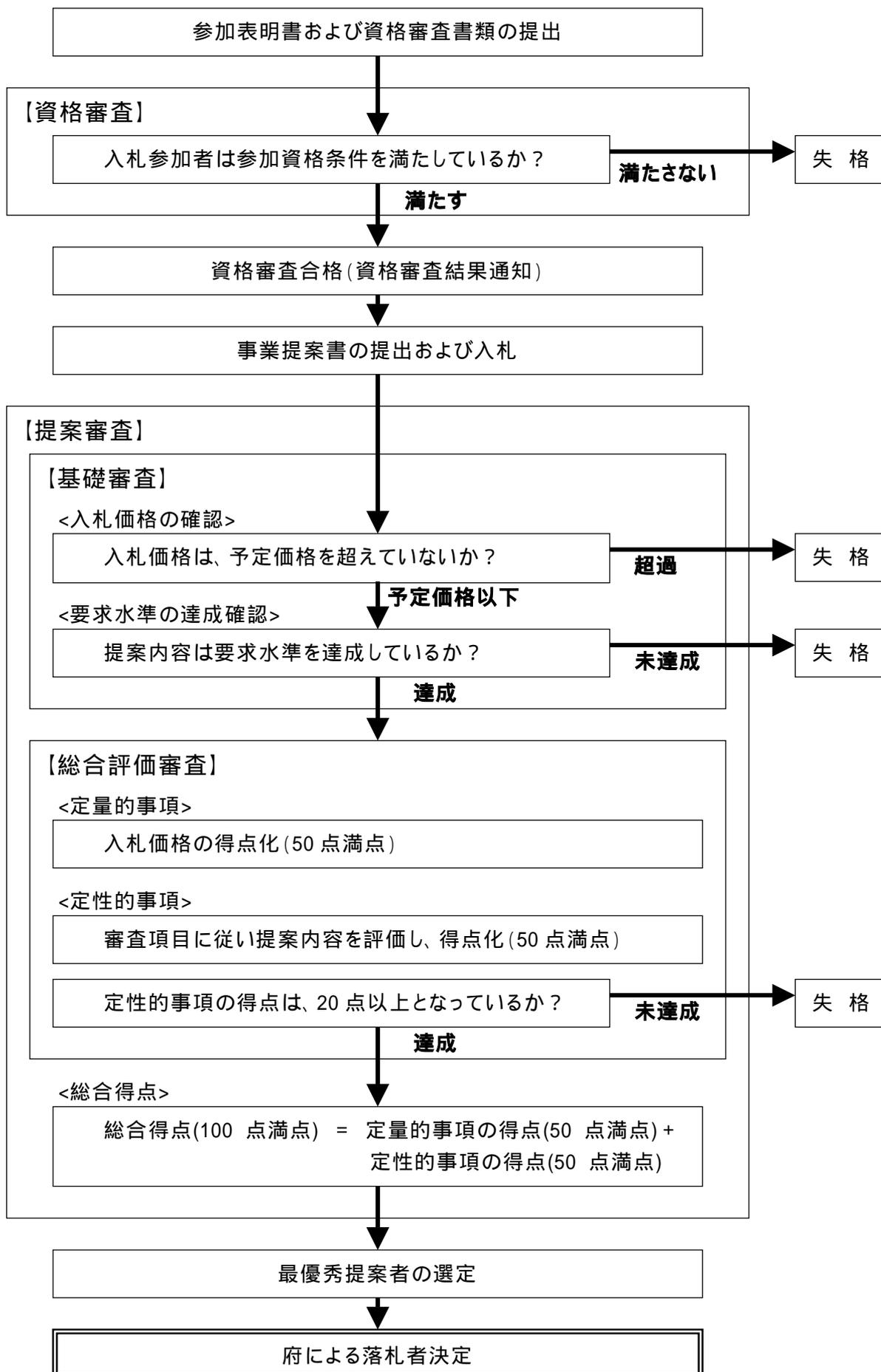
定性的事項の得点が20点に満たない場合は、失格とする。

### 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 審査の流れ



## 第3 提案審査

### 1. 要求水準の達成確認

事業提案の内容が要求水準を満たしているかどうかを、提案書類及び図面(別途資料:様式集による)に基づき確認を行う。

事業提案は、府が要求する要求水準に対して、どのように対応するかについて具体性をもって記載することが求められる。

府は、記載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、これを満たすものとして判断する。

### 2. 総合評価審査

#### (1) 定量的事項の審査

入札価格を以下の方法により得点化し、評価する。

1) 入札価格が最小となった提案を50点とする。

2) 他の提案は、入札価格に基づいて下記計算式により得点化を行う。

【計算式】

得点 = 50点 - (提案による入札価格 - 最小入札価格) ÷ 1億円

\* 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

審査項目の配点および評価の視点

定性的事項の審査は、【表1 審査項目および配点】および【表2 評価の視点】に基づき評価を行い、得点化を行う。

表1 審査項目および配点

審査項目		配点	小計
<b>1. 事業理念</b>			
事業理念		3.0	3.0
<b>2. 事業計画に関する項目</b>			
事業体制	事業実施体制	3.0	6.0
	出資構成等		
	リスク対応		
財務計画	資金調達・償還計画	3.0	
	収支計画		
<b>3. 施設整備に関する項目</b>			
設計	環境・景観への配慮	3.5	8.0
	機能性・快適性への配慮		
建設	工程計画	4.5	
	施工における環境・安全への配慮		
<b>4. 保留地販売に関する項目</b>			
保留地先行取得		6.0	18.0
保留地販売代理および先行取得済保留地の販売	販売計画	5.0	
	実施体制	3.0	
	販売促進計画	4.0	
<b>5. 運営・維持管理に関する項目</b>			
運営	実施体制	1.5	5.0
	運営計画		
地区センターの維持管理	実施体制	1.5	
	維持管理計画の妥当性		
都市基盤・里山の維持管理	実施体制	2.0	
	維持管理計画の妥当性		
<b>6. 自主提案事業に関する項目</b>			
里山運営事業	事業計画 事業の継続性・安定性	1.0	7.0
タウンマネジメント事業	事業計画 事業の継続性・安定性	2.0	
商業施設等収益事業	事業計画 事業の継続性・安定性	4.0	
<b>7. 総合評価</b>			
その他総合評価		3.0	3.0
<b>合計</b>			<b>50.0</b>

表2 評価の視点

審査項目	評価の視点
<b>1. 事業理念</b>	
事業理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>府側の事業目的、「多世代共生」「環境共生」「地域共生」というまちづくりのコンセプトを理解し、それを具体的に展開する、一貫性のある提案がなされているか。</li> </ul>
<b>2. 事業計画に関する項目</b>	
事業体制	
