

別添資料2

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業

落札者決定基準

令和3年4月

湯梨浜町

目 次

1. 本書の位置づけ.....	1
2. 事業者選定の概要.....	1
(1) 事業者選定方式.....	1
(2) 事業者の選定方法と選定の体制.....	1
3. 審査の手順.....	3
4. 入札参加資格審査.....	4
5. 入札書類審査.....	4
(1) 入札書類の確認.....	4
(2) 基礎項目審査.....	4
(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）.....	4
(4) 価格評価点の算定.....	5
(5) 優秀提案の算定.....	5
6. 落札者の決定.....	5

添付資料

別紙1 基礎項目審査の評価基準

別紙2 加点項目審査の評価基準

1. 本書の位置づけ

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、PFI方式により湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業（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・選定を行うに際し、入札参加希望者に配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、落札者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った入札参加グループを選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加グループの行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を効率的かつ効果的な整備を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、町の要求するサービス水準との適合性並びに事業の遂行能力や事業計画の妥当性、リスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

(2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について湯梨浜町（以下「町」という。）が審査を行う。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、入札書類審査における評価には反映させないこととする。

入札書類審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を町が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、町が設置した学識経験者等で構成する湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業民間事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が入札参加グループから提出された入札書類（提案書）の加点項目審査を行い、優秀提案を選定し、町に選定結果を報告する。

