

東大阪市新水道庁舎整備事業

落札者決定基準

令和6年7月12日

東大阪市

目 次

1.	本書の位置づけ	1
2.	審査の概要	1
	(1) 落札者の決定方式.....	1
	(2) 落札者の決定方法と審査の体制	1
3.	審査の手順	3
4.	入札参加資格審査	4
5.	入札価格の確認	4
6.	提案審査	4
	(1) 基礎項目審査.....	4
	(2) 加点項目審査（提案評価点の算定）	4
	(3) 価格評価点の算定.....	5
	(4) 最優秀提案の決定.....	5
7.	落札者等の決定	6
	(1) 落札者の決定	6
	(2) 審査結果及び審査講評の公表.....	6
	(3) 落札者を決定しない場合の措置	6

添付資料

別紙1 基礎項目審査の評価基準

別紙2 提案審査項目の評価基準

1. 本書の位置づけ

東大阪市新水道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、東大阪市（以下「本市」という。）がPFI方式により東大阪市新水道庁舎整備事業（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。）の募集・決定を行うに際し、入札参加者に配付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あたって、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等に具体的な指針を示すものである。

2. 審査の概要

(1) 落札者の決定方式

本事業を実施する事業者には、本事業の各業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、落札者の決定に当たっては、本市の要求するサービス水準との適合性並びに各業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札により行う。

(2) 落札者の決定方法と審査の体制

落札者の決定は、入札参加者の資格審査の有無を審査する「入札参加資格審査」と、入札参加者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について本市が審査を行う。なお、入札参加資格審査の結果は、審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、提案審査における評価には反映させないこととする。

提案審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を本市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、本市が設置した学識経験者等で構成する東大阪市新水道庁舎整備事業PFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が入札参加者から提出された書類の加点項目審査を行い、最優秀提案者を決定する。

