

京都御池中学校・複合施設整備等事業  
落札者決定基準

平成 15 年 11 月 25 日

京 都 市

# 目 次

1. 審査の概要 .....	1
(1) 落札者決定基準の位置付け .....	1
(2) 審査方法の概要 .....	1
(3) 審査委員会の設置 .....	1
(4) 審査の視点 .....	1
(5) 審査全体の流れ .....	2
2. 第一次審査（入札参加資格等の審査） .....	3
(1) 第一次審査の流れ .....	3
(2) 第一次審査の内容 .....	4
3. 第二次審査（入札書類の審査） .....	5
(1) 第二次審査の流れ .....	5
(2) 第二次審査の内容 .....	6
(3) 提案内容の位置付け .....	6
(4) 提案評価に関する基本的な考え方 .....	6
(5) 総合評価 .....	11

## 1. 審査の概要

---

### (1) 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準(以下、「本書」といいます。)は、京都市(以下、「市」といいます。)が落札者を決定するに当たって、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り、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱います。

### (2) 審査方法の概要

本件事業を実施するPFI事業者には、PFI手法や施設の設計、建設、維持管理、運営等の専門的な知識やノウハウが求められます。このため、落札者の決定に当たっては、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用します。

また、審査は二段階に分けて実施するものとし、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「第一次審査」と、第一次審査を通過した入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」として実施致します。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第二次審査に第一次審査の結果は影響しません。

### (3) 審査委員会の設置

提案内容の審査に関しては、とりわけ専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等により構成される「京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会(平成15年9月設置)」(以下、「審査委員会」といいます。)を設置し、審査委員会は、各提案について作成した得点案を市に答申します。市はこれを踏まえ、落札者を決定します。

### (4) 審査の視点

審査委員会は、価格のみならず、施設建物の意匠、機能性、公共建築としての先導性、維持管理業務、運営業務等における事業遂行能力や事業計画の妥当性、市が要求するサービス仕様との適合性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の各方面から専門的かつ詳細に評価を行うものとします。

