

市営武庫3住宅第2期（宮ノ北住宅）建替事業
落札者決定基準

平成28年1月8日

尼崎市

【 目次 】

第1 審査の概要.....	1
1 落札者決定基準の位置付け.....	1
2 審査方法.....	1
3 選定委員会の設置.....	1
4 審査全体の流れ.....	1
第2 第一次審査(入札参加資格審査).....	3
1 入札参加資格審査.....	3
第3 第二次審査(提案審査).....	3
1 第二次審査の流れ.....	3
2 第二次審査の内容.....	3
3 提案内容の位置付け.....	4
4 提案評価に関する基本的考え方.....	4
第4 落札者の決定.....	9

第1 審査の概要

1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準は、尼崎市（以下「市」という。）が市営武庫3住宅第2期（宮ノ北住宅）建替事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱う。

2 審査方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性、公平性及び競争性の担保の確保に配慮したうえで、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する。

3 選定委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、とりわけ幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「市営武庫3住宅第2期建替事業 PFI 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。また、選定委員会の委員を、以下「選定委員」という。）を設置する。

選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

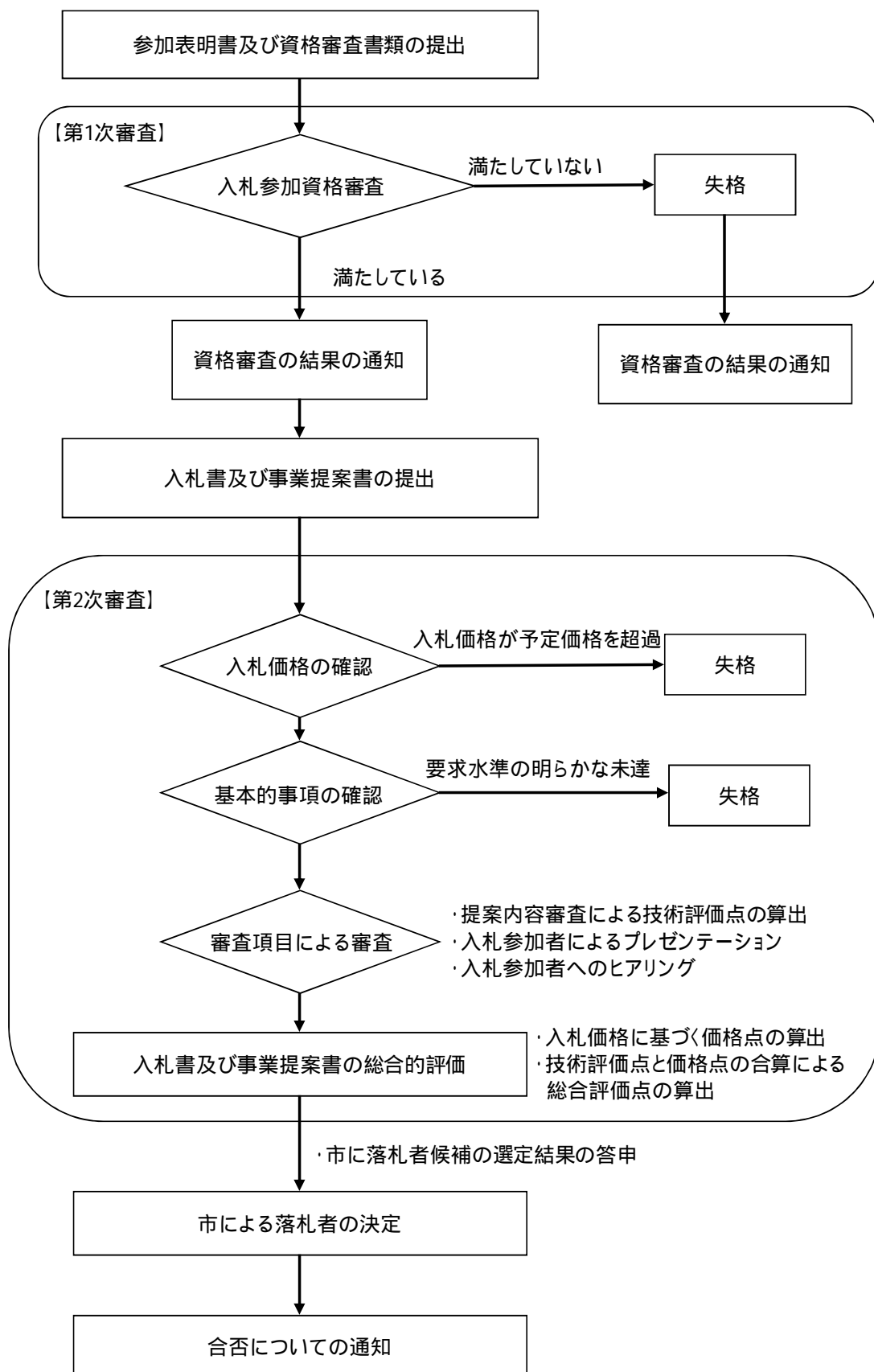
4 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格、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入札参加者の提案内容を審査する「第二次審査」を実施する。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

