

# 新庄寺（長浜）県営住宅建替事業

## 落札者決定基準

令和2年4月20日

滋賀県

—目 次—

<b>1</b>	<b>落札者決定基準の位置づけ</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>事業者選定の概要</b> .....	<b>1</b>
	(1) 事業者選定の方法 .....	1
	(2) 審査の進め方 .....	1
	(3) 審査体制 .....	1
<b>3</b>	<b>資格審査</b> .....	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>提案審査</b> .....	<b>2</b>
	(1) 基礎審査 .....	3
	(2) 総合評価 .....	3
<b>5</b>	<b>落札者の決定</b> .....	<b>9</b>

## 1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、滋賀県（以下「県」という。）が「新庄寺（長浜）県営住宅建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定を行うにあたり、滋賀県土木交通部PFI事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、最も優れた応募グループを選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は本事業に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものとする。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語の定義と同じものとする。

## 2 事業者選定の概要

### (1) 事業者選定の方法

事業者の選定の方法は、競争性の担保および透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札とする。

本事業は、設計、建設、工事監理および入居者移転支援の各業務を通じて、事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の選定にあたっては、入札価格および設計・建設、工事監理ならびに入居者移転支援に関する提案を総合的に評価する。

### (2) 審査の進め方

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施する。

「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行う。（図1参照）

### (3) 審査体制

県が設置した委員会は、以下5名の委員により構成される。（敬称略、五十音順）

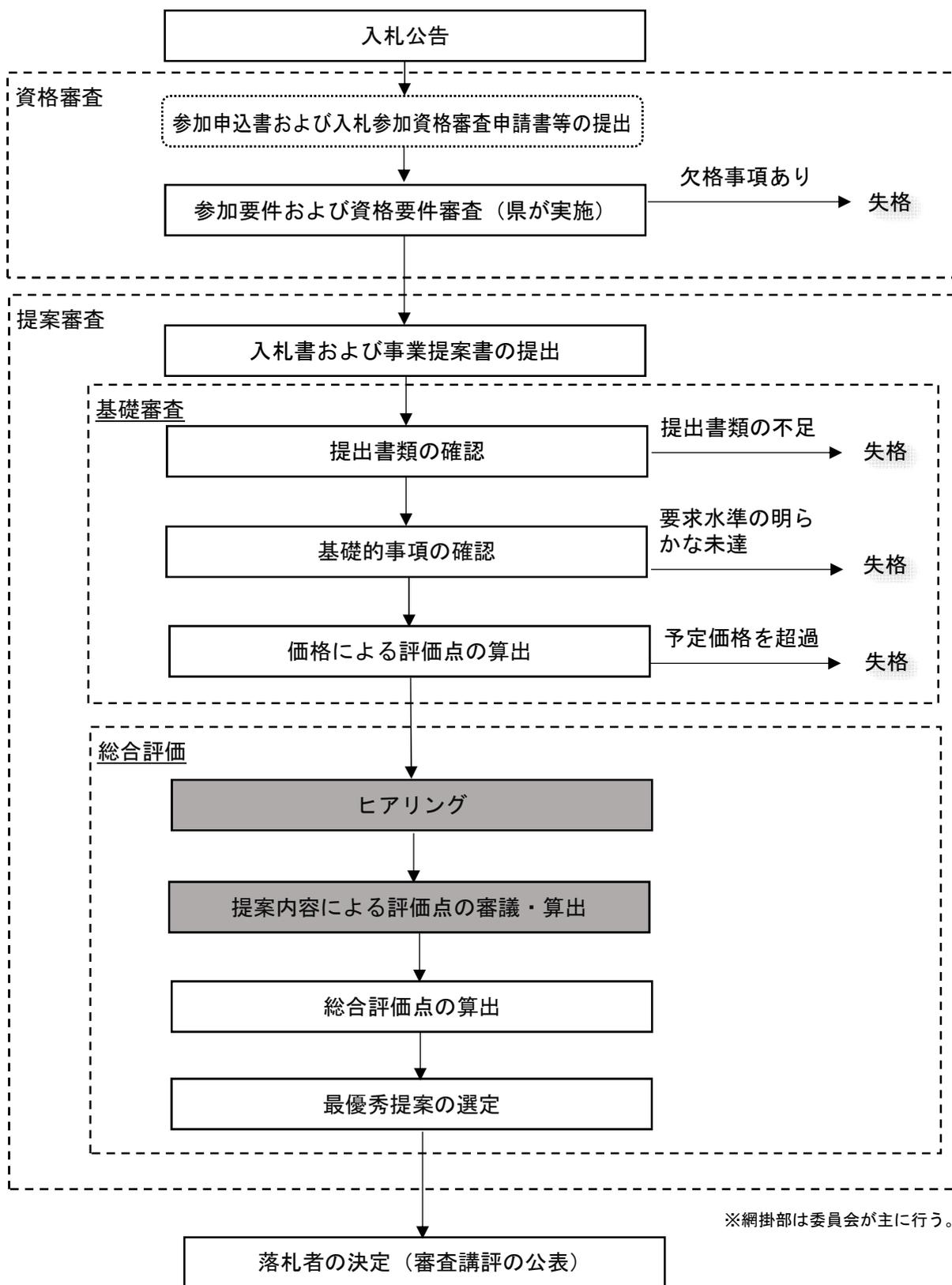
	氏名	所属
委員長	佐野 修久	PFI等 / 大阪市立大学大学院都市経営研究科
委員	田中 宏子	社会教育(住居学) / 滋賀大学教育学部
委員	中村 明宏	法律 / 滋賀弁護士会、長浜市役所前法律事務所
委員	中本 美栄子	建設 / 滋賀県建築士会、中本総合設計
委員	森田 淳一	会計 / 日本公認会計士協会京滋会、梅山税理士法人

