

東大阪市立学校屋内運動場
空調設備等整備事業

審 査 講 評

令和5年1月31日

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

はじめに

東大阪市（以下「市」という。）は、「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。）に基づき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（以下「事業者」という。）を透明性及び公平性をもって選定するため、執行機関の附属機関に関する条例（昭和42年東大阪市条例第15号）により、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。

選定委員会では、令和4年4月13日の第1回会議から8か月余りにわたり、選定方法について審議を行うとともに、入札参加者の提案について審査を行い、令和4年12月17日に最優秀入札提案を選定し、東大阪市教育委員会（以下「市教育委員会」という。）に対して選定結果を報告した。市は、選定委員会における選定結果を踏まえ、令和4年12月21日に落札者を決定及び公表した。

当審査講評は、最優秀入札提案の選定が終了したことを受け、選定委員会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

令和5年1月31日

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

委員長 近藤 明
副委員長 辻 壽一
委員 小林 知広
委員 辰巳 八栄子
委員 山本 吉伸
委員 松本 恭一
委員 北林 康男

目 次

I	事業概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設の管理者	1
3	本事業の目的	1
4	本事業の内容	1
II	審査の内容（落札者決定基準から抜粋）	3
1	審査の概要	3
2	審査基準	6
III	審査の経過及び選定委員会の開催状況	12
1	審査の経過	12
2	選定委員会の開催状況	13
IV	審査結果	14
1	入札参加資格審査	14
2	提案審査	16
3	総合評価点の算出及び最優秀入札提案の選定並びに市教育委員会への報告	17
V	審査講評	19
1	入札参加者の提案内容に対する審査講評	19
VI	総評	22

I 事業概要

1 事業名称

東大阪市立学校屋内運動場空調設備等整備事業

2 公共施設の管理者

東大阪市長 野田 義和

3 本事業の目的

市は、近年の夏場の猛暑下における児童生徒の体調管理や熱中症予防への対策として、また、良好な学習環境づくりを進めるため、市立学校等の屋内運動場（以下「対象施設」という。）に、空調設備及び換気設備（以下「空調等設備」という。）を新たに整備する。また、老朽化等への対応として、内装仕上改修や照明改修、外壁改修、屋根防水改修、トイレ整備、スロープ整備等（以下、「施設改修」という。）も併せて実施する。

本事業の実施にあたっては、PFI法に基づく事業として、対象施設の空調等設備整備に係る設計、施工及び維持管理を、また、施設改修についても設計、施工を一体的に実施することで、民間事業者の技術やノウハウ等を最大限に活用し、学校間の整備時期の公平性を確保したうえで短期間で対象施設の環境向上を実現するとともに、維持管理を含めた事業として実施することで、効率的かつ効果的な運用による市の財政負担が縮減されることを目的とする。

4 本事業の内容

(1) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、本事業を実施する者として選定された事業者（以下「事業者」という。）が、市と事業契約を締結し、事業者が空調等設備整備及び施設改修の設計、施工及び工事監理を行い、市に所有権を移転した後、事業期間を通じて空調等設備の維持管理業務を行うBTO（Build-Transfer-Operate）方式とする。

(2) 事業期間

事業契約締結日から令和19年3月31日までとする。

(3) 本事業の業務範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおりとする。

なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書を参照すること。

- (ア) 設計業務
- (イ) 施工業務
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 維持管理業務

(4) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、以下のとおりとする。

- 基本協定の締結 : 令和5年1月
- 事業契約の締結 : 令和5年3月
- 事業期間
 - 設計・施工期間 : 事業契約締結日～令和8年3月31日
 - 維持管理期間 : 引渡し日翌日～令和19年3月31日

II 審査の内容（落札者決定基準から抜粋）

1 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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

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、価格評価点と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示されている内容について得点が付与される加点点評価を行う。