本市は、選定委員会における審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

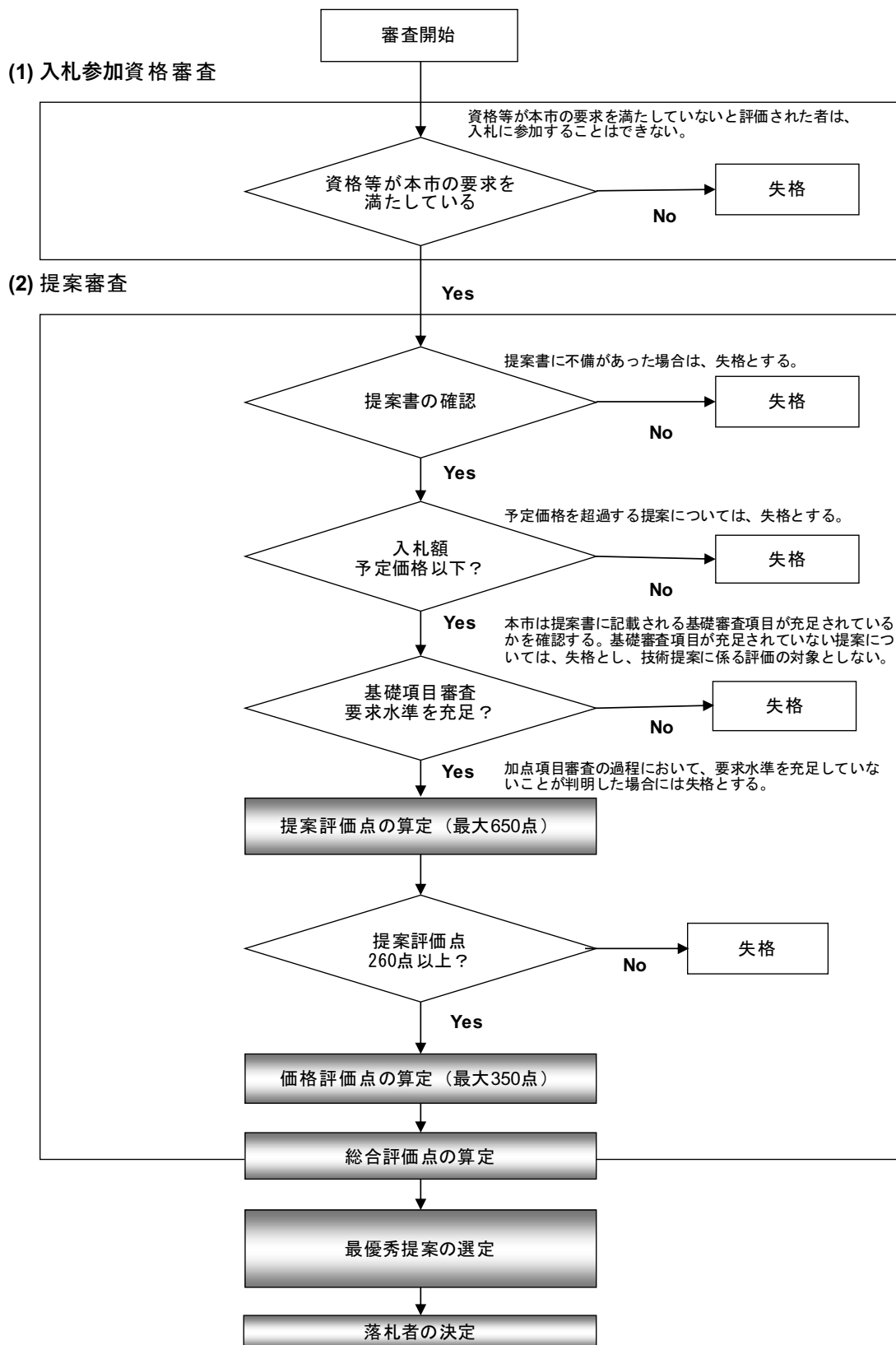
【選定委員会 委員】

(敬称略)

氏 名	所属・役職
辻 壽一	東大阪大学短期大学部 特任教授 大阪公立大学大学院生活科学研究科 客員教授 大阪樟蔭女子大学 名誉教授
生田 英輔	大阪公立大学都市科学・防災研究センター 教授
小林 知広	大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 教授
栗本 知子	弁護士法人関西法律特許事務所 パートナー弁護士
賀川 広宣	東大阪市上下水道局水道総務部長
木邨 一保	東大阪市上下水道局水道施設部長
安井 健王	東大阪市建築部長

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4. 入札参加資格審査

入札参加者が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

5. 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、本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。

6. 提案審査

(1) 基礎項目審査

本市は、入札参加者の提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

(2) 加点項目審査（提案評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、選定委員会において提案評価として加点項目審査を行う。

加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す評価項目について加点基準に応じて得点を付与する。加点項目審査は最大650点とし、その内訳は「別紙2 提案審査項目の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく提案評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

なお、本市は、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、提案評価点が260点を下回る場合は失格とする。

また、その過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

評価項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	60	配点の割合：最大650点中9.23%
② 設計業務に関する事項	350	53.85%
③ 建設・工事監理・移転支援業務に関する事項	80	12.31%
④ 統括管理業務に関する事項	20	3.08%
⑤ 維持管理業務に関する事項	90	13.85%
⑥ 入札参加者独自の提案に関する事項	50	7.69%
合 計	650	

【加点基準】

評価	評価基準	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	特に優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	優れている点はない（要求水準と同程度）	配点×0.00

(3) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大350点）については、入札書に記載された入札額で行うものとし、入札額に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点を算出する。なお、予定価格を超える場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 350 \text{点} \times \left(\frac{\text{入札参加者の入札額のうち最低の入札額}}{\text{入札額}} \right)$$

※最低価格を提示した提案に満点（350点）を付与する。

(4) 最優秀提案の決定

提案評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を行った入札参加者を最優秀提案者として決定する。

【算定式】

$$\text{総合評価点} = \text{提案評価点（加点項目審査：最大650点）} + \text{価格評価点（最大350点）}$$

7. 落札者等の決定

(1) 落札者の決定

本市は、提案審査の結果に基づいて選定委員会により決定された最優秀入札提案を踏まえ落札者を決定する。ただし、最優秀入札提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、提案評価点が最も高い者を落札者とする。

また、提案評価点も同点の場合は、「②設計業務に関する事項」の評価項目の得点が最も高い者を落札者とする。

なお、入札参加者が1社のみであった場合についても審査を実施し、審査過程において適切と判断された場合は、最優秀提案者として選定する。本市はこの結果を踏まえ、落札者を決定する。

(2) 審査結果及び審査講評の公表

最優秀提案者の選定結果については、入札参加者の代表企業に通知するほか、審査講評を本市ウェブページにて公表する。

(3) 落札者を決定しない場合の措置

入札参加者がいない場合又は、入札参加者が1者以上あった場合についても審査過程においてすべての入札参加者が適切でないと判断された場合においては、落札者を決定せず、その旨を本市ウェブページで速やかに公表する。

別紙1 基礎項目審査の評価基準

審査項目		審査基準		主な対応様式	
1	事業計画全般に関する事項	・	実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・	提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
		・	特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	・	提案書（事業収支等提案書類）
		・	サービス購入費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	・	提案書（事業収支等提案書類、入札価格等提案書類）
		・	事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	・	提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、入札価格等提案書類）
		・	必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること	・	提案書（事業収支等提案書類）
		・	資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること	・	
		・	収支計画全体の計算に誤り等がないこと	・	
		・	各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	・	提案書（入札価格等提案書類）
2	設計業務に関する事項	・	要求水準を満たしていること	・	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
		・	要求水準を満たしていること	・	提案書（建設・工事監理・移転支援業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
		・	要求水準を満たしていること	・	提案書（統括管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
		・	要求水準を満たしていること	・	提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
		・	要求水準を満たしていること	・	提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート

