

福岡市立東部地域小・中学校特別教室空調整備 P F I 事業

落札者決定基準

令和 3 年 4 月 1 日

福岡市

目 次

I 落札者決定基準の位置づけ	1
II 落札者の決定方法	2
1 審査の流れ.....	2
2 検討委員会の設置.....	3
III 入札参加資格審査.....	3
1 入札参加資格確認申請書類の受付.....	3
2 入札参加資格の確認	3
IV 提案審査	4
1 入札価格の確認	4
2 基礎審査	4
3 性能審査	4
4 価格審査	7
5 減点	7
6 総合評価	8
V 落札者の決定.....	8

別紙 性能審査における評価項目及び配点等

I 落札者決定基準の位置づけ

福岡市（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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、特定事業として選定した「福岡市立東部地域小・中学校特別教室空調整備 P F I 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。）に対して、空調設備の設計、施工、工事監理、所有権移転、維持管理及び移設等並びにこれらに付随し、関連する一切の業務の実施を求めるものである。また、事業規模が大きく、事業期間も長期間にわたることなどから、事業者には、本事業を確実に遂行できる総合的な能力を求めるものである。

したがって、落札者の決定にあたっては、市が支払うサービス対価の額に加え、事業者の設計、施工、維持管理等の業務遂行能力や、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2）により行うものとする。

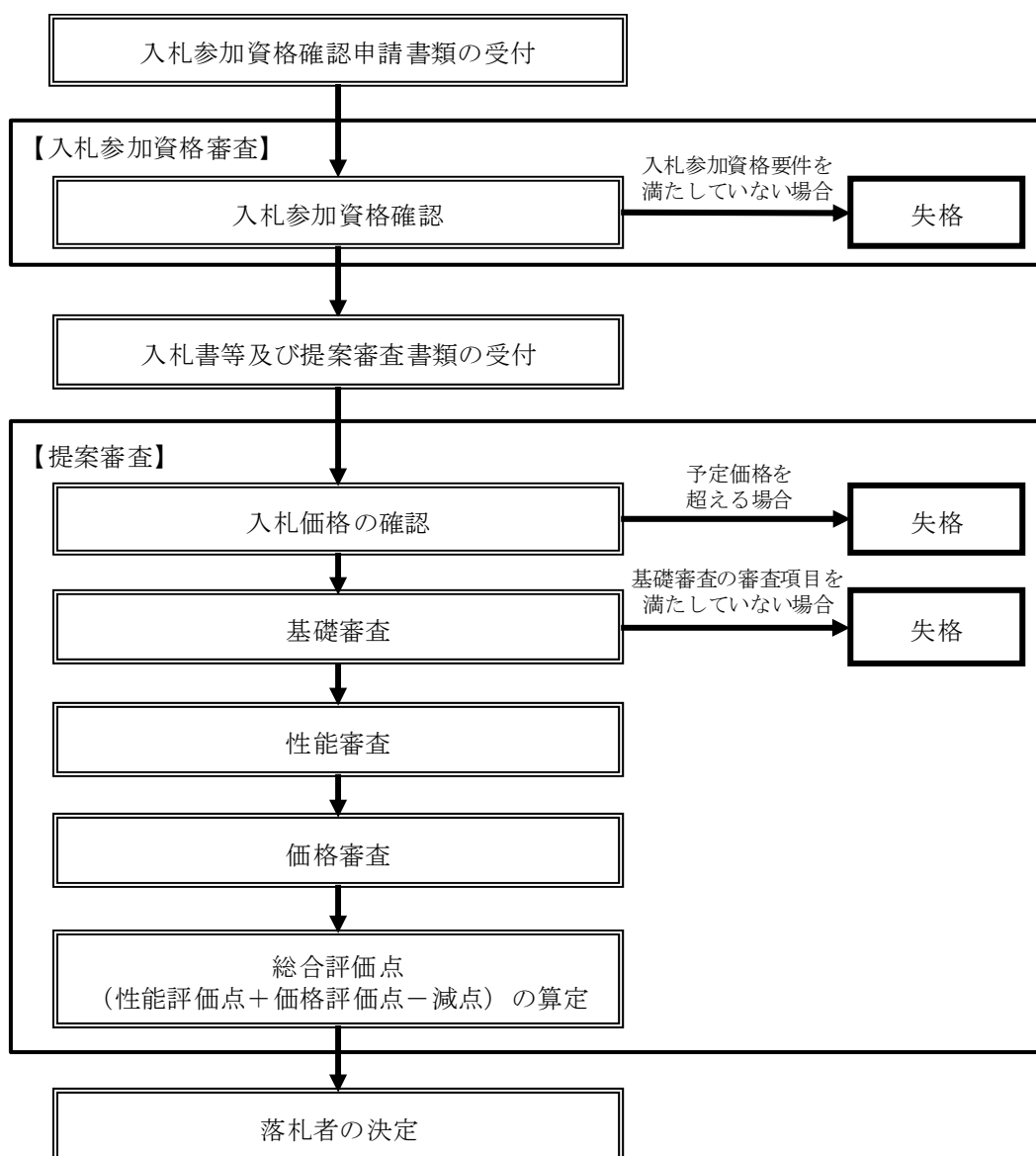
本書は、総合評価一般競争入札方式により本事業の落札者を決定するための方法及び基準を示すものである。

