

盛岡中央消防署新庁舎及び
（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業

事業者選定基準

平成25年1月31日

盛岡地区広域消防組合

第1 本書の位置付け

本事業者選定基準は、盛岡地区広域消防組合（以下「組合」という。）が盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業（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。本事業者選定基準は、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、本事業者選定基準に使用する用語の定義は、入札説明書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「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。

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、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、入札提案書の内容の定性的な評価（以下「定性審査」という。）により定性評価点を算出し、入札価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出して、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は250点とし、定性審査、価格審査の配点について以下に示す。

<入札提案書審査の配点>

審査内容	配点
定性審査	150点
価格審査	100点

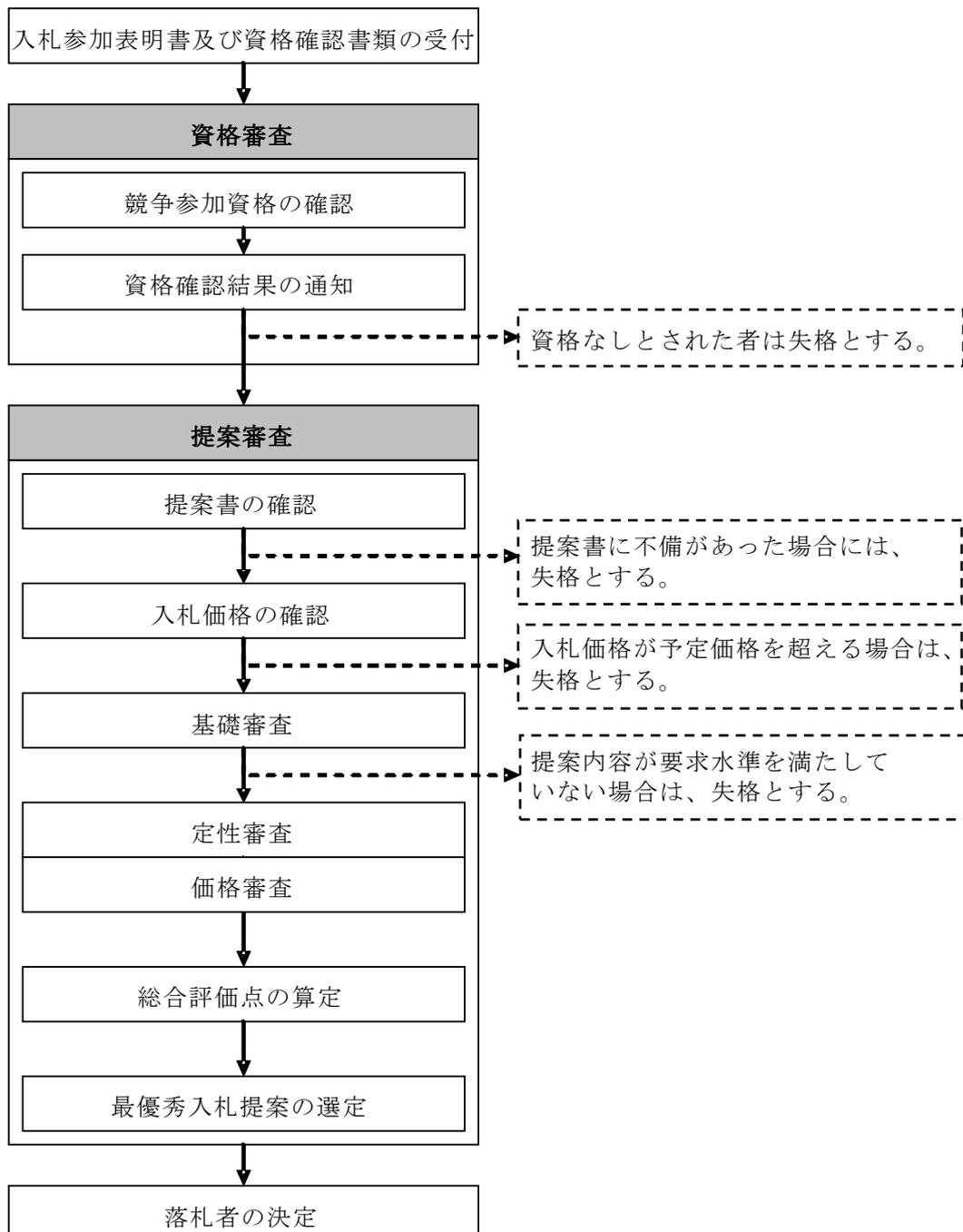
2 審査の体制

組合は、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盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業事業者選定委員会（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事業者選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。組合は、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

審査の手順は、以下のとおりである。



第3 審査基準

1 資格審査

入札説明書において示す参加資格要件（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。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 入札価格の確認

本事業に対する入札参加者の入札価格が、組合の予定価格の制限の範囲内であることを確認する。入札価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

3 提案審査

(1) 基礎審査

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11 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定性審査を行う。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、かつ、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものではなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは返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。

