

## (仮称)南千里駅前公共公益施設整備事業

### 落札者決定基準



- 目 次 -

|                   |   |
|-------------------|---|
| 第1 審査の枠組み         | 1 |
| 1 本書の位置づけ         | 1 |
| 2 審査方法            | 1 |
| 3 審査体制            | 1 |
| 第2 事業者選定の手順       | 2 |
| 1 落札者決定までの審査手順    | 2 |
| 2 競争入札参加資格審査      | 3 |
| 3 入札価格の確認         | 3 |
| 4 提案書の確認          | 3 |
| 5 必須項目審査          | 3 |
| 6 加点項目審査          | 3 |
| 7 落札者の決定          | 3 |
| 第3 加点項目審査         | 4 |
| 1 加点項目審査の配点方針     | 4 |
| 2 加点項目審査の大項目別配点   | 4 |
| 3 加点項目審査の審査項目及び配点 | 4 |
| 4 入札価格以外の項目の得点化方法 | 9 |
| 5 入札価格の得点化方法      | 9 |

## 第1 審査の枠組み

### 1 本書の位置づけ

この落札者決定基準(以下、「落札者決定基準」という。)は、吹田市(以下、「市」という。)が(仮称)南千里駅前公共公益施設整備事業(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・選定を行うにあたって、入札参加しようとする者を対象に交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、事業者を選定するにあたって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

### 2 審査方法

市は、本事業にPFI手法を導入することによって、市の財政支出の削減を図るとともに、民間事業者のノウハウの活用によるサービス水準の向上を目指している。そこで、事業者の選定にあたっては、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(地方自治法施行令第167条の10の2)によるものとする。

### 3 審査体制

入札参加者から提出された提案書については、有識者及び市の職員で構成される「南千里駅前公共公益施設整備に係る民間活力審査委員会」(以下、「審査委員会」という。)において審査を行い、その結果を踏まえて、市が落札者を決定する。

市が設置した審査委員会は、次の7名の委員により構成される。

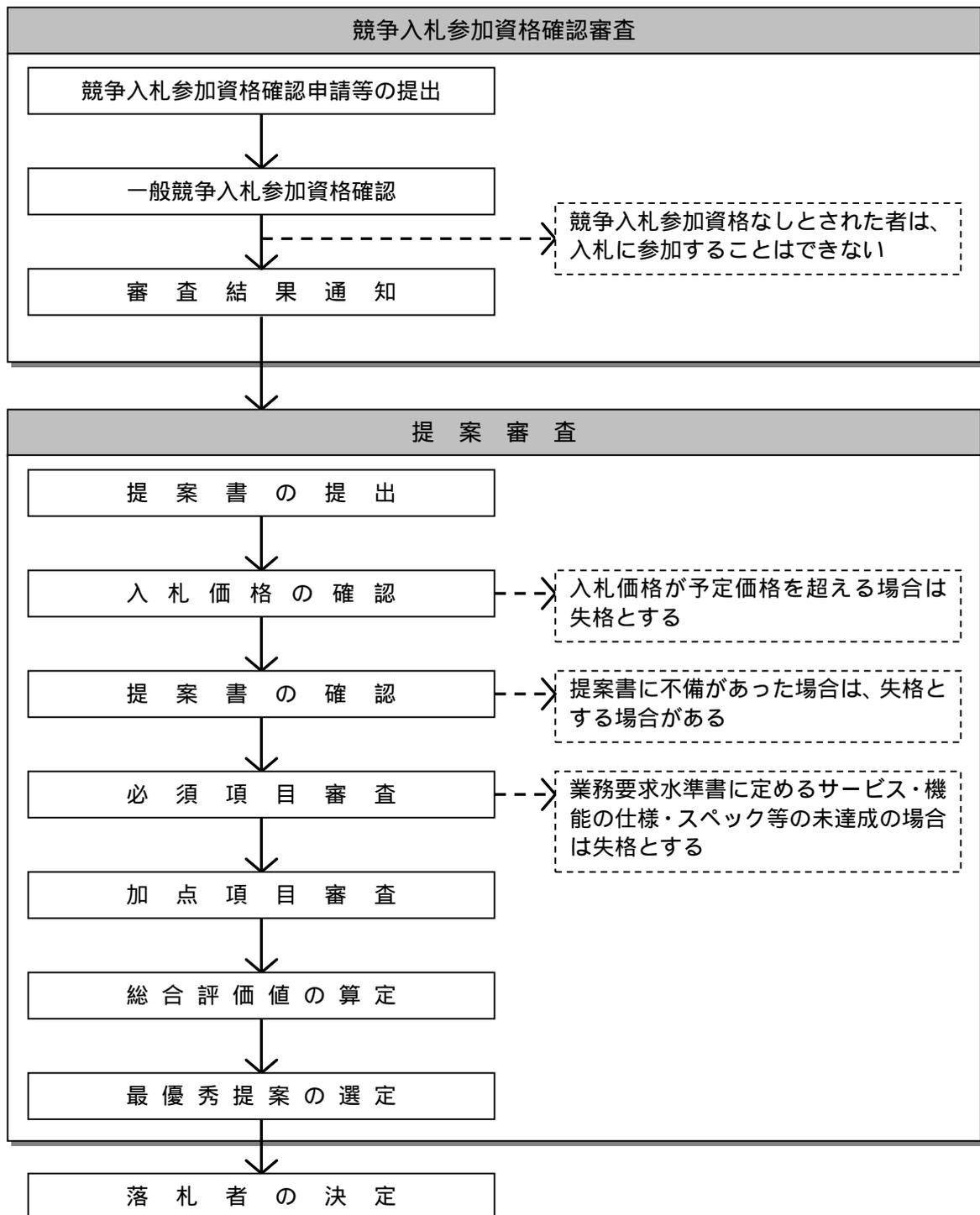
(敬称略)