II 落札者の決定方法

1 審査の流れ

審査は、本事業への参加を希望する者が入札説明書に示した入札参加資格を具備しているか確認する「入札参加資格審査」と、入札参加資格審査を通過した入札参加者の入札価格の確認及び提案内容等を評価する「提案審査」の二段階に分けて実施する。

【図1 審査の流れ】



2 検討委員会の設置

提案審査のうち基礎審査及び性能審査については、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため、学識経験者等で構成する「福岡市立小・中学校特別教室空調整備PFI事業者検討委員会」（令和2年11月30日設置。以下「検討委員会」という。）において行う。

検討委員会の委員は以下に示すとおりである。

区分	氏名	専門・所属
委員長	尾崎 明仁	国立大学法人九州大学 大学院人間環境学研究院（都市・建築学部門） 教授
副委員長	後藤 明	株式会社日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課長
委員	香川 治美	九州産業大学 建築都市工学部 住居・インテリア学科 准教授
委員	榊 洋朗	福岡市立中学校校長会 会長 福岡市立花畑中学校長
委員	竹中 良孝	福岡市教育委員会 教育環境部長

（敬称略）

III 入札参加資格審査

1 入札参加資格確認申請書類の受付

市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認申請書類がすべて揃っていることを確認する。

2 入札参加資格の確認

市は、入札参加者から提出された入札参加資格確認申請書類をもとに、入札参加者が入札説明書に示した入札参加資格を具備しているか確認する。

市は、提出された入札参加資格確認申請書類を確認した上で必要があると判断した場合は、当該入札参加資格確認申請書類の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。

入札参加資格を確認できない場合は、失格とする。なお、入札参加資格審査の結果は、減点以外の提案審査における評価には反映させないものとする。

IV 提案審査

1 入札価格の確認

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

入札価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

2 基礎審査

入札参加者から提出された提案審査書類で確認できる内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準を満たしていることを確認する。

提案内容は、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。提案審査書類で確認できる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、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提案審査書類に疑義がある場合には、入札参加者に対して個別に文書で質問を行う場合がある。この場合における回答内容は、提案審査書類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。ただし、この回答内容で新たな提案をすることはできず、新たな提案があっても性能審査における評価の対象としない。

要求水準の達成が確認できない場合は、失格とする。

3 性能審査

提案審査書類の内容について、【表1 評価項目及び配点】及び「別紙 各評価項目の評価視点等」に示す評価項目（小項目）ごとに【表2 評価基準及び加点割合】に従い点数を付与し、その合計を性能評価点とする。

ただし、評価項目（大項目）のうち「No9 ライフサイクルコスト縮減への配慮」については、「別紙 各評価項目の評価視点等」に記載する算定式を用いて点数を付与するため参照すること。