町は、選定委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

なお、付帯事業の提案については審査対象外とするが、落札者決定後、協議のうえ、町が許可した場合に限りこれを実施することができるものとする。

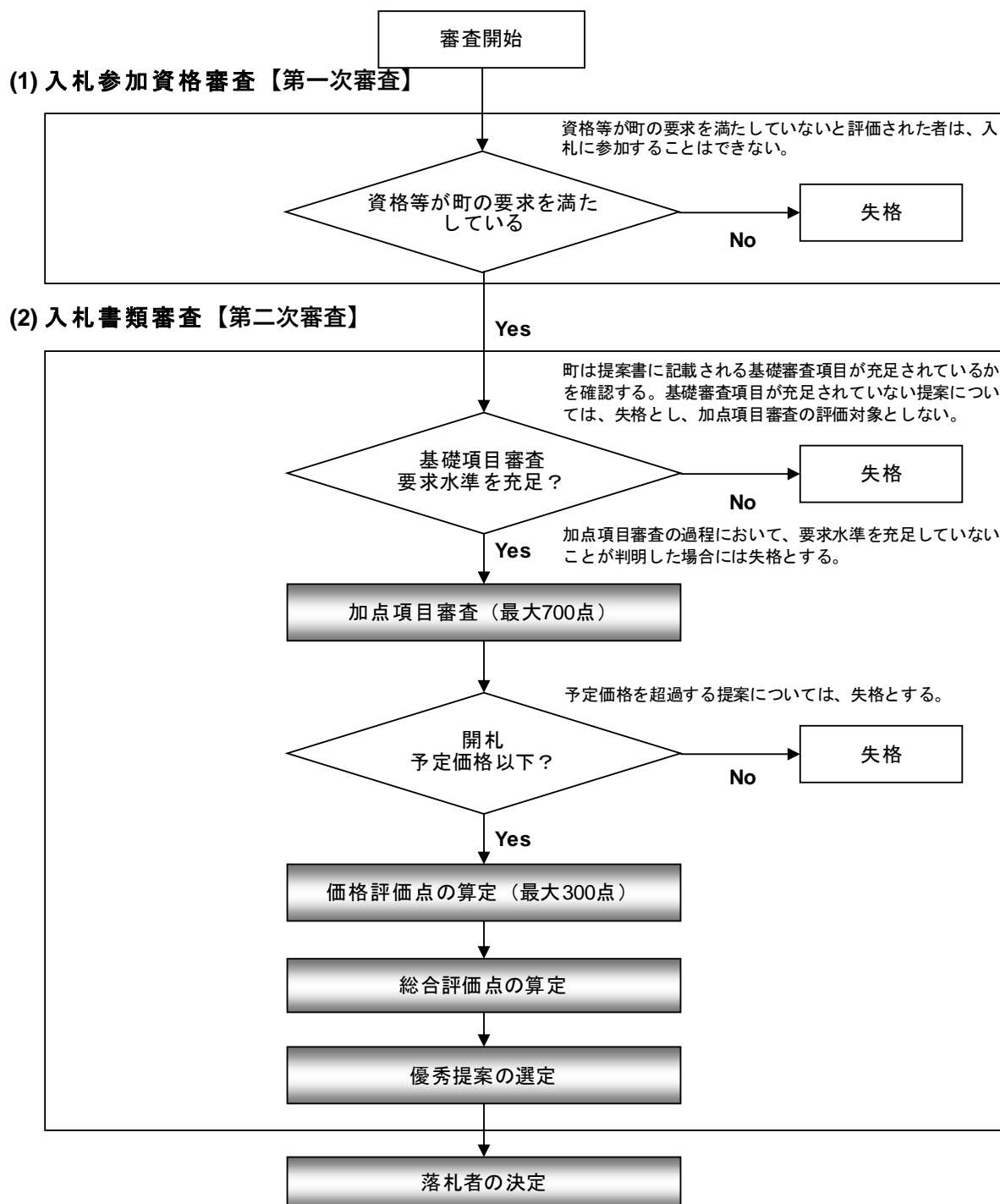
選定委員会の委員は、以下のとおりである。

【選定委員会 委員】

	氏名	所属
委員	高増佳子	国立米子工業高等専門学校建築学科 教授
委員	中治弘行	公立鳥取環境大学環境学部 教授
委員	前原勝樹	国立米子工業高等専門学校建築学科 教授
委員	亀井雅議	湯梨浜町副町長
委員	石本義之	湯梨浜町建設水道課長

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4. 入札参加資格審査

入札参加グループの代表企業及び構成企業が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

5. 入札書類審査

(1) 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを町において確認する。

(2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて町が審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、選定委員会において性能評価として加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す評価項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点項目審査は最大700点とし、その内訳は「別紙2 加点項目審査の評価基準」に示す。

なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとするが、その過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

評価項目	配点	備考
① 事業実施計画に関する事項	35	配点の割合：最大700点中 5%
② 地域社会貢献度に関する事項	35	〃 5%
③ 団地全体に関する事項	210	〃 30%
④ 住棟・住戸に関する事項	140	〃 20%
⑤ 整備住宅等の管理に関する事項	140	〃 20%
⑥ 施工計画に関する事項	105	〃 15%
⑦ 入居者移転補助に関する事項	35	〃 5%
合 計	700	

【加点基準】

評価	評価基準	比率 (点数=配点×比率)
A	特に優れている	100%
B	優れている (AとCの中間程度)	67%
C	やや優れている	33%
D	優れている点はない (要求水準と同程度)	0%

(4) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大300点）については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を300点とする。なお、提案上限額は、924,000千円（消費税等相当額を除く。）とし、提案上限額を超える場合は失格とする。

【算定式】

$$\text{入札価格 A の得点} = 300 \times \frac{\text{最低の入札価格}}{\text{入札価格 A}}$$

※最低価格を提示した提案に満点（300点）を付与する。

(5) 優秀提案の算定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (加点項目審査：最大700点)} + \text{価格評価点 (最大300点)}$$

6. 落札者の決定

町は、入札書類審査の結果に基づいて選定委員会により選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を優秀提案者とする。また、性能評価点も同点の場合は、当該者にくじを引かせて優秀提案者を選定する。