## 3 資格審査

応募グループからの参加書類をもとに資格審査を実施する。このとき、県は委員会の委員から意見を聴くことができるものとする。資格審査の結果、入札参加資格を充足していない応募グループは、失格とする。

なお、資格審査に係る入札参加資格は、入札説明書に示すとおりである。

図1 審査の進め方



## 4 提案審査

### (1) 基礎審査

本審査では、県および委員会において、入札参加者の提案内容が次の基礎審査項目を充足していることを確認する。

#### ア 提出書類の確認

提出書類の確認項目は表1のとおり。提出を求めている書類が揃っていない場合は失格とする。

表1 提出書類の確認項目

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか、また、指定した様式に必要な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

#### イ 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、県の要求する水準および性能に適合していることを「要求水準書」および<様式3-1-7>「基礎的事項に関する確認書」に基づき確認する。事業提案書の内容に県の要求する水準および性能を明らかに満たさない事項がある場合には失格とすることがある。

#### ウ 価格による評価

##### (ア) 入札価格の確認

県は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認を行う。予定価格を超える入札参加者は、失格とする。

##### (イ) 入札価格による評価

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行う。なお、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

$$\begin{aligned} & \text{入札価格評価点数} \\ & = 400 \times (\text{入札参加者中の最低の価格評価額} / \text{各入札参加者の価格評価額}) \end{aligned}$$

※価格評価額 = 入札価格

### (2) 総合評価

#### ア ヒアリング

事業提案書の審査に当たって、提案内容の確認のため、県または委員会が必要であると判断した場合は基礎審査を通過した入札参加者に対して、ヒアリングを行う。

## イ 提案内容の評価

### (ア) 提案内容に関する評価（定量評価）

入札参加者による県内産材<sup>※1</sup>の使用量<sup>※2</sup>の提案に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行う。なお、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

※1：びわ湖材とは、びわ湖材産地証明制度要綱（平成18年5月29日 滋林緑第456号、滋森保第473号）第2条第1項の規定に基づく木材をいう。

※2：びわ湖材の使用量は、びわ湖材証明制度実施要領第7条第1項に基づく『びわ湖材証明書』による製材品等の材積とする。また、提案されたびわ湖材使用量の事業実施時における確認は、『びわ湖材証明書』により行う。

びわ湖材の活用に対する評価点数 $= 60 \times (\text{各入札参加者の使用量(材積)} / \text{入札参加者中最も多い使用量(材積)})$
---

### (イ) 提案内容に関する評価（定性評価）

上記（ア）以外の提案内容を表3に基づき採点する。なお、採点基準による採点は、評価項目ごとに各委員が評価し、各委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出する。