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務実施にあたっての十分な実績を有しているか。</li> <li>事業を安定的に実施できる体制となっているか。</li> <li>本事業の内容を踏まえた事業実施のコンセプトが実現できる体制となっているか。</li> </ul>
出資構成等	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の内容、会社の運営方針に応じた出資構成、事業実施コンセプトを具現化する出資構成となっているか。</li> <li>資本金規模は適正か。</li> </ul>
リスク対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業関係者間のリスク分担に対する考え方が明快であり、考え方に対応した分担内容となっているか。</li> <li>PFI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検討されているか。</li> <li>事業者の責めによる破綻時の対応が取れているか。</li> </ul>
財務計画	
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達条件は適切で妥当であるか。</li> <li>金融機関等から融資確約、関心表明又はそれに類する書類の取得があるか。</li> </ul>
収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>キャッシュフロー計画は明確かつ適正に行われているか。</li> <li>不測の資金需要に対する予備的資金の確保、資金不足時の対応策は適切に措置されているか。</li> <li>必須の独立採算業務(物販施設運営業務および保留先行取得業務)について、収支が悪化した場合の対応とSPCの健全性を確保する対策が計画されているか。</li> </ul>
<b>3. 施設整備に関する項目</b>	
設計	
環境・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の里山環境との調和を図るデザインとなっているか。(特に屋根および外壁の形状および色彩)</li> <li>省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮し、環境負荷低減技術の導入を図り、環境保全に寄与する提案がなされているか。</li> </ul>
機能性・快適性への配慮	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>諸室の関係を十分に理解し、機能性・快適性に配慮した平面計画となっているか。</li> <li>適切な構造・設備計画がなされているか。</li> </ul> <p>【地区センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>複合施設、駐車場及び駐輪場の配置が、利用しやすい計画となっているか。</li> <li>車と人の動線が適切に計画されているか。</li> <li>駐車場・駐輪場は、利用者に配慮した、利用しやすい計画となっているか。また、将来の料金徴収に対応出来る計画となっているか。</li> <li>交通広場の設計変更提案がある場合は、交通広場としての機能が十分に確保されているか。</li> </ul>