別紙2 提案審査項目の評価基準

		東大阪市新水道庁舎整備事業				
		審査項目		配点		主な対応様式
1	事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方		(20)	(60)	入札提出書類、提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表、事業収支等提案書類、入札価格等提案書類）
		① 本事業の目的・基本理念、地域性を踏まえた事業の実施方針及び計画の提案となっているか				
		② 適切な業務遂行体制を確立（市との連携方策、業務遂行能力等）できているか。				
		(2) 事業の継続性に資するセルフモニタリングの方策		(20)		
		① セルフモニタリングの実施方法について、具体的な方法が提案されており、その方法が効果的に機能するものとなっているか。				
		② セルフモニタリングの結果を踏まえた是正措置等への対応方法が具体的に示されており、適正かつ速やかなものとなっているか。				
		(3) 資金・収支計画、リスク管理及び事業継続の方策		(20)		
		① 資金計画の健全性の確保・安定化に向けた方策が生まれ、収支の根拠が明確かつ妥当な提案となっているか。				
		② 事業の安定性確保、キャッシュフロー不足のため対応策が提案されているか。				
		③ 適切かつ効果的なリスク管理体制の構築に資する提案となっているか。				
④ リスク緩和措置やバックアップ体制等の方策が提案されているか。						
2	設計業務に関する事項	(1) 設計業務に関する基本的な考え方		(20)	(350)	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）
		① 設計業務における業務の進め方や市との打合せに関して、どのような工夫がされているか。				
		② 設計業務の業務スケジュールは、市の調整・検討や関係機関協議に必要な期間も含めた適切な期間となっているか。				
		③ 設計段階における建設企業及び維持管理企業の関わり方について、どのような工夫がされているか。				
		(2) 全体配置・動線・外構計画		(40)		
		① 建物ボリュームは周辺地域に配慮して計画し、日影の影響や圧迫感の軽減に配慮した計画となっているか				
		② 徒歩や自転車による来庁者のアクセス（周辺の鉄道駅やバス停からのアクセス）や歩車分離に配慮し、一般来庁者の安全性、利便性などを考慮した配置・動線計画となっているか				
		③ サービス車両の駐車スペースや訓練スペース等について、職員の業務効率性に配慮した計画となっているか				
		④ バリアフリー等に配慮し、全ての利用者が使いやすい外構計画となっているか				
		⑤ 豊かさと維持管理面に配慮した植栽計画となっているか。				
		(3) 平面計画		(50)		
		① 諸室配置計画、動線計画は、来庁者及び職員の利用しやすさ・わかりやすさ・快適性、諸室間の連携や業務の効率化、施設毎の運営形態等を踏まえた明確な管理区分や防犯・安全性、セキュリティ区分に配慮した提案となっているか				
		② 将来的な職員数の増減、組織改編、レイアウト変更への柔軟な対応、建物の長寿命化に配慮した計画となっているか				
		(4) 諸室の空間計画・什器備品の選定		(40)		
		① 諸室の目的や特性に合わせて、機能性、快適性、利便性を高める具体的な提案となっているか				
		② 採光・通風・温熱環境等、快適で居心地の良い空間や仕上げの提案となっているか				
		③ 執務空間では、机や収納キャビネット等が効率的に配置され、オフィスとしての業務効率性を高める工夫が提案されているか				
		④ オフィスとしての業務効率性の向上や利用者の利用しやすさを考慮した什器備品選定上の工夫が提案されているか。				
		⑤ 将来の変化や更新に対応できるフレキシビリティの高い計画となっているか				
		(5) 仕上計画		(30)		
		① 華美な仕上げや装飾を抑えた庁舎施設としてふさわしく、地域の歴史や風土の特性に配慮した外観デザインとなっているか				
		② 素材感や色合いの工夫など、内部空間の機能性や快適性を向上させる内装デザインが提案されているか				
		③ 長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃・経常修繕等の維持管理・ライフサイクルコストの低減に配慮した計画となっているか				
		(6) サイン計画・ユニバーサルデザイン		(20)		
		① 建物へのアプローチ及び建物内が、高齢者や障害者を含め、全ての利用者が安全で円滑に移動でき、快適に利用できるよう配慮された提案となっているか				
		② 分かりやすく統一されたサイン計画の提案となっているか				
		(7) 環境への配慮・設備計画		(50)		
		① 施設・設備の更新やメンテナンス性、ランニングコストの低減に配慮した設備計画の提案となっているか				
		② 環境負荷低減に向けた対策を図り、ZEB Readyの水準を満足するための具体的な提案となっているか				
		③ 設備機器等の故障時における施設運営への影響を最小限とするための方策として、どのような工夫がされているか。				
		④ 電話転送システムや空調・換気設備、給排水設備、防犯設備など、職員・利用者等の利便性や快適性、昨今のトレンドに配慮された提案がされているか。				

