

木津川市立小中学校及び幼稚園空調設備整備 PFI 事業

事業者選定基準

平成 29 年 12 月 28 日

木津川市

目次

第1	審査の概要	1
1	事業者選定基準の位置付け.....	1
2	審査方法の概要.....	1
3	選定委員会の設置.....	1
4	審査の流れ.....	1
5	最優秀提案者の選定.....	2
6	事業者の選定.....	2
7	提案内容の位置づけ.....	2
第2	第一次審査	4
第3	第二次審査	4
1	基礎審査.....	4
2	加点審査.....	5
第4	総合評価	10
1	総合評価の手順.....	10
2	総合評価点の計算式.....	10

第1 審査の概要

1 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準（以下「本書」という。）は、木津川市（以下「市」という。）が、木津川市立小中学校及び幼稚園空調設備整備PFI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・選定にあたり、最も優れた提案を審査し選定するための手順、方法、評価基準等を示すもので、本事業の応募事業者を対象に公表する「募集要項」と一体のものである。

2 審査方法の概要

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一斉導入することで、整備期間や財政負担等の縮減、効率化を目指している。事業者の選定については、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係るサービス対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により選定する。

3 選定委員会の設置

市は、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に、学識経験者等により構成される「木津川市立小中学校及び幼稚園空調設備整備PFI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、最も優れた提案を行った最優秀提案者を選定し、市は、この選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

なお、市が設置した選定委員会の委員は次のとおりである。

（学識経験者は50音順）

委員名（敬称略）	役職等
久保 博子	奈良女子大学研究院 生活環境科学系 教授
新川 達郎	同志社大学大学院 総合政策科学研究科 教授
松原 斎樹	京都府立大学大学院 生命環境科学研究科 教授
池尻 潔昭	木津川市 総務部長
若狭 朝明	木津川市 建設部長

※本事業について選定委員会の委員に、接触を試みた者については、応募資格を失う。

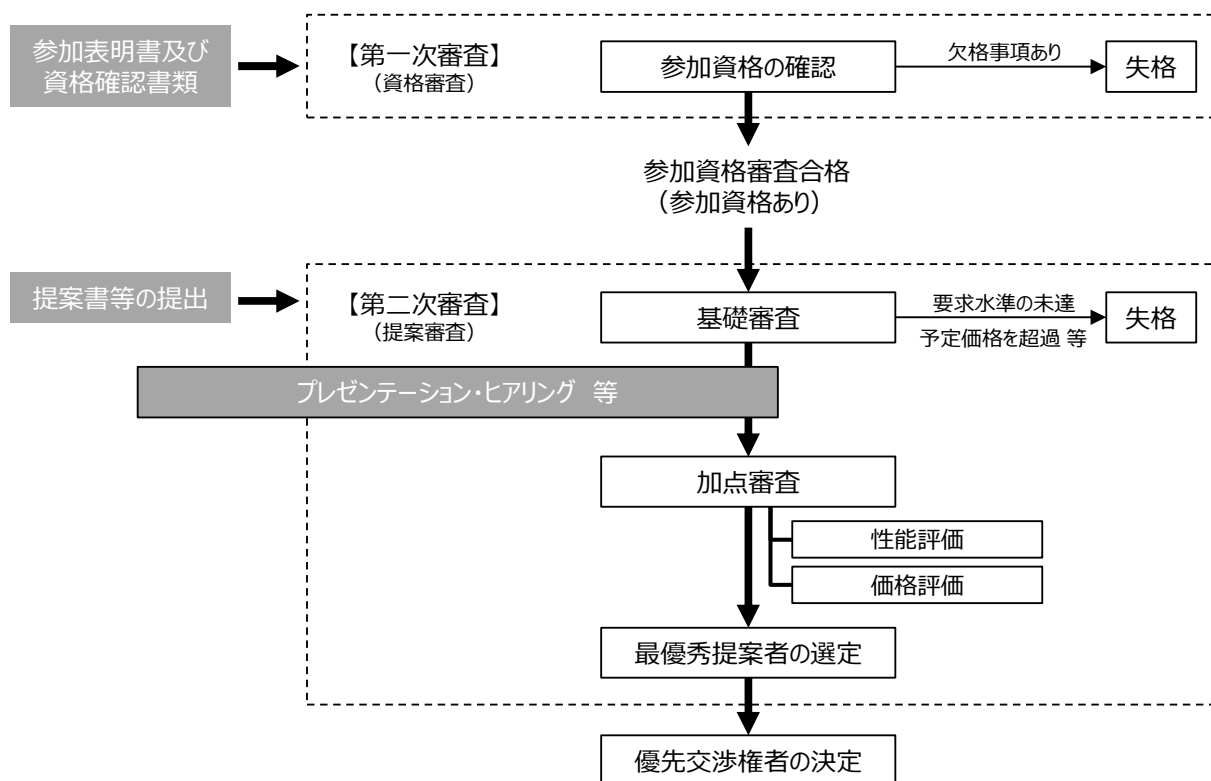
4 審査の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、応募事業者の各構成企業が基本的な参加資格要件及び各担当業務の参加資格要件を満たしているかを確認する第一次審査と、第一次審査を通過した応募事業者の提案内容等を審査する第二次審査を実施する。