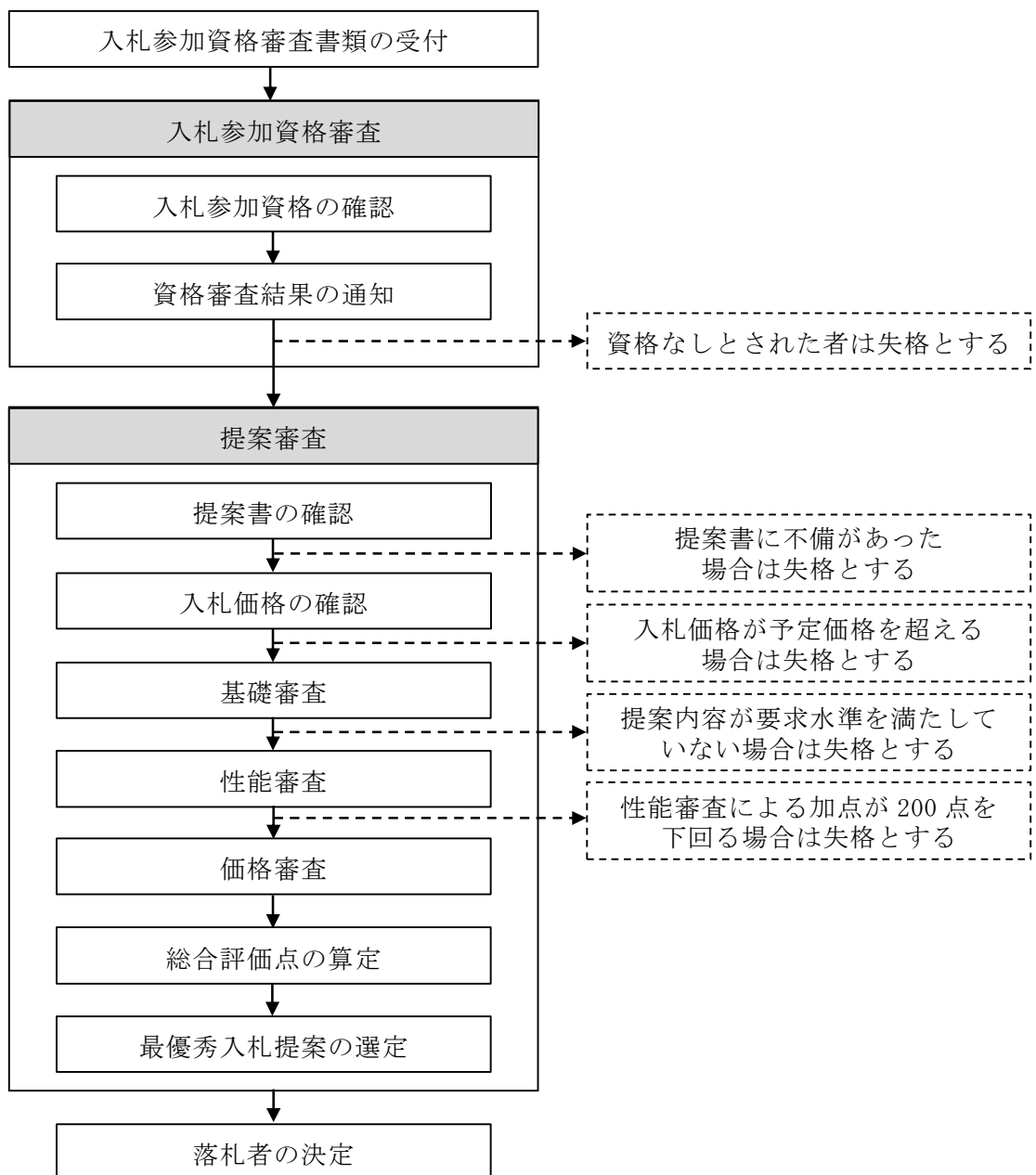
このため、落札者の提案内容における水準が、要求水準書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準を本事業の要求水準として、優先的に適用することに留意すること。

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。



2 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) 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
(1) 事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
(3) 収支計画・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、適切かつ現実性の高いものとなっているか 	20
(4) 事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
(5) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、市の環境施策の取組みへの配慮があるか 	20
(7) 防災機能への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