審査においては、以下の点を重視して評価を行います。

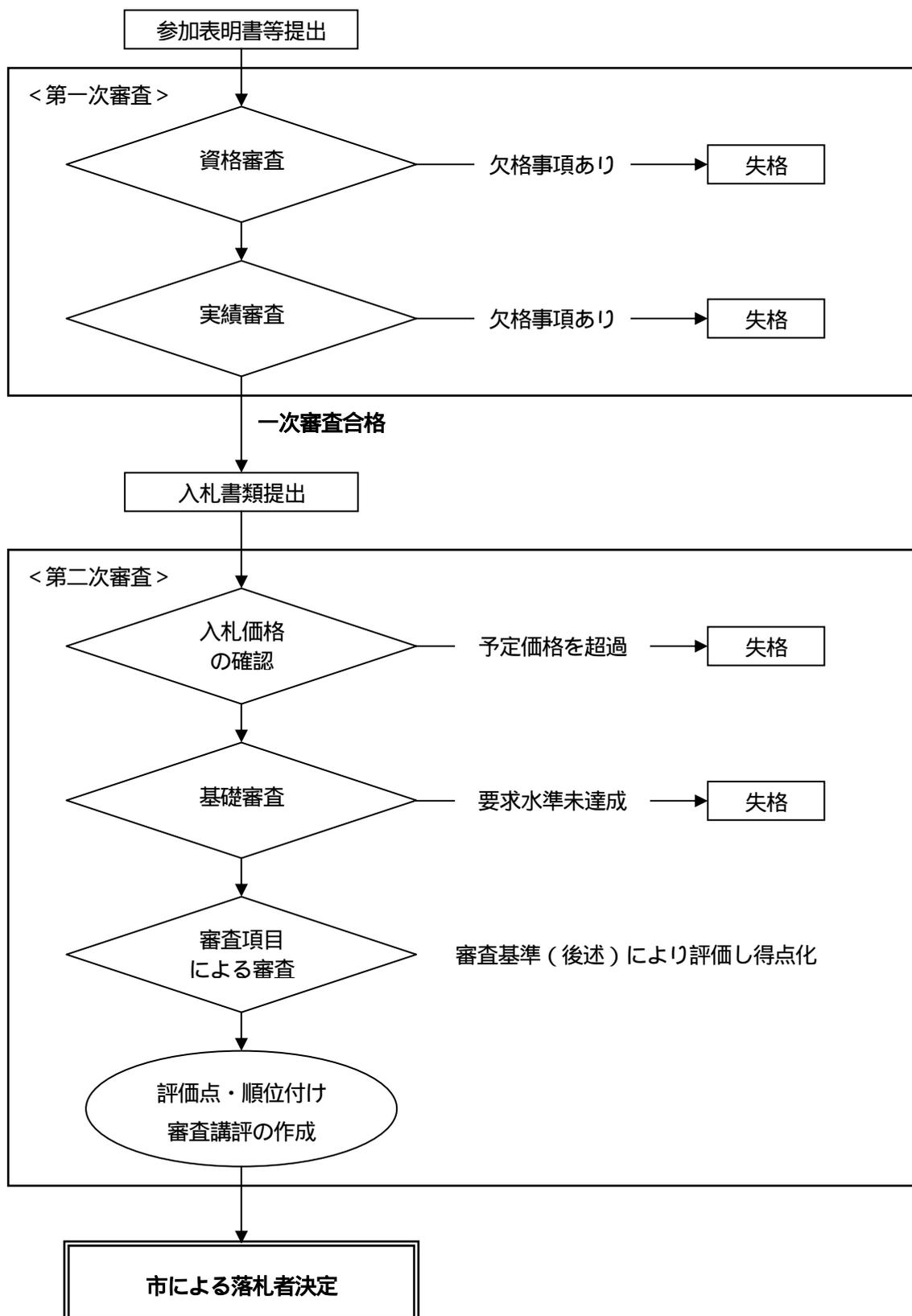
事業において資金の効率的かつ効果的な使用が図られること。

要求する水準を確保した上で、より優れた提案が行われていること。

優れた品質管理のもとに、期限までに確実に工事を完工し、適正な維持管理・運営ができること。

設計・建設期間及び維持管理・運営期間(15年間)の長期にわたり円滑に本事業の継続が図られること。

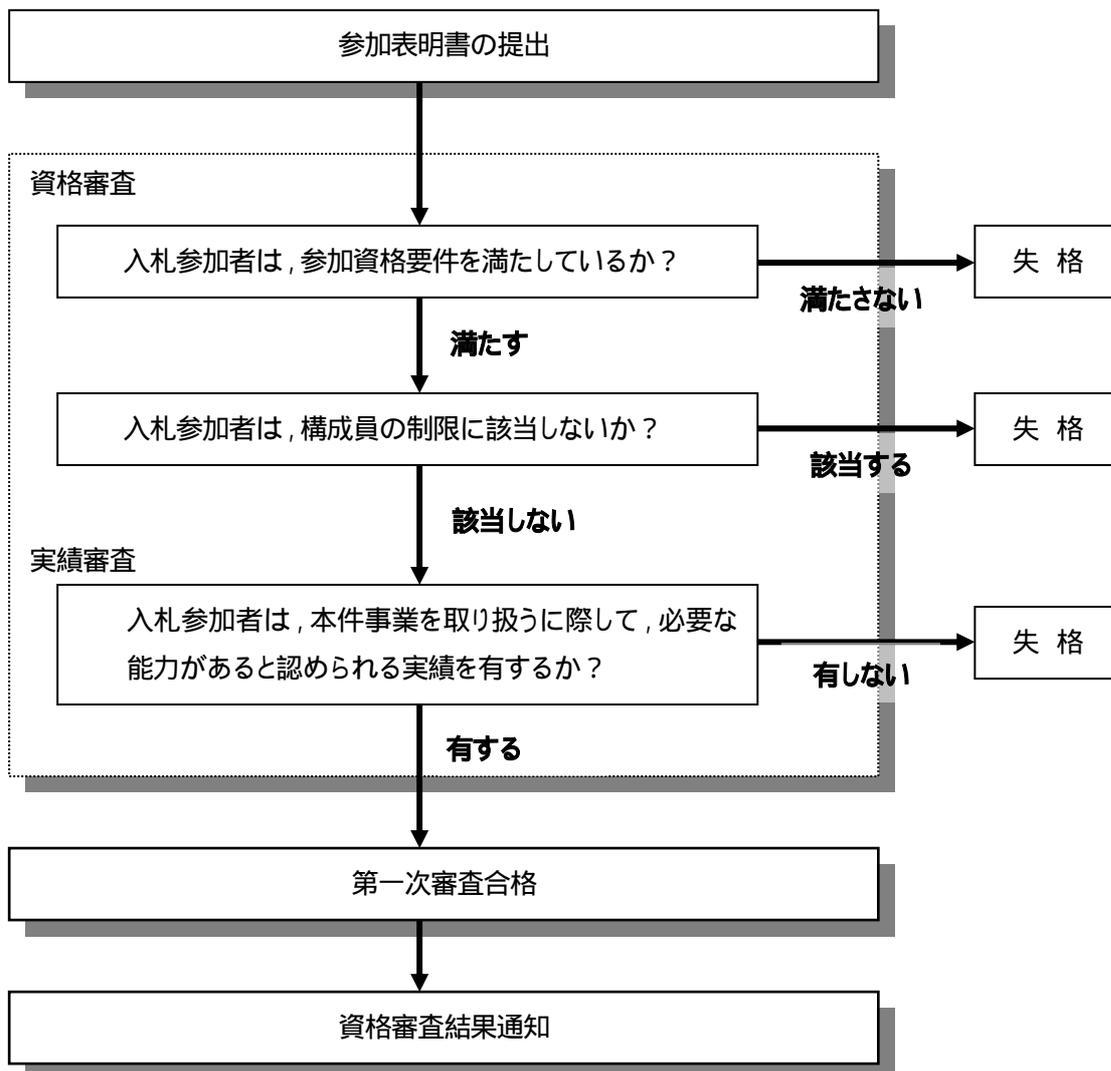
(5) 審査全体の流れ



## 2. 第一次審査（入札参加資格等の審査）

### (1) 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業を取り扱うに際して必要な能力があると認められるに値する実績を有しているかどうかを審査します。



## (2) 第一次審査の内容

### 資格審査

入札参加希望者が入札説明書等に示す要件を満たし、かつ、構成企業の制限に係る事項に該当しないかについて、提出書類に基づき審査を行います。

#### < 資格審査の項目 >

- ・ 入札参加企業及び入札参加グループ・協力会社に関する要件
- ・ 参加表明書の不備の有無
- ・ 予算決算及び会計令に関する要件
- ・ 会社更生法又は民事再生法に関する要件
- ・ 競争入札参加停止等に関する要件
- ・ 利益相反、重複参加に関する要件
- ・ 一般競争入札参加資格に関する要件 など