なお第二次審査に第一次審査の結果は影響しない。

第一次審査	資格審査
第二次審査	基礎審査、加点審査（性能評価・価格評価）

【図1 審査の流れ】



5 最優秀提案者の選定

第一次審査に合格した応募事業者から提出された提案書等の内容について、選定委員会が第二次審査として本書に基づき評価・得点化を行い、最優秀提案者を選定する。

第二次審査に進んだ応募事業者が1者であった場合には、当該応募事業者から提出された提案書等の内容を審査し、基礎審査に合格した上で、「第3 2 (1) 定性評価 (性能評価)」に定められた方法による得点化において、定性評価の点数が50点以上であれば、当該応募事業者を最優秀提案者として選定する。

6 事業者の選定

市は、選定委員会による最優秀提案者の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

7 提案内容の位置づけ

PFI事業では、価格提案書提出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、空調設備の性能や仕様、施工業務・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、公募型プロポーザル方式においては、提案内容が価格提案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ため、留意すること。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査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得点

が付与される加点評価を行う。このため、優先交渉権者が提案した提案内容が、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) 選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、応募事業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、優先交渉権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、可能な限り配慮しなければならないものとする。

第2 第一次審査

応募事業者の各構成企業が基本的な参加資格要件及び各担当業務の参加資格要件を満たしているかどうか審査する。満たしていないと判断した場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義がある場合には、応募事業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。

第3 第二次審査

応募事業者から提出された提案書等の内容を審査する。審査にあたっては、応募事業者によるプレゼンテーション、選定委員会による応募事業者へのヒアリング等の実施を予定している。

なお、応募事業者から提出された提案書等に疑義がある場合には、応募事業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、応募事業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、応募事業者への確認結果及びヒアリングにおける回答内容等は、提案書等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

応募事業者から提出された提案書等について、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、その応募事業者は失格とする。

(1) 提案価格の確認

応募事業者が価格提案書等に記載した提案価格が、市の設定する予定価格（募集要項を参照すること。）を超えていないことを確認する。提案価格が予定価格を超えている場合、その応募者は失格とする。

また、提案価格に、募集要項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。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場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

(2) 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を、提案書等の記載事項等に基づき確認する。

提案内容は、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。提案書等に記載され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、応募事業者から提出された提案書等に疑義がある場合には、応募事業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、応募事業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。

2 加点審査

基礎審査を通過した応募事業者の提案内容について審査し、(1)～(2)に従い定量化する。

(1) 定性評価（性能評価）

配点は100点とし、次の【表1 審査項目及び配点等】に示す審査項目、審査のポイント及び配点に従い、応募事業者の提案内容について加点評価し「内容点」を算出する。なお、得点化に際しては【表2 各審査項目の得点化基準】に基づき得点を算出する。

【表1 審査項目及び配点等】

No	審査項目	配点
■ 事業実施に関する項目		計 25 点
1	事業計画の妥当性	10 点
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	10 点
3	地域経済への貢献	5 点
■ 設備整備に関する項目		計 55 点
4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性	10 点
5	設計・施工スケジュールの妥当性	15 点
6	空調設備の特徴、学校現場の特性に配慮した設置	23 点
7	学校現場の特性を踏まえた安全確保	7 点
■ 維持管理に関する項目		計 20 点
8	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	10 点
9	モニタリングの仕組みの有効性	5 点
10	機能性・効率性確保のための配慮	5 点
		合計 100 点

