

# 倉吉市宮長坂新町住宅等建替事業

## 落札者決定基準

令和4年9月26日

倉吉市

## 目次

I. 本書の位置付け	1
II. 事業者選定の概要	1
1. 選定の方法	1
2. 選定の手順及び体制	1
III. 審査の手順	3
1. 入札参加資格審査	3
2. 入札書類審査	3
IV. 入札参加資格審査	4
V. 入札書類審査	4
1. 基礎項目審査	4
2. 加点項目審査（性能評価点の算定）	5
3. 価格評価点の算定	5
4. 優秀提案の算定	6
VI. 落札者の決定	6

## 資料 1 加点項目審査の評価基準

## I. 本書の位置付け

倉吉市営長坂新町住宅等建替事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、PFI方式により倉吉市営長坂新町住宅等建替事業（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。）の募集及び選定をするため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配布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、最も優れた提案をおこなった入札参加者を選定するための方法及び評価基準を示し、入札参加者の行う提案等に具体的な指針を示すものである。

## II. 事業者選定の概要

### 1. 選定の方法

本事業では、設計業務、建設業務及び工事監理業務の各業務において、事業者による効率的かつ効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定にあたっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、設計及び建設・工事監理に関する提案、事業計画の妥当性等を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札により行うものとする。

### 2. 選定の手順及び体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査に分けて実施する。入札参加資格審査においては、入札参加者の入札参加資格について倉吉市（以下「市」という。）が審査を行う。

入札書類審査においては、基礎項目の充足の有無の審査を市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、市が設置した「倉吉市営長坂新町住宅等建替事業PFI事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」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、価格評価点に技術評価点を加えたものを総合評価点とし、最大となった提案者を最優秀提案者として選定し、市に選定結果を報告する。

