

天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業

落札者決定基準

平成 29 年 8 月

大阪市

【 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)	検討会議の設置	1
(4)	審査の流れ	1
(5)	最優秀提案者の選定	3
(6)	落札者の決定	3
(7)	提案内容の位置づけ	3
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)	入札価格及び価格提案の確認（開札）	4
(2)	基礎審査	4
(3)	加点審査	5
4	総合評価	10
(1)	総合評価の手順	10
(2)	総合評価点の計算式	10

1 審査の概要

(1) 事業者選定基準の位置付け

本書は、大阪市が、天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業を実施する民間事業者の募集・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「入札説明書」と一体のものです。

なお、この落札者決定基準において使用する用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、入札説明書に定めるところによります。

(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た事業化を行うことで、財政負担の縮減、効率化を図るとともに、よりよい施設サービスの実現を目指しています。そこで、事業者の選定にあたっては、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総合評価一般競争入札方式により選定します。

(3) 検討会議の設置

民間事業者の選定等の際には、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者で構成される大阪市 PFI 事業検討会議において意見聴取を行うこととします。

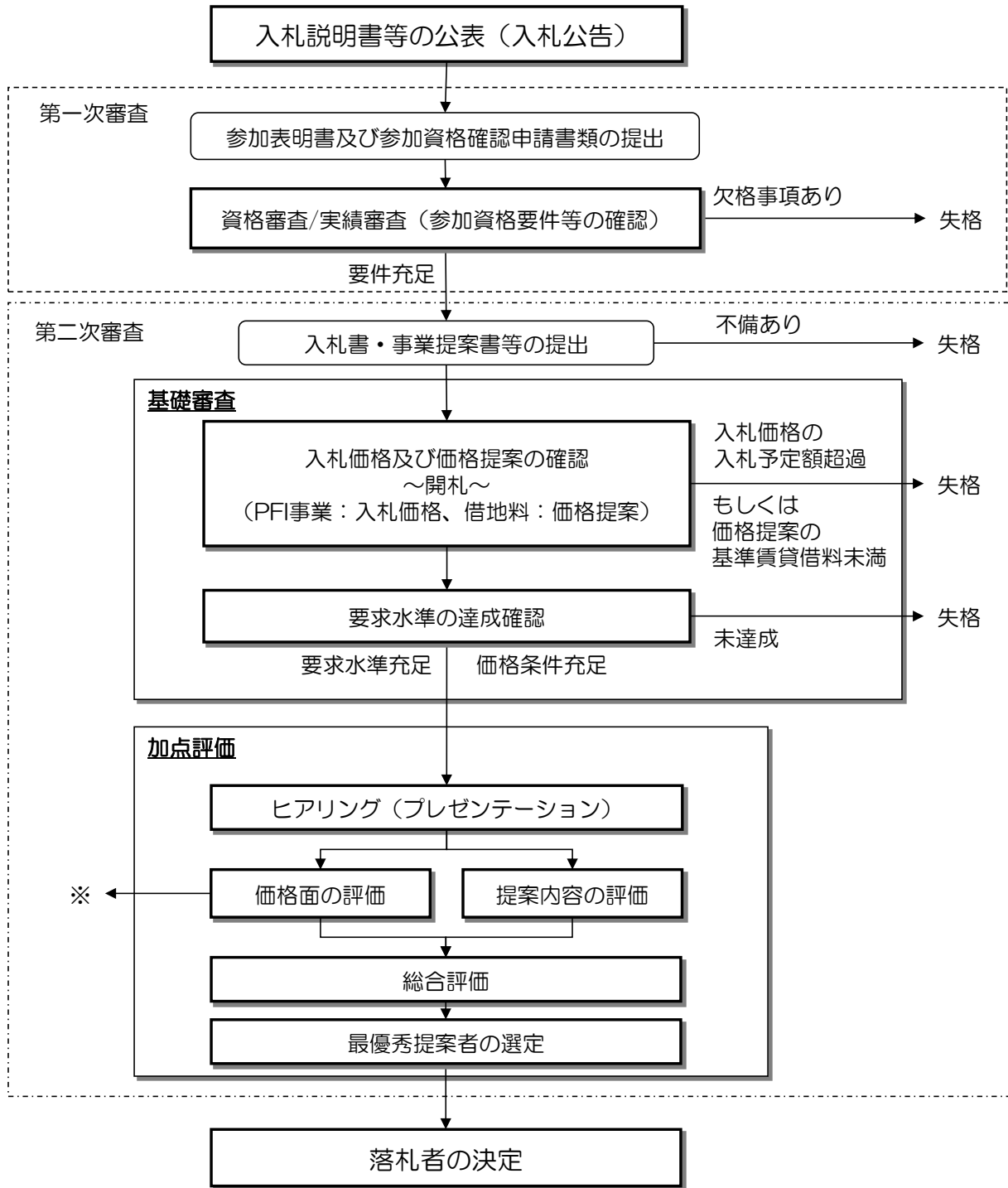
市は、検討会議での意見聴取を踏まえ、最も優れた事業提案を行った応募グループを最優秀提案者として選定します。市は、これを踏まえ、落札者を決定します。