2 設計・施工業務計画

審査項目	評価の視点	配点
(1)設計・施工業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(2)設計・施工業務のスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(3)空調等設備の性能・機能	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(4)空調等設備整備の設計内容	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(5)施設改修の性能・機能及び設計内容	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(6)空調等設備整備及び施設改修の施工方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	50

3 維持管理業務計画

審査項目	評価の視点	配点
(1)維持管理業務の実施体制及びスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、确实かつ妥当性が高いものとなっているか 	10
(2)空調等設備の維持管理方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
(3)モニタリングの仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
(4)故障等の緊急時の対応・対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
(5)事業終了時の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

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>

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

Ⅲ 審査の経過及び選定委員会の開催状況

1 審査の経過

主な審査の経過は次のとおりである。

日 程	スケジュール
令和4年4月13日	第1回選定委員会の開催
令和4年4月20日	実施方針等の公表
令和4年4月27日	第1回現地見学会（詳細提案校）の開催（3施設）
令和4年5月9日から 5月11日まで	実施方針等に関する質問及び意見の受付（75件）
令和4年5月25日 及び6月14日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和4年7月5日	第2回選定委員会の開催
令和4年7月14日	特定事業の選定及び公表
令和4年7月14日	入札公告及び入札説明書等（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準等）の公表
令和4年7月29日	基本協定書(案)、事業契約書(案)、様式集の公表
令和4年7月21日から 8月8日まで	第2回現地見学会（全対象施設）の開催（全対象施設）
令和4年8月15日から 8月17日まで	入札説明書等に関する第1回質問の受付（62件）
令和4年9月14日 及び9月29日	入札説明書等に関する第1回質問に対する回答の公表
令和4年9月16日から 9月21日まで	入札参加資格審査書類の受付（2グループ）
令和4年9月29日	入札参加資格審査結果の通知（2グループ）
令和4年10月3日から 10月5日まで	入札説明書等に関する第2回質問の受付（6件）
令和4年10月6日から 10月28日まで	第3回現地見学会（希望対象施設）の開催（2グループ）
令和4年10月19日	入札説明書等に関する第2回質問に対する回答の公表
令和4年11月10日	入札提出書類（提案書）の受付（1グループ） 開札
令和4年12月2日	第3回選定委員会の開催
令和4年12月17日	第4回選定委員会の開催 最優秀入札提案の選定
令和4年12月21日	落札者の決定及び公表

2 選定委員会の開催状況

次のとおり選定委員会を開催した。

日程	会議名	主な審議内容
令和4年4月13日	第1回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・委員長及び副委員長の互選について・実施方針の概要について・要求水準書（案）の概要について・委員会の進め方について・審査方法等について
令和4年7月5日	第2回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の状況について・特定事業の選定について・入札関係書類について・落札者決定基準について
令和4年12月2日	第3回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・質問回答の状況について・入札参加資格審査結果について・基礎審査結果について・今後の審査方法等について・提案における意見交換及び質問事項の取りまとめについて
令和4年12月17日	第4回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・入札参加者プレゼンテーション及びヒアリング・最優秀入札提案の選定について・審査講評について

IV 審査結果

1 入札参加資格審査

(1) 入札参加資格審査書類の受付

令和4年7月14日付けで入札公告を行った本事業について、令和4年9月16日から令和4年9月21日までの間に2グループから入札参加資格審査書類が提出された。

市は、入札参加者に求めた提出書類がすべて揃っていることを確認した上で受け付けた。

(2) 参加資格要件の確認

市は、2グループが提出した入札参加資格審査書類をもとに、入札説明書に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。

