

# 京都市立学校空調設備整備事業

落札者決定基準

令和8年3月

京都市

## 目 次

I	審査の概要	1
1.	落札者決定基準の位置づけ	1
2.	審査方法の概要	1
3.	検討委員会の設置	1
4.	審査の流れ	2
5.	最優秀提案者の選定	2
6.	落札者の決定	3
7.	提案内容の位置づけ	3
II	一次審査（入札参加資格審査）	4
III	二次審査（提案審査）	5
1.	基礎審査	5
2.	性能評価	5
3.	価格評価	11
IV	総合評価	13
1.	総合評価の手順	13
2.	総合評価点の計算式	13
V	落札者の決定	14

## I 審査の概要

### 1. 落札者決定基準の位置づけ

本書は、京都市（以下「本市」という。）が、京都市立学校空調設備整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定にあたり、事業者による提案を審査し、最も優れた提案を行った事業者を選定するための手順、方法、審査基準等を示すもので、本事業の入札参加希望者を対象に配布する「入札説明書」と一体のものである。

### 2. 審査方法の概要

本市は、本事業に PFI 手法を導入することによって、事業者の技術やノウハウを活かし空調設備を短期間で更新することで学校間の公平性を確保するほか、維持管理を含めた効率的な運用で財政負担削減を図ることを目指している。そこで、事業者の選定については、価格の競争性の確保と民間事業者の提案を幅広く取り入れる観点から、総合評価一般競争入札方式を採用する。

### 3. 検討委員会の設置

本市は、落札者等の選定にあたり、客観的な評価を行うために、学識経験者等で構成される「京都市立学校空調設備整備事業検討委員会」（以下「検討委員会」という）において意見聴取を行うこととする。また、本市は、検討委員会での意見聴取を踏まえ、最も優れた提案を行った入札参加者を最優秀提案者として選定し、落札者を決定する。

表 1 検討委員会の委員一覧

役割	氏名	専門・所属
委員	大橋 巧	摂南大学 理工学部 教授
委員	岡本 真理子	岡本公認会計士事務所 所長
委員長	岸本 嘉彦	大阪公立大学 大学院工学研究科 准教授
委員	延原 理恵	京都教育大学 家政科 教授
委員	山崎 弥生	大谷大学 教育学部 准教授

(敬称略・五十音順)

#### 4. 審査の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加者の参加資格を確認する。

一次審査（入札参加資格審査）と、一次審査を通過した入札参加者の提案内容を審査する二次審査（提案審査）を実施する。一次審査は、書類審査によって二次審査のための事業提案書を提出できる入札参加者を選定する。なお、二次審査に一次審査の結果は影響しない。