|     |       |                 |
|-----|-------|-----------------|
| 委員長 | 加藤 晃規 | 関西学院大学総合政策学部長   |
| 委員  | 鎌苅 宏司 | 大阪学院大学経済学部教授    |
| 委員  | 北詰 恵一 | 関西大学工学部准教授      |
| 委員  | 藤本 英子 | 京都市立芸術大学美術学部准教授 |
| 委員  | 牧野 康幸 | 監査法人トーマツ 大阪事務所  |
| 委員  | 岡本 善則 | 吹田市政策推進部長       |
| 委員  | 坪田 一美 | 吹田市市民文化部長       |

## 第2 事業者選定の手順

### 1 落札者決定までの審査手順

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により落札者を決定する総合評価一般競争入札方式に基づき、次の手順で実施する。



## 2 競争入札参加資格審査

市は、競争入札参加資格確認申請書から、入札説明書に記載した入札参加者が満たすべき参加資格要件（以下、「参加資格要件」という。）について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。確認できない場合は失格とする。

## 3 入札価格の確認

市は、開札を行い、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えてい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。

## 4 提案書の確認

市は、入札参加者に求めた提案書がすべて揃っていること、及び指定した様式に必要事項が記載されていることを確認する。書類に不備がある場合には、失格とする場合がある。

## 5 必須項目審査

市は、入札参加者から提出された提案書の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び業務要求水準書においてサービス・機能の仕様・スペックを定めている基礎項目等を対象に、その水準を満たしていることを確認する。

これらの要件又は水準のすべてが満たされていない場合は失格とする。

## 6 加点項目審査

審査委員会は、提案書に記載された入札価格及び入札価格以外の提案内容について、加点項目審査として総合的に審査を行う。加点項目審査に用いる価格は、入札価格とする。

提案書に記載された入札価格以外の提案内容については、「第3 4 入札価格以外の審査項目の得点化方法」に従って得点化する。また、入札価格については、「第3 5 入札価格の得点化方法」に従って得点化する。審査委員会は、入札価格以外の審査項目の得点と入札価格における得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

ただし、評価値の合計が最も高い同点の提案が2以上ある場合は、当該者にくじを引かせて最優秀提案を選定する。

## 7 落札者の決定

市は、審査委員会の加点項目審査において、最優秀提案に選定された者を落札者として決定する。

### 第3 加点項目審査

審査委員会は、必須項目の充足が確認できた提案について、加点項目審査を行う。

#### 1 加点項目審査の配点方針

加点項目審査の審査項目は、市が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する事項であり、配点はその重みを示すものである。

