東大阪市立学校屋内運動場空調設備等整備事業

落札者決定基準

令和４年７月 14 日

東大阪市

目　次

Ⅰ　本書の位置づけ 1

Ⅱ　審査の概要 2
　１　審査の方式 2
　２　審査の方法 2
　３　審査の体制 2
　４　最優秀入札提案の選定 3
　５　落札者の決定 3
　６　提案内容の位置付け 3
　７　審査の手順 4

Ⅲ　審査基準 5
　１　入札参加資格審査 5
　２　入札価格の確認 5
　３　入札提出書類（提案書）審査 5

Ⅰ　本書の位置づけ

本落札者決定基準は、東大阪市（以下「市」という。）が「東大阪市立学校屋内運動場空調設備等整備事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたり、最も優れた入札提案（以下「最優秀入札提案」という。）を選定するための方法及び審査基準等を示したものである。

なお、本落札者決定基準は入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）に交付する入札説明書等と一体のものであり、使用する用語の定義は入札説明書等において使用される用語と同一のものである。

Ⅱ　審査の概要

１　審査の方式

市は、本事業をＰＦＩ法に基づく事業として実施することにより、事業者の技術やノウハウを活かし対象施設に空調等設備を一斉導入するほか、対象施設の施設改修を一体的に実施することで、整備期間や財政負担等の縮減、効率化を図ることをめざす。

本事業を実施する民間事業者の選定にあたっては、入札価格及び入札提案の内容により総合評価した提案審査結果に基づき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。

２　審査の方法

最優秀入札提案を選定するための審査の方法は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「入札参加資格審査」及び入札提案の内容に関する「提案審査」の二段階で実施する。

入札参加資格審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、入札参加資格審査により参加資格要件を満たしているとされた者から提出された入札提出書類（提案書）を対象とし、入札価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、入札提出書類（提案書）の内容の性能的な評価（以下「性能審査」という。）により性能評価点を算出し、入札価格及び維持管理期間内の空調設備の運用に係るエネルギー費用の総額（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出して、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定し、評価する。

総合評価点　＝　性能評価点　＋　価格評価点

総合評価点は 1,000 点とし、性能審査、価格審査の配点について以下に示す。

＜提案審査の配点＞

審　査　内　容	配　　点
性　能　審　査	500 点
価　格　審　査	500 点

３　審査の体制

市は、総合評価一般競争入札を採用するにあたり、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等で構成される東大阪市立学校屋内運動場空調設備等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会は、入札提出書類（提案書）について本落札者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀入札提案を選定する。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定する。なお、選定委員会委員は以下のとおりである。

区分	氏名（敬称略）	専門・所属
委員長	近藤　明	大阪大学　大学院工学研究科　教授
副委員長	辻　壽一	大阪公立大学　大学院生活科学研究科　客員教授 ／東大阪大学　短期大学部　特任教授
委員	小林　知広	大阪大学　大学院工学研究科　准教授
	辰巳　八栄子	公認会計士・税理士
	山本　吉伸	東大阪市副市長
	松本　恭一	東大阪市理事（企画財政部長事務取扱）
	北林　康男	東大阪市教育委員会事務局教育次長（学校施設整備監事務取扱）

※本事業について選定委員会委員に接触を試みた者については、入札参加資格を失う。

4　最優秀入札提案の選定

選定委員会は、最も高い総合評価点を得た入札提案を最優秀入札提案として選定する。

また、最も高い総合評価点を得た入札提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い入札提案を最優秀入札提案とする。この場合において、価格評価点が同点である提案が複数あるときは、いずれの提案も最優秀入札提案とする。

なお、審査の過程では入札参加者によるプレゼンテーション、選定委員会による入札参加者へのヒアリング等の実施を予定している。

5　落札者の決定

市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、最優秀入札提案を行った者を落札者として決定する。

なお、最優秀入札提案が複数ある場合は、当該入札提案を行った者によるくじ引きにより落札者を決定する。

6　提案内容の位置付け

本事業では、入札時点で設計が完了していないため、提案内容をそのまま実施することを求めるものではなく、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、空調等設備の性能や仕様、施設改修を含む施工業務や、空調等設備の維持管理業務の具体的内容が決定される。

ただし、総合評価一般競争入札においては、提案内容が入札の一部を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上の拘束力を有するものとなるため留意すること。