市は、事業者選定委員会からの報告を受けて、最優秀提案者を落札者として決定する。

審査結果及び落札者の決定については、速やかに入札参加者に通知するとともに公表する。

事業者選定委員会の委員は、以下のとおりである。

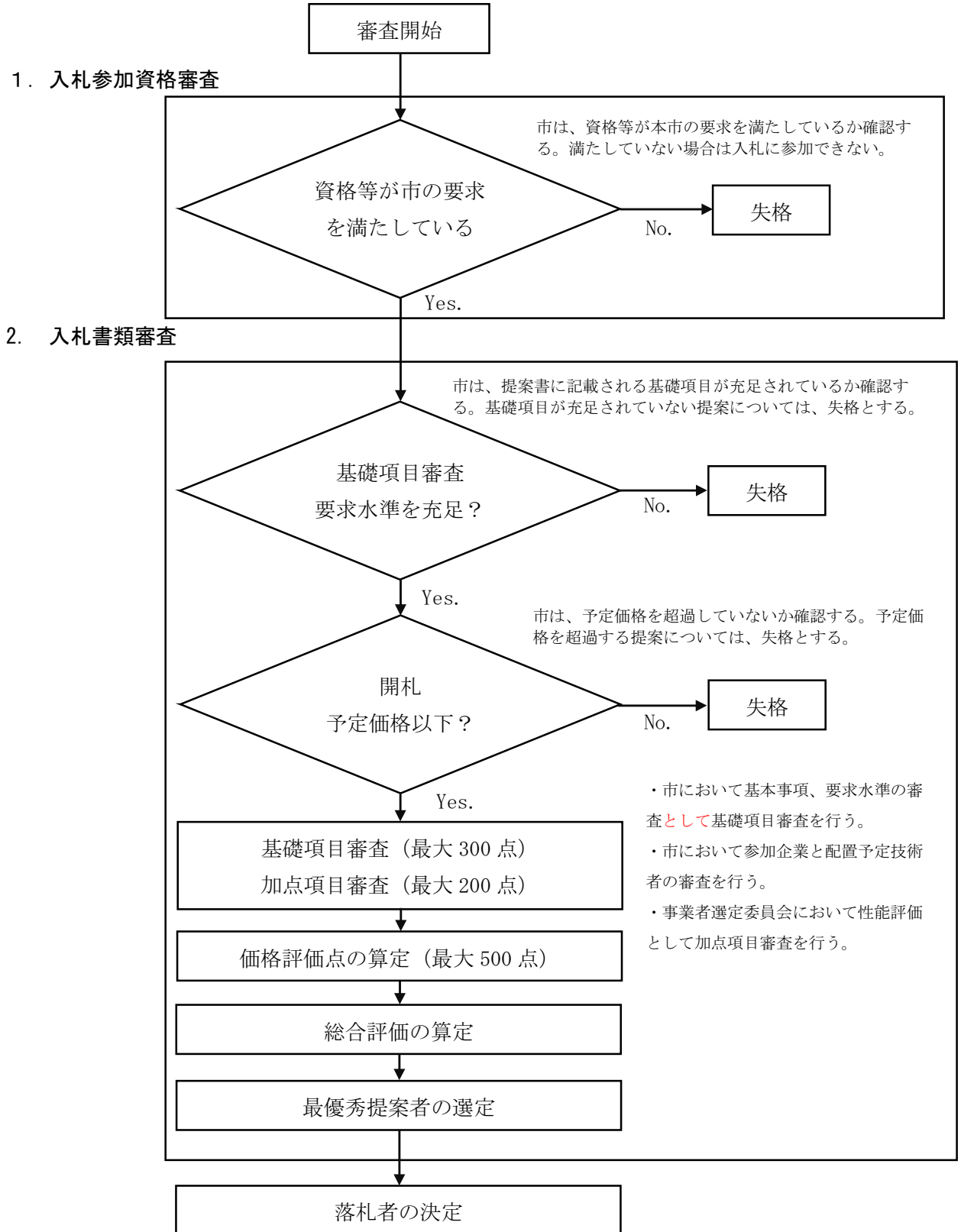
**【委員会 委員】**

(敬称略)

区分	氏名	役職等
委員長	遠藤 由美子	公立環境大学環境学部長
副委員長	澤田 廉路	一般社団法人鳥取県建築士会 専務理事
委員	坂本 操	社会福祉法人倉吉市社会福祉協議会 会長
委員	隠樹 正人	鳥取県中部総合事務所環境建築局 局長
委員	美船 誠	倉吉市総務部長

### III. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



#### IV. 入札参加資格審査

入札参加者の代表企業及び構成企業が、入札説明書に示す入札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。

#### V. 入札書類審査

入札の提案を、以下に示す技術評価点である基礎項目及び加点項目について審査を行う。基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。

また、適格と判断された基礎項目について要求水準を満たしているか審査をおこなう。

##### 1. 基礎項目審査

入札参加者の提案内容が、以下に示す基礎項目について市が審査を行う。基礎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。

要求水準書の水準を満たしているか確認を行い（確認項目 1、2）満たしていれば標準点を加える。また、入札資格審査の書類（確認項目 3）の中で各入札参加企業体の会社の実務経歴と配置予定資格者の実務経歴を施工能力として評価に加える。

確認項目	配点	備考
基本項目にかかわる審査		
入札書類 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。	-	満たしていないと失格とする
提案内容 入札書類全体において、提案に矛盾がないか。	-	提案に要求水準に明らかな矛盾があれば失格とする。
要求水準に関わる審査		
1. 施設における基本的な考え方	120	配点中の割合：300点中 40%
2. 整備計画	80	配点中の割合：300点中 26.8%
3. 施設整備の業務に係る要求水準		
3-1. 設計事務所の要求水準	25	配点中の割合：300点中 8.3%
3-2. 建設会社の要求水準	25	配点中の割合：300点中 8.3%
3-3. 設計、工事監理業務の要求水準	25	配点中の割合：300点中 8.3%
3-4. 建設工事の配置予定資格者の要求水準	25	配点中の割合：300点中 8.3%
合計	300	