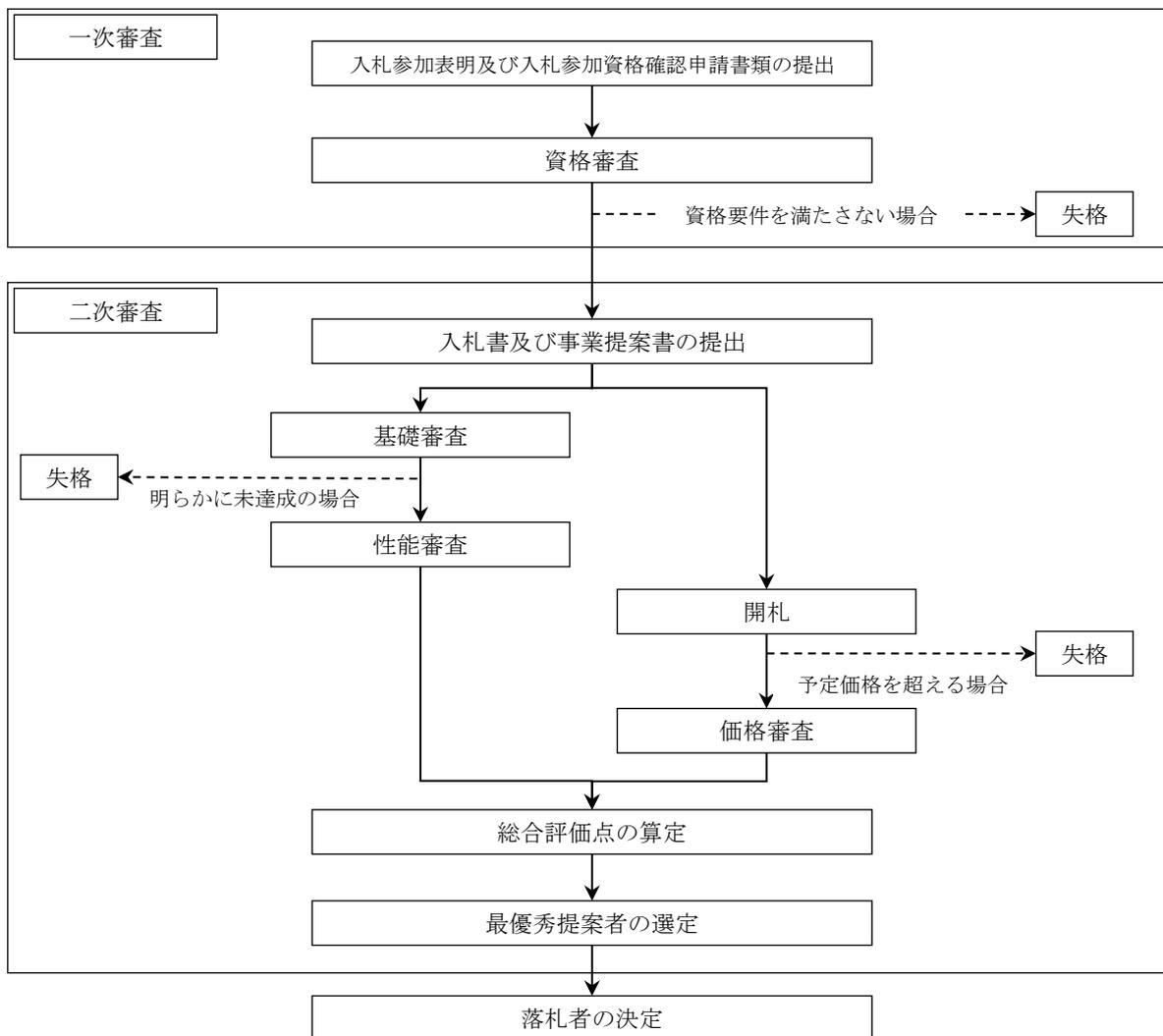


図 1 審査の流れ

#### 5. 最優秀提案者の選定

一次審査を通過した入札参加者から提出された事業提案書の内容について、二次審査として本書に基づき点数化を行い、点数の最も高い提案を行った入札参加者を最優秀提案者として選定する。

## 6. 落札者の決定

本市は検討委員会による落札者候補の選定の意見を踏まえ、落札者を決定する。

## 7. 提案内容の位置づけ

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「空調設備等の設計業務」が完了した後に、空調設備等の性能、仕様並びに施工業務及び性能保証業務、維持管理業務の具体的内容が決定されるものとなる。ただし、総合評価一般競争入札においては、提案内容が入札書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ことに留意すること。

### (1) 審査項目に基づく審査の扱い

評価項目に基づく審査では、要求水準以上の提案が具体的になされている内容について点数が付与される加点評価を行う。このため、落札者が提案した内容が、事業契約で定める業務水準となることに留意すること。

### (2) 検討委員会の意見の扱い

検討委員会においては、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、事業契約の締結段階や本事業の実施段階において、落札者は検討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、可能な限り配慮しなければならないものとする。

## II 一次審査(入札参加資格審査)

入札参加者から提出された入札参加表明及び入札参加資格確認申請書類に基づき、入札説明書に定める入札参加者の参加資格要件について審査を行う。参加資格要件を備えていない場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義がある場合には、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

### III 二次審査(提案審査)

入札参加者から提出された事業提案書の内容を審査する。審査にあたっては、入札参加者によるプレゼンテーション、検討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。

なお、入札参加者から提出された事業提案書に疑義がある場合には、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、検討委員会による入札参加者へのヒアリング以外に、入札参加者に対して個別ヒアリングを行って確認する場合がある。また、入札参加者への確認結果及びヒアリングにおける回答内容等は、事業提案書における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。

#### 1. 基礎審査

入札参加者から提出された事業提案書について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、その入札参加者は失格とする。

##### (1) 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、事業提案書への記載事項等に基づき確認する。

提案内容は、本市が要求する要求水準に対して、事業実施時にその要求水準を満たすことを確約すること、また要求水準を満たすための対応方策等について具体性を持って記載することが必要となる。事業提案書に記載される内容が要求水準を充足する適切な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。

要求水準の達成確認を行うにあたり、入札参加者から提出された事業提案書に疑義がある場合には、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、入札参加者に対して個別ヒアリングを行って確認する場合がある。また、明らかに要求水準の達成が確認できない場合は、失格とする。