（1）審査項目に基づく審査の扱い

性能審査では、要求水準を超える提案が具体的になされている内容について得点が付与される加点評価を行う。

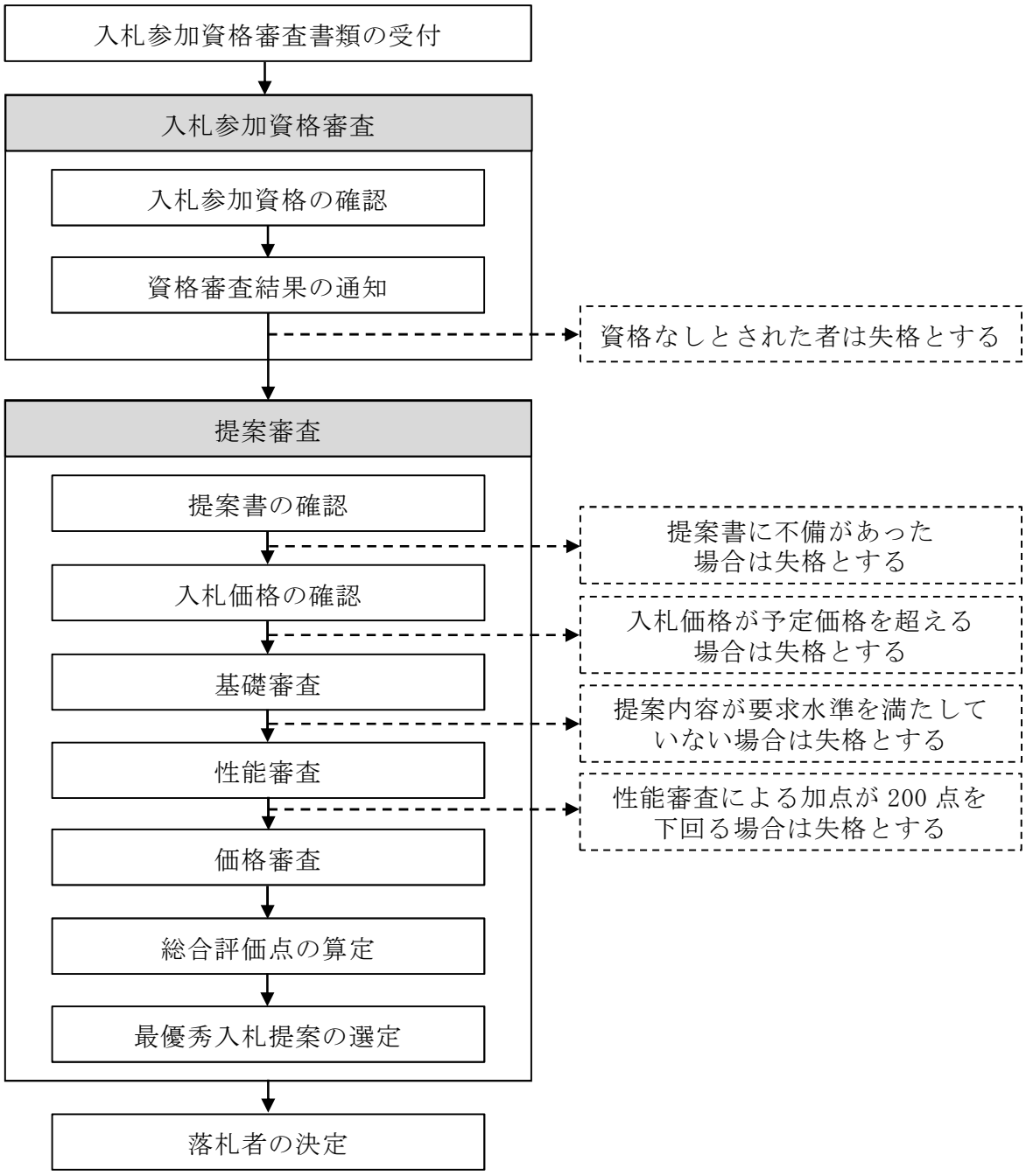
このため、落札者の提案内容における水準が、要求水準書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準を本事業の要求水準として、優先的に適用することに留意すること。

（2）選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の締結の段階で、落札者は選定委員会が提示した意見を、事業の内容に反映させるために、最大限配慮しなければならないこととする。

7　審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。



Ⅲ　審査基準

１　入札参加資格審査

入札説明書において示す入札参加資格要件（入札参加者の構成、入札参加者の構成員の制限及び入札参加者の資格要件）の具備について審査を行う。入札参加資格要件を満たしていることを確認できない場合は失格とする。

２　入札価格の確認

本事業に対する入札参加者の入札価格が、市の予定価格の制限の範囲内であることを確認する。入札価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

