

(仮称) 東根市消防庁舎整備事業

落札者決定基準



平成17年10月4日

東 根 市

< 目 次 >

1. 本書の位置づけ	2
2. 民間事業者の選定の概要	2
(1) 民間事業者の選定方式	2
(2) 民間事業者の選定方法	2
(3) 民間事業者の選定体制	2
3. 審査の手順	3
(1) 競争参加資格確認審査	3
(2) 提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）	3
4. 競争参加資格確認審査	4
5. 提案審査（基礎審査）	4
(1) 競争参加資格に関する適格審査	4
(2) 入札金額に関する適格審査	4
(3) 基本的要件に関する適格審査	4
6. 提案審査（定性審査）	6
(1) 事業計画に関する提案審査	7
(2) 施設計画等に関する提案審査	7
(3) 維持管理計画に関する提案審査	8
(4) 提案全体に関する審査	8
7. 提案審査（価格審査）	9
(1) 入札金額に関する提案審査	9
8. 落札者の選定・決定	9
(1) 落札者の選定・決定（定性審査と価格審査の総合評価）	9

1. 本書の位置づけ

(仮称)東根市消防庁舎整備事業 落札者決定基準(以下「落札者決定基準」という。)は、東根市(以下「市」という。)が、(仮称)東根市消防庁舎整備事業(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者の募集及び選定を行うに当たって、入札参加者を対象に交付(公表)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与えるものである。なお、落札者決定基準に使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語と同一のものである。

2. 民間事業者の選定の概要

(1) 民間事業者の選定方式

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものである。したがって、市は、民間事業者の募集及び選定方式について、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の6に基づく入札公告により広く入札参加者を募り、同施行令第167条の10の2第1項又は第2項に規定する価格及び価格以外の要素(事業実施能力並びに設計・建設・維持管理能力等)を含めた総合評価一般競争入札により行う。

(2) 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定方法は、競争参加資格確認審査と提案審査(基礎審査、定性審査、価格審査)の二段階により実施する。なお、競争参加資格確認審査の結果は、提案審査のための提案を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ用いることとし、提案審査には持ち越さない。

(3) 民間事業者の選定体制

提案審査は、学識経験者及び市の職員等で構成する審査委員会(「東根市PFI事業審査委員会設置要綱(平成17年7月4日告示第33号)」に基づき設置、以下「審査委員会」という。)において行う。

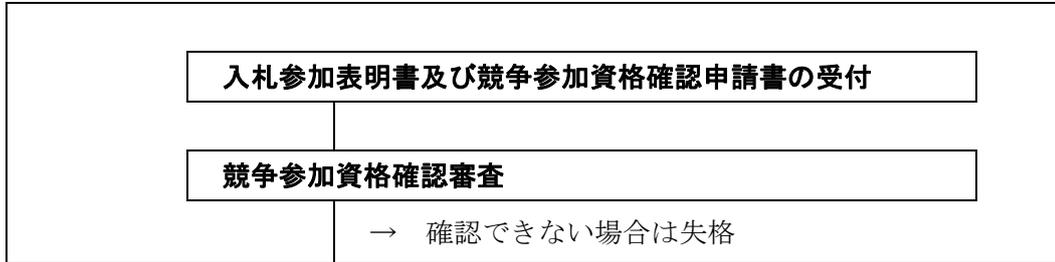
審査委員会委員

委員長	相羽 康郎	東北芸術工科大学環境デザイン学科教授	建築関係
職務代理	武田 新市	東根市助役	行政関係
委員 (五十音順)	厚綿 真一	山形県総務部危機管理室総合防災課課長補佐	消防関係
	植村 義弘	黒沼共同会計事務所 公認会計士	会計関係
	香川 浩	スタジオ香川 元東北芸術工科大学助手	建築関係
	山本 達也	日本政策投資銀行東北支店企画調査課長	金融関係