また、入札参加者数に関わらず、審査の結果により落札者を選定しない場合がある。

審査全体(落札者決定)の流れ



第2 第一次審査（入札参加資格審査）

1 入札参加資格審査

市は、入札参加希望者が入札説明書の「入札参加者の備えるべき参加資格要件」に規定した事項を満たしているか否かについて、入札参加資格審査に関する提出書類に基づき審査する。

また、入札参加資格審査の結果を入札参加希望者に通知し、選定委員会に報告する。

第3 第二次審査（提案審査）

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により入札参加資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、選定委員会は、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術評価点」として得点化を行う。さらに入札価格に基づいて「価格点」を算出する。

この「技術評価点」と「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行う。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しない。

2 第二次審査の内容

(1) 入札価格の確認

市は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格以下であることの確認を行う。この条件を満たさない入札価格を提示した入札参加者は失格とする。なお、最低制限価格の設定は行わない。

(2) 基本的事項の確認

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは却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希望を確認し、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を満たさせることを条件に、当該入札参加者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った入札参加者に直接確認することがある。

なお、市による上記確認は、当該入札参加者の提案についての要求水準違反を免除ないし受容するものではない。

(3) 審査項目による審査

選定委員会は、入札参加者によるプレゼンテーションと入札参加者へのヒアリングを実施した上で、7頁に示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査を行い、技術評価点を算出する。

3 提案内容の位置付け

PFI 事業では、入札時点では設計が完了していないため、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、総合評価一般競争入札においては、提案内容が入札書の一部を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

なお、入札参加者の中で資料の提供を受けていたと市が判断した場合は、失格とすることがある。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準以上の提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される加算点評価を行う。原則として、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り、落札者は提案内容に拘束されるが、市は、落札者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、落札者の提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部または全部を事業契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、落札者はかかる市の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の締結の段階で、選定委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが望ましいと市が判断し、落札者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合があることに留意すること。

4 提案評価に関する基本的考え方

(1) 要求水準の達成確認（基礎審査）

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、主に提案様式集（入札説明書の

添付資料)の「要求水準チェックリスト」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。

提案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する。なお、入札参加者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約すること。

(2) 入札書及び事業提案書の審査

ア 評価方法

入札書及び事業提案書の審査は、選定委員会において、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」と、入札価格に基づく「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、技術評価点 100 点、価格点 100 点の計 200 点満点とする。

イ 入札価格に基づく審査（価格点の算出）

価格点の算出は、入札参加者の入札価格を用いて得点化する。算定式は、次式のとおりとする。ただし、 $(\text{入札価格} / \text{予定価格}) < 0.7$ となる場合は 0.7 とする。なお、得点は少数点第 3 位を四捨五入して求める。

【算定式】 $100 - \{ 100 \div 0.09 \times (\text{入札価格} / \text{予定価格} - 0.7)^2 \}$

【換算例】

	入札価格	得点	算出
1 位 : A グループ	82.9 億円	69.62 点	$100 - \{ 100 \div 0.09 \times (82.9/95.8 - 0.7)^2 \}$
2 位 : B グループ	87.8 億円	47.92 点	$100 - \{ 100 \div 0.09 \times (87.8/95.8 - 0.7)^2 \}$
3 位 : C グループ	92.7 億円	20.41 点	$100 - \{ 100 \div 0.09 \times (92.7/95.8 - 0.7)^2 \}$

ウ 審査項目に基づく審査（技術評価点の算出）

選定委員会は、7 頁に示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査する。なお、審査項目の細目は例であり、当該審査項目の細目以外の提案がなされ、選定委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、評価対象とする。

なお、審査に当たっては、原則として、文章や表における記載内容を中心に審査を行う。提示を求める設計図等は、主として提案書に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いる。

各審査項目の細目の得点は、選定委員が、審査項目の細目ごとに、当該提案内容について、以下の5つの評価ランクに応じた評価点を採点する。なお得点は少数点第3位を四捨五入して求める。審査項目ごとに採点した評価点を合計し、技術評価点を算出する。