なお、性能評価点の算出にあたっては、評価項目（小項目）ごとに小数点第二位以下を四捨五入する。

【表 1 評価項目及び配点】

項目区分	No	評価項目		小配点
		大項目 (配点)	小項目	
事業実施に関する項目 (140点)	1	事業計画の妥当性 (30点)	事業実施にあたっての基本方針	10点
			事業実施体制、連絡・調整体制	10点
			事業収支及び資金調達計画	10点
	2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保 (30点)	リスクの想定及びその対応策、リスク分担のあり方	15点
			確実に事業を継続できる体制や仕組みの構築	15点
	3	地場企業の活用、地域経済への貢献 (80点)	地場企業 (市内業者) を活用した事業実施体制	50点
地域経済への貢献			30点	
設備整備に関する項目 (200点)	4	設計・施工体制、スケジュールの妥当性 (60点)	業務実施体制及び役割分担	20点
			設計・施工スケジュールの妥当性及び学校運営への配慮	40点
	5	空調設備の性能、エネルギー方式の選定 (60点)	空調設備の性能・機能・エネルギー方式等の特徴	40点
			環境負荷軽減への配慮	20点
	6	学校現場及び事業の特性への配慮 (80点)	学校現場及び事業の特性に配慮した空調設備の設置場所・配管等の工夫・配慮	40点
			学校現場の特性を踏まえた安全確保のための方策	40点
維持管理に関する項目 (160点)	7	維持管理体制、スケジュールの妥当性 (35点)	維持管理体制、連絡体制・対応窓口、事業期間終了時の体制	20点
			維持管理スケジュールの妥当性 (業務実施時及び事業期間終了時)	15点
	8	効率的・効果的な維持管理の実施 (100点)	快適で健康的な室内環境維持のための工夫・配慮	40点
			故障等の緊急時の対応方針・対策及び予防保全の工夫	40点
			効果的・効率的なモニタリング実施のための工夫・配慮	20点
	9	ライフサイクルコスト削減への配慮 (25点)	エネルギー費用の削減	25点
合計				500点

【表2 評価基準及び加点割合】

評価	評価基準	加点割合
A	要求水準を上回る具体的かつ非常に優れた提案がある	小配点×1.00
B	要求水準を上回る具体的かつ優れた提案がある	小配点×0.75
C	要求水準を上回る具体的な提案がある	小配点×0.50
D	要求水準を上回る提案がある	小配点×0.25
E	要求水準を上回る提案がない	小配点×0.00

検討委員会の委員は、それぞれの専門性に応じて担当する項目区分の評価を行う。その分担は【表3 各委員の評価担当区分】に示す。

また、性能審査においては、検討委員会が入札参加者に対してヒアリング（入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施する予定である。なお、ヒアリングにおける質疑応答で新たな提案があっても、性能審査の対象とはならない。

【表3 各委員の評価担当区分】※1

項目区分	尾崎 委員長	後藤 副委員長	香川 委員	榊 委員	竹中 委員
事業実施に関する項目	○	○	○	—	○
設備整備に関する項目	○	—	○	○	○
維持管理に関する項目 ※2	○	○	○	○	—

※1 各委員は「○」がついた項目を評価する。

※2 「維持管理に関する項目」のうち「No9 ライフサイクルコスト縮減への配慮」については、提案されたエネルギー費用を別途の算定式（「別紙 各評価項目の評価視点等」を参照すること。）により点数化する。委員は点数を確認する。

4 価格審査

市は、以下の算定式により算出された値を価格評価点とする。最も低い入札価格を提示した入札参加者の価格評価点を 500 点満点とし、その他の入札参加者の価格評価点は、最も低い入札価格からの割合に基づき算出する。

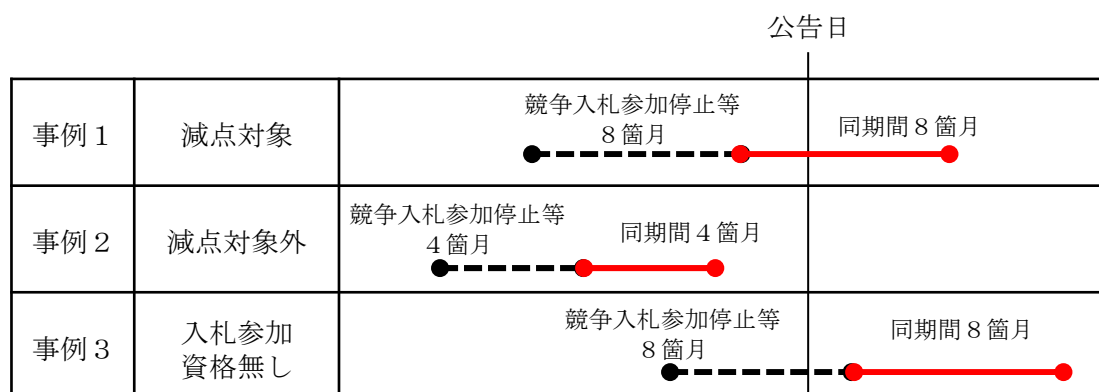
以下の算定において用いる入札価格は、入札書（様式集 様式 5-2）に記載されている入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、現在価値化は行わない。なお、価格評価点の算出にあたっては、小数点第二位以下を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の提示する入札価格}} \times 500 \text{ 点}$$