※確認項目 3 の配点に関する評価は加点項目審査の加点基準と同様とする。

## 2. 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、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、入札参加者の提案内容について、以下に示す加点審査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 200 点とし、その内訳は「資料 1 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。

審査項目	配点	備考
事業全般に関する項目	30	配点中の割合：200 点中 15%
設計業務に関する事項	120	〃 60%
建設・工事監理に関する事項	40	〃 20%
入札参加者独自の提案に関する事項	10	〃 5%
合計	200	

### 【加点基準】

評価	内容	係数
A	内容が特に優れている	1.00
B	A と C の中間	0.75
C	内容が普通である	0.50
D	C と E の中間	0.25
E	内容が劣っている	0.00

## 3. 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 500 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あたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、価格評価点の上限を 500 点とする。なお、予定価格は、1,057,471,800 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、予定価格を超える場合は失格とする。

### 【算定式】

$$\text{価格評価点} = (\text{最も低い入札額}) / (\text{当該入札参加者の提示する入札価額}) \times 500 \text{ 点}$$

$$\text{技術評価点} = \text{基礎加点項目 (最大 300 点)} + \text{加点項目 (最大 200 点)}$$

#### 4. 最優秀提案の選定

技術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最優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{技術評価点 (最大 500 点)} + \text{価格評価点 (最大 500 点)}$$

#### VI. 落札者の決定

市は、事業者選定委員会からの報告を受けて、最優秀提案者を落札者として決定する。

ただし、最優秀案が複数あるとき（総合評価が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。なお、最優秀案が複数あり、かつ性能評価が同点のときは、性能評価点の加点項目審査における「2. 設計業務に関する事項」の点が最も高い者を落札者とする。なお、最優秀案が複数あり、かつ性能評価点及び性能評価点の加点項目審査における「2. 設計業務に関する事項」の点が同点の場合は、くじ引きを行い、落札者を決定する。



## 資料 1 加点項目審査の評価基準

### B) 基礎項目審査の評価基準

要求水準書に基づく評価の方向性が所定の様式に記載があれば配点する。

#### 1. 施設における基本的な考え方

項目	評価の方向性	配点	様式
①意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>主変の景観に配慮し、住棟の色彩、デザイン等が街なみ景観に配慮しているか</li> </ul>	15	様式 4-2
②安全・防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震や台風など自然災害への配慮がされているか</li> <li>防犯に配慮されているか</li> <li>消防活動に対する配慮がされているか</li> </ul>	15	様式 4-2
③コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地内のコミュニティに対し配慮した計画となっているか</li> <li>生活動線についても住民同士の出会いや見守りに配慮した計画となっているか</li> </ul>	15	様式 4-3
④動線・歩車分離	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内通路は、歩車動線が可能な限り分離されているか</li> <li>住棟の附帯設備との住民や地域の方の動線が計画されているか</li> <li>冬期間の除雪に対する配慮がされているか</li> </ul>	15	様式 4-2
⑤ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内のバリアフリーが計画されているか</li> <li>1階から屋外施設、道路のバリアフリーが計画されているか</li> </ul>	15	様式 4-2
⑥環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱性に配慮し、その他自然エネルギーの活用が計画されているか</li> <li>環境負荷の軽減やLCCの低減について配慮しているか</li> </ul>	15	様式 4-2 様式 4-4
⑦地域産材の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>県産材を積極的に活用する計画となっているか</li> </ul>	15	様式 4-4
⑧維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理の簡便さの向上を計画しているか</li> <li>設備配管等は維持管理しやすい計画がされているか</li> <li>建築仕上げ材に維持管理しやすい計画となっているか</li> </ul>	15	様式 4-4
小計	配点の割合：300点中120点（40%）	120	

