
八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 P F I 事業
事業者選定基準 【改訂版】

平成 3 1 年 4 月 9 日 【改訂版】

平成 3 1 年 3 月 4 日



【 目次 】

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)	事業者選定委員会の設置	1
(4)	審査の流れ	1
(5)	優先交渉権者及び次点者の選定	2
(6)	提案内容の位置付け	2
2	第一次審査	4
(1)	資格審査	4
(2)	実績審査	4
3	第二次審査	4
(1)	見積価格の確認	4
(2)	基礎審査	4
(3)	加算審査	5
4	総合評価	8
(1)	総合評価の手順	8
(2)	総合評価点の計算式	8

1 審査の概要

(1) 事業者選定基準の位置付け

本書は、八千代市（以下「市」といいます。）が、八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 PFI 事業（以下「本事業」といいます。）を実施する民間事業者（以下「事業者」といいます。）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、本事業の応募者を対象に配布する「募集要項」と一体のものです。

(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り、民間事業者の技術やノウハウを活かして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、効率化を図ることを目指しています。そこで、事業者の選定に当たっては、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事業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します。

(3) 事業者選定委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、「八千代市小中学校普通・特別教室等空調設備整備 PFI 事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」といいます。）を設置しました。選定委員会は、最も優れた事業提案を行った応募グループを優先交渉権者、その次に優れた提案を行った応募グループを次点者として選定します。

なお、市が設置した選定委員会の委員は以下の 5 名により構成されます（敬称略）。

- ◎委員 横山 計三（工学院大学建築学部まちづくり学科教授）
○委員 真鍋 雅史（嘉悦大学ビジネス創造学部教授）
委員 園田 雅宏（PwC あらた有限責任監査法人ディレクター 公認会計士）
委員 小林 伸夫（八千代市教育委員会 教育長）
委員 出竹 孝之（八千代市 財務部長）
（◎：委員長 ○：副委員長）

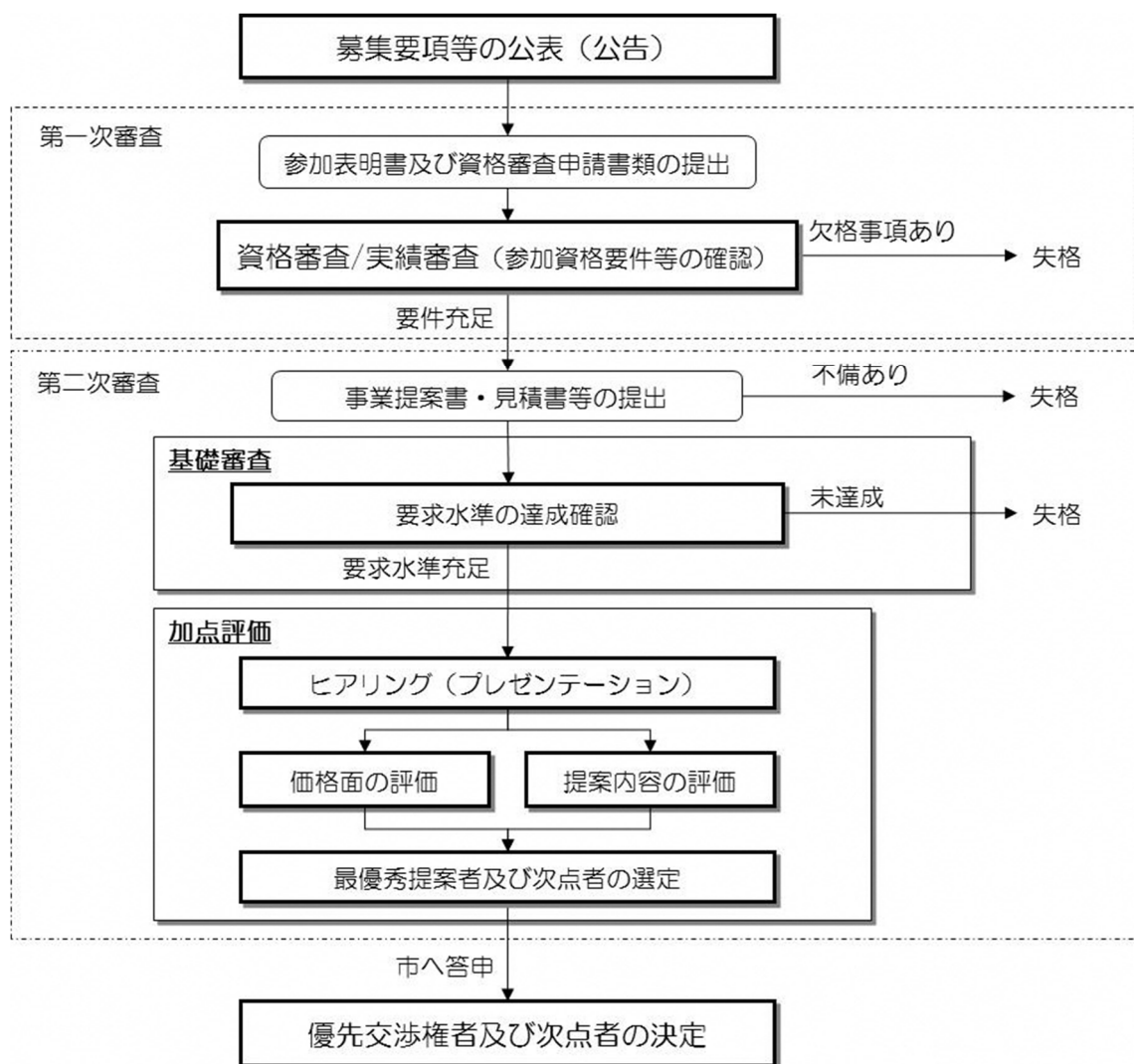
(4) 審査の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、応募グループの資格、実績といった事業遂行能力を確認する第一次審査と、第一次審査を通過した応募グループの提案内容等を審査する第二次審査として実施します。

