

公営住宅月岡団地第3期街区建替事業

落札者決定基準

平成30年4月

富山市

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

公営住宅月岡団地第3期街区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方式により公営住宅月岡団地第3期街区建替事業（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・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

本事業では、設計・建設・工事監理の各業務において、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、設計に関する能力、建設・工事監理に関する能力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。

(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富山市（以下「本市」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本市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、本市が設置した学識経験者等で構成する富山市公営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会（公営住宅月岡団地第3期街区建替事業）（以下「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、本市に選定結果を報告する。

本市は、委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

委員会の委員は、以下のとおりである。

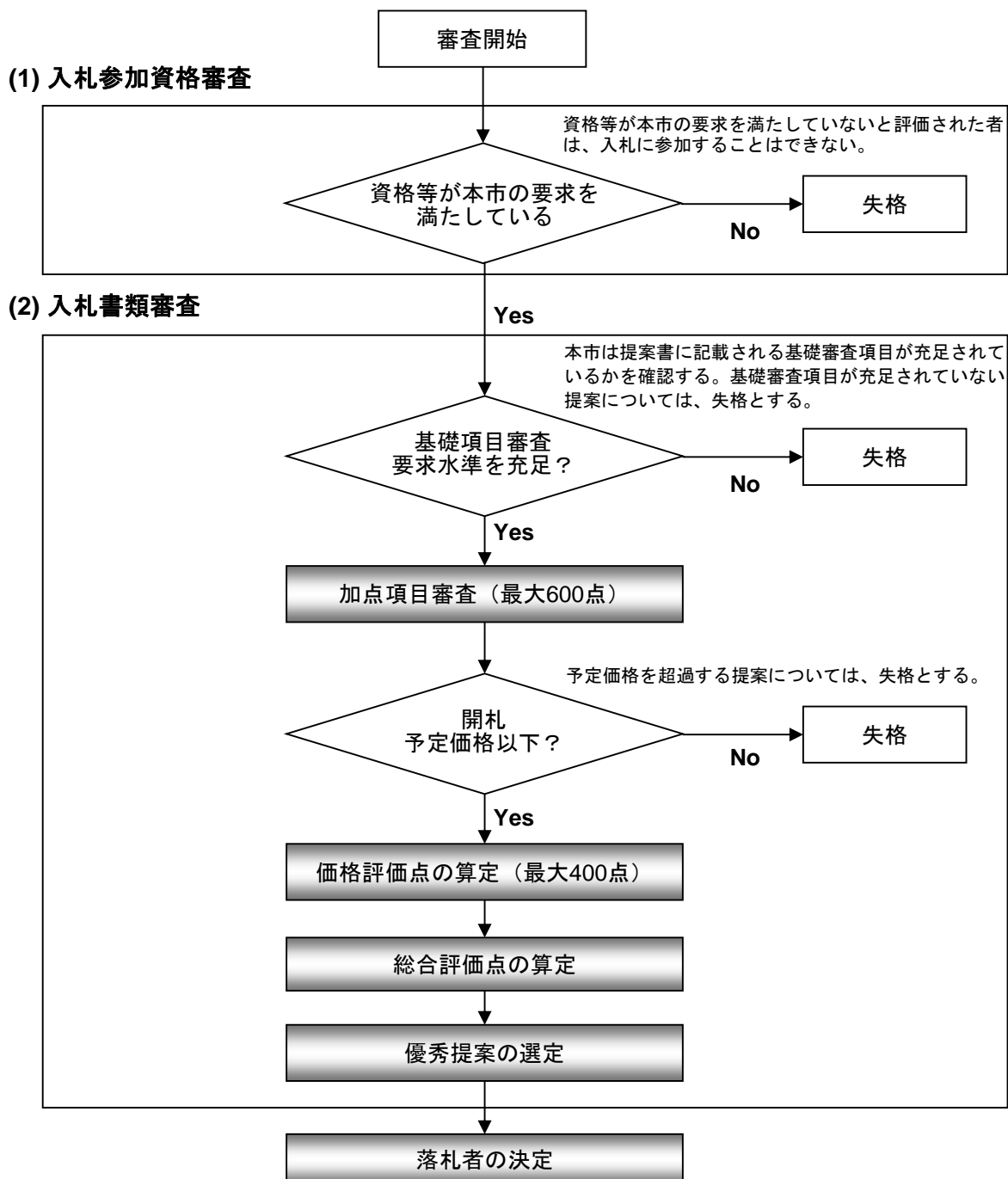
【委員会 委員】

(敬称略)