その結果、いずれの入札参加者も入札参加資格を満たしていることが確認された。入札参加資格審査の結果は、第3回選定委員会において市から報告を受けた。

入札参加資格を満たしているとされた入札参加者は、次のとおりである。

<入札参加資格を満たしているとされた入札参加者（入札参加資格審査書類受付順）>

入札参加者	区分	企業名	業務分担 (※)
パナソニック 東大阪市企業 グループ	代表企業	パナソニック建設エンジニアリング 株式会社 近畿中部支店	設計、施工、維持管理
	構成員	長瀬建設株式会社	施工
		株式会社東大阪設備工業	施工
	協力企業	株式会社谷村工業	施工
		株式会社林水道工業所	施工
		株式会社アイ・エフ建築設計研究所	設計
		株式会社アイジェック	設計
		フロンティアコンストラクション& パートナーズ株式会社	工事監理
東大阪One Team	代表企業	株式会社共進社工業所	施工
	構成員	玉川設備工業株式会社	施工
		株式会社鈴友設備	施工
		有限会社東部第一工業	施工
	協力企業	株式会社遊墨設計	設計
		株式会社津田建築研究所	設計
		株式会社プロムナード建築事務所	設計
		株式会社杉山建設	施工
株式会社亀益建設		施工	

入札参加者	区分	企業名	業務分担 (※)
		株式会社晃技開発	施工
		有限会社南海ホームサービス	施工
		株式会社ヒサゴ	施工
		玉川水緑建設株式会社	施工
		株式会社岸沢設備工産	施工
		筒井工業株式会社	施工
		増田設備工業株式会社	施工
		藤村電気工業株式会社	施工
		奥川電気株式会社	施工
		株式会社坂口電気商会	施工
		株式会社前田電機	施工
		盛光電気株式会社	施工
		株式会社大気電機工業所	施工
		株式会社SDIイドタセイイチアトリエ	工事監理
		日本空調サービス株式会社 大阪支店	維持管理
		株式会社建設技術研究所 大阪事務所	その他

※業務分担は、入札参加資格審査書類に記載された各企業の本事業における役割。

(3) 入札参加資格審査結果の通知

市は、入札参加資格審査の結果、入札参加資格を満たしていることを、令和4年9月29日付けで2グループそれぞれの代表企業あてに通知した。

なお、より一層の審査の公平性及び客観性を期すため、次のとおり、入札参加者について数字等による提案者記号を付し、その後の選定委員会では、審査に当たって入札参加者、代表企業、構成員、協力企業の名称及びそれらを類推できるものを伏せて実施した。

<入札参加者及び提案者記号>

入札参加者	提案者記号
パナソニック東大阪市企業グループ	A 2
東大阪 One Team	B 3

2 提案審査

(1) 入札及び入札提出書類（提案書）の受付

令和4年11月9日付けで、提案者記号A 2より市に入札辞退届が提出された。

令和4年11月10日に入札参加資格を満たしているとされた入札参加者1グループから市に入札書及び入札提出書類（提案書）が提出された。

(2) 入札価格の確認（開札）

令和4年11月10日の入札後、開札が行われ、市は、入札のあった1グループの入札書に記載された入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。

なお、開札では、入札価格が予定価格を超えていないことや入札書に不備のないことのみを確認し、入札価格の公表は行っていない。

<入札価格の確認結果>

予定価格		税抜
		8,084,859,000円
入札価格	東大阪 One Team	7,894,934,484円

(3) 入札提出書類（提案書）の確認

市は、入札のあった1グループの入札提出書類（提案書）がすべて揃っていることを確認した。

(4) 基礎審査

市は、入札提出書類（提案書）の基礎審査チェックリスト等に基づいて、入札参加者の提案内容が基礎審査項目を満たしているか確認を行った。

入札提出書類（提案書）の各様式に記載された内容だけでは不明瞭な箇所等があったため、基礎審査に係る質問及び確認事項を入札参加者に送付し、文書により回答を得た。

その結果、市は、入札参加者の提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認できたため、適格とした。

基礎審査の結果については、第3回選定委員会において市から報告を受け、これを確認した。

(5) 性能審査

選定委員会は、基礎審査で適格とされた1グループの提案について、落札者決定基準に定める審査項目及び評価の視点に基づいて審査を行った。

なお、入札提出書類(提案書)に記載された内容だけでは不明瞭な箇所等については、入札参加者に質問及び確認事項を送付し、文書により回答を得た。

第4回選定委員会では、審査の進め方に関する意見交換を行った上で、入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、提案内容や趣旨を確認した。その後、これらを踏まえてさらに議論を行い、入札参加者の提案内容について、それぞれの委員が五段階評価により加点を行い、選定委員会として性能審査の評価を行った。