なお第二次審査に第一次審査の結果は影響しません。

第一次審査	資格審査、実績審査
第二次審査	基礎審査、加点评価

【図1 審査の流れ】



(5) 優先交渉権者及び次点者の選定

第一次審査において、資格審査を満たしている応募グループから提出された見積書及び事業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、優先交渉権者及び次点者を選定します。

第二次審査に進んだ応募グループが1者であった場合には、当該応募グループから提出された見積書及び事業提案書等の内容を審査し、見積価格の確認、基礎審査に合格した上で、「3 (3) ① 定性的審査に関する事項」に定められた方法による得点化において、加点評価の点数が60点以上であれば、当該応募グループを優先交渉権者として選定します。

(6) 提案内容の位置づけ

PFI事業では、見積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ります。

ただし、公募型プロポーザル方式においては、提案内容が見積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りますので、留意

してください。

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います。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してください。

② 選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、応募グループからの提案内容に対して意見が出される場合があります。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します。

2 第一次審査

書類審査により、参加資格要件並びに業務実績等の確認審査を行い、本事業への参加資格要件の審査を行います。

なお、提出された書類に疑義がある場合には、応募グループ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ります。

(1) 資格審査

応募グループから提出された参加資格確認申請書類に基づき、募集要項に定める参加資格要件について審査を行います。参加資格要件を備えていない場合は失格とします。

(2) 実績審査

応募グループから提出された参加資格確認申請書類に基づき、募集要項に定める業務実績等の要件について審査を行います。要件を備えていない場合は失格とします。

3 第二次審査

応募グループから提出された見積書及び事業提案書等の内容を審査します。審査に当たっては、応募グループによるプレゼンテーション、選定委員会によるヒアリング等の実施を予定しています。

なお、提出された見積書及び事業提案書等に疑義がある場合には、応募グループ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、個別ヒアリングを行って確認する場合があります。また、応募グループ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います。

(1) 見積価格の確認

応募グループは、見積価格が市の設定する上限価格（募集要項を参照してください。）以内に収まるよう事業提案に留意してください。見積価格が上限価格を超えている場合には、失格とします。

(2) 基礎審査

応募グループから提出された見積書及び事業提案書等について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認します。当該項目のいずれかでも満たしていない場合は失格とします。

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どうかを、様式集による事業提案書等への記載事項等に基づき確認します。

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ります。事業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します。

要求水準の達成確認を行うに当たり、応募グループから提出された事業提案書に疑義がある場合には、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、個別ヒアリングを行って確認する場合があります。

要求水準の達成が確認された場合、当該応募グループに「基礎点」として 100 点を付与します。

② 市が支払うサービス対価算定の確認

(ア) 応募グループから提案された見積価格について、募集要項等に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います。

(イ) 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います。

(3) 加点審査

基礎審査を通過した応募グループの提案内容について審査し、①～②に従い定量化します。

① 定性的審査に関する事項

配点は「内容点」として 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、応募グループの提案内容について加点評価し得点化します。なお、得点化に際しては【表 2 各審査項目の得点化基準】に基づいて、得点を付与します。

【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 35 点
1	事業計画（実施体制、資金計画等）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	地域の活性化への貢献	10 点
4	快適な学校環境の維持及び環境負荷低減への配慮	5 点
■ 施設整備に関する項目		計 40 点
5	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性	15 点
6	空調設備の完成時期	10 点
7	空調設備の性能（快適性、操作性、安全性等への配慮）	10 点
8	フレキシビリティへの配慮	5 点
■ 維持管理に関する項目		計 25 点
9	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	20 点
10	モニタリングの実施	5 点
		合計 100 点