(4) 審査の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、応募者の資格、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者の提案内容等を審査する第二次審査として実施します。第一次審査は、応募者について書類審査によって第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定します。

第一次審査	資格審査、実績審査
第二次審査	基礎審査、加点点評価

【図1 審査の流れ】



(5) 最優秀提案者の選定

第一次審査に合格した応募者から提出された入札書及び事業提案書の内容について、検討会議の意見を踏まえ市が第二次審査として本書に基づき評価・得点化を行い、最優秀提案者を選定します。

なお、当該応募者から提出された入札書及び事業提案書等の内容を審査し、入札価格・価格提案の確認、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」及び「3 (3) ② 価格の定量化方法」に定められた方法による得点化の合計点において、加點評価の点数が60点（ウェイト勘案後）以下であれば、当該応募者を最優秀提案者として選定しません。

(6) 落札者の決定

検討会議の意見及び市による審査を踏まえ、市が事業提案書等の資料を総合的に勘案し、落札者を決定します。

(7) 提案内容の位置づけ

PFI 事業では、提案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、施設の性能や仕様、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、総合評価一般競争入札方式においては、提案内容が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示されている内容について得点が付与される加點評価を行います。このため、落札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 審査における意見の扱い

審査において、検討会議及び市より、応募者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、落札者はこの意見を、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、応募者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

応募者から提出された参加資格確認申請書類に基づき、入札説明書に定める応募者の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

応募者から提出された参加資格確認申請書類に基づき、入札説明書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

応募者から提出された入札書及び事業提案書等の内容を審査します。審査にあたっては、応募者によるプレゼンテーション、応募者へのヒアリング等の実施を予定しています。

なお、応募者から提出された入札書及び事業提案書等に疑義がある場合には、応募者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、応募者に対して個別ヒアリングを行って確認する場合があります。また、応募者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) 基礎審査

① 入札価格及び価格提案の確認（開札）

応募者は、入札価格（新ターミナル施設の設計、整備・維持管理に関するサービス対価相当）及び価格提案（定期借地料相当）が市の設定する予定額に収まるよう事業提案に留意してください。入札価格が入札予定額を超過する場合、もしくは、価格提案が基準賃貸借料を下回る場合には、失格とします。

② 要求水準の達成確認

応募者から提出された入札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、その応募者は失格とします。

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あたり、応募者から提出された事業提案書に疑義がある場合には、応募者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、応募者に対して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、当該応募者に「基礎点」として 100 点を付与します。

③ 市が支払うサービス対価算定の確認

(ア) 応募者から提案された入札価格について、入札説明書等に示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) 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。

(2) 加点評価

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

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。

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 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、応募者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 項目及び配点等】

No	項目	配点
■ 事業実施に関する項目		計 40 点
1	事業計画(実施体制、工程、資金計画等)の妥当性	20 点
2	にぎわい創出・地域の活性化への貢献	15 点
3	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	5 点
■ 施設整備に関する項目		計 30 点
4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性、施設の性能(利便性、快適性、安全性等への配慮)	20 点
5	将来計画への配慮	10 点
■ 維持管理に関する項目		計 30 点
6	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	15 点
7	施設の長寿命化方策	10 点
8	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（40点）】