別紙1 基礎項目審査の評価基準

No	審査項目	審査項目の詳細（例）	関連様式No※
■事業実施計画に関する事項			
1	事業実施計画	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅整備の実施に係る基本的な考え方が、要求水準書に示す「施設整備の基本方針」から逸脱していないこと ・実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること ・代表企業、構成員のそれぞれの役割及び責任が適切であること 	様式4-7
■各業務に関する事項			
2	調査業務	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す「調査業務に関する要求水準」を満たしていること 	様式4-9、様式4-10、様式4-11
3	設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す「施設計画に関する要求水準」を満たしていること ・要求水準書に示す「設計業務に関する要求水準」を満たしていること 	様式4-9、様式4-10、様式4-11
4	解体撤去等業務	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す「解体撤去等業務に関する要求水準」を満たしていること 	様式4-9、様式4-10、様式4-11
5	建設業務	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す「建設業務に関する要求水準」を満たしていること 	様式4-12
6	工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す「工事監理業務に関する要求水準」を満たしていること 	様式4-12
7	入居者移転補助業務	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す「入居者移転補助業務に関する要求水準」を満たしていること 	様式4-13

※ 関連する様式は、上記の他、適宜設計図書等を参照するものとする。

別紙2 加点項目審査の評価基準

No	審査項目	審査項目の詳細（例）	配点	関連様式 No※	配点計
■事業実施計画に関する事項					
1	事業実施計画	・公営住宅整備の実施に係る基本的な考え方（施設計画、維持管理、コスト削減）	10	様式4-7	35
		・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成員それぞれの役割、責任の明確性、適切性	20		
		・資金調達の確実性 ・協力企業への支払の確実性 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等	5		
■地域社会貢献度に関する事項					
2	地域社会貢献度	・本事業における地域社会貢献への取組	15	様式4-8	35
		・町内建設業者との協働に対する取組	20		
■団地全体に関する事項					
3	団地全体	・周辺地域と調和した景観形成と近隣の良い住環境の維持（敷地境界際やボリューム感軽減のための意匠への配慮等） ・施設の動線、使いやすさ ・高齢者、障害者、子育て世帯等への配慮	150	様式4-9	210
		・地震、火災等災害への対策（安全な避難経路の確保、災害対策機能の整備等） ・安全性・防犯性への配慮	40		
		・地球環境・環境共生への配慮 ・入居者間及び周辺住民との良好なコミュニティ形成への寄与に関する提案	20		
■住棟・住戸に関する事項					
4	住棟・住戸	・使いやすさ、住みやすさ等への配慮（住戸内・公共空間） ・プライバシーの確保（住戸内・公共空間） ・高齢者、障害者、子育て世帯等、及び多様化するライフスタイルへの配慮	100	様式4-10	140
		・地震、火災等災害への対策（設備、構造等における耐震性への配慮等） ・日常生活における安全性・防犯性への配慮	40		
■整備住宅等の管理に関する事項					
5	整備住宅等の管理	・中長期的な大規模改修コスト低減のための提案（長寿命化、躯体の劣化対策、メンテナンスに配慮した工法や材料の選定等） ・将来的な改修に備えたコスト低減提案（EVリニューアル、設備機器・配管取替、住戸数変更等） ・解体までを見据えたライフサイクルコストへの配慮	60	様式4-11	140
		・日常的な修繕コスト低減のための提案（一般修繕、空家修繕、設備修繕等） ・日常的なメンテナンスのコスト削減のための提案（点検頻度、点検方法等）	40		
		・中長期的な大規模改修、将来的な改修等のしやすさ（工期短縮、入居者への影響等） ・入居者の日常管理のしやすさへの配慮 ・管理者の維持管理、設備機器取替え等のしやすさへの配慮（メンテナンスのしやすさ・取替えやすさ、入居者への影響等）	40		

■ 施工計画に関する事項					
6	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・品質確保やコスト削減のための施工方法の提案 ・品質確保に向けた施工監理体制等 ・町への報告、連絡体制等 	35	様式4-12	105
		<ul style="list-style-type: none"> ・工期短縮の提案 ・工期の遵守の方法 	30		
		<ul style="list-style-type: none"> ・十分な安全対策 ・施工中の近隣への配慮(粉じん対策、防音、工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む) 	30		
		<ul style="list-style-type: none"> ・職人確保の工夫 	10		
■ 入居者移転補助に関する事項					
7	入居者移転補助	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者への配慮 ・町との協同に係る工夫 ・入居者や近隣住民への説明時期、方法及び対応方法 	35	様式4-13	35
合計点					700

※ 関連する様式は、上記の他、適宜設計図書等を参照するものとする。