		東大阪市新水道庁舎整備事業			
		審査項目	配点		主な対応様式
		(8) 構造計画の追加検証（追加の構造計算や検証及びその検証結果を踏まえた対策） ① 大規模地震に対する耐震安全性確保をより確実にするために、追加検証（追加の構造計算や検証及びその検証結果を踏まえた対策）に関して、具体的な方法が提案されているか。	(40)		提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）
		(9) 耐震安全性の目標 ① 国土交通省「耐震安全性の目標」について、目標値を上げる提案がされているか。	(10)		
		(10) 防災計画 ① 地震発生時の被害軽減策に関する方策として、構造体、建築非構造部材、建築設備等の安全性・耐震性の確保等、どのような工夫がされているか。 ② 水道危機事象発生時等にライフラインが途絶した場合に、一定の機能維持、業務継続、給水機能の確保を図るための方策として、どのような工夫がされているか。	(50)		
		(1) 建設工事業務 ① 建設工事期間中の周辺交通や近隣住民への配慮・安全対策について、工夫がされているか。	(20)		
		(2) スケジュール（工事工程） ① 着工前の手続から施設引渡しまでの具体的かつ的確なスケジュール計画及び工期短縮に向けた積極的な工夫が提案されているか。 ② 不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための対策等が提案されているか	(20)		
		(3) 工事監理業務全般に係る事項 ① 工事監理業務を効果的に実施するための工夫（本施設の特性を踏まえた工事監理の留意点やポイント等）について提案されているか。 ② 工事監理業務を着実に実施するための手順（工事着工から竣工までの工事監理の体制、フロー、市への報告方法等）に係る提案となっているか。	(20)		
3	建設・工事監理・移転支援業務に関する事項	(4) 移転支援業務全般に係る事項 ① 市が行う移転作業が効率よく確実に実施されるための支援内容について具体的な方策が提案されているか	(20)	(80)	提案書（建設・工事監理・移転支援業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
4	統括管理業務に関する事項	(1) 統括管理業務に係る事項 ① 市、関係機関、事業者、各構成企業及び協力企業との調整についての工夫がされているか ② 統括マネジメント業務を効果的に実施するための具体的なアイディア（事業を円滑に進めるための体制整備やチェックポイント等）が提案されているか	(20)	(20)	提案書（統括管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
5	維持管理業務に関する事項	(1) 建築物保守管理業務、建築設備等保守管理業務、外構等維持管理業務、什器・備品等管理業務に係る事項 ① 建築物保守管理業務、建築設備等保守管理業務、外構等維持管理業務、什器・備品等管理業務について施設の特性を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ② 予防保全を基本とし、維持管理及び修繕費用の負担軽減に向けた工夫について、具体的に提案されているか	(20)	(90)	提案書（維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
		(2) 環境衛生業務・清掃業務に係る事項 ① 環境衛生業務・清掃業務について、施設利用を考慮した具体的な実施内容（実施項目、作業内容、頻度等）が提案されているか	(10)		
		(3) 保安警備業務に係る事項 ① 施設利用者の安全を守り、施設サービスの提供に支障のない提案（警備計画、事故、犯罪、火災、災害等の未然防止に係る方策等）となっているか ② 非常時の対応（本村及び関係機関への通報・連絡体制等）において適切な提案となっているか	(20)		
		(4) 事業期間終了時の引継ぎ業務に係る事項 ① 事業期間終了後の施設の健全な利用に配慮した方策について、効果的な内容が具体的に提案されているか ② 事業期間終了時について、スムーズに維持管理業務の引継ぎが出来るよう具体的な方策が提案されているか	(20)		
		(5) 修繕業務に係る事項 ① 長期修繕計画における建築・設備の必要な修繕更新の内容について、適切な計画が提案されているか ② 施設利用にできるだけ支障のない修繕更新の実施が提案されているか	(20)		
6	入札参加者独自の提案に関する事項	(1) 地域経済への配慮 ① 地域経済への配慮（地元の人材活用、地元からの資材調達、地元企業の参画等）	(30)	(50)	提案書（入札参加者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類）
		(2) 事業者独自のノウハウやアイディア ① 事業者独自のノウハウやアイディアに基づく提案（業務以外の提案等） ② 地域社会への貢献（設計・建設時の周辺住民の参画等）	(20)		
	合 計			650	