

八尾市消防本部庁舎建設等整備事業

落札者決定基準

令和 5 年 12 月 15 日

八尾市

第1 本書の位置づけ

本落札者決定基準は、八尾市（以下「市」という。）が「八尾市消防本部庁舎建設等整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）に交付する入札説明書等と一体のものである。

本事業を実施する民間事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。本落札者決定基準は、落札者を決定するに当たり最も優れた入札提案（以下「最優秀入札提案」という。）を選定するための方法及び審査基準等を示したものである。

なお、本落札者決定基準に使用する用語の定義は、入札説明書等において使用される用語と同一のものである。

第2 審査の概要

1 審査の方法

最優秀入札提案を選定するための審査の方法は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「入札参加資格審査」及び入札提案の内容に関する「提案審査」の二段階で実施する。

入札参加資格審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、入札参加資格審査により参加資格要件を満たしているとされた者から提出された入札提案書を対象とし、入札価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、入札価格以外の提案内容を審査項目に基づいて評価した得点（加点点数）と入札価格による得点（価格点）の合計（総合評価点）を算定するものとする。

$$\text{「総合評価点」} = \text{「入札価格以外の提案内容の得点（加点点数）」} + \text{「価格点」}$$

総合評価点は1,000点とし、加点点数と価格点の配点は次のとおりとする。

項目	配点
加点点数	700点
価格点	300点
総合評価点	1,000点

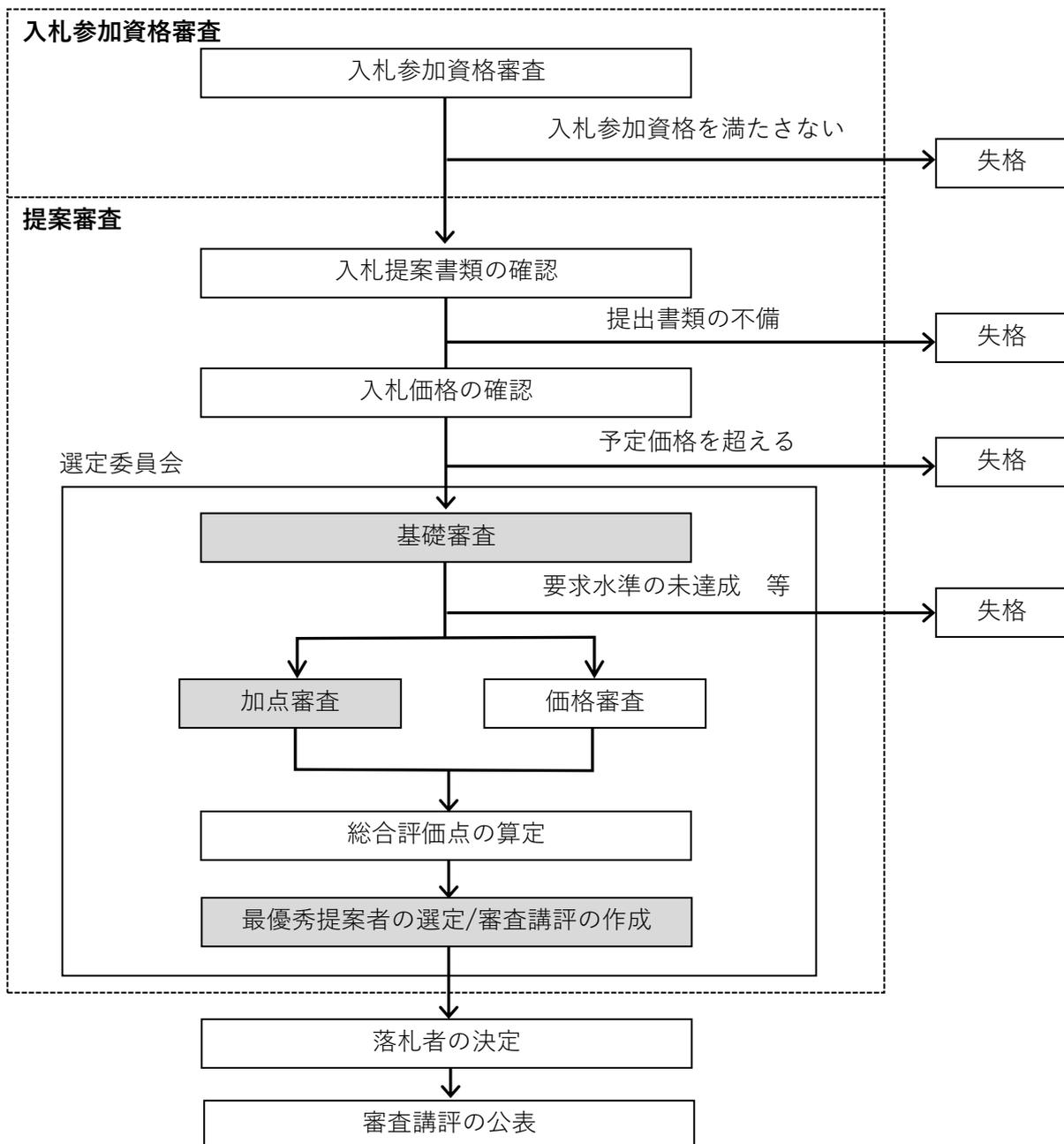
2 審査の体制

市は、総合評価一般競争入札を採用するに当たり、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、学識経験者等で構成される「八尾市消防本部庁舎建設等整備事業に係る八尾市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、入札提案について本落札者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀入札提案を選定する。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定するものとする。

3 審査の手順

入札参加表明書及び資格審査書類の受付から落札者の決定までの審査手順は次のとおりとする。



第3 審査基準

1 入札参加資格審査

入札説明書において示す入札参加資格要件（入札参加者の構成、入札参加者の構成員の制限及び入札参加者の資格要件）の具備について審査を行う。入札参加資格要件を満たしていることを確認できない場合は失格とする。