区 分	氏 名	役 職 等
委員長	中村 和之	富山大学 経済学部教授
委 員	永野 紳一郎	金沢工業大学 環境・建築学部建築学科教授
委 員	木下 実	木下弁護士事務所 弁護士
委 員	田中 伸浩	富山市企画管理部次長
委 員	高野 聡	富山市建設部次長

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本市において確認する。

(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本市が審査を行う。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、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600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。

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	90	配点の割合:最大600点中15.0%
② 設計業務に関する事項	370	〃 61.7%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	100	〃 16.7%
④ 入札者独自の提案に関する事項	40	〃 6.7%
合計	600	

【加点基準】

評価	評価内容	係数
A	内容が特に優れている	1.00
B	内容が優れている	0.75
C	内容が普通である	0.50
D	内容がやや劣っている	0.25
E	内容が劣っている	0.00

(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400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400点とする。なお、予定価格は、599,000千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とし、予定価格を超える場合は失格とする。

【算定式】

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の提示する入札価格}} \times 400\text{点}$$

(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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：最大600点）} + \text{価格評価点（最大400点）}$$

6. 落札者の決定

本市は、入札書類審査の結果に基づいて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落札者とする。

別紙1 基礎項目審査の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式番号
I. 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
	<ul style="list-style-type: none"> 特別目的会社を設立する場合は、その出資内容が明記され、出資条件が満たされていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（事業収支等提案書類）
	<ul style="list-style-type: none"> サービス購入費の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（事業収支等提案書類）
	<ul style="list-style-type: none"> 必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること。又は、企業としての安定性が財務諸表等により確認できること 	
	<ul style="list-style-type: none"> 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離^{かいり}していないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（提案価格等提案書類）
II. 設計	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を満たしていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）、基礎審査項目チェックシート
III. 建設・工事監理	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を満たしていること 	<ul style="list-style-type: none"> 提案書（建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート