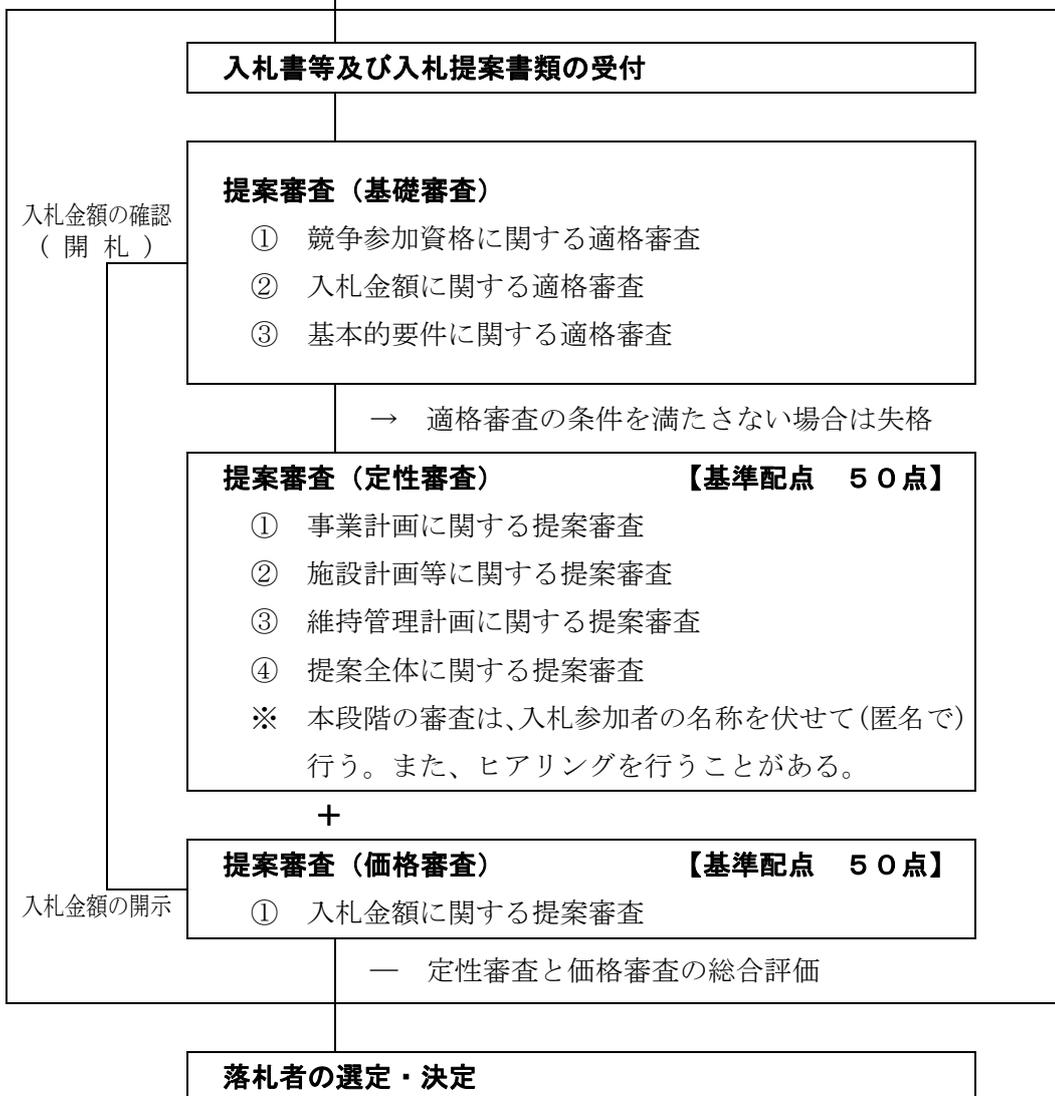
3. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

