

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館

施設整備PFI事業

落札者決定基準

令和5年12月

(令和6年4月2日修正)

調 布 市

目 次

1. 本書の位置づけ.....	1
2. 事業者選定の概要.....	1
(1) 事業者選定方式.....	1
(2) 事業者の選定方法と選定の体制.....	1
3. 審査の手順.....	3
4. 入札参加資格審査.....	4
5. 入札書類審査.....	4
(1) 入札書類の確認.....	4
(2) 基礎項目審査.....	4
(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）.....	4
(4) 価格評価点の算定.....	5
(5) 最優秀提案の選定.....	5
6. 落札者の決定.....	5

添付資料

別紙1 基礎項目審査の評価基準

別紙2 加点項目審査の評価基準

1. 本書の位置づけ

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、調布市（以下「市」という。）がPFI方式により調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備事業（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・選定を行うに際し、入札参加希望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当たって、最も優れた提案を行った入札参加グループを選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加グループの行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理を通じて、効率的かつ効果的及び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、事業者の選定方法は、入札価格に加え、市の要求するサービス水準との適合性及び維持管理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、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一般競争入札方式により行う。

(2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

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市が審査を行う。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、入札書類審査における評価には反映させないこととする。

入札書類審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、市が設置した学識経験者等で構成する調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）が入札参加グループから提出された入札書類審査に関する提出書類（提案書）の加点項目審査を行い、最優秀提案を選定し、市に選定結果を報告する。