#### 2 加点項目審査の大項目別配点

加点項目審査の配点方針を踏まえ、次のとおりの配点とする。

| 審査項目（大項目）      |               | 配点   |
|----------------|---------------|------|
| 入札価格以外に関する審査項目 |               | 70点  |
|                | 設計・建設に関する事項   | 43点  |
|                | 維持管理・運営に関する事項 | 15点  |
|                | 事業計画に関する事項    | 11点  |
|                | その他優れた提案の評価   | 1点   |
| 入札価格に関する審査項目   |               | 30点  |
| 合計             |               | 100点 |

#### 3 加点項目審査の審査項目及び配点

##### (1) 設計・建設に関する事項（43点）

| 項目                              | 配点 | 審査の視点  | 対象様式    |
|---------------------------------|----|--|---------|
| (1) 施設全体の性能<br>設計及び建設に関する基本的考え方 | 2点 | ア 本事業の基本理念、目的及び施設コンセプトを十分に理解した上で、適切な設計・建設に関する基本的な考え方が提案されているか<br>イ 千里ニュータウン地域の特性や千里南地区センターにおける本施設の位置づけを踏まえ、周辺施設との連携やこれからの複合庁舎のあり方について優れた提案がなされているか | 第1 - 7号 |

| 項目          |                 | 配点 | 審査の視点  | 対象様式                                       |
|-------------|-----------------|----|--|--|
| (1) 施設全体の性能 | 施設の全体計画         | 4点 | ア 各機能の関連性や利用特性(利用者層、開館時間など)を踏まえ、機能間の連携に配慮し、施設利用者が利用しやすい施設計画が提案されているか<br>イ 将来の施設機能の変更などを踏まえ、フレキシビリティ(可変性)の高い施設計画が提案されているか | 第1-8号<br>第1-9号<br>配置図<br>平面図<br>立面図<br>断面図 |
|             |                 | 2点 | ウ 複数業務の一括発注、長期契約、性能発注、適切なコストマネジメントなどのPFIの特性を生かし、設計の段階から長期間の維持管理や運営を踏まえた施設計画、ライフサイクルコストの低減に効果的な施設計画が提案されているか              | 第1-10号                                     |
|             | 動線計画及び配置計画      | 3点 | ア 周辺の道路や歩行状況などを踏まえ、安全性や施設の利用のしやすさに配慮した車両及び歩行者のアプローチ計画が提案されているか<br>イ 歩行者用デッキや南千里駅、交通広場等の関係性を考慮し、事業予定地を有効利用した配置計画になっているか   | 第1-11号<br>配置図                              |
|             | 外観デザイン、外構計画の適切性 | 2点 | ア 地域のランドマークとしての風格を持ちつつ、周辺環境と調和した市民に親しまれる外観デザイン、外構計画が提案されているか   | 第1-12号<br>外観透視図<br>配置図<br>立面図<br>日影図       |
|             | ユニバーサルデザイン      | 2点 | ア 障がいの有無に関わらず、全ての人々にとって利用しやすい施設になるよう工夫されているか<br>イ サイン計画が誰にも分かりやすいデザイン・表示となっているか  | 第1-13号                                     |
|             | 環境保全対策          | 3点 | ア 環境保全(大気汚染・地球の温暖化防止、省エネルギー・省資源等)や光熱水費の低減に配慮し、LCCO <sub>2</sub> の削減の工夫がなされた計画(建築計画、設備計画)となっているか                          | 第1-14号<br>設備計画図                            |
|             | 施設の長寿命化・耐震性     | 2点 | ア 建物及び設備機器の長寿命化に対する優れた方策が提案されているか<br>イ 安心・安全な庁舎の実現に向け、免震や制震工法の採用や、特別な構造形式を採用することによって、より耐震性に考慮した施設計画が提案されているか             | 第1-15号<br>構造計画図                            |