### 実績審査

入札参加希望者が入札説明書等に示す要件を満たしているかどうかについて、提出書類に基づき審査を行います。

#### < 実績審査の項目 >

本事業の安定かつ確実な遂行のために求められる

- ・ 設計業務の実績に関する要件
- ・ 建設業務の実績に関する要件
- ・ 維持管理業務の実績に関する要件 など

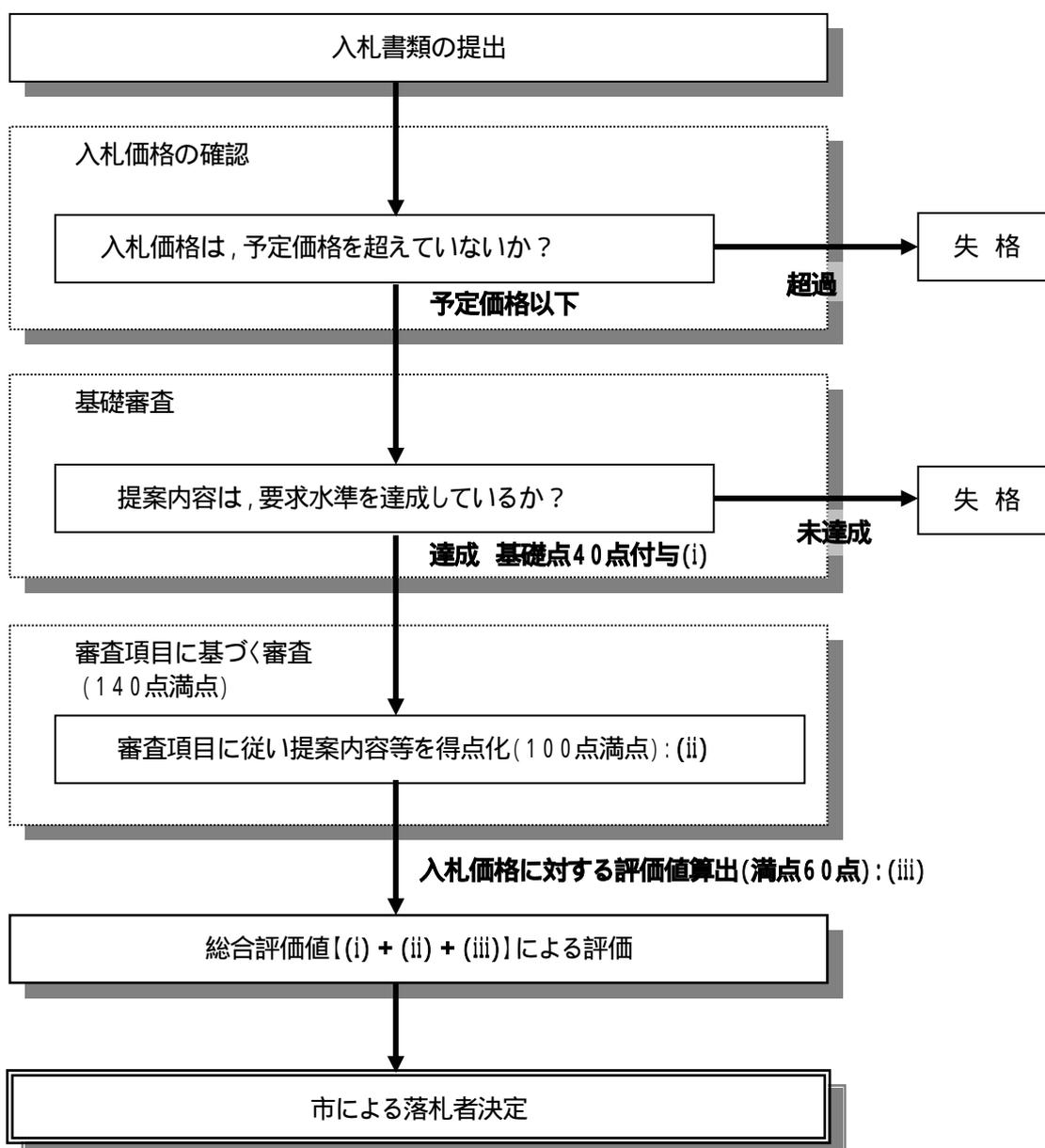
### 3. 第二次審査（入札書類の審査）

#### (1) 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査通過者である入札参加者からの提案された内容(以下、「提案内容」といいます。)に関する評価及び入札価格に基づく総合的な評価を行います。

この中で審査委員会は、後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査、得点化を行います。更に入札価格を用いて算出された評価値をもとに、最終的に提案評価の順位付けを行うものとします。

なお、第二次審査において、第一次審査項目による審査結果については考慮しません。



## (2)第二次審査の内容

### 入札価格（サービス対価総額）の確認

事業者が提示する入札価格(サービス対価総額)が予定価格を超過していないかの確認を行います。入札価格が予定価格を越える場合は、その入札参加者は失格とします。

### 基礎審査

提案内容がすべての要求水準を満たしているかの確認を行います。確認の結果、提案内容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します。