表3 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度である	配点×0.80
C	優れている	配点×0.60
D	CとEの中間程度である	配点×0.40
E	要求水準を満たしている程度	配点×0.20

提案内容の評価項目等および配点は表4、具体的な項目、評価の視点等は表5のとおり。

表4 評価項目等および配点

評価項目等		配点	
<b>I 提案内容に関する評価</b>			
<b>1 基本方針・実施体制等</b>			
(1) 本事業に関する基本方針	45	180	
(2) 事業実施体制	45		
(3) 事業の安定性・リスク管理	45		
(4) 地域経済等への貢献	45		
<b>2 県営住宅の整備</b>			
(1) 配置計画等	60	270	
(2) 住宅地形成	60		
(3) 共用部分	45		
(4) 住戸部分	45		
(5) 維持管理への配慮	60		

評価項目等		配点	
<b>I 提案内容に関する評価</b>			
<b>3 施工管理・安全対策</b>			
(1) 施工管理		20	45
(2) 安全対策		25	
<b>4 入居者移転支援に関する事項</b>			
(1) 業務実施体制		20	45
(2) 業務実施計画		25	
合 計		540	

表5 評価項目の具体的な項目・評価の視点等

I 提案内容に関する評価

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
<b>1 基本方針・実施体制等</b>				
(1) 本事業に関する基本方針	本事業の事業目的および事業内容を踏まえた基本方針の提案	・本事業の事業目的および事業内容を踏まえた基本方針を明確に構築し、本事業に対する積極的な取り組みが提案されているか。	様式 3-3-2	45
(2) 事業実施体制	代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	・代表企業、各構成員の役割分担や責任分担の適切性が明確かつ適切に構築されており、自己モニタリング体制が提案されているか。	様式 3-3-3	45
	県への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築	・県が行うモニタリングへの協力体制、県への報告・連絡、協議の仕組みが提案されているか。		
(3) 事業の安定性・リスク管理	資金調達計画を含む事業収支計画の適切性	・構成員等への支払いも含め、資金調達が確実なものとなっているか。 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応等が適切か。	様式 3-3-4	45
	リスク分析を踏まえたリスク低減・防止策、リスクへの対応策	・的確なリスク分析によるリスクの低減・防止策等が適切に検討され、保険付保などの対応策が具体的になっているか。		
(4) 地域経済等への貢献	事業者の地域経済への貢献や地域社会への貢献	・県内企業との連携・協力など、地域経済への貢献となる事業計画であるか。	様式 3-3-5	45