(1) 競争参加資格確認審査



(2) 提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）



4. 競争参加資格確認審査

競争参加資格確認審査は、入札参加者の備えるべき競争参加資格（入札参加者の参加要件、入札参加企業又は入札参加グループの構成員の資格要件、入札参加企業又は入札参加グループの構成員の制限に掲げる要件）に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの確認審査を行う。確認審査の要件を1つでも満たさない場合は失格とする。

5. 提案審査（基礎審査）

提案審査（基礎審査）は、競争参加資格に関する適格審査、入札金額に関する適格審査及び基本的要件に関する適格審査を行う。適格審査の要件を1つでも満たさない場合は失格とする。

(1) 競争参加資格に関する適格審査

入札参加者の備えるべき競争参加資格に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの適格審査を行う。

(2) 入札金額に関する適格審査

入札参加者の入札した入札金額に基づいて算定された契約金額が、市が定めた予定価格の範囲内であることの適格審査を行う。なお、入札書に記載する「入札金額」をはじめ、「契約金額」及び「予定価格」については、入札説明書のⅡ 3 (12) 2) を参照すること。

(3) 基本的要件に関する適格審査

基本的要件に関して、以下の基本項目の審査基準を満たしていることの適格審査を行う。

1) 事業計画に関する項目

基本項目	審査基準
事業実施工程	・ 要求する事業日程が満たされているとともに、実現可能な事業実施工程となっていること。
入札金額	・ 算定方法に誤りがないこと。
特別目的会社	・ 出資内容が明示されているとともに、出資条件が満たされていること。
市の支払条件	・ 施設等の整備業務に対する対価等の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 ・ 施設等の維持管理業務に対するサービス対価等の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。
保険の付保	・ 選定事業者が義務付けている保険を付保する計画となっていること。
資金調達計画	・ 資金調達方法、金額、条件などが明示されていること。 ・ 金融機関等からの関心表明書（LOI）の取得がなされているとともに、必要な資金が確保される計画となっていること。（関心表明書（LOI）の取得がなされていない場合は、このことに相当する合理的な説明があること。）

長期事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期事業収支計画の計算において重大な誤りがないこと。 ・ 各種費用の項目及び算定において重大な誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。 ・ キャッシュフローの極端な変動や資金不足がないこと。
----------	---

2) 施設計画等に関する項目

基本項目	審査基準
土地（敷地）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設等が土地（敷地）の範囲内に配置されていること。
配置の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防庁舎、訓練施設、その他附属施設（駐車場、緊急車両転回スペース、訓練スペース、電波塔等）の配置が明示され、要求条件が満たされていること。 ・ 緊急車両の道路への主たる出入口が、西側前面道路となっていること。
施設の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防庁舎（1,850㎡（-2%、+5%以内））及び訓練塔（340㎡程度（階段室を含む））の延べ面積が規定の範囲内であること。 ・ 消防庁舎の各部門（消防本部関連室、消防署関連室、待機関連室、車庫関連室、福利厚生関連室、その他諸室）の所要各室が設置されているとともに、面積・室数等の要求条件が満たされていること。 ・ 訓練施設が設置されているとともに、要求条件が満たされていること。 ・ その他附属施設が設置されているとともに、要求条件が満たされていること。
備品調達業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務計画が提案されていること。

3) 維持管理計画に関する項目

基本項目	審査基準
建物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務計画（業務体制、業務内容等）が提案されているとともに、要求条件が満たされていること。
設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務計画（業務体制、業務内容等）が提案されているとともに、要求条件が満たされていること。
清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務計画（業務体制、業務内容等）が提案されているとともに、要求条件が満たされていること。

6. 提案審査（定性審査）

提案審査（定性審査）は、事業計画に関する提案審査、施設計画等に関する提案審査、維持管理計画に関する提案審査、提案全体に関する提案審査を行う。

入札参加者より提出された入札提案書類の内容について、以下に示す審査項目ごとに配点を行うものとし、基準配点の合計は50点とする。個々の配点は、それぞれの審査項目における基準配点に評価区分に応じた配点比率を乗じて算定する。この場合、四捨五入は行わないものとする。（様式欄に、対象とする主要な様式を示しているが、その他の入札提案書類全般を総合的に判断し、審査を行うものとする。）