市は、審査委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

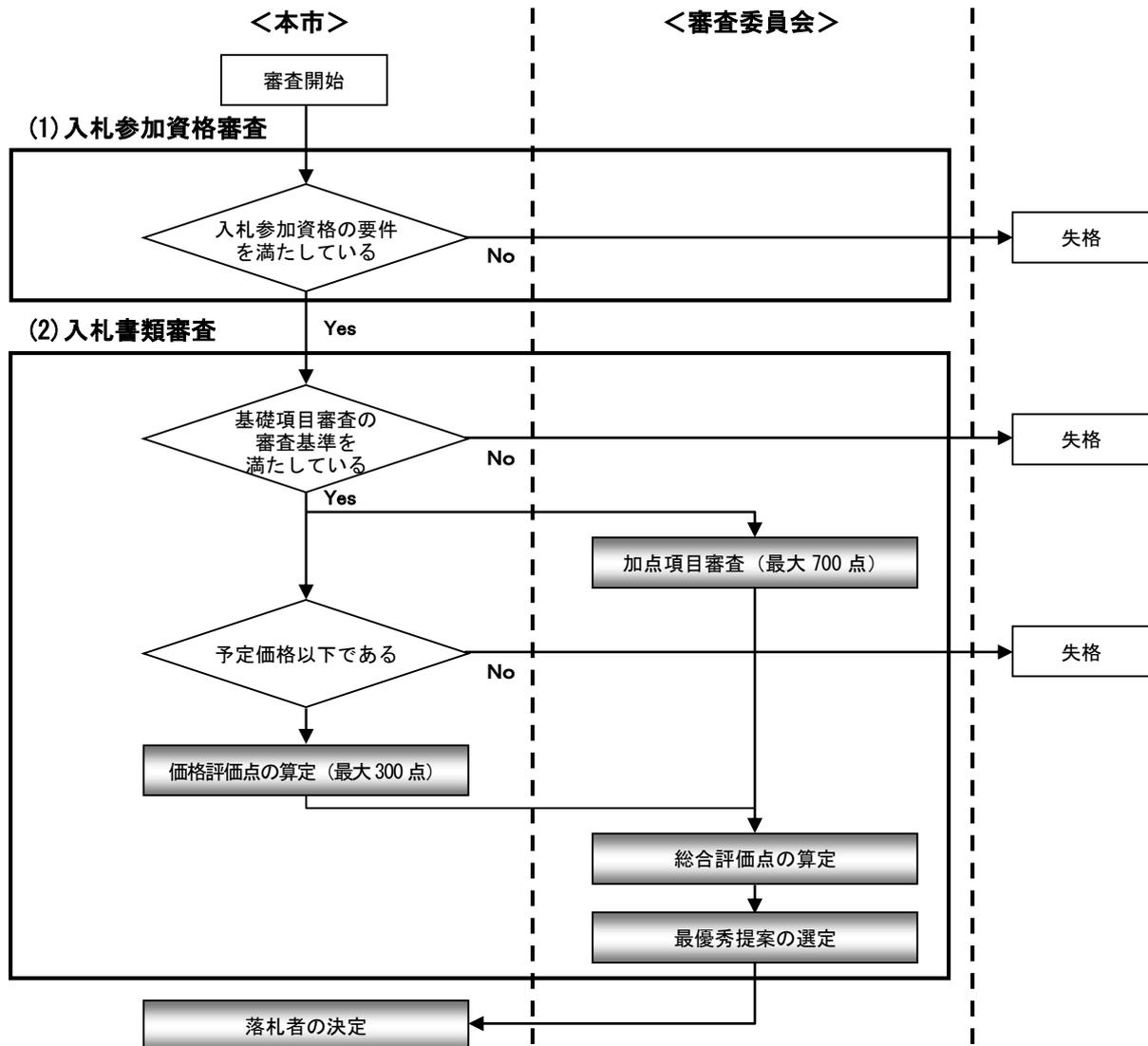
なお、審査委員会の委員は、以下のとおりである。

【審査委員会 委員】

役職	氏名	所属
委員	川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
委員	柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授
委員	小川 晶	植草学園大学 発達教育学部 准教授
委員	小柳 栄	調布市行政経営部長
委員	野澤 薫	調布市総務部長
委員	阿部 光	調布市教育委員会教育部長

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

入札参加グループの代表企業、構成企業及び協力企業が、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. 入札書類審査

(1) 入札書類の確認

提出された入札書類審査に関する提出書類が全て入札説明書の指定どおりにそろっているかを市において確認する。

(2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、「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市が審査を行う。

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。

(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、審査委員会において加点項目審査を行い、性能評価点を算定する。

【審査における着眼点】

- ・多様な学びを実現する教育環境の整備
- ・安全で安心な教育環境の確保

加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点項目審査は最大700点とし、その内訳は「別紙2 加点項目審査の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第3位を四捨五入するものとする。

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。

【加点審査項目及び配点】

加点審査項目	配点	備考
1 事業計画全般に関する事項	90	配点の割合：700点の12.9%
2 設計業務に関する事項	370	〃 52.9%
3 建設・工事監理業務に関する事項	80	〃 11.4%
4 維持管理業務に関する事項	90	〃 12.9%
5 入札参加者独自の提案に関する事項	70	〃 10.0%
合計	700	—

※配点の割合は、四捨五入の関係で合計が100%とはならない。

【 加 点 基 準 】

評価	評価内容	採点基準
A	各審査項目に関して、特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	各審査項目に関して、優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	各審査項目に関して、優れている点はない (要求水準書と同等である)	配点×0 (加点なし)

(4) 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 300 点）については、入札書に記載された入札価格に対して、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 3 位を四捨五入し、価格評価点の上限を 300 点とする。

なお、予定価格は、13,279,490,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、予定価格を超える場合は失格とする。

【 算 定 式 】

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}} \times \text{配点}$$

(5) 最優秀提案の選定

次式に基づいて、性能評価点と価格評価点を合算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を最優秀提案として選定する。ただし、総合評価点の最大が同点の場合は、性能評価点が最も高い提案を最優秀提案とする。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (加点項目審査 : 最大 700 点)} + \text{価格評価点 (最大 300 点)}$$

6. 落札者の決定

市は、入札書類審査の結果に基づいて審査委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。なお、審査委員会における最優秀提案が 2 者以上ある場合は、くじにより決定する。

別紙1 基礎項目審査の評価基準

基礎審査項目	評価基準	主な対応様式
I.事業計画全般に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(事業計画全般に関する事項、事業スケジュール)
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(事業収支等提案書類)
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(事業収支等提案書類、提案価格等提案書類)
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類)
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(事業収支等提案書類)
	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること 	
	<ul style="list-style-type: none"> 収支計画全体の計算に重大な誤り等がないこと 	
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(提案価格等提案書類)
	<ul style="list-style-type: none"> 年度ごとの資金不足がないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(事業収支等提案書類)
II.設計業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を満たしていること 	<ul style="list-style-type: none"> 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
III.建設・工事監理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を満たしていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(建設・工事監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)、基礎審査項目チェックシート
IV.維持管理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を満たしていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書(維持管理業務に関する事項、事業スケジュール表)、基礎審査項目チェックシート