すべての要求水準を満たしていること確認された場合、基礎点40点を付与します。

### 審査項目に基づく審査

第二次審査項目に基づいて提案内容を審査します。提案内容の審査に当たっては、要求水準以上の優れた提案内容に対して、得点化(100点満点)による加點評価を行うものとし、要求水準達成に伴い付与される基礎点との合計点(140点満点)で判断します。

## (3)提案内容の位置付け

PFI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「施設の設計」が完了した後、設計、建設、維持管理、運営業務の具体的内容が決定されるものとなります。

ただし、総合評価方式においては、提案内容が入札書の一部を構成するものとなるため、以下の範囲について契約上の拘束力を有するものとなる点に留意が必要です。

### 審査項目（定性評価）に基づく審査

審査項目に基づく審査のうち定性評価については、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點評価を行います。このため、当該項目について加點評価がなされた場合は、当該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となります。

### 審査委員会の意見

審査の基本的な考え方を踏まえ、審査委員会において提案内容に対して意見が出される場合があります。その場合、落札者決定後における施設の設計等の段階で、これを改善することが必要不可欠であるということを京都市ならびに落札者の間で確認がなされた場合には、施設の設計等の条件として加味するものとします。

## (4)提案評価に関する基本的な考え方

### 要求水準の達成確認

提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、様式集(別途資料)による提案書類及び図面(様式)、記載事項に基づき確認を行います。

提案内容は、市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ことになります。

市は、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いたします。

なお、審査にあたっては原則として文章による記載内容を中心に確認を行いますが、提示を求める図面あるいはイメージ図等は、記載内容の妥当性、現実性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いるものとします。

#### 審査項目に基づく評価（定性評価）

審査項目に基づく評価は、具体的に要求水準以上の優れた提案がなされている内容に対して、次に示す基本的な考え方や審査項目等に基づいて審査を行います。

##### (ア)事業計画

- ・ 「運転資金の確保」、「修理費の確保」など確実性の十分な確保が求められます。
- ・ 「リスクへの対応策」、「破綻時の対応」や「事業の継続性」などのリスク分担の適正化や事業実施の堅実性に関する十分な確保が求められます。
- ・ 「収支計画の妥当性」、「資金調達の妥当性・安全性」や「賑わい創出に関する計画の妥当性」等の十分な確保が求められます。

##### (イ)施設整備

- ・ 新たな複合施設整備の先導的モデルとしての充実が求められます。
- ・ 公共複合施設として、「環境」、「景観」、「機能性」、「快適性」や「変化」といった各々への配慮が優れるだけでなく、バランス良く確保されることが求められます。

##### (ウ)維持管理

- ・ 公共施設の維持管理にあたって、「複合施設としての配慮」や「利用者の快適性への配慮」が十分確保されることが求められます。
- ・ さらに「ライフサイクルコストの削減」に対しても十分な対応が求められます。

審査項目（審査項目および配点、審査のポイント）

審査視点	No	審査項目	配点
<b>事業計画に関する項目</b>			<b>25</b>
	1	運転資金の確保	3
	2	リスクへの対応策	3
	3	破綻時の対応	3
	4	事業の継続性	4
	5	修理費の確保	3
	6	収支計画の妥当性	3
	7	資金調達の妥当性・安全性	3
	8	賑わい創出に関する計画の妥当性	3
<b>施設整備に関する項目</b>			<b>50</b>
環境への配慮	1	周辺環境への配慮	2
	2	環境負荷低減への配慮	3
	3	環境教育への配慮	2
	4	健康な建築物への配慮	2
景観への配慮	5	周辺のまちなみ、景観への配慮	6
	6	御池通の賑わいの形成	2
機能性への配慮	7	施設の安全性	3
	8	各施設の機能性への配慮	7
	9	複合施設としての配慮	7
快適性への配慮	10	内部デザイン	4
	11	ユニバーサルデザインの実現	3
変化への対応	12	空間のフレキシビリティ	3
		オフィススペースの将来の転用への対応	
	13	設備の機器更新への対応	2
建設における環境への配慮	14	環境負荷の低減	2
	15	周辺環境への配慮	2
<b>維持管理に関する項目</b>			<b>15</b>
機能性への配慮	1	複合施設としての配慮	5
快適性への配慮	2	利用者の快適性への配慮	5
ライフサイクルコストへの配慮	3	ライフサイクルコストの削減	5
<b>その他</b>			<b>10</b>
総合的観点等			10

