

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業

客觀的評価

令和3年9月

湯梨浜町

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 8 条第 1 項により、「湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業」を実施する民間事業者を選定したので、PFI 法第 11 条により客観的評価の結果を次のとおり公表する。

令和 3 年 9 月 9 日

湯梨浜町長 宮脇 正道

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業  
客観的評価

目 次

1. 事業者選定の経緯等.....	1
1.1 事業者選定の経緯.....	1
1.2 事業者選定方式.....	1
1.3 事業者選定方法及び手順・選定の体制.....	1
2. 事業者選定の体制.....	3
2.1 選定委員会の構成.....	3
2.2 選定委員会の開催経緯.....	3
3. 選定結果.....	4
3.1 入札参加資格審査.....	4
3.2 入札書類審査.....	4
3.3 入札価格に対する価格評価点の結果.....	6
3.4 総合評価.....	6
4. 落札者の決定.....	6
5. 町の財政負担の削減効果.....	7

# 1. 事業者選定の経緯等

## 1.1 事業者選定の経緯

事業者選定に係る主な経緯は、以下のとおりである。

・実施方針・要求水準書（案）の公表	令和3年3月1日
・特定事業の選定及び公表	令和3年4月23日
・入札公告、入札説明書等の公表	令和3年4月23日
・事業内容の概要説明	令和3年5月7日
・事業用地及び既存住宅等の現地調査	令和3年5月10日～12日
・入札参加資格審査提出書類の受付	令和3年7月1日～2日
・提案審査提出書類の受付	令和3年7月29日～30日
・優秀提案者の選定(入札書の開札・ヒアリング)	令和3年8月27日
・落札者の決定及び公表	令和3年9月9日

## 1.2 事業者選定方式

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、湯梨浜町（以下「町」という。）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った。

## 1.3 事業者選定方法及び手順・選定の体制

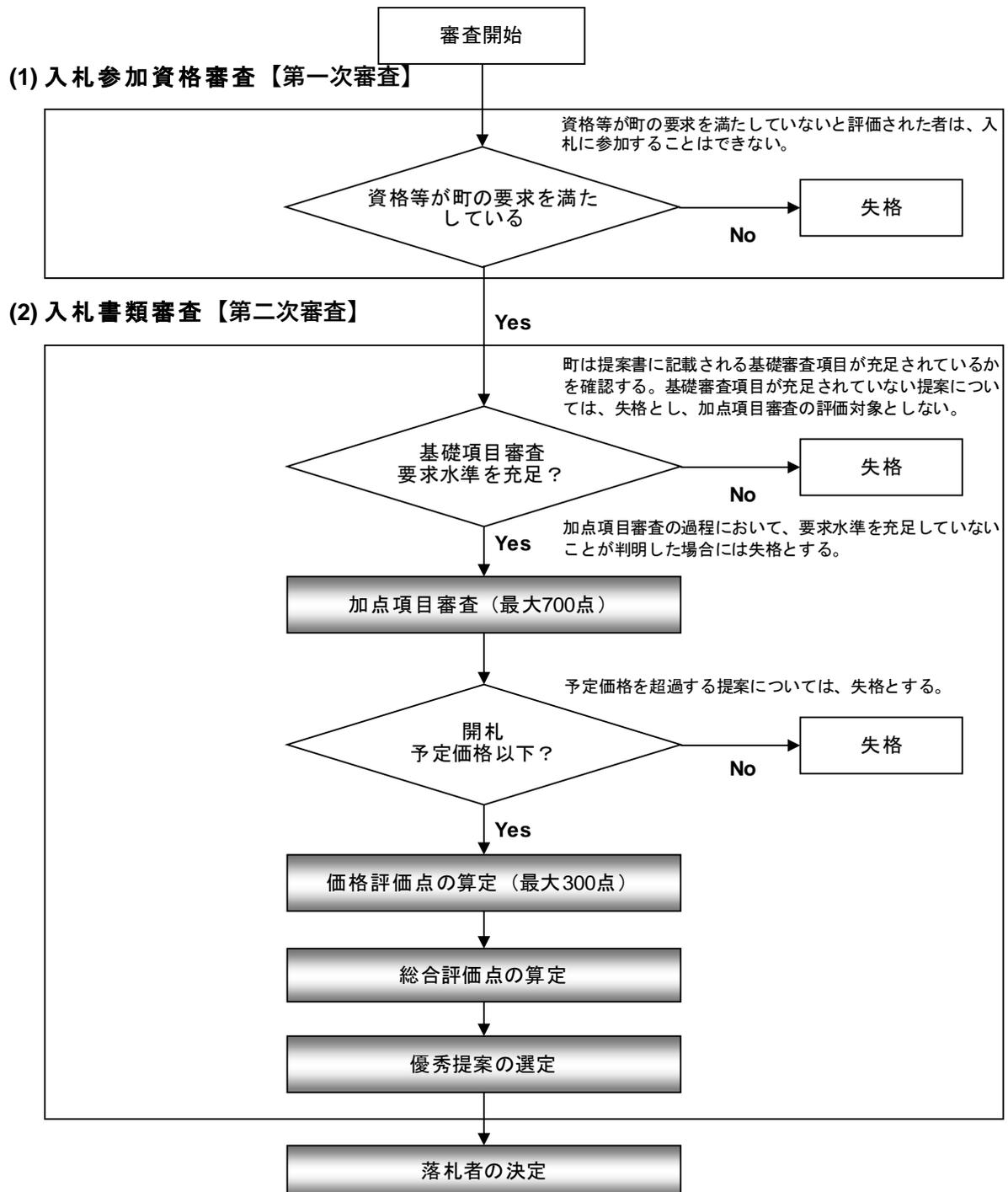
事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