| 項目         |   | 配点 | 審査の視点  | 対象様式                            |
|------------|---|----|--|---------------------------------|
|            | 施工計画  | 3点 | ア 周辺関連工事との連携に配慮し、駅利用者等の安全性を確保した施工計画が提案されているか   | 第1 - 3号<br>第1 - 4号<br>第1 - 16号  |
|            | 千里花とみどりの情報センター機能  | 2点 | ア 展示ホールと講義室が使いやすく、一体利用に配慮した計画上の工夫が提案されているか   | 第1 - 17号<br>内観透視図<br>平面図<br>断面図 |
| (2) 各機能の性能 | 千里ニュータウン建設記念館機能   | 2点 | ア 多目的ルームが、展示目的でも利用しやすいよう工夫が提案されており、また、音響設備が誰にも使いやすい設備機器として提案されているか<br>イ エントランスホールと展示スペース(展示ルーム・会議室)の一体利用に配慮した計画上の工夫が提案されているか | 第1 - 18号<br>平面図<br>断面図          |
|            | 千里図書館機能   | 2点 | ア 図書館全体の配置計画(プライバシーの確保・内装・家具等)が、利用しやすい計画として提案されているか<br>イ 書架の配置・家具・サイン計画等が、誰にでも分かりやすく利用しやすいように具体的な工夫が提案されているか                 | 第1 - 19号<br>平面図<br>断面図          |
|            | 高齢者拠点施設機能   | 2点 | ア 温浴施設や交流サロンが利用しやすい計画(仕上げ材・配色等)になっているか   | 第1 - 20号<br>平面図<br>断面図          |
|            | 市民公益活動拠点施設機能、吹田市国際交流センター機能、大学コンソーシアム機能                  | 2点 | ア 交流サロンが、どの機能間の中からでも利用しやすい空間(配置・動線上の工夫)として提案されているか<br>イ 各機能の連携を考慮した計画となっているか   | 第1 - 21号<br>平面図<br>断面図          |
|            | (仮称)千里コミュニティプラザ機能、南千里地区公民館機能                            | 2点 | ア 公民館の内容を理解し、各諸室の利用目的・用途にふさわしい、優れた計画になっているか<br>イ ホール内の美観に十分配慮したデザインが施され、施設利用者にとって使いやすい(音響・舞台設備)計画となっているか                     | 第1 - 22号<br>内観透視図<br>平面図<br>断面図 |
|            | 千里出張所機能、保健センター南千里分館機能、口腔ケアセンター機能、地域保健福祉センター機能、平和祈念資料室機能 | 2点 | ア 要求水準を超える優れた提案がなされているか  | 第1 - 23号<br>平面図<br>断面図          |

| 項目          |            | 配点 | 審査の視点  | 対象様式                            |
|-------------|------------|----|--|---------------------------------|
|             | 駐車場・駐輪施設機能 | 1点 | ア 駐車場・駐輪場の計画(入口等)が利用しやすい計画となっており、駐車場においてバリアフリー上の工夫が提案されているか  | 第1 - 24号<br>平面図<br>断面図          |
|             | 共用機能       | 3点 | ア エントランスホールなどの共用空間について、市民が気軽に立ち寄れる雰囲気とし、市民交流の核となる空間として、にぎわいを演出するような空間的工夫がなされた計画となっているか<br>イ エントランスホール及び各階ホールにおいて、非常時に避難・集結できる場所として利用できるよう、具体的な提案がなされているか | 第1 - 25号<br>内観透視図<br>平面図<br>断面図 |
| (3)<br>業務実施 | 業務の進め方     | 2点 | ア 設計、工事監理、建設に関し、要求水準及び提案の内容における一定の品質を確保するための適切なセルフモニタリング方法が計画されているか  | 第1 - 26号                        |

(2) 維持管理・運営に関する事項 (15点)

| 項目            |                       | 配点 | 審査の視点  | 対象様式                |
|---------------|-----------------------|----|--|---------------------|
| (1)<br>維持管理計画 | 維持管理に対する基本的考え方        | 2点 | ア 本施設における維持管理の内容が十分に把握され、適切な取り組み方針が提案されているか  | 第2 - 1号             |
|               |                       | 1点 | イ サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法が提案されているか  | 第2 - 2号             |
|               | 保守管理業務(建築物、建築設備、舞台設備) | 2点 | ア 建築物・建築設備・舞台設備等の性能及び状態を常時適切な状態にしておくための適切な業務遂行計画及び方策が具体的な提案されているか                          | 第2 - 3号             |
|               | 警備業務                  | 2点 | ア 施設の利用特性を踏まえ、施設計画と一体として、利用者の安全性を確保するための適切な警備方法が提案されているか<br>イ 実現性の高い緊急時の連絡体制、対応方法が提案されているか | 第2 - 4号             |
|               | 修繕業務                  | 2点 | ア 維持管理・運営期間中において、本施設の機能水準を維持していくための適切な修繕・更新計画が提案され、大規模修繕や更新時に、施設利用に与える影響を抑えるための工夫が提案されているか | 第2 - 5号<br>第3 - 12号 |