配点 基本原則

評価	得点
A:極めて優れている	配点 × 100%
B:優れている	配点 × 60%
C:工夫がみられる	配点 × 20%
D:特になし	配点 × 0%

例: 項目の配点が7点満点の場合

$$7 \times 100\% = 7 \text{ 点}$$

$$7 \times 60\% = 4.2 \text{ 点}$$

$$7 \times 20\% = 1.4 \text{ 点}$$

$$7 \times 0\% = 0 \text{ 点}$$

審査視点	No	審査項目	審査のポイント	配点
<b>事業計画に関する項目</b>				<b>25</b>
	1	運転資金の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予期せぬ事態発生やサービス対価減額に対して対応策が検討されているか</li> <li>・運転資金の不足が発生した場合でも一定の余裕度を確保しているか</li> </ul>	3
	2	リスクへの対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業者負担の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>・事業関係者間で適切なリスク分担がなされているか</li> <li>・事業内容に見合った保険の付保が行われているか。また保険会社の格付けや免責事項、また本事業に見合った内容が十分検討されているか</li> </ul>	3
	3	破綻時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の責めによる破綻時の損害金に対する手当てが十分であるか</li> </ul>	3
	4	事業の継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優先ローンの借入期間は事業期間に見合ったものか</li> <li>・借入金償還計画に変則的な要素はないか</li> <li>・長期安定的な運営の観点から十分な収益水準を見込んでいるか</li> <li>・配当政策は内部留保に配慮したもとなっているか</li> <li>・資金不足対策は実効性を伴う計画がなされているか</li> </ul>	4
	5	修理費の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修理費の確保に対する対応策の検討はなされているか</li> </ul>	3
	6	収支計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DSCRの最低値が一定水準を上回っているか</li> <li>・運転借入は発生していないか</li> <li>・長期安定的な運営の観点から十分な収益水準を見込んでいるか</li> <li>・LLCR, PIRR等の各種指標が一定水準のカバー率を上回るキャッシュフローの水準を確保しているか</li> </ul>	3
	7	資金調達の妥当性・安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融機関等から融資確約又はそれに類する書類の取得があるか</li> </ul>	3
	8	販わい創出に関する計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期待される販わい創出の現実性を確保するとともに、長期にわたって安定的に実現できる提案内容となっているか</li> </ul>	3

<b>維持管理に関する項目</b>				<b>15</b>
機能性への配慮	1	複合施設としての配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設ごとの使用時間の違い、要求水準の違いに配慮した上で、全体として効率化が図られるよう、維持管理業務計画、作業内容が提案されているか</li> </ul>	5
快適性への配慮	2	利用者の快適性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者に配慮した維持管理業務計画、作業内容が提案されているか</li> </ul>	5
ライフサイクルコストへの配慮	3	ライフサイクルコストの削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルの視点から、建物をより長く使用できるための維持管理面における具体的な提案があるか</li> <li>・建物や設備等における、事業期間以降の大規模修繕・更新を見据えた長期修繕計画が提案されており、その根拠が明確であり、かつ経済的であるか</li> </ul>	5
<b>その他</b>				<b>10</b>
総合的観点等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体としての総合的観点から眺めて、とりわけバランスのとれた提案内容となっている</li> <li>・提案の独自性、新規性などの面において特に優れている内容が提案されている</li> <li>・その他上記以外の審査項目では評価されない特に優れた提案がなされている</li> </ul>			10