【事業実施に関する項目（25点）】

No	大項目	配点	小項目及び審査のポイント	主な様式
1	事業計画の妥当性 (10点)	2	1-1 事業実施にあたっての基本方針 ・ 本事業に取り組むにあたってまた各業務を遂行するにあたっての基本方針、役割認識は発注者の意図を十分踏まえているか	様式 5-2、 5-5~5-8
		4	1-2 事業実施体制及び代表・構成企業等の役割分担、市との連絡・調整体制の工夫 ・ 代表企業、構成企業における役割分担、業務実施体制、SPC を設立する場合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 ・ 市との効率的な連絡・調整体制が構築され、明示されているか	
		4	1-3 事業収支及び資金調達計画の妥当性 ・ 事業収支計画、資金調達計画の工夫・妥当性、監査の仕組み、管理体制は本事業において効果的な提案がなされているか	
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保 (10点)	5	2-1 本事業におけるリスクの想定及びその対応策、事業者間でのリスク分担の妥当性 ・ 事業全体を通じて想定される個別リスク（運転資金、修繕費の増加等）の把握・抽出・分析が適切かつ精緻であるか ・ リスクへの対応策や、リスクを顕在化させない仕組みは適切か ・ 事業者間のリスク分担は、無理がなく実効性があるか ・ 保険付保の内容や不測の資金需要への対応が十分であるか ・ 既存配管等を再利用する場合には、事業期間途中で機器の不具合や性能の著しい劣化があった場合の対処は具体的に提案されており、妥当か	様式 5-3
		5	2-2 確実に事業を継続できる体制や仕組みへの工夫 ・ 業務上のリスクに対する管理体制は、有効性の高いものとなっているか ・ 緊急時の対応方針や体制、業務継続の担保方法（BCPの作成等）は実効性があるか	
3	地域経済への貢献 (5点)	5	3-1 市内での資材調達及び地場企業（市内業者）活用への配慮 ・ 事業実施にあたって市内における資材調達や地場企業の活用等、地域経済への貢献することに配慮して計画されているか	様式 5-4

【設備整備に関する項目（55点）】

No	大項目	配点	小項目及び審査のポイント	主な様式
4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性 (10点)	10	<p>4-1 設計・施工・工事監理業務が確実に遂行される事業者間の実施体制及び役割分担の明示</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュールと十分に整合し、効率的・効果的に設計、施工、工事監理が遂行されるような実施体制が構築されており、役割分担が明示されているか 	様式 6-2
5	設計・施工スケジュールの妥当性 (15点)	15	<p>5-1 設計・施工スケジュールの実現可能性及び学校への配慮</p> <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、確実かつ妥当なスケジュールとなっている上に、スケジュール通りに事業を遂行するための、具体的な工程が想定され、実効的な工夫がなされているか 土日・祝日等に施工等をせざるを得ない場合の学校への配慮や、部活動・大会等への配慮がなされているか 部活動・大会等と施工スケジュールの調整の考え方や方法は学校教育活動に配慮されたものとなっているか 既存設備の更新を行うにあたり、児童・生徒が学校を利用する期間は空調環境が中断なく提供されるようスケジュールが組まれているか 	様式 6-3、6-6
6	空調設備の特徴、学校現場の特性に配慮した設置 (23点)	8	<p>6-1 空調設備の性能・機能・エネルギー方式等の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 機器は、利用者や提供環境特性を十分勘案した性能であるか 機器の能力選定を行うための熱負荷計算の方法及び機器選定における各種補正係数の取扱が妥当か 敷地内や校舎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 将来の学校改修や改築時に伴う移設等を見据えた機器の汎用性や可変性に関する工夫や配慮があるか 	様式 6-4、様式 8-2～8-6、様式 9-2～9-7
		10	<p>6-2 学校現場の特性に配慮した設置場所・配管等の設計上の工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> 室内機の設置台数・設置場所は快適な空調環境の提供に配慮した考え方のもと計画されているか 室外機設置に伴う教育環境への影響及び学校周辺地域への影響（騒音、振動、温風、臭気等）を極力少なくする又は適切に対策するよう配慮されているか 校内の有効スペース確保に留意されているか。特に既存設備の撤去を行う学校については、撤去後の屋上に室外機を設置する等、有効に活用することが検討されているか 室外機設置場所の現場調整について、事業を円滑に進めるための姿勢が示されているか ドレン、配管、配線等は適切に計画され、特に配管は塗装やいんべい部での施工を行う等、既存建築物との調和に留意され、景観に配慮されているか 故障時の影響範囲が小さくなるような工夫・配慮があるか 	
		5	<p>6-3 環境負荷軽減への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境負荷軽減に配慮した機器及びエネルギーの選定が検討されているか 	