2 提案審査

(1) 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提案に関する提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

(2) 入札価格の確認

市は、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。

(3) 基礎審査

市及び選定委員会は、入札提案書の内容について、主として「様式集」（入札説明書の添付資料）の「様式12 基礎審査チェックリスト」に基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該提案書について加点審査を行う。また、入札提案書の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の意思を確認し、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該入札参加者を失格にしないことがある。

(4) 加点審査

選定委員会は、入札提案書の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価し、加点を行う。加点の付与基準は、次に示す六段階評価とし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて加点等を算出するものとする。

ただし、後段に示す審査項目の「1 庁舎 (3) 事業マネジメント ③地域経済への配慮」については、提案内容に応じた定量評価を行うものとする。

< 加点付与基準 >

評価	採点基準	係数
A	特にすぐれている	1.00
B	AとCの間	0.75
C	すぐれている	0.50
D	CとEの間	0.25
E	要求水準は満たしているが、すぐれている点が認められない	0.00
F	要求水準に対して軽微な修正点がある	-0.25

< 加点審査項目及び配点 >

加点審査項目		配点	
1	庁舎	450	
(1) 施設整備計画	① 取組方針	15	270
	② 土地利用・配置動線計画	30	
	③ 平面・断面・動線計画	40	
	④ 外観デザイン・内装計画	20	
	⑤ 構造計画・耐震性能	25	
	⑥ 設備計画・環境計画	20	
	⑦ 執務・災害対策関連機能	40	
	⑧ 通信指令関連機能	20	
	⑨ 待機・訓練・福利厚生関連機能	20	
	⑩ 施工計画	40	
(2) 維持管理計画	① 取組方針	10	70
	② 各種保守管理業務	30	
	③ 修繕・清掃・環境衛生管理業務	30	
(3) 事業マネジメント	① 事業全体の実施方針	30	110
	② 事業の安定性・リスク対応	20	
	③ 地域経済への配慮	60	
2	指令センター	250	
(1) 整備計画	① 取組方針	15	150
	② 基本性能	35	
	③ 安定性・災害対策	40	
	④ メンテナンス性・更新性	30	
	⑤ 整備業務	30	
(2) 維持管理計画	① 取組方針	20	100
	② 保守業務	30	
	③ 更新計画	35	
	④ 運用支援・教育訓練業務	15	
加点点評価点合計		700	
価格点		300	
合計		1,000	