なお、技術評価点が25点以上(100点満点の25%)であるとともに、審査項目「4 全体計画」、「5 住棟・住戸計画」、「9 維持管理への配慮」について、配点項目ごとに評価ランクがD以上であることを条件に合否判断を行う。

【評価ランクに基づく評価点計算方法】

評価ランク		評価点
A	具体的で特に優れた提案がある	審査項目の細目の配点 × 100%
B	具体的で優れた提案がある	審査項目の細目の配点 × 75%
C	具体的で良い提案がある	審査項目の細目の配点 × 50%
D	具体的な提案がある	審査項目の細目の配点 × 25%
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	審査項目の細目の配点 × 0%

(計算例)

審査項目の細目の配点が5点の場合における評価点

評価ランク		評価点
A	具体的で特に優れた提案がある	5.00点 × 100% = 5.00点
B	具体的で優れた提案がある	5.00点 × 75% = 3.75点
C	具体的で良い提案がある	5.00点 × 50% = 2.50点
D	具体的な提案がある	5.00点 × 25% = 1.25点
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	5.00点 × 0% = 0.00点

(技術評価点の算定式)

【算定式】 技術評価点 = (各項目の配点 × 評価ランク)

【審査項目表（審査の視点、審査項目、審査項目の細目及び配点等）】

No	審査項目	審査項目の細目	配点	配点計	関連 様式 No
事業実施体制及び地域経済への配慮等				14	
1	事業実施体制	・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	2	6	様式 4-8
		・資金調達の確実性 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等	2		
		・コスト縮減の考え方	2		
2	地域経済への配慮	・市内業者の活用・育成の提案	5	5	様式 4-9
3	地域社会貢献度	・地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組(まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等)	3	3	様式 4-10
施設計画				60	
4	全体計画	・周辺住宅地及び余剰地に対する日照、風害、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置(敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性)等の配慮 ・周辺の水や緑との調和 ・植栽などの外構整備における既存主要樹木の保存・移植の考え方 ・住棟や集会所、通路、広場、緑地などの配置提案による周辺環境との一体的な空間形成を行うことでの市営住宅入居者間及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成 ・憩いの空間となる公園、道路等の公共施設のデザイン	16	16	様式 4-11
5	住棟・住戸計画	・市営住宅の日照、通風、プライバシー等を確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境の形成 ・安全で快適な居住空間の形成 ・コミュニティ形成に配慮した住戸タイプ配置構成、住棟内公共空間(玄関ホール、共用廊下、EVホール等)の配置・活用	14	14	様式 4-12

6	ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、障害者、子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮(車椅子対応住戸への配慮等) ・設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害の防止等の安全機能への配慮 	5	5	様式4-13
7	安全・防犯への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の安全確保への配慮(火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等) ・住戸内外事故防止への配慮 ・歩車分離等の安全性、路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 ・視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮 	5	5	様式4-14
8	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮 ・建物の断熱性能による地球温暖化への配慮 ・太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO₂の縮減等の環境共生への配慮 ・CASBEE評価ランク(B+以上) 	5	5	様式4-15
9	維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさへの配慮(外構、緑化等を含む) 	5	15	様式4-16
		<ul style="list-style-type: none"> ・将来的な維持管理コスト低減のための配慮 	5		
		<ul style="list-style-type: none"> ・建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮 	5		
施工計画				8	
10	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な施工計画、工期遵守や工期短縮提案 ・施工体制の信頼性(市への報告体制等を含む) ・施工監理体制等の品質保持への配慮 	4	8	様式4-17
		<ul style="list-style-type: none"> ・十分な安全対策 ・施工中の近隣(当団地を含む)への配慮(工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む) 	4		

入居者移転支援業務実施計画			8		
11	入居者移転支援	・高齢入居者等に配慮した円滑な移転支援、居住者ニーズへの対応サービス提案	4	8	様式4-18
		・円滑な移転支援が実施可能な人員・体制の構築	4		
その他			10		
12	効率的な事業推進	・効率的な土地利用等によるコンパクトな市営住宅敷地の整備 ・仮移転戸数を少なくし、本移転のみとなる戸数の増大	7	7	様式4-19
13	上記以外に評価すべき提案事項	・上記の評価項目には含まれない優れた提案	3	3	全体
合計点				100	

第4 落札者の決定

選定委員会は、入札参加者の技術評価点と価格点の合算による総合評価点が最も高い者を落札者候補として選定し、市に答申する。

市は、この答申を踏まえ、落札者を決定し、全ての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。