## 2. 整備計画

項目	評価の方向性	配点	様式
①住戸構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸構成は、水準を満たしているか</li> <li>・規模及び配置計画は水準を満たしているか</li> <li>・主な仕様は、水準に沿った計画となっているか</li> </ul>	10	様式 4-3
②付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所は、水準を満たしているか</li> </ul>	10	様式 4-2
③付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場、駐輪場は、水準を満たしているか</li> </ul>	10	様式 4-2
④付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トランクルームは、水準を満たしているか</li> <li>・配置場所は動線に配慮しているか</li> </ul>	10	様式 4-2
⑤付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミ置き場とプロパン庫は、水準を満たしているか</li> </ul>	10	様式 4-2
⑥付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用スペースは、水準を、満たしているか</li> </ul>	10	様式 4-2
⑦付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構、植栽は、水準を満たしているか</li> </ul>	10	様式 4-2
⑧インフラとの接続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設に必要なインフラは水準を満たしているか</li> <li>・設置方法は管理しやすい計画となっているか</li> </ul>	10	様式 4-2
小計	配点の割合：300 点中 80 点 (26.8%)	80	

## 3. 施設整備の業務に係る要求水準

企業体及び配置予定資格者の実務経験等により施工体制を評価する。

### 3-1. 設計事務所の要求水準

項目	評価の方向性	配点	様式
①会社の実務経歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業と同種用途の実務経験を有しているか</li> </ul>	10	様式 2-4
②会社の実務経歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業と同規模の実務経験を有しているか</li> </ul>	10	様式 2-4
③設備設計に関する事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械設備（管）工事の設計者は、要求水準の実務経験を有しているか</li> <li>・電気工事の設計者は、要求水準の実務経験を有しているか</li> </ul>	5	様式 2-4
小計	配点の割合：300 点中 25 点 (8.3%)	25	

### 3-2. 建設会社の要求水準

項目	評価の方向性	配点	様式
①建築会社の実務経歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業と同種用途の実務経験を有しているか</li> </ul>	10	様式 2-6
②設備（管）工事の実務経歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業同種、同規模の実務経験を有しているか</li> </ul>	7.5	様式 2-6
③電気会社の実務経歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業同種、同規模の実務経験を有しているか</li> </ul>	7.5	様式 2-6
小計	配点の割合：300 点中 25 点 (8.3%)	25	

### 3-3. 設計、工事監理業務の要求水準

項目	評価の方向性	配点	様式
①設計管理技術者の実務経歴	・本事業と同種用途の実務経験を有しているか	7.5	様式 2-4
②工事監理技術者の実務経歴	・本事業と同規模の実務経験を有しているか	7.5	様式 2-5
③設備工事に関する事	・機械設備（管）工事の設計及び工事監理予定者は、要求水準の実務経験を有しているか ・電気工事の設計および工事監理予定者は、要求水準の実務経験を有しているか	10	様式 2-6
小計	配点の割合：300点中 25点（8.3%）	25	

### 3-4. 建設工事の配置予定技術者の要求水準

項目	評価の方向性	配点	様式
①建築会社の監理技術者の実務経歴	・本事業と同種、同規模の実務経験を有しているか	10	様式 2-6
②設備（管）工事の出資比率の高い構成企業の主任技術者の実務経歴	・本事業と同種、同規模の実務経験を有しているか	7.5	様式 2-6
③電気工事の主任技術者の実務経歴	・本事業同種、同規模の実務経験を有しているか	7.5	様式 2-6
小計	配点の割合：300点中 25点（8.3%）	25	

## B) 加点項目審査の評価基準

### 1. 事業計画全般に関する加点事項

項目	評価の方向性	配点	様式
①本事業への基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を踏まえた実施コンセプトや方針の提案がされているか</li> <li>・実施コンセプトや方針と整合性のとれた、設計・建設・工事監理業務の個別計画の提案になっているか</li> </ul>	10	様式 4-1
②事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加グループの役割分担が適切で、着実な事業実施が期待できるかどうか</li> <li>・市等の関係機関との円滑なコミュニケーションが図られる体制が提案されているか</li> <li>・効果的なセルフモニタリングの提案がされているか</li> </ul>	10	
③事業の安定性・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加グループのリスク分担、及びリスク発生防止策や保険の付保等による効果的なリスク管理体制が構築できているか</li> <li>・企業体の出資比率について検討されているか（外部借入や自己資金等による確実な資金調達のための方法の検討）</li> </ul>	10	
小計	配点の割合：200 点中 30 点（15%）	30	