(6) 価格審査

価格評価点を所定の算定式に基づいて算出し、価格審査を行った。

3 総合評価点の算出及び最優秀入札提案の選定並びに市教育委員会への報告

選定委員会は、各入札参加者の性能評価点と価格評価点を合計し、総合評価点の算出を行った。その結果、提案者記号B3の提案を最優秀入札提案として選定した。なお、性能評価点は、失格となる200点を下回っていない。

選定委員会は、最優秀入札提案の選定を終了した後、市から入札参加者の実名の報告があり、入札書の提示を受け入札価格を確認した。

以上を踏まえ、選定委員会は、令和4年12月17日付けで最優秀入札提案として、東大阪 One Teamグループの提案を選定したことを市教育委員会に文書で報告した。

<総合評価結果>

審査項目		配点	提案者記号：B3
1 事業計画			
(1)	事業実施の基本方針	20	12.14
(2)	事業実施体制	30	13.93
(3)	収支計画・資金計画	20	10.71
(4)	事業の安定性の確保	10	5.36
(5)	地域経済への貢献	40	28.57
(6)	環境への配慮	20	9.29
(7)	防災機能への配慮	20	10.71
小計		160	90.71
2 設計・施工業務計画			
(1)	設計・施工業務の実施体制	20	9.29
(2)	設計・施工業務のスケジュール	10	5.00
(3)	空調等設備の性能・機能	60	27.86
(4)	空調等設備整備の設計内容	60	30.00
(5)	施設改修の性能・機能及び設計内容	40	24.29
(6)	空調等設備整備及び施設改修の施工方法	50	25.00
小計		240	121.44
3 維持管理業務計画			
(1)	維持管理業務の実施体制及びスケジュール	10	5.71
(2)	空調等設備の維持管理方法	30	16.07
(3)	モニタリングの仕組み	20	12.86
(4)	故障等の緊急時の対応・対策	30	19.29
(5)	事業終了時の考え方	10	6.07
小計		100	60.00
性能評価点		500	272.15
入札価格		(税抜：円)	7,894,934,484
エネルギー費用		(税抜：円)	1,176,398,542
ライフサイクルコストの総額		(税抜：円)	9,071,333,026
価格評価点		500	500.00
総合評価点		1,000	772.15

V 審査講評

1 入札参加者の提案内容に対する審査講評

入札参加者の提案内容に対する審査講評の全体概要及び大項目別の評価結果や特記事項等は、次のとおりである。

なお、講評に当たっては、審査の信頼性及び透明性を確保するため、評価内容を明確に表現することを心掛けたが、一方で、事業者のノウハウやアイデアが含まれ、当該事業者の権利、競争上の地位等の正当な利益に影響すると思われる部分は必要最小限の記載に止めている。

(1) 事業計画

「東大阪ONE TEAM～強固な地元スクラムで地域の未来を守る～」を基本方針として掲げ、地域に密着し個々の実情を踏まえて事業を進める方針が高く評価された。一方、「エリアマネジメント型学校空調PFI事業」との位置づけをしているものの、提案において地域の活性化やまちづくりという視点での具体的な提案内容が乏しいとの指摘もあった。

事業実施体制については、市内企業を中心に構成されており、緊急時の迅速な対応が期待できる点が評価された。一方、多数の企業によって実施体制が構築されていることから、責任の所在や各企業の役割分担等を明確にすることが求められるが、これに対する詳細かつ具体的な提案内容が乏しいとの指摘もあった。

収支計画・資金計画については、収支計画や月次の資金繰り計画について、金融機関の検証を受けたものである点が評価された。

事業の安定性確保については、想定されるリスクについて検討がなされており、モニタリング手順が計画されている点やグループ内でのバックアップ体制が構築されている点が評価された。

地域経済への貢献については、市内企業の構成割合が非常に高く、事業費の市内循環や地域雇用の創出が期待される点、企画・提案段階からの各フェーズにおける市内企業へのノウハウ移転が期待される点が高く評価された。