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元関係者等との連携・協力による防災力の向上や地域コミュニティの形成に資する取組、地域における人材の活用などの、地域社会への貢献となる事業計画であるか。</li> <li>・内装材や外構、入居者の手が触れる部分等について、可能な部分に木材、間伐材の積極的に活用する計画であるか。</li> </ul>		
<b>2 県営住宅の整備</b>				
(1)配置計画等	良好な住環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全性、防犯性、快適性、周辺環境を考慮した施設配置や通路等の配置。</li> <li>・入居者のコミュニティや交流に配慮したオープンスペースの配置。</li> <li>・入居者の日常生活における動線を考慮した住棟や付帯施設等の配置計画となっているか。</li> <li>・適切な隣棟間隔など、良好な居住環境を確保できる住棟配置となっているか。</li> </ul>	様式 3-4-2	60
	近隣への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・圧迫感に配慮した建物の規模・配置による周辺環境への配慮。</li> <li>・敷地境界からの後退、建物高さの抑制による周辺環境への配慮。</li> <li>・配置・外部計画上の日照、採光、風害、電波障害、プライバシー、防災等の周辺の住環境への配慮。</li> </ul>		
	効率的かつ効果的な配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記視点を配慮しつつ、工期の短縮、仮移転者に対する負担を軽減する配置計画。</li> </ul>		
(2)住宅地形成	意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、配置等は、既存建築物との調和や街並み景観に配慮しているか。</li> </ul>	様式 3-4-3	60
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷の軽減、循環型社会の実践、樹種選定など維持管理に配慮しながら団地内の緑化率を確保するなど、環境にも人にもやさしい提案となっているか。</li> </ul>		
	既存井戸の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能を継承するとともに、防災面、住環境の魅力向上、入居者間や地域住民間のコミュニティ育成への仕掛け等として貢献す</li> </ul>		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
		るように、更なる有効利用方策について提案されているか。		
(3)共用部分	安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用部分について、転倒、落下などの恐れのある部分に適切な措置を講じるとともに、防火、避難、消火活動上支障のない構造となっているか。</li> </ul>	様式 3-4-4	45
	長寿社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>県営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性および安全性の確保を適切に図るための措置が講じられているか。</li> </ul>		
(4)住戸部分	安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸は日常生活、防犯、防災の面において安全に配慮したものとなっているか。</li> </ul>	様式 3-4-5	45
	住戸性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅性能評価において、要求水準で定める等級以上を取得するなど、設備の使用材・配管経路・維持更新の経済性・容易性に配慮されているか。</li> <li>住宅性能評価において、要求水準で定める等級以上を取得するなど、各住戸には十分な断熱性能や遮音性能を有しているか。</li> </ul>		
	空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室は、家具配置、動線等を考慮し、生活に支障のない間取りおよび寸法が確保されているか。</li> <li>水廻りは、設備機器の配置等を考慮し、機能面に配慮した有効寸法が確保されているか。</li> <li>収納は、居住面積に応じて必要な空間を確保することとし、居住室内または住戸内廊下等に面して適切に配置されているか。</li> </ul>		
(5)維持管理への配慮	経済的な住宅整備の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>経済的な住棟形態の採用や、各工種において、適切なコストバランスを実現できているか。</li> </ul>	様式 3-4-6	60
	ライフサイクルコストへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期にわたる使用に際し人的にも技術的にも費用的にも維持管理が容易なものとなっているか。</li> <li>部品等の更新を前提とした工法の採用等により住宅全体としての耐久性を確保し、ライフサイクルコストの縮減が配慮されているか。</li> </ul>		
<b>3 施工管理・安全対策</b>				
(1)施工管理	工事範囲の区画	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事実施範囲を仮囲いで確実に区画し、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないような提案となっているか。</li> </ul>	様式 3-5-2	20

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
	無理のない全体工程表	・事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるような提案となっているか。		
	品質管理	・施工品質管理や、現場で行う工程（杭工事やコンクリート工事等）の具体的かつ効果的な品質管理が行われるか。		
	廃棄物対策	・環境マネジメントや、建設廃棄物の適正な処理や再資源化、資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫が徹底されているか。		
(2)安全対策	災害の発生防止等	・災害時の対応マニュアルを整備するなど、工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう万全の対策が講じられているか。	様式 3-5-3	25
	工事車両	・地域状況に応じた工事車両動線の計画や交通誘導員の配置等が提案されているか。		
	緊急時の対応	・万一の事故発生時に適切な処置が行える提案となっているか。		
<b>4 入居者移転支援に関する事項</b>				
(1)実施体制に対する提案	・円滑な移転支援が実施可能な人員および体制の確保 ・問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等		様式 3-6-2	20
(2)実施計画に対する提案	・本事業の対象入居者が、手続きに基づきスムーズに入居するための提案となっている。 ・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		様式 3-6-3	25
<b>合計</b>				<b>540</b>

#### (ウ) 提案内容による評価

(ア) 提案内容に関する評価（定量評価）と（イ）提案内容による評価（定性評価）を合計して提案内容による評価点を以下のように算出する。

提案内容による評価点（600点満点）

$$= \text{定量評価点数（60点満点）} + \text{定性評価点数（540点満点）}$$

#### エ 最優秀提案の選定

提案内容による評価点数（600点満点）と価格による点数（400点満点）を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とする。

総合評価点（1,000点満点）

$$= \text{提案内容による評価点数（600点満点）} + \text{価格による評価点数（400点満点）}$$

## 5 落札者の決定

委員会は、入札参加者の提案内容に対して、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定する。ただし、総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、提案内容による評価点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。提案内容による評価点が同点の場合、「表4 評価項目等および配点」における「2 県営住宅の整備」の点数が高い提案を最優秀提案として選定する。上記を考慮してもなお、総合評価点が同点扱いとなる提案が2以上ある場合には、当該入札参加者によるくじ引きにより最優秀提案を決定する。

県は、委員会による審査結果を踏まえ、最優秀提案者を落札者として決定し、その結果を応募グループの代表企業に通知するとともに公表する。