【事業実施に関する項目（35点）】

No	審査項目	配点	審査のポイント	主な様式
1	事業計画（実施体制、工程、資金計画等）の妥当性	10点	・ 事業実施に当たっての基本方針 ・ 民間企業が実施することによる迅速性、効率性 ・ 事業実施体制及び代表企業、構成企業、協力企業等の役割分担 ・ 事業収支及び資金調達計画の妥当性	様式 5-2 様式 5-6～ 様式 5-10
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	10点	・ 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あり方 ・ 本事業期間内における大規模災害を想定した取組	様式 5-3
3	地域の活性化への貢献	10点	・ 構成企業及び協力企業における市内業者への金額配分割合（契約金額ベース） ・ 事業実施における市内業者の活用方策 ・ その他地域又は地域経済に対する貢献への取組	様式 5-4
4	快適な学校環境の維持及び環境負荷低減への配慮	5点	・ 快適な学校環境（学校生活空間、景観等）の維持に向けた配慮 ・ 環境負荷低減のための設備整備及び維持管理における配慮	様式 5-5

【設備整備に関する項目（40点）】

No	審査項目	配点	審査のポイント	主な様式
5	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性	15点	・ 設計及び施工における基本方針 ・ 学校教育現場という特性に配慮した設計・施工上の対応策・工夫（空調設備の設置方法、空調設備配管等の施工方法、既存設備への配慮等） ・ 耐震性確保のための配慮 ・ 施工時の安全性確保のための方策 ・ 設計・施工スケジュールの妥当性 ・ 設計・施工における事業者間の役割分担、実施体制	様式 6-2 様式 6-5 様式 9-2
6	空調設備の完成時期 ※本項目の得点化に際しては【表 2 各審査項目の得点化基準】に示す得点化基準は適用しません。	10点	・ 交付金の確実な獲得のため、迅速な引渡しを受けることが必要なことから、可能な限り早い段階での完成を実現する具体的な提案を評価する。具体的には、最も完成の遅い対象校において、市による完了検査を受け合格する時期に応じて評価点を配分する。 平成 32 年 1 月末まで：配点×1.0 平成 32 年 2 月末まで：配点×0.8 平成 32 年 3 月末まで：配点×0.0	様式 5-6～ 5-7 様式 6-6
7	空調設備の性能（快適性、操作性、安全性等への配慮）	10点	・ 空調設備の性能・機能の特徴 ・ 学校教育現場という特性を踏まえた利便性・安全性確保の工夫 ・ 快適な室内環境を実現するための方策 ・ 教職員にとってリモコン等の操作を容易にする工夫 ・ エネルギー方式の違い（電気・ガス）に関わらず、統一的な運用・利用を可能とするための、空調機器の選定及び設計・施工上の工夫	様式 6-3 様式 8-2～ 8-6 様式 9-3～ 9-7

8	フレキシビリティへの配慮	5 点	・ 空調設備の汎用性・可変性に係る性能 ・ 故障発生や性能劣化に対する機器仕様上の配慮・工夫	様式 6-4
---	--------------	-----	---	--------

【維持管理に関する項目（25 点）】

No	審査項目	配点	審査のポイント	主な様式
9	維持管理計画，維持管理体制の妥当性	20 点	・ 維持管理業務における基本方針 ・ 維持管理スケジュールの妥当性 ・ 既設空調設備の維持管理業務における効率的な実施方法 ・ 事業期間内において，既設空調設備に不具合が生じた場合の取組 ・ 維持管理体制，市や各学校との連絡・対応窓口体制 ・ 故障等の緊急時の対応方針・対応策（地元事業者の活用など、迅速に対応するための方策）	様式 7-2 様式 7-4
10	モニタリングの実施	5 点	・ 業務報告やモニタリングを有効かつ効果的に行うための方策 ・ 事業期間終了時の空調設備の性能確保のための配慮 ・ エネルギー方式の違い（電気・ガス）に関わらず，統一的なモニタリングを実施するための，性能検証や報告上の工夫	様式 7-3

【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	要求水準を超える具体的に極めて優れた提案がある	配点 × 1.0
B	要求水準を超える具体的に優れた提案がある	配点 × 0.6
C	要求水準を超える具体的な提案がある	配点 × 0.2
D	要求水準を超える提案がない	配点 × 0.0

② 見積価格の定量化方法

応募グループが提示する見積価格（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」といいます。）について，次の算式により「価格点」として算出します。

最も低いライフサイクルコストの総額を提示した応募グループの価格点を 100 点満点とし，その他の応募グループの価格点は，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します。

$$\text{価格点} = \left(\frac{\text{提案のうち最も低いライフサイクルコストの総額}}{\text{当該応募グループの提案するライフサイクルコストの総額}} \right) \times 100 \text{ 点}$$

ただし、有効桁数は小数点第 1 位とし、小数点第 2 位は四捨五入します。

4 総合評価

(1) 総合評価の手順

選定委員会は、要求水準の達成確認による基礎点と、事業提案書に記載された提案内容に基づいて算出した定性的審査の点数（内容点）、及び応募グループ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を加味し、応募グループごとに総合評価点を算出し、順位付けを行います。

選定委員会は順位付けを行った結果に基づいて、優先交渉権者及び次点者を決定します。

(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います。

総合評価点 (満点 300 点)	=	【基礎点】 (100 点)	+	【内容点】 (満点 100 点)	+	【価格点】 (満点 100 点)
---------------------	---	------------------	---	---------------------	---	---------------------