< 加点審査項目及び評価の視点 >

1 新庁舎

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
(1)施設整備計画			
①取組方針	・ 施設整備の基本方針を踏まえ、めざす姿の実現に向けた施設整備の基本的な考え方や方針、実施体制が具体的かつ実効的に提案されているか	15	様式 7-1
②土地利用・配置動線計画	・ 敷地条件を踏まえ、機能的かつ効率的な施設配置計画となっているか ・ 周辺住宅などへの影響に配慮した施設配置計画となっているか ・ 機能的かつ安全に配慮した車両出動が可能な配置動線計画となっているか	30	様式 7-2
③平面・断面・動線計画	・ 各機能、諸室のゾーニングやレイアウト、階層構成が利便性やセキュリティに配慮した施設計画となっているか ・ ユニバーサルデザインやフェーズフリーの考え方に基づく施設計画が提案されているか ・ 周辺環境や施設機能を踏まえ、適切かつ機能的な断面計画となっているか	40	様式 7-3
④外観デザイン・内装計画	・ 消防庁舎としてふさわしく、周辺環境や景観を踏まえた外観デザインが提案されているか ・ 各部門の用途や使用頻度などの特性に応じた内装計画、デザインが提案されているか	20	様式 7-4
⑤構造計画・耐震性能	・ 防災中枢拠点として、大規模災害時にも自立できる安心安全な建物構造が提案されているか ・ 消防庁舎として、求める機能に見合った機能的な構造計画が提案されているか	25	様式 7-5
⑥設備計画・環境計画	・ 防災中枢拠点として、大規模災害時にも自立できる十分な設備機能を有する提案となっているか ・ 公共施設（庁舎）として、先導的かつ積極的な環境計画が提案されているか	20	様式 7-6
⑦執務・災害対策関連機能	・ 各事務室等の執務室は、機能性や利便性に配慮した提案となっているか ・ 作戦室や活動室、会議室等のスペースは、機能性や利便性に配慮した提案となっているか	40	様式 7-7
⑧通信指令関連機能	・ 通信指令室は、24 時間の指令業務が可能な機能性と利便性に配慮した提案となっているか ・ 将来の指令システム更新を考慮した通信指令関連諸室の計画が提案されているか	20	様式 7-8
⑨待機・訓練・福利厚生関連機能	・ 仮眠室や更衣室、浴室は、居住空間としての利便性や快適性が考慮されているか ・ 訓練室や食堂、休養室等は、利便性に配慮した提案となっているか	20	様式 7-9
⑩施工計画	・ 住宅地及び歩道と隣接した工事として、周辺への影響にできるだけ配慮した施工計画が提案されているか ・ 施工における品質確保や安全確保、環境保全について具体的に提案されているか ・ 指令センター整備と連携した適切かつ効率的な工期設定	40	様式 7-10

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
	及び施工計画が提案されているか		
(2)維持管理計画			
①取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理の基本方針を踏まえ、庁舎維持管理の基本的な考え方や方針、実施体制が具体的かつ実効的に提案されているか 	10	様式 8-1
②各種保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構・植栽管理業務について、消防庁舎の特性を考慮した具体的かつ実効的な提案となっているか 各業務のセルフモニタリングについて、実施方法や内容が具体的に提案されているか 	30	様式 8-2
③修繕・清掃・環境衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 施設が正常に機能するために必要な修繕及び更新について、適切な実施計画が提案されているか 各業務について、消防庁舎の特性を考慮した具体的かつ実効的な提案となっているか 各業務のセルフモニタリングについて、実施方法や内容が具体的に提案されているか 	30	様式 8-3
(3)事業マネジメント			
①事業全体の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画を理解し、民間の創意工夫や経験、ノウハウを生かした事業実施の方針・方策が示されているか 代表企業による全体統括をはじめ、明確な役割分担による確実な実施体制の構築や実施工程が提案されているか SPC もしくはこれと同等の事業マネジメント体制により、事業実施の独立性や透明性などの確保が提案されているか。 	30	様式 9-1
②事業の安定性・リスク対応	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に係るリスクについて、適切な認識と対応方針（管理方策やモニタリング等）など、事業の安定性に資する提案となっているか 収支計画が、本事業を安定的に実施するため、財務の健全性や安定性の確保などを考慮したものとなっているか 	20	様式 9-2
③地域経済への配慮	<p>【市内発注額の提案に関する定量評価（a + b）】</p> <p>a 新庁舎整備費の提案額に対する市内発注額の提案割合に応じた定量評価（配点 50 点）</p> $\frac{\text{市内発注額（％）}}{\text{同上 40％}} \times 50 \text{ 点}$ <p>b 新庁舎維持管理費の提案額に対する市内発注額の提案割合に応じた定量評価（配点 10 点）</p> $\frac{\text{市内発注額（％）}}{\text{同上 40％}} \times 10 \text{ 点}$ <p>※市内発注額が 40％以上の提案の場合は満点とする</p>	60	様式 9-3