別紙2 加点項目審査の評価基準

加点審査項目		評価の方向性	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		50	入札書類、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、提案価格等提案書類)
	① 目的・基本方針に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的・基本方針を踏まえた、事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた事業の実施方針及び計画の提案 ・事業全体の方針及び計画と整合のとれた、設計、建設・工事監理、維持管理業務の個別計画の提案 	25	
	② 業務実施体制・セルフモニタリングに対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な業務実施体制の確立 ・品質向上に資するセルフモニタリング等の提案 ・設計、建設・工事監理、維持管理業務の各段階における市及び本施設職員等とのヒアリング・調整等に係る協議体制の提案 	25	
	(2) 資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金計画の安定化方策の提案 ・キャッシュフロー不足への対応策の提案 ・事業の安定性確保のための独自提案 	20	
	(3) リスク管理		20	
	① リスク管理方針と対策	<ul style="list-style-type: none"> ・効果的なリスク管理体制の構築 ・リスク回避やリスク緩和措置の提案 	20	
② 事業継続の方策	<ul style="list-style-type: none"> ・バックアップ体制等の方策の提案 ・参画企業のモチベーション維持に関する方策の提案 			
小計		配点の割合:700点の12.9%	90	—
2 設計業務に関する事項	(1) 施設計画の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設マネジメント計画における施設耐用年数を考慮し、時代や地域社会、市民ニーズ等の多様な変化にも柔軟に対応できるフレキシビリティの高い施設コンセプトの提案 【施設コンセプトの提案にかかる配慮事項】 <ul style="list-style-type: none"> ○豊かな学習・生活の場となる居心地の良い学校施設コンセプトの提案 ○将来的な増築等を含む利用形態の変化を視野に入れた、柔軟性のある配置 ○将来的な空き教室対策や生涯学習等を見据えた、諸室機能の転用や地域への開放等に柔軟に対応できる施設計画上の工夫 ○時代や市民ニーズの変化、機器の劣化等に伴う設備機器や備品の更新・増設等に柔軟に対応できる施設計画上の工夫 ○諸室の間取り変更や機能転用等に対して、柔軟に対応可能な構造・セキュリティ区分 ○その他上記以外の配慮事項 	40	提案書(設計業務に関する事項、計画図面等提案書類)
	(2) 意匠計画の考え方		230	
	① 全体配置・動線(建物外)	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を踏まえた全体配置計画の提案 ・施設利用上の利便性、効率性、安全性へ配慮した配置・動線計画の提案 ・管理・運営段階を視野に入れた配置・動線計画の提案 ・利用者等の安全性を確保する歩車分離の提案 	30	
	② 全体配置・動線(建物内)	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の特徴を踏まえ、教育活動や社会教育活動を効率的・効果的に実施できる諸室配置計画の提案 ・施設内の利用・運営の効率性を高める動線計画の提案 ・騒音、振動、排気や資機材の搬出入等を考慮した諸室配置 ・学習環境の向上を図るための、採光、通風、遮音等への配慮 ・児童・生徒の安全性を確保するセキュリティ区分の提案 	30	
	③ 普通教室、特別支援学級、新しい学び	<ul style="list-style-type: none"> ・児童・生徒の日常生活の場としての良好な環境の確保 ・各諸室の利用形態や学習環境を考慮した配置や室内レイアウトの提案 	25	
	④ 特別教室	<ul style="list-style-type: none"> (特別教室共通) ・各教科の特性や各特別教室の利用形態に応じた、適切な配置・機能の提案 ・災害等の非常時における避難所施設としての使用や将来的な地域開放を視野に入れた配置・動線計画の提案 (メディアセンター) ・児童・生徒が共に利用しやすく、また交流できる場所となるような配置計画等の提案 	25	
	⑤ 管理諸室、共用部分、その他	<ul style="list-style-type: none"> ・各諸室との連携に配慮した管理諸室の適正な配置 ・衛生的で快適なトイレの提案 ・共用部分のゆとりの確保やデザインにおける工夫 	20	
	⑥ 屋内運動場	<ul style="list-style-type: none"> ・学校施設としての日常使用(小学校の集会も含む)及び地域開放施設としての使用(一般開放や避難所施設等)のそれぞれを想定した適切なゾーン区分、配置・動線、空間計画 ・避難所施設としての考慮や工夫 ・自然換気(通風の確保)に配慮した計画 	30	
	⑦ 若葉分館	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の施設利用に配慮したサービス向上に資する提案 ・図書貸出に資する適切なセキュリティシステムの提案 ・将来的なメディアセンターの相互利用や一体利用の検討を含む、レイアウト変更の可能性を考慮した施設内ゾーニング等の提案 	30	
	⑧ 外構・校庭	<ul style="list-style-type: none"> ・表土の飛散防止対策、防砂対策、雨水排水計画 ・豊かさと維持管理面に配慮した植栽計画の提案 	20	
⑨ 仕上げ計画・サイン計画	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃や補修、点検等、日常的な維持管理がしやすい計画の提案 ・健康的な室内環境の確保に関する方策の提案 ・ユニバーサルデザインに配慮した施設計画の提案 ・親しみやすく認知しやすいサイン計画の提案 	20		