No	項目	配点	審査項目	主な審査のポイント	主な様式
1	事業計画（実施体制、工程、資金計画等）の妥当性	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施にあたっての基本方針 ・ 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 ・ 客船母港化に資する新ターミナル事業計画の立案 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業のコンセプトが具体的に示されているか ・ 代表企業、構成企業、協力企業における役割分担、管理体制、SPC 経営体制が妥当か ・ 事業収支計画や資金調達計画は妥当か ・ 監査、管理体制は適切か ・ 独立採算施設が併設される場合、独立採算施設の安定性が説明されているか ・ 客船母港化に資する新ターミナル施設事業計画となっているか ・ 新ターミナル施設が要求水準に十分対応した計画となっているか 	様式 5-2
2	にぎわい創出・地域の活性化への貢献	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪ベイエリアにおけるまちづくりへの貢献度 ・ にぎわいの創出、地域活性化への貢献度や実現可能性 ・ 府域経済に対する貢献への取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪都市魅力創造戦略2020を踏まえた、築港地区の活性化に対する考え方や大阪ベイエリアの取り巻く状況を反映した計画となっているか ・ 周辺地域へのにぎわい創出につながる事業計画か ・ 提案されたにぎわい創出・地域への活性化について、実現可能性は高いものといえるか。 ・ 地域との連携や協力等、地域貢献に積極的か ・ 客船発着時以外の新ターミナル空間活用案が計画されているか ・ 府域経済の活性化に資する計画となっているか 	様式 5-3
3	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業におけるリスクの規定及びその対応案 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業におけるリスクについて適切な認識がなされているか 	様式 5-4

【施設整備に関する項目（30点）】

No	項目	配点	審査項目	主な審査のポイント	主な様式
4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性、施設の性能（利便性、快適性、安全性等への配慮）	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計及び施工における基本方針 ・ 客船ターミナル施設という特性に配慮した設計・施工上の対応策・工夫（利用者の動線計画や周辺状況に応じた施工方法、既存施設への配慮等） ・ ユニバーサルデザインへの配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計、施工計画の基本的な考え方が明確かつ妥当か ・ 設計・施工体制は妥当か ・ コスト縮減やエネルギー削減に向けた設計・施工上の創意工夫があるか ・ 客船母港化にふさわしいターミナル性能を確保しているか ・ 客船母港の玄関口としてふさわしいデザインとなっているか ・ 乗船客がスムーズに移動できるよう、利便性・動線に配慮しているか ・ 整備期間中における仮設ターミナルへの配慮がされているか ・ 多様な利用者を想定したユニバーサルデザインがなされているか 	様式 6-2
5	将来計画への配慮	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来の転用等を考慮した施設・設備の汎用性・可変性に係る性能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 50年以上利用できる施設としての工夫がなされているか ・ 大阪港港湾計画に基づき、22万総t級のクルーズ客船を将来的に受け入れることへの配慮がなされているか 	様式 6-3

【維持管理に関する項目（30点）】

No	項目	配点	審査項目	主な審査のポイント	主な様式
6	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	15点	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務における基本方針 維持管理体制 	<ul style="list-style-type: none"> 港湾法を踏まえた維持管理計画を策定する方針となっているか 個別業務の対応や調整等に要する時間や段取りを十分に考慮した妥当かつ確実な維持管理スケジュールであるか 事業期間を通じて円滑に実施できる体制は妥当かつ実効的か 緊急時の対応方針や体制は実効性が高いか 災害発生時の業務継続の担保方法は有効的か 	様式 7-2
7	施設の長寿命化方策	10点	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコスト低減・適正化の観点からの、施設長寿命化のための方策 50年間の利用を可能とする、計画的な長期修繕の考え方 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な予防保全計画を策定する方針となっているか ランニングコスト及び維持管理の容易性が考慮されているか 将来の更新に対応したフレキシビリティに対する配慮・工夫がなされているか 	様式 7-3
8	モニタリングの実施	5点	<ul style="list-style-type: none"> 業務報告やモニタリングを効果的かつ効率的に行うための方策 	<ul style="list-style-type: none"> 事業遂行に必要な実施体制構築に関する考え方は適切か セルフモニタリングに関する実施方法の実効性は高いか 	様式 7-4

【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 価格の定量化方法

応募者が提示する入札価格（新ターミナル施設の整備及び維持管理にかかる費用）から、市に対する定期借地権料の価格提案（事業期間中の合計）を除いた額（以下、「市負担額」という）について、次の算式により「価格点」として算出します。

最も低い市負担額を提示した応募者の価格点を 100 点満点とし、その他の応募者の価格点は、提案のうち最も低い市負担額からの割合に基づき算出します。なお、市負担額が市の定める予定負担額(※)を超過する場合には 0 点とします。

$$\text{価格点} = \left(\frac{\text{提案のうち最も低い市負担額}}{\text{当該応募者の提示する市負担額}} \right) \times 100 \text{ 点}$$