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町が審査を行った。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した。

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。）が入札参加者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した。

町は、選定委員会からの報告を受けて、落札者を決定した。

審査手順は、以下のとおりとした。



## 2. 事業者選定の体制

### 2.1 選定委員会の構成

町が設置した選定委員会の構成は、以下のとおりである。

	氏名	所属
委員	高増 佳子	米子工業高等専門学校 総合工学科 建築デザイン部門 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	米子工業高等専門学校 総合工学科 建築デザイン部門 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

### 2.2 選定委員会の開催経緯

選定委員会の開催日程及び議事内容は、以下のとおりである。

	日程	議事内容
第1回	令和3年3月24日	事業概要の説明 落札者決定基準（案）に関する審議 事業者の審査方法に関する審議
第2回	令和3年8月16日	提案内容の審議 提案内容に関する質問事項の審議
第3回	令和3年8月27日	事業者ヒアリング 最終審査 審査講評の検討 価格評価点の報告及び優秀提案の選定

### 3. 選定結果

#### 3.1 入札参加資格審査

本事業では、入札参加資格審査書類及び入札書類を提出したグループは、以下の2グループであった。審査に際しては、入札参加グループの名称を伏せて、「受湯町第114号」「受湯町第116号」とした。

入札参加資格審査では、入札参加グループを構成する各企業が入札説明書に示した参加資格要件を満たしているかどうかについて、町が審査を行った。

審査の結果、すべての企業が参加資格要件を満たしていることを確認した。

入札参加グループ
受湯町第114号 代表企業：建設企業A 構成企業：設計企業B、設計企業C
受湯町第116号 代表企業：株式会社井木組 構成企業：株式会社白兎設計事務所 有限会社安本設計事務所 馬野建設株式会社 株式会社川田建設 流通株式会社

#### 3.2 入札書類審査

##### 3.2.1 基礎項目審査

入札に参加した2つの入札参加者（受湯町第114号、受湯町第116号）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った。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した。

この結果、1つの入札参加者（受湯町第116号）の提案内容が基礎審査項目を充足していることを確認し、もう1つの入札参加者（受湯町第114号）については提案内容が基礎審査項目を充足しておらず失格とすることとした。

##### 3.2.2 加点項目審査

###### (1) 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた入札参加者（受湯町第116号の提案内容について、選定委員会）が、以下に示す評価項目ごとに加点基準に応じて得点（加点）を付与し、加点項目審査を行った。

【評価項目】

評価項目	配点	配点の割合
① 事業計画全般に関する事項	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	評価水準	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%

(2) 加点項目審査の結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	受湯町第116号
① 事業実施計画に関する事項	35	27.0
② 地域社会貢献度に関する事項	35	30.7
③ 団地全体に関する事項	210	151.8
④ 住棟・住戸に関する事項	140	96.4
⑤ 整備住宅等の管理に関する事項	140	106.9
⑥ 施工計画に関する事項	105	81.3
⑦ 入居者移転補助に関する事項	35	23.4
合計（性能評価点）	700	517.5

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点の合計点は小数点以下第2位を四捨五入した。

### 3.3 入札金額に対する価格評価点の結果

価格評価点は、入札金額をもとに次式で算定した。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点とした。

提案上限額は、924,000,000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した。なお、本事業では、入札参加グループの入札金額は提案上限額を超えていないことを確認した。

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

項目	受湯町第116号の得点
入札金額	922,000,000
価格評価点	300

（入札価格は、消費税等抜き、単位は円で表記した。）

### 3.4 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、入札価格に基づいて算定した入札参加者の価格評価点と上記の性能評価点を合計した値を総合評価点として算定し、審査過程において適切と判断されたため、優秀提案として選定した。

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

加点審査項目	配点	受湯町第116号
性能評価点	700	517.5
価格評価点	300	300.0
総合評価点	1,000	817.5
総合順位		1位

## 4. 落札者の決定

選定委員会は、以上のように入札参加者から提出された入札書類の審査を行い、優秀提案を選定し、町への報告を行った。

町は、選定委員会からの報告を受けて、受湯町第116号（代表企業：株式会社井木組）を落札者として決定した。

## 5. 町の財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業をPFI事業として実施する場合の町の財政負担額を算定した。その結果、次に示すとおり町が自ら事業を実施する場合と比較して、現在価値換算で約0.4%削減されることとなった。

区 分	町が直接事業を実施する場合	PFI事業により実施する場合
指数	100.0	99.6