### 2. 設計業務に関する加点事項

項目	評価の方向性	配点	様式	
① 全体計画	意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域の景観との調和に配慮した提案がされているか（施設の外観・色合い・仕上げ、植栽計画、照明計画等）</li> </ul>	10	様式 4-2
	安全・防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震や台風による浸水等の自然災害への対応に配慮した提案がされているか</li> <li>・入居者の安全性を高める歩車道分離・見通し確保等の提案がされているか</li> <li>・消防車両の寄付き、消防活動等に配慮した提案がされているか</li> <li>・冬季の除雪や堆雪に配慮した提案がされているか</li> </ul>	10	

	住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ、自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）等の環境負荷低減に配慮した提案がされているか</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮した提案がされているか</li> <li>・高齢者等に配慮した提案がされているか</li> </ul>	10	様式 4-2
	長期的な施設経営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的な公営住宅の需要変化に対応できる提案がされているか（間取り改修や部分的な譲渡、用途転換等）</li> </ul>	10	
② 住棟・住戸計画	住棟計画 (配置・動線)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な世帯間で良好な団地コミュニティの形成に配慮した提案がされているか</li> <li>・入居者の利便性や快適性を高める配置計画、動線計画の提案がされているか</li> </ul>	15	様式 4-3
	住戸計画 (平面・諸室配置)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専用部、共用部等の適切な平面計画の提案がされているか（面積の適正化、動線、採光、通風、プライバシー等の工夫）</li> <li>・住戸内の間取りの工夫がされているか（柔軟な間取り、使い勝手等の工夫）</li> <li>・多様な世帯（単身者、子育て世帯、高齢夫婦等）の入居に対応できる提案がされているか</li> </ul>	15	
③ 維持管理 (定性的)	建築資材・仕上げ計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理、修繕、更新しやすい仕上げ計画の提案がされているか</li> <li>・維持管理しやすい植栽計画の提案がされているか</li> </ul>	10	様式 4-4
	設備機器・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器の更新・メンテナンス等を考慮した設備設計の提案がされているか</li> </ul>	10	
④ 維持管理 (定量的)	ライフサイクルコスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的な修繕計画を想定し、それを基にライフサイクルコストの縮減額等の試算がされているか</li> </ul>	20	様式 4-4
	経済性・居住性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済性を確保しつつ、居住性を高める設備計画の提案がされているか（断熱性・遮音性の向上、維持管理費の低減、光熱費等の負担軽減）</li> </ul>	10	
小計		配点の割合：200 点中 120 点（60%）	120	

### 3. 建設・工事監理に関する加点事項

項目	評価の方向性	配点	様式
① 品質管理	・要求される性能が確実に確保されるような、具体的かつ効果的な品質管理の提案がされているか	10	様式 4-5
② 工程管理	・工期遵守、又は工期短縮に関する工夫がされているか ・具体的かつ的確な（無理のない）工程計画の提案がされているか	10	
③ 環境管理	・施工時の工夫について（施工機械、濁水対策、騒音等に対する提案がされているか）	10	
④ 安全管理	・現場への配慮（事故防止、緊急連絡体制の整備） ・現場周辺への配慮（歩行者への安全確保） ・近隣への配慮（騒音、振動、粉塵、工事に先立つ周知等）	10	
計	配点の割合：200 点中 40 点（20%）	40	

### 4. 入札参加者独自の提案に関する加点事項

項目	評価の方向性	配点	様式
その他	・上記の加点項目には含まれない積極的で優れた提案 ・1 階活用スペースの活用に関する実用的な提案	10	様式 4-6
小計	配点の割合：200 点中 10 点（5%）	10	