(2) 定性審査

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。

定性審査の加点の付与基準は、以下に示す五段階評価とし、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を算出するものとする。

<加点付与基準>

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れている	1.0
B	AとCの間	0.75
C	優れている	0.5
D	CとEの間	0.25
E	要求水準は満たしているが、優れている点が認められない	0

<定性審査項目及び配点>

審 査 項 目		配点
1 施設整備		9 6
(1) 施設整備の基本方針		3
(2) 盛岡中央消防署新庁舎	①新庁舎土地利用	1 0
	②平面・動線・階構成	1 0
	③外観デザイン・内装計画	7
	④設備計画	8
	⑤中央消防署・消防本部・消防防災課主要諸室の機能	1 4
	⑥通信指令課主要諸室の機能	6
	⑦防災学習コーナーの機能	8
	⑧外構等の機能	6
	⑨訓練施設	4
(3) (仮称) 山岸出張所	①施設計画	3
	②各部の機能	5
(4) 備品・家具		4
(5) 施設整備に係る業務	①施設整備全般	4
	②建設業務	4
2 維持管理		3 4
(1) 維持管理の基本方針		3
(2) 維持管理業務の実施体制		3
(3) 各保守管理業務		4
(4) 修繕更新業務		1 0
(5) 防災学習コーナー保守管理業務		4
(6) 清掃業務		3
(7) ライフサイクルコスト計画	①省エネルギー	4
	②長寿命化等	3
3 事業計画		2 0
(1) 事業実施の基本方針		3
(2) 事業実施体制		3
(3) 資金計画・収支計画		3
(4) 事業の安定性の確保		5
(5) 地域経済への配慮		6
合 計		1 5 0

<定性審査項目及び評価の視点>

1 施設整備

審査項目		評価の視点	配点	様式
(1) 施設整備の基本方針		<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の施設整備基本方針を十分に考慮した提案となっているか <基本方針> <ul style="list-style-type: none"> ①防災活動の中核としての拠点施設 ②IT基盤・総合訓練機能を備えた施設 ③防災学習・情報発信機能を備えた施設 ④利便性を備えた環境配慮型の施設 ⑤ライフサイクルに配慮した施設 	3	様式 7-2
(2) 盛岡中央消防署新庁舎	①新庁舎土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急車両の出動が迅速かつ安全であるか ・出動動線、職員動線及び維持管理等に配慮されているか ・近隣住宅等、周辺環境に配慮されているか 	10	様式 7-3
	②平面・動線・階構成	<ul style="list-style-type: none"> ・各部門の要求及び特性を把握した適切な階構成・階高設定であるか ・緊急時の迅速な出動動線等を考慮したゾーニング及び動線計画であるか ・職員エリアと来庁者エリアとの区別が考慮されているか 	10	様式 7-4
	③外観デザイン・内装計画	<ul style="list-style-type: none"> ・消防庁舎として相応しく、周辺の景観や環境を考慮した外観デザイン及び開口構成となっているか ・各部門の用途や使用頻度などの特性に応じた内装計画となっているか ・内外装の使用材料は、化学物質や環境汚染等に配慮した適切な計画となっているか 	7	様式 7-5
	④設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各種機器や配管の凍結防止など、寒冷地対策が考慮されているか ・24時間利用の特性を踏まえ、最適な方式が選定されているか ・エネルギー使用量の把握や、省エネルギー運転が考慮されているか 	8	様式 7-6
	⑤中央消防署・消防本部・消防防災課主要諸室の機能	<ul style="list-style-type: none"> ・各室の配置は、使用形態が考慮されているか ・車庫及び出動準備室の必要な機能について、各部の計画などに配慮されているか ・事務室関係の諸室について、執務空間としての使用形態や利便性が考慮されているか ・各仮眠室や浴室、食堂等について、居住空間としての利便性や快適性が考慮されているか ・大会議室について、大空間としての機能性や組合議会の議場兼用について考慮されているか 	14	様式 7-7
	⑥通信指令課主要諸室の機能	<ul style="list-style-type: none"> ・各室の配置は、使用形態が考慮されているか ・執務室及び仮眠室の利便性、快適性が考慮されているか ・見学ルートや見学スペースが適切に設定されているか ・消防指令システムの設置について考慮されているか 	6	様式 7-8
	⑦防災学習コーナーの機能	<ul style="list-style-type: none"> ・防災全般・地域防災・防災体制・消防組織等について効果的に学習できる提案がされているか ・防災シアターは、映像を活用し、地震、火災等の各種災害の怖さと、その対応が学習できる提案がされているか 	8	様式 7-9
	⑧外構等の機能	<ul style="list-style-type: none"> ・自家発電設備用燃料タンクは、貯蔵燃料の循環も含め維持管理に配慮されているか ・自家用給油設備は、車両の出入りが容易な計画となっているか ・車両出動表示灯は、緊急出動時の事故防止に配慮されているか ・融雪装置の機能性・ランニングコストや、外構の除雪対応について配慮されているか 	6	様式 7-10
	⑨訓練施設	<ul style="list-style-type: none"> ・検索訓練室や消防設備実習室、模擬訓練室など、実践的な訓練が実施可能な計画となっているか ・訓練塔周囲の訓練スペースについて配慮した計画となっているか 	4	様式 7-11