| 項目       |              | 配点   | 審査の視点  | 対象様式    |
|----------|--------------|--|--|---------|
| (2) 運営計画 | 駐車場・駐輪場管理業務  | 1点   | ア 駐車場・駐輪場の管理項目・作業内容に関する適切な業務遂行計画及び方策が具体的であり、かつ、施設への搬出入の車輛に対する安全対策を講じる工夫が提案されているか | 第2 - 6号 |
|          | 運営に対する基本的考え方 | 1点   | ア 本施設の設置目的や利用特性を踏まえ、適切な考え方が提案されているか  | 第2 - 7号 |
|          |              | 1点   | イ サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法が提案されているか(独立採算部分含む)                          | 第2 - 8号 |
| サービス内容   | 3点           | ア コンシェルジュ及び千里ニュータウン建設記念館運営業務において、多目的ホールや会議室等の予約・利用状況の一元管理・情報提供など、利用者の利便性や満足度の向上に資するサービスの提供方法・内容が提案されているか<br>イ 施設利用者等の利便性の向上に資する飲食サービスの提供方法・内容(配置場所含む)が提案されているか | 第2 - 9号  |         |

(3) 事業計画に関する事項(11点)

| 項目       |          | 配点 | 審査の視点  | 対象様式   |
|----------|----------|----|--|--|
| (1) 事業計画 | 事業実施体制   | 3点 | ア 豊富な実績や能力を有する企業や人材による事業実施体制が提案されているか  | 第3 - 1号<br>第3 - 2号<br>第3 - 3号                                    |
|          | リスク管理    | 3点 | ア 各業務の履行に係るリスクについて適切な認識及び対応方針を含む計画となっているか  | 第3 - 4号  |
|          | 地域経済への配慮 | 2点 | ア 地元企業の活用や地元雇用など、地域経済の活性化に資する提案がされているか   | 第3 - 5号  |
| (2) 財務計画 | 収支計画     | 3点 | ア 資金調達の確実性があり、事業規模に照らし合わせて、資金調達の構成、資金調達の条件が妥当な内容・水準となっているか<br>イ 事業者の損益計算書及び資金収支計画が本事業を安定的に実施するのに資するものとなっているか | 第3 - 6号<br>第3 - 7号<br>第3 - 8号<br>第3 - 9号<br>第3 - 10号<br>第3 - 11号 |

(4) その他優れた提案の評価(1点)

| 項目          | 配点 | 審査の視点                | 対象様式 |
|-------------|----|----------------------|------|
| その他優れた提案の評価 | 1点 | ア 提案内容に斬新さ、優れた特徴があるか | (適宜) |

#### 4 入札価格以外の項目の得点化方法

入札価格以外の項目の審査では、3に示す各審査項目について、次に示す4段階評価により採点する。

| 判断基準                       | 評価 | 得点化方法  |
|----------------------------|----|--------|
| 当該審査項目について特に優れている          | A  | 配点×1.0 |
| 当該審査項目について優れている            | B  | 配点×0.6 |
| 当該審査項目についてやや優れている          | C  | 配点×0.3 |
| 当該審査項目について要求水準を満たしている程度である | D  | 配点×0.0 |

#### 5 入札価格の得点化方法

以下の算定式により得点を付与する。

|  |
|--|
| 入札価格に関する事項の得点 =<br>[最低入札価格 / 当該入札価格 × 入札価格に関する事項の配点 (30点)] |
|--|

(算出例)

Aグループ：入札価格40億円(入札参加者の中の最低価格)

得点 30点

Bグループ：入札価格50億円

得点  $40\text{億円} / 50\text{億円} \times 30\text{点} = 24\text{点}$