##### (2) 本市が支払うサービス対価算定の確認

入札参加者から提案された入札価格について、入札説明書に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認を行う。

本市が支払うサービス対価の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

#### 2. 性能評価

検討委員会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、下記に従い定量化する。

配点は600点とし、基礎点に次の「表2 評価項目及び配点等」に示す評価項目、評価のポイント及び配点に従い、入札参加者の提案内容に対して性能評価点として加点評価し得点化する。なお、得点化に際しては「表3 各評価項目の得点化基準」に示す得点化基準によ

り得点を付与する。

表 2 評価項目及び配点等

No	評価項目	配点
事業実施に関する評価項目		計 220 点
1	事業計画の妥当性	80 点
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	60 点
3	地域経済の活性化	80 点
設備整備に関する評価項目		計 225 点
4	設計・施工計画、設計・施工体制、スケジュールの妥当性	105 点
5	新設設備の性能（効率性・快適性・操作性・安全性への配慮）及び設備整備における安全性の確保	75 点
6	設計・施工における環境負荷・ライフサイクルコスト低減への配慮	45 点
性能保証・維持管理に関する評価項目		計 155 点
7	性能保証・維持管理計画及び体制の妥当性	60 点
8	効果的・効率的な性能保証・維持管理の実施	80 点
9	性能保証・維持管理における環境負荷低減への配慮	15 点
	合計	600 点

【事業実施に関する評価項目（220点）】

No	評価項目		配点	評価の視点	主な様式
	大項目	小項目			
1	事業計画の 妥当性	事業実施にあたっての 基本方針	25	・ 本事業に取り組むにあたっての事業者の 基本方針、役割認識は本市の意図を十分に 踏まえているか。	様式 5-2 様式 5-6 様式 5-7 様式 5-8
		代表企業、構成員、協力 企業等の役割分担及び 事業実施体制	30	・ 代表企業・構成員・協力企業の役割分担、 事業実施体制、SPC 経営体制は確実な事 業実施が期待できるか。	
		事業収支及び資金調達 計画	25	・ 事業収支計画、資金調達計画は実現性が 高く妥当なものであるか。	
2	リスクへの 適切な対応 及び事業継 続性の確保	リスクの想定及びその 対応策、リスク分担の考 え方	30	・ 本事業において想定されるリスクの抽 出・分析が適切かつ精緻に行われている か。 ・ リスクへの対応策やリスクを顕在化させ ない予防策が適切であるか。また、保険 付保等の不測の資金需要への対応が、適 切になされているか。 ・ 代表企業、構成員、協力企業間のリスク 分担について、特定の構成員に過度なリ スクが集中しておらず実効的であるか。	様式 5-3
		事業継続性を高めるた めの方策	30	・ 事業全体を通して、リスクに対するマネ ジメント体制が実効的であるか。 ・ リスク顕在化時に迅速な対応ができる体 制が構築されているか。 ・ その他、不測の事態の発生時においても、 事業を継続できる方策、仕組みが備えら れているか。	
3	地域経済の 活性化	市内企業への発注	50	・ 市内事業者への発注額はどの程度か。 ※下式により定量的に評価する。 評価点＝50点×入札参加者の市内事業者 (構成員・協力企業及び下請企業)への発注 額／入札参加者のうちの市内事業者への最 高発注額	様式 5-4
		地域経済への貢献	30	・ 代表企業、構成員および協力企業の体制 について、市内企業の参画が促進された ものとなっているか。 ・ その他、市内人材の雇用促進等、地域経 済への貢献について、地域経済の活性化 に寄与する有効な提案がなされている か。	