審査視点	No	審査項目	審査のポイント	配点
<b>施設整備に関する項目</b>				<b>50</b>
環境への配慮	1	周辺環境への配慮	・近隣の居住環境に対する影響を極力抑える配慮が行われているか	2
	2	環境負荷低減への配慮	・ライフサイクル全般を通しての省エネルギーへの配慮がなされているか	3
			・建物の長寿命化への配慮がなされているか	
	3	環境教育への配慮	・エコスクールへの取組み(生徒等の施設利用者が環境共生に対する関心をもち、自ら環境負荷低減の取組みを实践できる)がなされているか	2
4			健康な建築物への配慮	・健康な建築物の実現に配慮し、シックハウスへの対策が充分に行われているか
		・施設改修時・解体時に汚染物質を極力生じない等、材料選定に配慮されているか		
景観への配慮	5	周辺のまちなみ、景観への配慮	・伝統と創生のまち京都を象徴するデザインとなっているか	6
			・適切な緑化がなされているか	
機能性への配慮	6	御池通の賑わいの形成	・賑わい施設は、御池通の賑わい形成に資する機能・施設計画となっているか	2
	7	施設の安全性	・十分な耐震性が確保されているか	3
・災害時の避難・消防活動のしやすさに配慮されているか				
機能性への配慮	8	各施設の機能性への配慮	・各施設の機能性が十分に確保される計画となっているか	7
	9	複合施設としての配慮	・各施設ごとの日常動線の分離が適切に計画されているか。また、中学校において、地域住民へ開放する施設のゾーニングが適切に計画されているか	7
			・各施設間で音・振動等による問題を生じないように配慮されている	
			・各施設ごとの個別性と全体としての効率性に配慮した設備計画となっているか	
・送迎やサービス等の多様な車両の利用に配慮し、車寄せおよび駐車・駐輪スペースが適切に計画されているか				
		・各施設の利用者間の自然な交流を促進する提案がなされているか		
快適性への配慮	10	内部デザイン	・意匠・設備面において、内部空間の質を向上させる提案があるか	4
	11	ユニバーサルデザインの実現	・バリアフリーはもちろん、ユニバーサルデザインの視点に立ち、すべての施設利用者にとってわかりやすい、使いやすい施設となっているか	3
変化への対応	12	空間のフレキシビリティ	・運営内容や利用上の将来的な変化に充分対応できる空間となっているか	3
		オフィススペースの将来の転用への対応	・オフィススペースについて、将来の学校施設への転用への配慮がおこなわれているか	
	13	設備の機器更新への対応	・将来的な設備機器の更新や変更に対応できる空間となっているか	2
建設における環境への配慮	14	環境負荷の低減	・工事中における環境負荷低減への取組みとして、敷地内の存置構造物の活用等の具体的な提案がなされているか	2
	15	周辺環境への配慮	・騒音低減、振動対策及び電波障害対策等、周辺環境への配慮が行われているか	2
・事故防止対策等、周辺地域への安全対策に関する具体的な提案がなされているか				

## (5) 総合評価

### 総合評価の手順

総合評価では、総合評価値を算出し、その得点に基づいて評価を行います。総合評価値の算出に当たっては、前掲した提案書等に記載された内容に対する定性評価の得点(基礎点40点と加点100点満点の合計140点満点)と、入札価格を以下の計算式で得点化した評価値との加算を行うものとします。

総合評価値(総合点:満点200点)に基づいて提案事業者の順位付けを行い、最終的に総合評価による落札者を決定するものとします。

### 総合評価の計算式

$$\text{総合評価値} = \text{(提案内容評価の得点)} + \text{(入札価格の得点化)}$$

(満点 200 点)                      (満点 140 点)                      (満点 60 点)

(提案内容評価の得点)とは、要求水準レベル達成による基礎点(40点)と加点項目の得点(100点満点)の合計です。

(入札価格の得点化)に関する方法は、以下のとおりとします。

- ・ 入札価格は得点化によって評価値としての算出を行います。
- ・ 最も低い価格を提示した入札参加者の評価値を60点満点とします。
- ・ その他の入札価格は、以下の算定式に示すように、最低価格からの割合に基づき、評価値を算出します。

$$\text{評価値} = (\text{最低入札価格}) / (\text{提示入札価格}) \times 60 \text{ 点}$$