

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

落札者決定基準

令和3年5月

福知山市

目次

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

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、福知山市（以下「市」という。）が福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定を行うに当たり、委員会において、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、競争性の担保及び透明性・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、入居者移転支援及び余剰地活用の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の選定に当たっては、入札価格、設計、建設、工事監理入居者移転支援及び余剰地活用に関する能力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入札金額が、予定価格から消費税及び地方消費税相当額を減じた額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

市が設置した「福知山市営住宅PFI事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）は、表1に示す5名の委員により構成される。

表1 選定委員会の委員

区分	氏名（敬称略）	所属機関（団体）名
委員長	青山 公三	京都府立大学名誉教授
委員	岡井 有佳	立命館大学理工学部教授
委員	谷口 知弘	福知山公立大学地域経営学部教授
委員	中村 直樹	福知山市建設交通部長
委員	前川 二郎	福知山市副市長

（委員の順序は五十音順で掲載）

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行う。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。

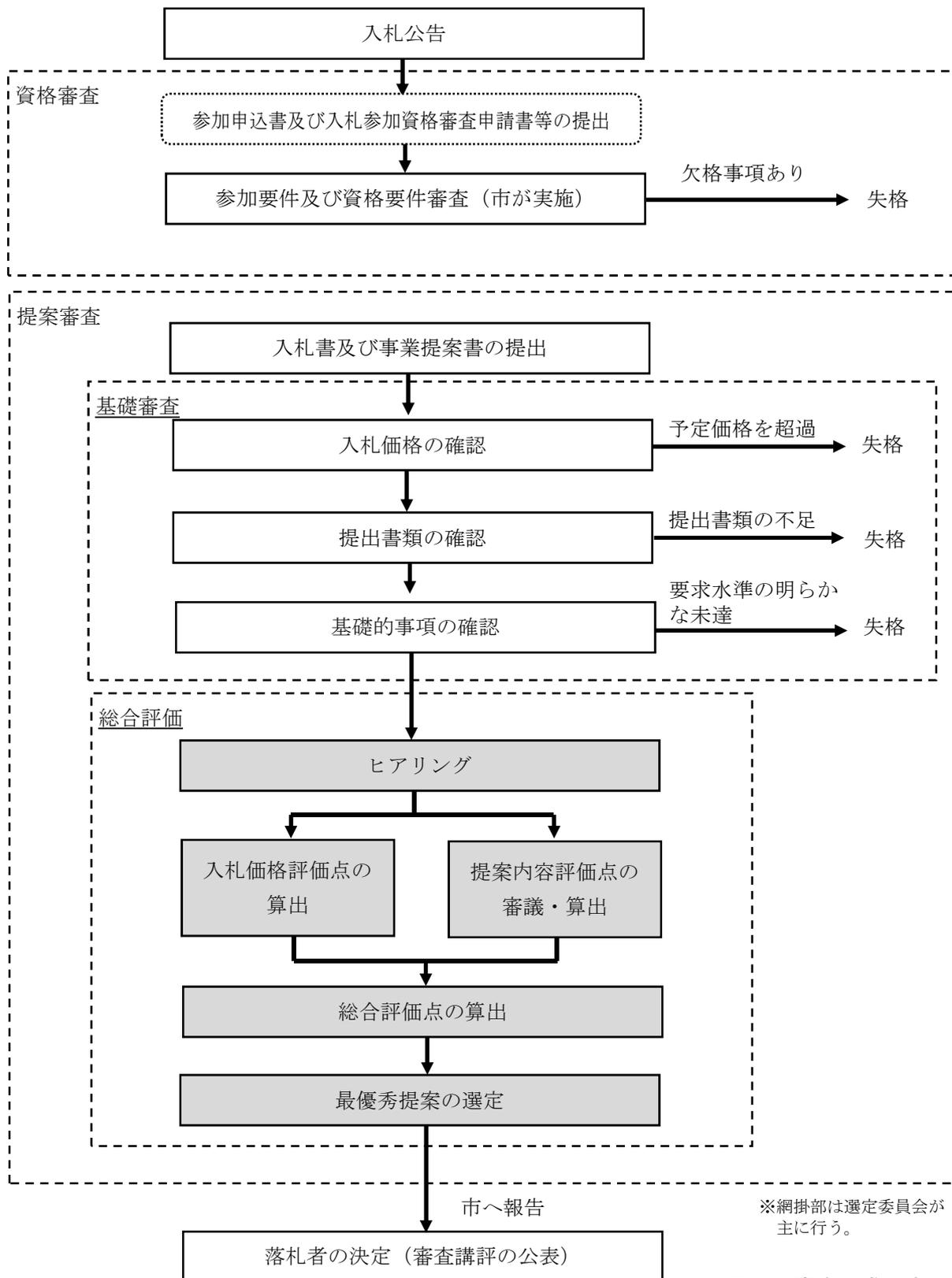


図1 審査の進め方

4 提案審査

(1) 基礎審査

本審査では、選定委員会において、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 入札価格の確認

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。予定価格を上回っている入札書を提出した入札参加者は、失格とする。

イ 提出書類の確認

提出書類の確認項目は表2のとおりである。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2 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。

ウ 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、市の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」及び<様式24>「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市の要求する水準及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。

(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、選定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 入札価格の評価

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。

入札価格評価点 = $40 \times (\text{入札参加者中、最低の価格評価額} / \text{各入札参加者の価格評価額})$

※価格評価額 = 入札価格 (市営住宅整備に係る対価) - 入札価格 (余剰地の対価)