【設備整備に関する評価項目（225点）】

No	評価項目		配点	評価の視点	主な様式
	大項目	小項目			
4	設計・施工計画、設計・施工体制、スケジュールの妥当性	業務実施体制及び役割分担	35	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画通りに空調設備の引渡しが可能となる十分な体制が構築されているか。</li> <li>効率的、効果的に設計、施工、工事監理を遂行でき、窓口の一元化を行うなど、本市及び学校との効率的な連絡・調整を行うことのできる実施体制、役割分担が明示されているか。</li> <li>対象室等の変動など、状況の変化に合わせた内部調整が有効に機能する柔軟な役割分担・責任分担がなされる体制が構築されているか。</li> <li>計画通りの設計・施工を確実に実施し、統一的な施工品質の確保を行うことに有効に機能する、効果的かつ効率的な体制について、具体的な工夫がなされているか。</li> </ul>	様式 6-2 様式 6-5
		設計・施工スケジュールの妥当性及び学校運営への配慮	35	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新整備等の業務の特性及び空調設備の老朽化した現状を踏まえて、設計・施工や各種調整、検査等に要する時間や段取りを十分に考慮し、人員確保、資材確保も含めた確実性、妥当性の高いスケジュールとなっているか。</li> <li>施工に伴う騒音・振動が学校教育環境及び周辺地域に影響を及ぼさないための具体的かつ効果的な工夫があるか。</li> <li>学校とのスケジュールの調整の考え方は、学校教育活動に支障をきたさないよう配慮がなされているか。</li> </ul>	
		早期更新を実現するための体制の確保とスケジュールの見通し	35	<ul style="list-style-type: none"> <li>早期更新を実現するために十分な体制が確保されているか。</li> <li>迅速な設計・施工による早期更新を実現するためにどのような工夫が提案されているか。</li> </ul>	
5	新設設備の性能（効率性、快適性、操作性、安全性への配慮）及び設備整備にお	本事業における最適な新設設備の性能・機能・エネルギー方式等	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存のエネルギー供給に係る設備や敷地条件等及び設置機器を考慮し、効果的かつ効率的な施工が行えるよう機器、エネルギー方式等が選定されているか。</li> <li>利用者の快適性や操作性を考慮した機能等が提案されているか。</li> </ul>	様式 6-3 様式 8-2
		新設設備の設置場所・配管等の工夫・配慮	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>室外機・室内機等の設置場所について、既存の機器配置を考慮するとともに、維持管理や長寿命化について一定の配慮</li> </ul>	

	ける安全性の確保			<p>がなされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>冷媒配管を含む既存の配管・配線を再使用する場合の考え方に妥当性があり、施工の効率性を確保しながら、安定的な空調環境の提供に向け、具体的かつ効果的な工夫が行われているか。</li> </ul>	
		フレキシビリティへの配慮	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>汎用な機器を使用するなど、機器の仕様は、事業外の更新計画や設備の長寿命化等を考慮するとともに、故障時には速やかに復旧が可能となるよう配慮されているか。</li> </ul>	
		学校現場の安全確保への配慮・工夫	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校現場であることを十分に認識、理解し、施工及び運用時の安全確保のポイントが的確におさえられているか。</li> <li>学校関係者、近隣住民等に対する安全確保の方策が具体的かつ実効的であるか。特に、授業実施日における対策が具体的かつ実効的であるか。</li> <li>導入される機材の配置や仕様、施工方法等を十分に検討し、学校関係者等の安全確保に十分留意された計画となっているか。</li> </ul>	
6	設計・施工における環境負荷・ライフサイクルコスト低減への配慮	環境負荷・ライフサイクルコスト低減に向けた設計上の工夫	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費エネルギー量を削減し、運用にかかる費用の負担軽減や環境負荷の低減に貢献する、機器性能上の配慮が行われた提案となっているか。</li> </ul> <p>※下式により定量的に評価する。  評価点=25点-(当該提案のエネルギー費用-提案の中で最も低いエネルギー費用) / (予定価格/400) 点</p> <p>※エネルギー費用は、性能保証期間である13年間の費用とする。また、評価点が0以下となった場合は0点とする。</p>	様式 6-4 様式 8-3 様式 8-4
		その他環境負荷低減に係る工夫	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・施工において、脱炭素社会の実現に向けた十分な配慮・工夫があるか。</li> <li>リサイクル材やリサイクル性の高いエコマテリアルの積極的採用に努め、環境負荷低減に配慮されているか。</li> <li>既存設備の撤去にあたっては、資源の再資源化に配慮するものとし、オゾン層破壊の防止及び地球温暖化の防止に努める具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	