5 減点

市は、入札参加者の構成員又は協力企業が、過去に福岡市競争入札参加停止等措置要領別表第 1 及び別表第 2 に掲げる措置要件に該当し、一般競争入札参加停止及び指名停止（以下、「競争入札参加停止等」という。）の措置を受けていた場合で、本事業の入札公告日に競争入札参加停止等期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止等期間と同期間が掛かる場合に、当該構成員又は協力企業が含まれる入札参加者に対し、40 点の減点評価を行う。

【図 2 評価対象の事例】



6 総合評価

市は、各入札参加者の性能評価点及び価格評価点の合計点数から、減点分を差し引いた点数を「総合評価点」として以下のとおり算出する。

総合評価点 (満点 1,000 点)	=	【性能評価点】 (満点 500 点)	+	【価格評価点】 (満点 500 点)	-	【減点】 (※)
-----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------	---	-------------

※「5 減点」に示す内容に該当する場合、当該入札参加者の性能評価点及び価格評価点の合計点数から一律 40 点の減点を行う。

V 落札者の決定

市は、総合評価点が最も高い提案をした者を落札者として決定する。

なお、総合評価点が最も高い提案をした者が複数あるときは、性能評価点が最も高い者とし、さらに性能評価点も同点の場合は、くじにより決定する。

別紙 各評価項目の評価視点等

【事業実施に関する項目（140点）】

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
1	事業計画の 妥当性 (30点)	事業実施にあたっての 基本方針	10	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に取り組むにあたっての事業者の基本方針、役割認識は市の意図を十分に踏まえているか。 	様式 6-2、 6-5 ~6-8
		事業実施体制、連絡・調整体制	10	<ul style="list-style-type: none"> 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。 市及び学校との効率的な連絡・調整体制が明示されているか。 	
		事業収支及び資金調達計画	10	<ul style="list-style-type: none"> 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。 監査の仕組み、モニタリング体制は効果的かつ実効性が高いものであるか。 	
2	リスクへの 適切な対応 及び事業継 続性の確保 (30点)	リスクの想定及びその 対応策、リスク分担のあ り方	15	<ul style="list-style-type: none"> 事業全体を通し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仕組みが適切であるか。 代表企業、構成員、協力企業間のリスク分担が無理なく実効的であるか。 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。 	様式 6-3
		確実に事業を継続でき る体制や仕組みの構築	15	<ul style="list-style-type: none"> 業務遂行上のリスクに対するマネジメント体制は実効的であるか。 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。 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	地場企業の 活用、地域 経済への貢 献 (80点)	地場企業（市内業者）を 活用した事業実施体制	50	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業、構成員、協力企業の選定にあたり、地場企業を積極的に活用した計画となっているか。 地場企業の技術力向上に配慮した事業実施体制が構築されているか。 	様式 6-4
		地域経済への貢献	30	<ul style="list-style-type: none"> 下請け企業の選定にあたり、地場企業を積極的に活用した計画となっているか。 	

				<ul style="list-style-type: none"> 市内販売業者からの資材調達額の割合が大きく、地域経済への貢献に配慮した計画となっているか。 	
--	--	--	--	---	--