ウ 提案内容の評価

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	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.25

提案内容の評価項目、具体的な項目、評価の視点、配点等は表4のとおりである。

エ 総合評価

入札価格評価点（40点満点）と提案内容評価点（60点満点）を合計して総合評価点を算出する。

総合評価点（100点満点） ＝ 入札価格評価点（40点満点） ＋ 提案内容評価点（60点満点）
--

5 落札者の決定

選定委員会は、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、総合評価による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、同点の者の中から提案内容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し、提案内容評価点が同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、最優秀提案者を選定する。

市は、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。

表4 評価項目の具体的な項目・評価の視点等

評価項目		評価の視点	様式	配点
1 基本方針・実施体制等				5
(1) 本事業に関する基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりのテーマ「持続的な魅力をつくり、発信する“ミクストコミュニティ”のまち」に対する考え方 ・「多様な入居者がともに暮らし、交流するまち」「地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するまち」「つつじが丘・福知山で暮らす魅力を発信するまち」の実現に向けた取り組み内容 	様式 26	3
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性 	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業及び各構成員の役割分担や責任分担の適切性 	様式 27 -1	2
	<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリング、市への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリングの体制や方法、市への報告・連絡、協議の体制や仕組み 	27 -2	
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画の適切性 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の方法等 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応方法 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・的確なリスク分析によるリスクの低減・防止策等の内容 		
2 市営住宅の整備				25
(1) 団地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ミクストコミュニティ 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅、余剰地における民間施設、周辺の戸建住宅地を含め、良好なコミュニケーションが図られるような、適度な開放性を持たせた住棟配置及び住戸配置 ・10年後、20年後先の状況を見据えた、地域のミクストコミュニティの実現 	様式 28	4

評価項目		評価の視点	様式	配点
	・再生可能エネルギー及び省エネルギーの推進	・再生可能エネルギーの普及、地産地消の推進、省エネルギー住宅・建物の普及促進の取り組みによる、持続可能な地域社会の実現 ・省エネルギー対策、環境負荷の低減、循環型社会の実践など、地球環境への配慮	様式 29	5
	・周辺環境への配慮	・日照、風害、電波障害等の影響に対する配慮 ・周辺住民に対するプライバシー確保への配慮 ・敷地境界からの住棟の後退や、壁面の分割等による圧迫感の低減 ・北側戸建住宅地への日影や圧迫感の低減策	様式 30	2
	・意匠・景観	・周辺のまちなみ景観との調和と、温かみのある意匠 ・全体的なデザインの調和		
	・安全・防犯	・安全が確保された魅力ある歩行者空間の整備 ・LED外灯の適切な配置や、死角を生じさせない見通しの確保など、防犯に配慮した計画	様式 31	3
	・ユニバーサルデザイン	・ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくり		
(2) 住棟・住戸計画	・配置計画等	・日照、通風、採光、開放性、プライバシー確保、災害の防止等による良好な居住環境の確保 ・入居者の日常生活における動線を考慮した住棟、付帯施設、敷地内通路の配置	様式 32	3
	・住戸内計画	・安全で快適な居住空間 ・入居者にとって使いやすい間取りや建具、設備の内容 ・入居者構成や生活様式の変化	様式 33	3

評価項目		評価の視点	様式	配点
		への対応		
(3) 施工計画	・施工体制	・無理のない施工体制、施工計画 ・施工品質の確保に向けた提案 ・工期短縮に向けた提案	様式 3 4	2
	・周辺への配慮	・周辺の生活環境や道路交通への影響を最小限に抑える工夫や対策	様式 3 5	3
	・安全管理	・入居者等の安全確保、周知方法、対応窓口の設置 ・災害の発生防止や、周辺地域への災害波及防止 ・万一の事故発生時の対応		
3 入居者移転支援				3
・事業実施体制、事業実施計画		・人員配置、休日・夜間等の対応方針等の移転支援業務の実施体制 ・移転対象の入居者が、円滑に入居するための提案 ・高齢者等に配慮した円滑な移転の実施に向けた提案	様式 3 6	3
4 維持管理				8
(1) ライフサイクルコスト計画		・施設整備にかかるコストの縮減の工夫等の考え方 ・保守点検・維持管理、修繕・改修等のしやすさ ・耐用年限 70 年を前提とした躯体の耐久性と市営住宅の維持管理・修繕にかかるライフサイクルコストの縮減に対する提案 ・入居者の光熱水費の縮減への配慮等	様式 3 7	4
(2) 管理・更新の容易性		・居住環境の質を長期間に渡って維持することに努めるとともに、更新の容易さへの配慮等 ・計画修繕や空家修繕に対する配慮の内容	様式 3 8	4
5 余剰地活用の計画				1 2

評価項目		評価の視点	様式	配点
(1) 活用の方針		<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境や地域ニーズを踏まえたまちづくりに寄与する余剰地の活用方針に関する提案 ・地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するなど、特色ある計画 	様式 39	3
(2) 活用計画	・事業実施の確実性	・需要、収支予測など確実かつ安定的な事業実施に関する提案	様式 40	9
	・地域のまちづくりへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅地である周辺環境との調和した景観や建物配置等の提案の内容 ・自然エネルギーの有効利用や積極的な緑化の推進等の提案 		
6 地域経済への貢献				7
・地元企業活用		・市内企業育成や市内経済の活性化に資するための地元企業の活用に関する提案	様式 41	7