審査項目		基準配点	
(1) 事業計画に関する項目	1) 資金調達計画	3	10
	2) リスク管理計画	4	
	3) キャッシュフロー計画	3	
(2) 施設計画等に関する項目	1) 周辺環境への配慮	3	29
	2) 街並み景観・建築デザイン	4	
	3) 配置計画・外部動線計画	4	
	4) 施設等の内部レイアウト・内部動線・各室計画	7	
	5) 施設等の安全性	4	
	6) 施設等の機能性・経済性	4	
	7) 施設等の施工計画	3	
(3) 維持管理計画に関する項目	1) 維持管理計画	3	3
(4) 提案全体に関する項目	1) 地域経済への配慮	3	8
	2) その他提案全体	5	
合 計		50	

評価区分	配点比率
① 審査項目に対する提案がなされていない	0%
② 審査項目に対する提案がなされているが、特段に優れている点は見うけられない	25%
③ やや優れている	50%
④ 優れている	75%
⑤ 特に優れている	100%

(1) 事業計画に関する提案審査

(10点)

審査項目と評価指針	基準配点	対象とする主要な様式
1) 資金調達計画	3	様式21、22他
ア 資金需要（各種費用）の計上が適切なものとなっているか。		
イ 金融機関等の支援体制が十分なものとなっているか。		
2) リスク管理計画	4	様式23他
ア 想定されるリスクの検討が十分になされ、かつ、リスク発生 of 未然防止に配慮した実施体制等が確保されているか。（業務全体の管理、担当企業間の連携等）		
イ リスク発生時における事業継続のための有効なバックアップ体制等が確保されているか。		
ウ 提供するサービスの質等を維持するための工夫がされているか。（セルフモニタリング等）		
3) キャッシュフロー計画	3	様式24他
ア 運営資金不足への対応策が講じられているか。（キャッシュリザーブの確保等）		
イ 事業収支計画の安定性の向上に向けた工夫がされているか。		

(2) 施設計画等に関する提案審査

(29点)

審査項目と評価指針	基準配点	対象とする主要な様式
1) 周辺環境への配慮	3	様式37他
ア 施設等が整備されることによる、日影、電波障害、騒音、排気、降雨・降雪等による周辺住民への悪影響を防ぐための対策・工夫がされているか。		
イ その他独自に計画、配慮した点		
2) 街並み景観・建築デザイン	4	様式38他
ア 街並み景観向上への貢献に配慮されているか。（施設の外観・色彩・仕上計画、植栽計画、照明計画等）		
イ その他独自に計画、配慮した点		
3) 配置計画・外部動線計画	4	様式39他
ア 配置計画が適切に計画されているか。（消防庁舎、訓練施設、その他附属施設（駐車場、緊急車両転回スペース、訓練スペース、電波塔等））		
イ 外部動線計画が適切に計画されているか。（緊急車両等の安全な出動、歩行者動線及び車両動線の確保等）		
ウ その他独自に計画、配慮した点		
4) 施設等の内部レイアウト・内部動線計画・各室計画	7	様式40他
ア 内部レイアウトが適切に計画されているか。（消防本部関連室、消防署関連室、待機関連室、車庫関連室、福利厚生関連室、その他諸室のゾーニング）		
イ 内部動線計画が適切に計画されているか。（消防活動・救急活動の効率的な遂行、迅速な出動、来客者や見学者）		
ウ 各室の内部仕上や各種設備システム及び機器類等が適切に計画されているか。（当該室の機能や執務環境等に応じた計画）		