【設備整備に関する項目（200点）】

No	評価項目		小配点	評価視点	主な様式
	大項目	小項目			
4	設計・施工体制、スケジュールの妥当性 (60点)	業務実施体制及び役割分担	20	<ul style="list-style-type: none"> 効率的、効果的に設計、施工、工事監理を遂行できる実施体制、役割分担が明示されているか。 事業スケジュールと整合し、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。 	様式 7-2、 7-5
		設計・施工スケジュールの妥当性及び学校運営への配慮	40	<ul style="list-style-type: none"> 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。 可能な限り早期に空調設備を引き渡すための具体的かつ実効的な工夫があるか。 施工に伴う騒音・振動が授業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。 土曜日、日曜日、祝日、夜間に施工する場合の学校運営及び近隣への配慮がなされているか。 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。 	
5	空調設備の性能、エネルギー方式の選定 (60点)	空調設備の性能・機能・エネルギー方式等の特徴	40	<ul style="list-style-type: none"> 利用者や対象教室の特性を十分に勘察し、適切な性能・機能を有する機器を選定しているか。 敷地や校舎、既存設備等の現状を踏まえ、かつ自然災害発生時における空調環境の提供継続の実現に配慮し、それらに見合った機器及びエネルギー方式の選定が検討されているか。 感染症への対応等、快適で健康的な室内環 	様式 7-3 9-2 ~9-5、 10-2 ~10-7

				境を保つための工夫、配慮がなされているか。(例:換気への配慮、抗菌仕様の採用等)	
		環境負荷軽減への配慮	20	<ul style="list-style-type: none"> 機器及びエネルギーの選定等にあたり、環境負荷の軽減に関する提案があり、地球温暖化の防止及び脱炭素社会の実現などSDGsの達成に資する具体的な工夫、配慮がなされているか。 	
6	学校現場及び事業の特性への配慮 (80点)	学校現場及び事業の特性に配慮した空調設備の設置場所・配管等の工夫・配慮	40	<ul style="list-style-type: none"> 室内機の設置台数・設置場所は、快適で健康的な室内環境の実現に配慮した計画となっているか。 室外機の設置に伴う学校教育環境及び学校周辺地域への影響(騒音、振動、温風、臭気等)を極力低減する配置や対策が行われているか。 室外機及び配管設備等の設置場所は、既存設備等に影響を及ぼす恐れがある場所を回避した計画となっているか。 ドレン、配管、配線等の整備が既存設備等への影響に配慮した適切な計画となっているか。 将来、改修・改築工事を行う場合に当該工事の対象となる諸室以外の対象教室において、空調環境の提供に中断が生じることがないように配慮がなされているか。 	様式 7-4 10-2 ~10-7
		学校現場の特性を踏まえた安全確保のための方策	40	<ul style="list-style-type: none"> 学校現場であることを十分に認識、理解し、安全確保のポイントが的確におさえられているか。 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。 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。 	

【維持管理に関する項目（160点）】

No	評価項目		小配点	評価視点	主な様式
	大項目	小項目			
7	維持管理体制、スケジュールの妥当性 (35点)	維持管理体制、連絡体制・対応窓口、事業期間終了時の体制	20	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 事業期間終了時において、空調設備の性能確保のための適切な体制構築が計画されているか。 	様式 8-2、 8-4
		維持管理スケジュールの妥当性(業務実施時及び事業期間終了時)	15	<ul style="list-style-type: none"> 年間スケジュールは、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。 事業期間終了時において、空調設備の引継ぎや性能確保のための対応スケジュールが適切に計画されているか。 	
8	効率的・効果的な維持管理の実施 (100点)	快適で健康的な室内環境維持のための工夫・配慮	40	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間にわたり児童、生徒及び教職員等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。 	様式 8-3、 8-4
		故障等の緊急時の対応方針・対策及び予防保全の工夫	40	<ul style="list-style-type: none"> 機器の故障等の不具合発生時に、迅速に対処できる体制や仕組みを構築しているか。 発生した不具合等が再度起こらないよう、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。 市及び学校からの問合せ・照会等に対して、不足なく対応できる体制や仕組みを構築しているか。 自然災害等発生時において空調環境の提供継続を実現し、業務を継続するための具体的かつ実効的な体制や対応方針が計画されているか。 機器の故障等の不具合発生を未然に防ぐための具体的かつ効果的な仕組み、工夫があるか。 	

		効果的・効率的なモニタリング実施のための工夫・配慮	20	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリングの実施内容や方法は、市によるモニタリングを効果的かつ効率的に実施できるように工夫、配慮されているか。 	
9	ライフサイクルコスト削減への配慮 (25点)	エネルギー費用の削減	25	<ul style="list-style-type: none"> 提案されたエネルギー方式及び空調機器によって消費されることが見込まれるエネルギーの費用について、下記の算定式で評価する。 (提案の中で最も低いエネルギー費用) ／ (当該提案のエネルギー費用) × 小配点 	様式 9-3