2 指令センター

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
(1)整備計画			
①取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 業務内容を十分理解し、指令センター整備の基本的な考え方や方針が具体的かつ実効的に提案されているか 	15	様式 10-1
②基本性能	<ul style="list-style-type: none"> 119 番通報等の受付から事案終了まで各種処理が正確かつ迅速に行える計画となっているか 大規模災害や同時多発災害の発生時でも処理能力が低下及び悪化しないような方策が提案されているか オペレーションミス・ヒューマンエラーが発生しにくいよう、操作性・機能性に配慮した提案がされているか 指令システムと支援システムは連携性が高いものとなっているか 指令システム及び支援システムについて、適切なセキュリティ対策が提案されているか 	35	様式 10-2
③安定性・災害対策	<ul style="list-style-type: none"> 特に重要な装置について、地震や不測の事態の発生も考慮し、365 日 24 時間無停止化を図った信頼性の高いものが提案されているか 障害発生時に全面的なシステムダウンを起こさないための工夫が提案されているか 大規模災害等の発生により指令センターが被災した場合を考慮し、指令センター以外の拠点で指令管制業務を継続するためのバックアップの仕組みが具体的に提案されているか 	40	様式 10-3
④メンテナンス性・更新性	<ul style="list-style-type: none"> システムの保守管理及びデータメンテナンス並びに機器追加更新等を実施する際の作業効率や経済性に配慮した設計となっているか 将来的な機器の追加やシステム変更等に対応するための工夫が提案されているか 	30	様式 10-4
⑤整備業務	<ul style="list-style-type: none"> システム更新時に指令業務が寸断されることがないよう、回線切り替え時等の対策がなされているか 新庁舎整備と連携した適切かつ効率的な工期設定及び設計・工事計画等が提案されているか 署所における設置工事等を考慮した計画となっているか 	30	様式 10-5
(2)維持管理計画			
①取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 業務実施の基本要件を踏まえ、指令センター維持管理の基本的な考え方や方針が具体的かつ実効的に提案されているか 	20	様式 11-1
②保守業務	<ul style="list-style-type: none"> 予防保全の考え方にに基づき、指令センターが常に正常な機能を保持できるよう具体的かつ実効的な提案がされているか ライフサイクルコストの削減に配慮されているか 故障・障害発生時に速やかに対応できるよう、適切な保守体制が提案されているか 	30	様式 11-2
③更新計画	<ul style="list-style-type: none"> 指令システムにおける更新機器や更新時期が具体的かつ実効的に提案されているか 	35	様式 11-3

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支援システムにおける更新機器や更新時期が具体的かつ実効的に提案されているか ・ デジタル無線における更新機器や更新時期が具体的かつ実効的に提案されているか ・ 更新に対して予防保全の観点が配慮されているか 		
④運用支援・教育訓練業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ システム運用を行う上で必要十分な対応体制が提案されているか ・ 指令システム運用開始前の指令台訓練機による操作訓練について十分な期間、内容が提案されているか 	15	様式 11-4

(5) 価格審査

次の計算式に基づき、入札価格（税抜）から価格評価点を算出し付与する。価格審査の配点は300点とする。

- ① 入札参加者の中で、最低の入札価格（以下「最低入札価格」という。）の入札提案に対し、価格点の満点（300点）を付与する。
- ② 他の入札参加者の価格評価点は、最低入札価格と当該入札参加者の入札価格との比率により、以下に示す算定式に基づき算出する。なお、点数は、小数点第3位以下を四捨五入した値とする。

$\text{「価格点」} = 300 \text{ 点} \times \left[\frac{\text{（最低入札価格）}}{\text{（当該入札参加者の入札価格）}} \right]$
--

第4 最優秀入札提案の選定

選定委員会は、最も高い総合評価点を得た入札提案を最優秀入札提案として選定する。

なお、最も高い総合評価点を得た入札提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い入札提案を最優秀入札提案とする。この場合において、価格評価点と同点である提案が複数あるときは、ヒアリング（プレゼンテーション）の内容を基に最優秀入札提案を決定するものとし、さらにヒアリング（プレゼンテーション）の評価が同じである提案が複数あるときは、いずれの提案も最優秀入札提案とする。

第5 落札者の決定

市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、最優秀入札提案を行った者を落札者として決定する。

なお、最優秀入札提案が複数ある場合は、当該提案者によるくじ引きにより落札者を決定する。