※市の定める予定負担額については、特定事業選定時に、公共負担が最小となる「増改築で整備する場合」と PFI 方式で当該独立採算施設を含めた全体事業費を計算した上で、ターミナル部分を取り出して比較算出した場合（賃貸料収入を算入する）においても、事業期間中の市の財政負担額の軽減が期待できると算定したことを踏まえ、設定します。

詳細は別紙の「参考価格 特定事業の選定時における VFM の算定について」をご参照ください。

4 総合評価

(1) 総合評価の手順

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)、及び応募者が提示する市負担額に基づいて算出した価格点について、それぞれの以下のウェイト付けを行った上で合計し、応募者ごとに総合評価点を算出し、順位付けを行います。

市は、順位付けを行った結果に基づいて、最優秀提案者を選定します。市はその結果を踏まえ、落札者を決定します。

【基礎点】 満点：100点 ウェイト：1.0倍

【内容点】 満点：100点 ウェイト：0.7倍

【価格点】 満点：100点 ウェイト：0.3倍



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。

(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	=	【基礎点】	+	【内容点】	+	【価格点】
(満点 200点)		(ウェイト勘案 100点)		(ウェイト勘案 70点)		(ウェイト勘案 30点)

参考価格の公表 ～VFMの算定～

	PFI方式により整備した場合 (独立採算施設を併設しない場合でのターミナルの建て替え)	公共が自ら整備した場合 (独立採算施設を併設しない場合でのターミナルの建て替え)		
整備のイメージ				
金額(千円)	解体・設計・建設費(起債利息・割賦含む) (うち、起債利息)	2,936,350 740,274	解体・設計・建設費(起債利息含む) (うち、起債利息)	3,361,515 870,910
	維持管理費	1,272,112	維持管理費	1,478,955
	アドバイザー	28,800		
	合計	4,237,262	合計	4,840,470
	現在価値換算	3,189,493	現在価値換算	3,742,301
VFM(%)	14.77			

* 上記金額は、平成 29 年 1 月の特定事業選定時の算定根拠となっています。

* 市が事業者に対して支払う解体・設計・建設費(サービス対価 A)、維持管理費(サービス対価 B)には、起債償還時の利息は含まれません。

参考価格の公表 ～VFMの算定～

想定ケース	PFI方式:独立採算施設併設 (上記で生じる賃貸料は算入せず)	PFI方式:独立採算施設併設 (上記で生じる賃貸料を算入)	PFI方式:独立採算施設併設 (上記で生じる賃貸料を算入)			
	公共整備:独立採算施設を併設する 場合でのターミナルの建て替え	公共整備:独立採算施設を併設しない 場合でのターミナルの建て替え	公共整備:ターミナルの増改築			
	<p>PFI方式による整備</p>		<p>公共整備</p>			
PFI方式	設計・建設費(利息・割賦含む) (うち、起債利息)	3,255,425 819,704)	設計・建設費(利息・割賦含む) (うち、起債利息)	3,255,425 819,704)	設計・建設費(利息・割賦含む) (うち、起債利息)	3,255,425 819,704)
	維持管理費	1,272,112	維持管理費	1,272,112	維持管理費	1,272,112
	アドバイザー	28,800	アドバイザー	28,800	アドバイザー	28,800
	賃貸料収入		▲ 512,952	賃貸料収入	▲ 512,952	賃貸料収入
合計	4,556,337	合計	4,043,385	合計	4,043,385	
現在価値換算	3,435,382	現在価値換算	3,055,038	現在価値換算	3,055,038	
公共整備	設計・建設費(利息含む) (うち、起債利息)	3,726,933 964,358)	設計・建設費(利息含む) (うち、起債利息)	3,361,515 870,910)	設計・建設費(利息含む) (うち、起債利息)	2,681,010 694,956)
	維持管理費	1,478,955	維持管理費	1,478,955	維持管理費	1,378,687
	合計	5,205,888	合計	4,840,470	合計	4,059,697
	現在価値換算	4,036,310	現在価値換算	3,742,301	現在価値換算	3,143,409
VFM(%)	14.89	18.36	2.81			

* 上記金額は、平成 29 年 1 月の特定事業選定時の算定根拠となっています。

* 市が事業者に対して支払う解体・設計・建設費(サービス対価 A)、維持管理費(サービス対価 B)には、起債償還時の利息は含まれません。