【性能保証・維持管理に関する評価項目（155点）】

No	評価項目		配点	評価の視点	主な様式
	大項目	小項目			
7	性能保証・維持管理計画及び体制の妥当性	性能保証・維持管理体制、連絡体制・対応窓口	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間を通して業務を円滑に実施できる妥当かつ実効的な体制が構築されているか。</li> <li>・ 本市及び学校との連絡体制・対応窓口が明確であり、効率的かつ実効的であるか。</li> </ul>	様式 7-2 様式 7-5
		性能保証・維持管理スケジュールの妥当性	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間スケジュールは、性能保証・維持管理の個別業務への対応や調整等に要する時間・段取りを十分に考慮した妥当かつ確実なものとなっているか。</li> </ul>	
8	効果的・効果的な性能保証の実施	快適で健康的な室内環境維持のための工夫・配慮	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 性能保証期間にわたり学校関係者に対して快適で健康的な室内環境を提供するための具体的かつ効果的な業務内容及び方法等が計画されているか。性能保証期間終了後も踏まえた空調設備等の長寿命化に関する配慮があるか。</li> <li>・ 更新対象外機器を含む全ての機器について、必要な時期に適切な維持管理業務を実行できる具体的かつ効果的な業務内容及び方法等が計画されているか。</li> </ul>	様式 7-3
		故障等の緊急時の対応方針・対策及び予防保全の工夫	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空調設備等の故障等の不具合発生時に、迅速かつ効果的な調査及び報告が実行できる体制・計画となっているか。</li> <li>・ 新設設備の故障等の不具合発生時に、学校教育環境への影響を最小限に留めることができるよう、迅速な対策がとれる体制を構築されており、改善等の処置が効率的に行えるよう対策が行われる、有効な計画となっているか。</li> <li>・ 空調設備等の故障等の不具合が発生する前に適切な対応を行い、空調環境が中断なく提供される、有効な予防保全の方策、工夫が提案されているか。</li> </ul>	
		事業終了後の配慮	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間終了時において、空調設備等の性能確保や、本事業終了後の次期更新等の実施に向けた検討に対する協力のための適切な体制構築が計画されているか。</li> <li>・ 事業期間終了時において、空調設備の引継ぎのための対応スケジュールが適切に計画されているか。</li> <li>・ 本事業終了後の次期更新など、本事業以外での更新計画を見据えて、性能保証や</li> </ul>	

				維持管理期間中のデータ提供について具体的な提案がなされており、その提案がデータを効果的に活用できる内容になっているか。	
9	性能保証・維持管理における環境負荷低減への配慮	環境負荷低減に向けた維持管理上の工夫	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間にわたって、冷媒漏洩量の削減等、環境負荷を低減するための工夫が行われる提案があるか。</li> <li>・ 性能劣化を防止するとともに、エネルギー消費量の削減による二酸化炭素排出量の抑制、冷媒漏洩量を抑制する法定点検の実施に配慮した計画がなされているか。</li> <li>・ 対象校における空調設備等の適切な運用を促す具体的かつ有効な助言計画が提案されているか。</li> </ul>	様式 7-4

表 3 各評価項目の得点化基準

No	評価項目	配点
A	Bの評価に加え、提案内容が事業者独自の技術・ノウハウを投入するなど、提案内容が優れている。	配点×1.0
B	Cの評価に加え、提案内容が客観的な指標、実績等に基づき、効果等の根拠が明確に示されている。	配点×0.6
C	Dの評価に加え、具体的かつ効果のある提案内容が示されている。	配点×0.3
D	要求水準を満たしている	配点×0.0

### 3. 価格評価

入札参加者による入札書等に記載した入札価格が、本市の設定する予定価格（入札説明書を参照すること。）を超えていないことを確認する。

なお、入札価格の確認のための開札は、入札提出書類の性能審査終了後、入札説明書に定めた方法により実施し、入札価格が入札書比較価格を超えていない入札参加者のみ、価格審査を行う。

入札価格が予定価格を超えている場合、その入札参加者は失格とする。

入札参加者が提示する入札価格について、次の算式により「価格点」を算出する。

最も低い入札価格を提示した入札参加者の価格点を 400 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入札価格からの割合に基づき算出する。

$$\text{価格点} = 400 \text{ 点} \times \frac{\text{入札参加者中の最低入札価格}}{\text{当該入札参加者の提示する入札価格の額}}$$

ただし、有効桁数は小数点第 1 位とし、小数点第 2 位は四捨五入する。

## IV 総合評価

### 1. 総合評価の手順

本市は、性能評価点と価格点の合計により、入札参加者ごとに総合評価点を算出し、順位付けを行う。

なお、最も高い総合評価点の者が2者以上あるときは、価格点の高い者を最優秀提案者とし、更に価格点が同点である場合には、くじ引きにより最優秀提案者を選定する。

### 2. 総合評価点の計算式

総合評価点の算出は、以下の計算式によって行う。

総合評価点（満点 1,000 点）＝【性能評価点】（満点 600 点）＋【価格点】（満点 400 点）

## V 落札者の決定

本市は、検討委員会の答申を踏まえて、落札者を決定する。なお、最優秀提案者が2者以上ある場合は、くじ引きにより最優秀提案者を選定する。