３　入札提出書類（提案書）審査

（１）基礎審査

入札提出書類（提案書）の内容について、主として「様式集」（入札説明書の添付資料）の「様式 11－２基礎審査チェックリスト」に基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該入札提出書類（提案書）について性能審査を行う。

また、入札提出書類（提案書）の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の意思を確認し、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該入札参加者を失格にしないことがある。

（２）性能審査

入札提出書類（提案書）の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価し、加点を行う。

性能審査の加点の付与基準は、以下に示す五段階評価とし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて加点を算出する。

なお、市は、本事業を実施するにあたり、民間事業者の技術やノウハウを最大限活用する総合評価一般競争入札を採用していることから、性能評価点が 200 点を下回る場合は失格とする。

＜加点付与基準＞

評価区分	評　価　内　容	係数
A	特に優れた提案である	1.00
B	優れた提案である	0.75
C	評価できる提案である	0.50
D	評価できる提案が乏しい	0.25
E	要求水準を超える提案がない	0.00

＜性能審査項目及び配点＞

審　査　項　目		配点
1　事業計画		160
（1）	事業実施の基本方針	20
（2）	事業実施体制	30
（3）	収支計画・資金計画	20
（4）	事業の安定性の確保	10
（5）	地域経済への貢献	40
（6）	環境への配慮	20
（7）	防災機能への配慮	20
2　設計・施工業務計画		240
（1）	設計・施工業務の実施体制	20
（2）	設計・施工業務のスケジュール	10
（3）	空調等設備の性能・機能	60
（4）	空調等設備整備の設計内容	60
（5）	施設改修の性能・機能及び設計内容	40
（6）	空調等設備整備及び施設改修の施工方法	50
3　維持管理業務計画		100
（1）	維持管理業務の実施体制及びスケジュール	10
（2）	空調等設備の維持管理方法	30
（3）	モニタリングの仕組み	20
（4）	故障等の緊急時の対応・対策	30
（5）	事業終了時の考え方	10
合　　計		500

＜性能審査項目及び評価の視点＞

１　事業計画

審　査　項　目	評　価　の　視　点	配点	主な様式
（１）事業実施の基本方針	・本事業の目的及び基本方針、設計・施工や維持管理の各業務の基本方針を踏まえ、民間の創意工夫や経験、ノウハウを活かした事業運営の方針・目標が示されているか	20	６－２
（２）事業実施体制	・代表企業、構成員、協力企業における役割分担、業務実施体制、ＳＰＣの経営体制について事業の特徴を踏まえた工夫や配慮があるか ・市との連絡・調整が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制が示されているか ・不測の事態等の緊急時において、本事業の実施や学校等の運営に影響を及ぼさないための体制面における工夫や配慮があるか	30	６－３
（３）収支計画・資金計画	・収支計画は、本事業を安定的に実施するため、財務の健全性や安定性の確保などを考慮したものとなっているか ・資金計画は、本事業の内容や期間等を踏まえて、適切かつ確実性の高いものとなっているか	20	５－10 ６－４
（４）事業の安定性の確保	・事業全体を通じて想定されるリスクに対する管理体制や対応策等の仕組みが適切であるか	10	６－５
（５）地域経済への貢献	・事業実施にあたって、市内企業の選定等、地域経済へ貢献する積極的な取り組みが計画されているか ・市内企業の育成に配慮した業務内容、体制となっているか	40	６－６
（６）環境への配慮	・事業実施にあたって、廃棄物の削減、リサイクル材の利用等に努めるなど環境負荷の低減への配慮があるか ・空調設備の消費エネルギー量の縮減等、市の環境施策の取り組みへの配慮があるか	20	６－７
（７）防災機能への配慮	・災害発生に伴う避難所開設時において空調等設備の可能な限り速やかな使用等、室内環境を確保することに配慮があるか	20	６－８