	エ その他独自に計画、配慮した点		
5) 施設等の安全性		4	様式4 1 他
	ア 来庁者等の第三者の安全性確保に配慮されているか。(緊急車両の出入口、来庁者の駐車場計画等)		
	イ 動線計画以外の面においても消防活動・救急活動の安全性確保に配慮されているか。(消防庁舎、訓練施設、その他付属施設の平面計画、形状(ディテール)、材料等)		
	ウ その他独自に計画、配慮した点		
6) 施設等の機能性・経済性		4	様式4 2 他
	ア 建築計画(構造計画・内外装計画)、各種設備のシステム及び機器類等が、保全・修繕費や光熱水費など、LCCの低減に配慮されているか。		
	イ 各種設備の計画が、建築計画に整合した効率的かつ柔軟なものとなっているか。		
	ウ 本事業の事業期間内にかぎらず長期的な建物等の利用に耐えうる計画となっているか。		
	エ その他独自に計画、配慮した点		
7) 施設等の施工計画		3	様式4 3 他
	ア 施工に伴う周辺住民への騒音・振動・悪臭・粉塵等の悪影響を防ぐための対策・工夫等がされているか。		
	イ 本事業とは別途に市が行う高機能消防指令センターシステム整備、山形県防災行政無線V S A T移設、消防署機能の移転(引越し)等に配慮されているか。		
	ウ その他独自に計画、配慮した点		

(3) 維持管理計画に関する提案審査

(3点)

審査項目と評価指針	基準配点	対象とする主要な様式
1) 維持管理計画	3	様式5 3、5 4 他
		ア 維持管理業務を円滑に行う業務体制が計画されているか。
		イ 維持管理業務を適切に行う業務内容が計画されているか。
		ウ その他独自に計画、配慮した点

(4) 提案全体に関する審査

(8点)

審査項目と評価指針	基準配点	対象とする主要な様式
1) 地域経済への配慮	3	様式5 6 他
		ア 業務実施(施設整備等)において、地域経済への配慮等がされているか。
2) その他提案全体	5	—
		ア 提案全体として、事業効率が高いものとなっているか。(各審査項目間の相乗効果等)
		イ 提案全体として、市民に親しまれる消防関連施設となっているか。
		ウ 提案全体として、斬新さや優れた特徴等があるか。

7. 提案審査（価格審査）

(1) 入札金額に関する提案審査

入札参加者の入札金額に関して、以下に示す方法で配点を行うものとし、基準配点は50点とする。

1) 配点の算出方法

入札参加者の入札金額は、次の算定式（予定価格等からの割合等）に基づき、価格審査の配点を算出する。

2) 配点の計算式

$$\text{配点} = \left[\frac{\text{予定価格} \times 1.05 - \text{入札金額に基づいて算定された契約金額}}{\text{予定価格} \times 1.05} \times 10500 \right]^{1/2}$$

※ 「1.05、10500、1/2」は、本計算式における係数（定数）である。

※ なお、入札書に記載する「入札金額」をはじめ、「契約金額」及び「予定価格」については、入札説明書のⅡ 3（12）2）を参照すること。

※ 価格審査の配点は、小数点以下第3位を四捨五入するとともに、上限を50点とする。

8. 落札者の選定・決定

(1) 落札者の選定・決定（定性審査と価格審査の総合評価）

定性審査の配点（基準配点50点）と価格審査の配点（基準配点50点）の合計（総合評価値）が最も高い入札参加者を落札者として選定し、市がこれを落札者として決定する。ただし、総合評価値が最も高い入札参加者が複数いるときは、当該入札参加者にくじを引かせて落札者を決定する。

本事業に関する窓口

東根市総務部プロジェクト推進課

住 所：〒999-3795 山形県東根市中央一丁目1番1号

電 話：0237-42-1111（内線3121）

FAX：0237-43-2413

e-mail：project@city.higashine.yamagata.jp

ホームページ：http://www.city.higashine.yamagata.jp