環境への配慮については、工期とコストを踏まえた提案内容であり、環境への配慮は限定的ではあるものの、各空調設備のエネルギー・空調運転データを一元的に収集・分析し、より適切な運用方法や改善策等の提案が行われることにより、エネルギーの効率的な利用が促される点が評価された。一方で、それらのデータを一元的に管理した上での活用方法について詳細な提案が示されていないため、事業実施段階において適切に活用し、効果が発揮されることに期待したいとの指摘もあった。

防災機能への配慮については、市内を複数ブロックに分割しブロック別の管理体制を構築する点、空調設備の状態を24時間監視できるシステムの導入等、災害時の迅速な対応が期待できる点が評価された。一方、LPガス方式の導入提案について、災害時のLPガスの継続的な供給等LPガスの優位性について説得力に欠けるとの指摘もあった。

(2) 設計・施工業務計画

設計・施工業務の実施体制については、市内を複数ブロックに分割することで、事業の進捗を管理しやすくし、効率化を図る点が評価された。一方、ブロック間の品質の統一性確保に懸念が残るとの指摘があった。

設計・施工業務のスケジュールについては、引き渡し予定日までに余裕を持たせた計画を提案されているものの、それを実現するための具体的な方策の詳細が示されておらず、実現可能性に懸念が残るとの指摘もあり、課題の残る提案であった。

空調等設備の性能・機能については、日常の運転管理を自動化できる等の学校関係者等にとって便利な機能や、自立発電型のLPガス方式の空調設備が導入される点が評価された。一方で、全てをガス方式とし電気方式を導入していない理由が乏しいとの指摘があった。

空調等設備整備の設計内容については、気流及び湿度分布について解析モデルを使用し検証することで室内機の設置位置を検討している点や、室外機のローテーション運転により設備の長寿命化が期待できる点が評価された。一方、室内機の破損防止や防球ネットの設置等について更なる工夫が必要との指摘があった。

施設改修の性能・機能及び設計内容については、スロープ幅やトイレの中木について利用者の利便性を考慮した提案内容となっている点、LPガス採用校の屋根防水に高反射塗料の塗布や太陽光反射シートを採用することにより建物内への熱影響を抑制している点、外壁にシリコン樹脂塗料を採用することにより耐久性の向上を図る点が高く評価された。一方で、男女トイレと多目的トイレの平面計画等、トイレ整備の内容については要求水準書の意図を把握し、市と十分に調整・確認を行う必要があるとの指摘があった。

空調等設備整備及び施設改修の施工方法については、搬入車両の出入場の制限や児童生徒への配慮についての記載があり、学校運営への影響や安全性について配慮されている点が評価された。一方で、対象施設の工事経験を強みとしているものの、地域に密着した地元企業ならではの具体的な提案が乏しいとの指摘もあった。

(3) 維持管理業務計画

維持管理業務の実施体制及びスケジュールについては、一元管理体制による効率化と責任の所在の明確化のほか、ブロックごとに担当者を配置し、バックアップ体制を構築する点が評価された。

空調設備の維持管理方法については、メーカーのシステムを活用し、運転監視やエンジン定期点検等について具体的な提案がある点や、エネルギー使用状況の見える化により省エネルギーを図る検討がなされている点が評価された。

モニタリングの仕組みについては、メーカーのシステムを採用した各種データ収集や、実際の温度測定方法等具体的な提案があるほか、恒常的な業務改善の仕組みづくりを構築している点が高く評価された。一方で、そのモニタリングを活用し、学校等の適切な運用を支援することでエネルギー消費量を下げる具体的な仕組みづくりについて、市と事業者が協働して取り組む必要があるとの指摘があった。

故障等の緊急時の対応・対策については、監視システムと市内企業によるバックアップ体制により、緊急時における迅速な対応が期待できる点が高く評価された。また、学校関係者が確認するマニュアルの作成や、事前説明会の開催、維持管理期間中の点検時の相談受付等、学校関係者に配慮した具体的な提案がある点も評価された。

事業終了時の考え方について、事業終了プロジェクトチームを組成し、診断報告書や修繕履歴等の引継ぎ資料の作成や、最終年度一斉点検の実施等業務終了時の整備計画が詳細である点が高く評価された。また、事業終了後1年間のアフターフォローチームによる相談受付等、独自の提案が見られる点も評価された。