２　設計・施工業務計画

審　査　項　目	評　価　の　視　点	配点	主な様式
（１）設計・施工業務の実施体制	・対象施設別整備スケジュールに基づき、設計・施工を進めていくための実施体制は、確実かつ妥当性の高いものとなっているか ・実施体制は、責任の所在が明確であり、かつ統一的な品質管理を実現するための工夫や配慮がなされているか	20	７－２
（２）設計・施工業務のスケジュール	・対象施設別整備スケジュールに基づき、設計・施工を進めていくためのスケジュールは、学校等の運営に配慮した上で、確実かつ妥当性が高いものとなっているか ・土日祝、夜間等の教職員の勤務時間外に施工等をせざるを得ない場合の配慮があるか	10	７－３ ７－８
（３）空調等設備の性能・機能	・機器性能は、対象施設の特性や設計用屋外・屋内条件を十分勘案した性能であるか ・対象施設の快適な環境を長期間にわたって保つことができる機器選定が行われているか ・敷地内や対象施設等に関する条件に留意の上、それらに見合った機器及びエネルギーの選定が検討されているか ・機器等の操作は統一されており、学校関係者等にとって容易に行える工夫がされているか	60	７－４
（４）空調等設備整備の設計内容	・室内機の設置台数・設置位置は、対象施設内の気流や温度分布に配慮した考え方のもと計画されているか ・対象施設やその使用時の特性を踏まえ、防球対策や学校活動等への影響、整備後の維持管理の容易性等が考慮されているか ・室外機の設置位置は、敷地内の有効スペースの確保について留意されているか ・室外機、配管等の設置にあたっては、設置位置や周辺の利用状況、近隣地域の状況等を勘案し、必要な安全・防球・防音・防振・排熱・臭気対策が講じられているか ・故障時の影響範囲が小さくなるような工夫や配慮があるか	60	７－５
（５）施設改修の性能・機能及び設計内容	・対象施設の断熱性や防水性を十分に勘案した施設改修が検討されているか ・改修後の対象施設について、学習環境の向上や耐久性、安全性等長期の品質確保、機能性等が考慮されているか ・ユニバーサルデザインやバリアフリー化等、学校関係者等の利便性・快適性が考慮されているか	40	７－６ ９－６
（６）空調等設備整備及び施設改修の施工方法	・エネルギー供給や機械警備システム、自動火災報知設備等の学校等の運営のための既存設備が、工事期間中においても従前の機能を確保し、必要に応じて代替措置が講じられているか	50	７－７

審 査 項 目	評 価 の 視 点	配点	主な様式
	・業務を実施するにあたり、学校等の運営への影響や教職員等への負担が最小限となるための工夫や配慮があるか ・児童生徒、教職員等の安全に対する配慮があるか ・対象施設周辺地域への影響(騒音、振動、粉塵及び車両通行等)に対する配慮があるか ・性能及び品質を確保するための工夫や配慮があるか		

３　維持管理業務計画

審　査　項　目	評　価　の　視　点	配点	主な様式
(１)維持管理業務の実施体制及びスケジュール	・実施体制は、事業期間を通じて責任の所在が明確であり、迅速に対応できるものとなっているか ・実施スケジュールは、学校等の運営に配慮したうえで、確実かつ妥当性が高いものとなっているか	10	８－２
(２)空調等設備の維持管理方法	・事業期間を通じて、適切な維持管理品質を確保するための工夫や配慮があるか ・機能性・効率性の確保、使用エネルギー量の削減等を目的として、空調等設備の適切な運用を促す提案があるか、またそれは実効性が期待できるか	30	８－３
(３)モニタリングの仕組み	・セルフモニタリングの実施内容、方法は市によるモニタリングを効果的、効率的に実施できるように配慮や工夫があるか ・セルフモニタリングにより、質の高い空調環境が提供されることが期待できるか	20	８－４
(４)故障等の緊急時の対応・対策	・課金システムを含む機器故障等の不具合発生時の学校関係者等の対応方法は、容易に理解できるよう配慮されているか ・課金システムを含む機器故障等の不具合発生時には、迅速な対策がとれるような体制を構築するとともに、改善等の処置が効率的に行えるような対策を講じているか ・市及び学校等からの問合せ・照会等に対して、迅速に対応できるように工夫がされているか	30	８－５
(５)事業終了時の考え方	・業務期間終了時における空調等設備の性能確保に関する具体的な提案があるか ・事業終了時の性能確保のためのスケジュール及び体制は適切か	10	８－６

（３）価格審査

入札参加者が提示する本事業の入札価格（税抜）（空調等設備整備及び施設改修に係る設計業務、施工業務、工事監理業務及び空調等設備の維持管理業務等の総額）に、維持管理期間内の空調設備の運用に係るエネルギー費用の総額（税抜）を加えて、その合計（以下「ライフサイクルコストの総額」という。）について、下記の算定式により「価格評価点」として算出する。

最も低いライフサイクルコストの総額を提示した入札参加者の価格点を 500 点満点とし、その他の入札参加者の価格点は、提案のうち最も低いライフサイクルコストの総額からの割合により、以下に示す算定式に基づき算出する。

なお、点数は、少数第３位を四捨五入した値とする。

＜算定式＞

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{提案のうち最も低いライフサイクルコストの総額}}{\text{当該入札参加者の提示するライフサイクルコストの総額}} \times 500\text{点}$$