7	学校現場の特性を踏まえた安全確保 (7点)	7	7-1 学校現場の安全確保への配慮・工夫 ----- <ul style="list-style-type: none"> ・ 施工に伴う学校・周辺地域における安全の確保が具体的かつ実効性があるか ・ 導入機材の設置時及び運用時における安全確保は妥当か ・ 「学校現場」であることに対する認識と理解を持ちながら、特に配慮された提案がなされているか。 	様式 6-5、 様式 9-2～ 9-7
---	--------------------------	---	---	---------------------------

【維持管理に関する項目 (20点)】

No	大項目	配点	小項目及び審査のポイント	主な様式
8	維持管理計画、 維持管理体制の 妥当性 (10点)	5	8-1 維持管理計画の妥当性 ----- <ul style="list-style-type: none"> ・ 個別業務の作業量・時間や学校調整に要する時間や段取り等を十分に考慮した妥当かつ確実なスケジュールが提案されているか ・ 空調設備（点検対象設備を含む）の性能を維持するため、学校側の負担軽減を図るための維持管理に関する提案があるか 	様式 7-2、 7-5
		5	8-2 維持管理体制、市や各学校との連絡・対応窓口体制 ----- <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間を通じて円滑に実施できる体制が構築されており、妥当かつ実効性があるか ・ 市及び学校現場との連絡体制・方法は明確かつ実効性があるか ・ 機器の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 ・ 市及び各対象校からの問合せ・照会等に対して、不足なく対応できるか 	
9	モニタリングの 仕組みの有効性 (5点)	2	9-1 市によるモニタリングを効果的・効率的に実施するための方策 ----- <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、工夫がされているか ・ 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 	様式 7-3
		3	9-2 モニタリングを活用した運用のための助言及び支援 ----- <ul style="list-style-type: none"> ・ セルフモニタリングで収集したデータを、学校現場で有効に活用する具体的な提案がなされているか ・ 機能性・効率性確保、使用エネルギー量の削減等を目的として、空調設備等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 	
10	機能性・効率性 確保のための配慮 (5点)	5	10-1 事業期間終了時の空調設備の性能確保のための配慮 ----- <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務期間終了時における空調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 ・ 事業終了時の引継ぎが確実にできるか。 	様式 7-4

【表2 各審査項目の得点化基準】

評価	評価基準	点数化の方法
A	具体的に極めて優れた提案がある	配点×1.0
B	具体的に優れた提案がある	配点×0.7
C	具体的に提案がある	配点×0.3
D	特に要求水準を超える提案がない	配点×0.0

(2) 定量評価（価格評価）

応募事業者が提示する提案価格（空調設備等の設計業務、施工業務、工事監理業務、所有権移転業務及び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、次の算式により「価格点」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応募事業者の価格点を100点満点とし、その他の応募事業者の価格点は、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基づき算出する。

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案のうち最も低いライフサイクルコストの総額}}{\text{当該応募事業者の提示するライフサイクルコストの総額}} \times 100 \text{ 点}$$

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。

第4 総合評価

1 総合評価の手順

選定委員会は、提案書等に記載された提案内容に基づいて算出した「内容点」、及び応募事業者が提示するライフサイクルコストの総額に基づいて算出した「価格点」の合計により、応募事業者ごとに総合評価点を算出し、順位付けを行う。

選定委員会は順位付けを行った結果に基づいて、最優秀提案者を選定し、市は選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

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 200 点)	=	【内容点】 (満点 100 点)	+	【価格点】 (満点 100 点)
---------------------	---	---------------------	---	---------------------