VI 総評

本事業は、近年の夏場の猛暑下における児童生徒の体調管理や熱中症予防への対策として、また良好な学習環境づくりを進めることを目的として、市立学校等の屋内運動場に、空調設備及び換気設備を新たに整備する事業であるとともに、老朽化等への対応として、内装仕上改修や照明改修、外壁改修、屋根防水改修、トイレ整備、スロープ整備等も併せて実施する。

また、本事業は、対象施設の空調等設備整備及び施設改修に際して、設計、施工を一体的に実施し、学校間の整備時期の公平性を確保したうえで短期間で対象施設の環境向上を実現するとともに、維持管理を含めた事業として実施し、効率的かつ効果的な運用による市の財政負担の縮減を図るうえで、事業者の技術やノウハウを最大限活用することを期待する事業でもある。

事業者の募集においては、これらの事業条件に加えて、コロナ禍や社会情勢による物価高騰の状況下において、最終的には1グループから入札提出書類（提案書）の提出があり、事業者の創意工夫やノウハウが発揮された魅力的な提案があった。

また、市内の児童生徒及び保護者にとって身近な存在である学校において、公平性を確保しつつ、短期間で一斉に整備・改修することが期待されていたところ、市内企業を主体とする事業者グループの組成による地域密着型の事業展開方策についての提案が見受けられたことは、本事業をPFIにより実施することの意義を再確認できる結果であったと考えている。

選定委員会では、提案内容のプレゼンテーション及びヒアリングも踏まえた上で、落札者決定基準に基づき、提案内容について審査項目ごとに意見交換を行い、公正な評価を行った。評価について様々な意見が出される中で、PFI事業として、また、対象施設が学校教育の現場である市立学校等であることを念頭に置きつつ、提案内容の具体性や実効性、実現性等に着目して慎重に審査を行った。

最優秀入札提案として選定した提案者記号B3の提案は、地域に密着した事業展開が期待でき、事業費の市内循環や地域雇用の創出が見込める、地域への貢献度の高い提案であると言える。

一方、事業実施体制や、市内を複数ブロックに分割することに対し施工品質等の統一性の担保について、懸念があるとの意見が複数の委員から出されている。

選定委員会としては、提案者記号B3が今後推進していく本事業について、さらに充実した取組みが実現されることを期待し、以下に示す項目について、市・学校関係者等との協議により、十分な検討に基づいて事業が推進されることを強く望む。

- ・事業実施体制については、地元企業が主体となって進めるとともに、代表企業がそれをしっかり統括し、着実に事業を進めること。
- ・事業を進めるにあたっては、要求水準書等に記載されている事項の意図について、市と十分認識を共有した上で設計や施工等に確実に反映するとともに、要求水準書や提案書を遵守するためのモニタリング体制及びその具体的な手法を確立し、事業期間を通じて運用すること。
- ・屋内運動場に設置する室内機の破損防止や防球ネットの設置については、学校活動を十分に把握した上で、市や学校等の要望を踏まえながら、さらなる工夫を行うこと。
- ・トイレ整備については、要求水準書を遵守し、市や学校等の要望を十分に踏まえた上で、

男女トイレや多目的トイレの平面計画等を行うこと。

- ・スロープ整備については、学校活動を十分に把握し、市や学校等の要望を十分に踏まえた上で計画すること。
- ・騒音・振動が発生する工事については、近隣等に十分配慮するとともに、近隣の住宅に接する外部足場に防音シートを設置する等、積極的な対応を検討すること。
- ・施工に際しては、児童生徒や学校関係者の安全に最大限配慮するとともに、これまでの経験を生かした地元企業ならではの児童生徒の登下校時の安全確保策や、学校関係者の負担軽減策等を検討すること。
- ・学校等の空調運用を支援する具体的な仕組みづくりについては、空調システムのデータを一元的に管理した上で、市と協働してその仕組みを構築し、エネルギー使用量の縮減に努めること。

最後に、本事業における応募グループの多大なる努力と熱意に対して敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げたい。