審査項目	評価の視点
<b>建設</b>	
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市基盤施設と建築物の建設が整合した妥当な工程計画となっているか。</li> <li>工程計画の前倒し提案がなされているか。</li> <li>* 工程計画の妥当性(建築物の工程計画との整合を含む)が確保されている場合に、前倒し提案期間により得点化を行う。</li> </ul>
施工における環境・安全への配慮	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施工に関して、環境上配慮すべき事項を十分に理解し、適切な対策が計画されているか。</li> <li>建設副産物について、再利用計画、処分計画が適切に行われているか。</li> <li>施工における安全性が十分に確保される計画となっているか。</li> </ul> <p>【都市基盤施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オオタカに配慮した施工計画となっているか。</li> <li>近隣に対して適切な安全対策が計画されているか。</li> </ul>
<b>4. 保留地販売に関する項目</b>	
保留地先行取得	* 提案による保留地の先行取得面積を得点化し、評価点に換算
保留地販売代理および先行取得済保留地の販売	
販売計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場動向を十分にふまえた、無理のない販売計画となっているか。</li> <li>市場の動向を踏まえた、宅地規模の設定となっているか。</li> <li>販売代理分と先行取得分の保留地がバランスのとれた販売計画となっているか。</li> <li>保留地ローンへの取組が提案されているか。</li> <li>多様で魅力的な商品計画・住宅地計画となっているか。</li> </ul>
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売代理分と先行取得分の保留地販売が、利益相反を生じずにバランスよく販売できる体制となっているか。</li> <li>本事業の販売規模を遂行できる、十分な実績とノウハウをもつ実施体制となっているか。</li> <li>業務の一体性、総合性を確保するための、コーディネート業務が適切な体制で実施される計画となっているか。</li> </ul>
販売促進計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>実効性のある、まちのPR、販売広告が具体的に提案されているか。</li> <li>里山の理念を十分に理解した、里山イベントが提案されているか。</li> <li>夜間警備について、趣旨を理解した適切な提案がなされているか。</li> <li>千里中央方面から集客についての具体的な提案がなされているか。</li> </ul>
<b>5. 運営・維持管理に関する項目</b>	
<b>運営</b>	
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な実施体制が提案されているか。</li> </ul>
運営計画	<p>【物販施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>取扱品目、営業時間等の運営計画が、利用者の利便に配慮した提案となっているか。</li> </ul> <p>【多目的スペース】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>利用申込や利用者への対応等、利用者の利便に配慮した、適切な運営計画が提案されているか。</li> </ul>
<b>地区センターの維持管理</b>	
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務を適切に実施するための体制が提案されているか。</li> </ul>
維持管理計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設を良好に維持管理するための、適切な維持管理計画が提案されているか。</li> </ul>
<b>都市基盤・里山の維持管理</b>	
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務を適切に実施するための体制が提案されているか。</li> </ul>
維持管理計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設を良好に維持管理するための、適切な維持管理計画が提案されているか。</li> </ul>

審査項目	評価の視点
<b>6. 自主提案事業に関する項目</b>	
里山運営事業	
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 里山環境を活用したアウトドア活動の機会・サービスを提供し、まちの独自性・魅力度を高める提案となっているか。</li> <li>● 早期の事業着手が提案されているか。</li> </ul>
事業の継続性・安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業の継続性・安定性が確保できる提案となっているか。</li> <li>● 収益性が悪化した時の対応が、具体的に検討されているか。また、その場合SPCの経営に影響を与えない事業構造となっているか。</li> </ul>
タウンマネジメント事業	
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● まちの魅力付けへの取組みとして、居住者や来訪者の快適性・安全性・利便性の向上に資する提案となっているか。</li> <li>● 早期の事業着手が提案されているか。</li> </ul>
事業の継続性・安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業の継続性・安定性が確保できる提案となっているか。</li> <li>● 収益性が悪化した時の対応が、具体的に検討されているか。また、その場合SPCの経営に影響を与えない事業構造となっているか。</li> </ul>
商業施設等収益事業	
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区内の居住者及び近隣住民の日常の買物需要や健康増進、レクリエーション等の多様なニーズに対応し、生活利便性の向上に寄与する提案となっているか。</li> <li>● 早期の事業着手が提案されているか。</li> </ul>
事業の継続性・安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市場動向を十分に踏えた、継続性・安定性のある事業計画となっているか。</li> <li>● 収益性が悪化した時の対応が、具体的に検討されているか。また、その場合SPCの経営に影響を与えない事業構造となっているか。</li> </ul>
<b>7. 総合評価</b>	
その他総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業への強い取組意欲があるか。</li> <li>● その他、想像を超える優れた提案があった場合。</li> </ul>

## 定性的事項の得点化の方法

- 1) 「2. 施設整備に関する項目 都市基盤の設計・建設 工事期間・工程計画」の項目  
 工程計画の妥当性(建築物の工程計画との整合を含む)が確保されている場合に、前倒し  
 提案期間により得点化を行う。

【計算式】

$$\text{得点} = 0.5 + 0.5 \times \text{前倒し月数}$$

- \* 得点は、3.5点を上限とする。
- \* 工程計画に課題があると見なされる場合は、得点の50%を減じる。また、工程計画が著しく妥当性を欠く場合は、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) 「3. 保留地販売に関する項目 保留地先行取得保留地先行取得」の項目  
 「保留地先行取得」については、提案による先行取得面積に基づき、以下の計算式により  
 得点化する。

【計算式】

$$\text{得点} = 6.0 \times \frac{\text{提案保留地先行取得面積}}{\text{保留地先行取得対象面積}}$$

- \* 得点は、小数点以下第3位を四捨五入したものとする。
- \* 先行取得済保留地の販売計画に課題があると見なされる場合は、得点の50%を減じる。また、販売計画に著しく妥当性を欠く場合は、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。

- 3) その他の審査項目

提案内容は、定性的事項の審査項目毎に、【表3 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3 定性的事項における得点化の方法

評価		得点化の方法
A	極めて優れている	配点 × 100%
B	優れている	配点 × 70%
C	一般的な提案である	配点 × 40%
D	劣っている	配点 × 20%
E	極めて劣っている 提案がなされていない	配点 × 0%

## 第4 落札者の決定

### 1. 最優秀提案者の選定

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。