別紙2 加算項目審査の評価基準

加算審査項目		評価の方向性	配点	主な対応様式
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方		60	入札書類審査に関する提出書類、提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類、提案概要）
	① 目的・基本理念の考え方	・本事業の目的・基本理念を踏まえた実施コンセプトや方針の提案（団地再生のテーマに基づいた計画、高齢者やファミリー世帯等が住みたいと思う公営住宅の提案） ・実施コンセプトや方針と整合のとれた、設計・建設・工事監理業務の個別計画の提案	(10)	
	② 業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	・適切な業務遂行体制の確立（各企業の役割・責任の明確性、各業務での担当者の配置の適切性） ・本市と円滑なコミュニケーションを図る体制の確立 ・効果的なセルフモニタリングの提案	(20)	
	③ 工程計画	・入居者の住み替え時期に配慮した、本施設引渡し日の前倒しに関する提案（設計期間の短縮等） ・無理のない前倒し工程	(30)	
(2) 事業の安定性及びリスク管理	・資金調達の確実性（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、条件等の検討） ・効果的なリスク管理体制の構築 ・追加的な保険付保等のリスク緩和措置の提案 ・各企業の業績不振時におけるバックアップ体制等の方策の提案	30		
小 計			90	配点の割合：最大600点中15.0%
II 設計業務に関する事項	(1) 意匠計画の考え方		220	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類、提案概要）
	① 配置計画・共通事項	・本事業の目的・基本理念を踏まえた配置計画の提案（コミュニティの形成に寄与する住棟配置や外構計画、安心して屋外で憩いの時間を過ごせる計画） ・入居者の利便性・快適性・安全性への配慮（周辺状況、安全、衛生、規模、形状、経済性の考慮） ・維持管理・運営段階を視野に入れた施設計画の提案（点検車両等の建物への寄り付き、維持管理しやすい植栽計画、除雪スペースの確保等）	(40)	
	② 動線計画・安全計画・セキュリティ計画	・入居者の利用の快適性を高める動線計画の提案 ・近隣への安全性を確保する提案（通学路や隣接街区の駐車場出入りに配慮した敷地内外の動線） ・入居者の安全性を確保する歩車分離・見通し確保等の提案	(30)	
	③ 平面計画・諸室配置 中層棟	・専用部、共用部等の適切な平面計画の提案（面積の適正化、動線、採光、通風、プライバシー確保等の工夫） ・住戸内の間取りの工夫（柔軟な間取り、動線、採光、通風等の工夫、収納等の使い勝手への配慮） ・その他住戸内の工夫（使い勝手、メンテナンス性、安全性等の工夫） ・入居者の快適性を高め、コミュニティ形成を促すような中層棟の提案	(50)	
	④ 平面計画・諸室配置 低層棟	・専用部、共用部等の適切な平面計画の提案（面積の適正化、動線、採光、通風、プライバシー確保等の工夫） ・住戸内の間取りの工夫（柔軟な間取り、動線、採光、通風等の工夫、収納等の使い勝手への配慮） ・その他住戸内の工夫（使い勝手、メンテナンス性、安全性等の工夫） ・子育て世帯が魅力を感じる低層棟の意匠及び空間計画の提案	(50)	
	⑤ 仕上計画・ユニバーサルデザイン	・寒冷地への対応に係る提案（積雪対策、寒さへの対策） ・維持管理、修繕しやすい仕上げに係る提案 ・建物の長寿命化に資する仕上げに係る提案 ・化学物質の削減に関する方策の提案 ・健康的かつ魅力的な室内環境の確保に関する方策の提案 ・ユニバーサルデザインに配慮した提案（多様な世代への配慮）	(50)	
	(2) 周辺環境・地球環境への配慮		50	
	① 地域性・景観性への配慮	・気候や風土を踏まえた提案 ・他街区との統一感に配慮しつつ、入居者が魅力的に感じる景観形成に関する提案	(30)	
	② 環境保全・環境負荷低減への配慮	・環境負荷低減に資する建築計画の提案（省エネ、断熱性等の工夫）	(20)	
	(3) 構造計画の考え方	・構造体の耐震性の確保 ・非構造部材・設備の耐震性の確保	20	
	(4) 設備計画の考え方		50	
	① 更新性・メンテナンス性の配慮	・設備機器の更新・メンテナンス等を考慮した設備計画の提案（本市のライフサイクルコストの低減、更新しやすい設備等）	(30)	
	② 経済性と居住性向上に向けた工夫	・合理的な経済性を確保しつつ、居住性を高める設備計画の提案（入居者の快適性向上、維持管理費・光熱水費等の負担軽減に資する設備の選定等）	(20)	
	(5) 防災安全計画の考え方		30	
① 安全性の確保	・避難計画に関する提案 ・災害に対する施設の安全性確保に関する提案 ・衝突安全性、落下防止等への配慮	(20)		
② 防犯性の充実	・防犯上有効な配置計画に関する提案（死角を防ぐ工夫、不審者の進入経路を防ぐ工夫） ・防犯上有効な照明計画（配置、設備等）に関する提案	(10)		
小 計			370	配点の割合：最大600点中61.7%
III 建設・工事監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項		80	提案書（建設・工事監理業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表、提案概要）
	① スケジュール	・具体的かつ的確な（無理のない）スケジュール計画の提案 ・工期遵守に関する工夫	(30)	
	② 工事期間中の安全性への配慮	・現場への配慮（工事現場での事故防止や熱中症等の防止対策、万が一の場合の連絡体制） ・現場周辺への配慮（敷地周辺の歩行者の安全確保、特に、通学路への配慮） ・近隣への配慮（騒音、振動、粉塵等、工事に先立つ周知等）	(40)	
	③ 環境保全・環境負荷低減への配慮	・環境負荷低減に資する工事計画（リサイクル資材の活用、廃棄物発生抑制等）	(10)	
(2) 工事監理業務全般に係る事項	・工事監理業務に関する具体的なアイデア（工事監理のポイント）の提案 ・確実な品質管理に係る実施体制の提案	20		
小 計			100	配点の割合：最大600点中16.7%
VI 入札者独自の提案に関する事項	(1) 地域社会・経済への貢献	・地域社会への貢献（住宅街の賑わい形成や地域コミュニティ形成に資するイベント等のアイデアの提案や、設計・建設・工事監理業務以外での取り組みの提案） ・本施設の運営に係る支援（内見会や市が行う入居案内・情報提供等における、入居者の円滑な住み替えや子育て世帯の入居（転入）促進の支援に係る提案、本施設の引渡し後の維持管理の支援等） ・地域経済への貢献（地元雇用、地元企業の参画等）	40	提案書（入札者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類、提案概要）
	小 計		40	配点の割合：最大600点中6.7%
合 計			600	最大600点