加点審査項目		評価の方向性	配点	主な対応様式
	(3) 周辺環境・地球環境への配慮		20	
	① 地域性及び景観性への配慮	・地域に親しまれ、愛される景観形成に関する提案 ・明るく開放感がある「学び舎」として親しみのあるデザインの提案	20	
	② 環境保全及び環境負荷低減への配慮	・低炭素・省エネルギー等の環境負荷低減に資する施設計画・設備計画の提案 ・再生可能エネルギーを導入した施設計画・設備計画の提案 (将来の新たな設備等の導入しやすさの工夫を含む)		
	(4) 構造計画の考え方		25	
	① 耐震安全性の確保	・構造体の耐震性の確保 ・非構造部材・設備の耐震性の確保	25	
	② 長寿命化対策	・事業期間中はもとより、事業期間満了以降も適切な維持管理及び改修のしやすさに配慮した提案		
	(5) 設備計画の考え方		25	
	① 更新及びメンテナンスへの配慮(電気設備)	・設備機器の更新、メンテナンス等を考慮した設備計画の提案 ・運用管理の利便性を高める設備計画の提案	25	
	② 更新及びメンテナンスへの配慮(機械設備)	・設備機器の更新、メンテナンス等を考慮した設備計画の提案 ・運用管理の利便性を高める設備計画の提案		
	(6) 防災・安全計画の考え方		30	
	① 災害時等の施設安全性の確保	・災害に対する施設の安全性確保に関する提案 ・地震発生時の被害軽減策の提案 ・避難計画に関する提案 ・避難所運用を考慮した施設の工夫に関する提案	30	
	② 利用者等の安全性の確保	・衝突安全性、落下防止等への配慮		
③ 保安警備の充実	・防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案			
小計		配点の割合:700点の52.9%	370	—
3 建設・工事 監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項		50	提案書(建設・工事監理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)
	① スケジュール(工事工程)	・具体的かつ確かなスケジュールの提案 ・工期遵守のための方策の提案	20	
	② 建設工事業務に係る事項	・建設工事期間中の児童・生徒等の利用者の安全への配慮 ・建設工事期間中の周辺環境や学習環境等への配慮	30	
	③ 既存校舎等の解体・撤去業務に係る事項	・解体工事期間中の児童・生徒等の利用者の安全への配慮 ・解体工事期間中の周辺環境や学習環境等への配慮 ・廃棄物等の適切な処理に関する提案		
	(2) 工事監理業務全般に係る事項	・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)の提案 ・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 ・確実な品質管理に係る実施体制の提案	30	
小計		配点の割合:700点の11.4%	80	—
4 維持管理 業務に関する事項	(1) 維持管理業務全般に係る事項		20	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) 建物の維持管理業務に係る事項		20	
	① 建築物保守管理業務に係る事項	・建築物の性能及び状態の維持等に係る方策提案	20	
	② 建築設備保守管理業務に係る事項	・建築設備の性能及び状態の維持等に係る方策提案		
	(3) その他の維持管理業務に係る事項		20	
	① 外構等維持管理業務に係る事項	・外構の性能及び状態の維持等に係る方策提案	20	
	② 環境衛生・清掃業務に係る事項	・実施項目、作業内容、頻度等に関する適切な業務遂行計画の提案		
	③ 保安警備業務に係る事項	・事故、犯罪、火災、災害等の未然防止に係る提案 ・本市及び関係機関への通報・連絡体制の提案		
	(4) 修繕業務に係る事項		30	
	・メンテナンス性を高める技術的な工夫を含めた適切な長期修繕(保全)計画の提案 ・長期修繕(保全)計画の進捗管理及び更新に係る提案			
小計		配点の割合:700点の12.9%	90	—
5 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		30	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ア		40	
小計		配点の割合:700点の10.0%	70	—
合計		—	700	—