審査項目		評価の視点	配点	様式
(3) (仮称)山岸出張所	①施設計画	・周辺環境や近隣施設へ配慮した施設計画となっているか ・出勤動線に配慮した車庫等のゾーニング計画となっているか	3	様式 7-12
	②各部の機能	・事務室等の利便性や、仮眠室・食堂等の快適性に配慮した計画となっているか ・各種機器や配管の凍結防止など、寒冷地対策が考慮されているか ・省エネルギーについて考慮されているか	5	様式 7-13
(4) 備品・家具		・使用目的に沿った機能を有し、各室の用途や空間に相応しいデザイン、素材、色合いとなっているか	4	様式 7-14
(5) 施設整備に係る業務	①施設整備全般	・業務遂行に適切な実施体制となっているか ・品質確保、工程計画について適正に計画されているか ・別途設置される情報通信システム等に対して積極的な提案があるか	4	様式 7-15 様式 7-16 様式 7-17
	②建設業務	・施工中の安全確保や近隣環境保全に配慮されているか ・冬季や災害時等の対応が十分考慮されているか ・建設資材等のリサイクル等環境に配慮されているか ・解体工事について適切な計画がされているか	4	様式 7-18

2 維持管理

審査項目		評価の視点	配点	様式
(1) 維持管理の基本方針		・本事業の維持管理基本方針を十分に考慮した提案となっているか ＜基本方針＞ ①消防業務への配慮 ②施設利用者への配慮 ③環境・経済性への配慮	3	様式 8-2
(2) 維持管理業務の実施体制		・業務遂行に適切な実施体制となっているか	3	様式 8-3
(3) 各保守管理業務		・建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構保守管理業務について消防庁舎を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ・各業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法やモニタリング項目等が具体的に提案されているか	4	様式 8-4
(4) 修繕更新業務		・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計画となっているか ・消防業務の遂行に支障のないような配慮がされているか	10	様式 8-5 様式 8-6
(5) 防災学習コーナー保守管理業務		・想定される団体利用、個人利用などに対応する見学プログラムについて工夫がされているか ・適切な機能を保持する維持管理について、内容の更新も含めた具体的な提案がされているか	4	様式 8-7
(6) 清掃業務		・日常清掃、定期清掃、外構清掃及び防虫防鼠等の衛生環境について消防庁舎を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ・清掃業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法やモニタリング項目等が具体的に提案されているか	3	様式 8-8
(7) ライフサイクルコスト計画	①省エネルギー	・新庁舎について、目標とする PAL 値及び CEC 値が適切であるか ・目標値の実現に向けた省エネルギーについての有効な提案がされているか	4	様式 8-9
	②長寿命化等	・長期的な機能及び美観の保持に考慮されているか ・消耗品、交換部材の手配やメンテナンス性など、維持管理に配慮されているか ・施設の更新性や拡張性に配慮されているか	3	様式 8-10

3 事業計画

審査項目		評価の視点	配点	様式
(1) 事業実施の基本方針		・本事業の実施における課題等をふまえ、PFI 事業として実施することのメリットを最大限に発揮できるような対応・方策が示されているか	3	様式 9-2
(2) 事業実施体制		・代表企業による事業全体の優れた統括やマネジメントが期待され、かつ、本事業を確実に実施するための構成員・協力企業間の明確な役割	3	様式 9-3

審査項目	評価の視点	配点	様式
	<ul style="list-style-type: none"> 割・責任分担、事業実施体制が構築されているか 構成員または協力企業に不測の事態が生じた場合でも、本事業の実施や組合の行政事務に影響を及ぼさないための体制面での工夫や配慮がされているか 緊急時等において、本事業の実施や組合の行政事務への影響を最小限に抑えるための体制面での工夫や配慮がされているか 		
(3) 資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 本事業の内容や期間等を踏まえて、事業の安定性・確実性の確保のため、適切かつ確実性の高い資金調達の工夫や配慮がされているか 	3	様式 9-4
(4) 事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に係るリスクについて、適切な認識及び対応方針(リスク管理の方策や事業者モニタリング等)を含む計画となっているか リスク発生時において、本事業の実施や組合の行政事務への影響を最小限に抑える工夫や配慮がされているか 	5	様式 9-5
(5) 地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がされているか 	6	様式 9-6

(3) 価格審査

次の計算式に基づき、入札価格から価格点を算出し付与する。価格審査の配点は100点とする。

ア 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（100点）を付与する。

イ 他の入札参加者の価格点は、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算出する。なお、点数は、小数点以下第3位を四捨五入した値とする。

<算定式>

$$\text{価格点} = 100 \text{点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$$

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、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

組合は、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。