

県営明野住宅建替事業

落札者決定基準

令和5年1月20日

大分県

－目次－

| | |
|------------------------------|-----------|
| 1 総則 | 1 |
| (1) 本書の位置づけ | 1 |
| (2) 落札候補者の選定概要 | 1 |
| 2 審査の主な流れ | 3 |
| 3 審査及び評価の内容 | 4 |
| (1) 入札参加資格審査 | 4 |
| (2) 提案審査 | 4 |
| (3) 定性評価と価格評価 | 6 |
| (4) 総合評価点の算定及び落札候補者の選定 | 10 |
| 4 落札者の決定 | 10 |

1 総則

(1) 本書の位置づけ

落札者決定基準は、大分県（以下「県」という。）が県営明野住宅建替事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、県が行う入札公告において公表する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準書は、入札参加者のうち最も優れた提案を行った入札参加者（以下「落札候補者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

(2) 落札候補者の選定概要

ア 落札候補者の選定方式

本事業は、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務及び活用予定地事業の各業務を通じて、入札参加者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、入札参加者からの本事業の実施に係る対価（県負担額から活用予定地の提案額を引いた金額を以下「入札価格」という。）のほか、入札参加者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。

したがって、入札参加者の選定に当たっては、公平性及び透明性が確保され、提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）について総合的に評価する、総合評価一般競争入札方式を採用する。

イ 落札候補者の選定方法

落札候補者の選定方法は、入札参加資格に係る審査（以下「入札参加資格審査」という。）と、入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「提案審査」という。）の二段階により実施する。

なお、入札参加資格審査は、提案審査のための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、その審査結果は提案審査に影響しないものとする。

提案審査では、入札参加者から提出された提案書について審査するものとし、技術提案に関する定性的な評価（以下「定性評価」という。）により定性評価点を、入札価格に関する定量的な評価（以下「価格評価」という。）により価格評価点をそれぞれ算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）の最も高いものを、選定委員会が、公平性、透明性及び客観性を確保したうえで、総合的に評価し、落札候補者を選定する。

なお、入札時の提出書類に不備がある場合、建替住宅整備業務に係る対価と入居者移転支援業務に係る対価の合計額（以下「県負担額」という。）が予定価格を上回った場合又は要求水準を1つでも満たさない場合は失格とし、それ以降の審査は行わないものとする。

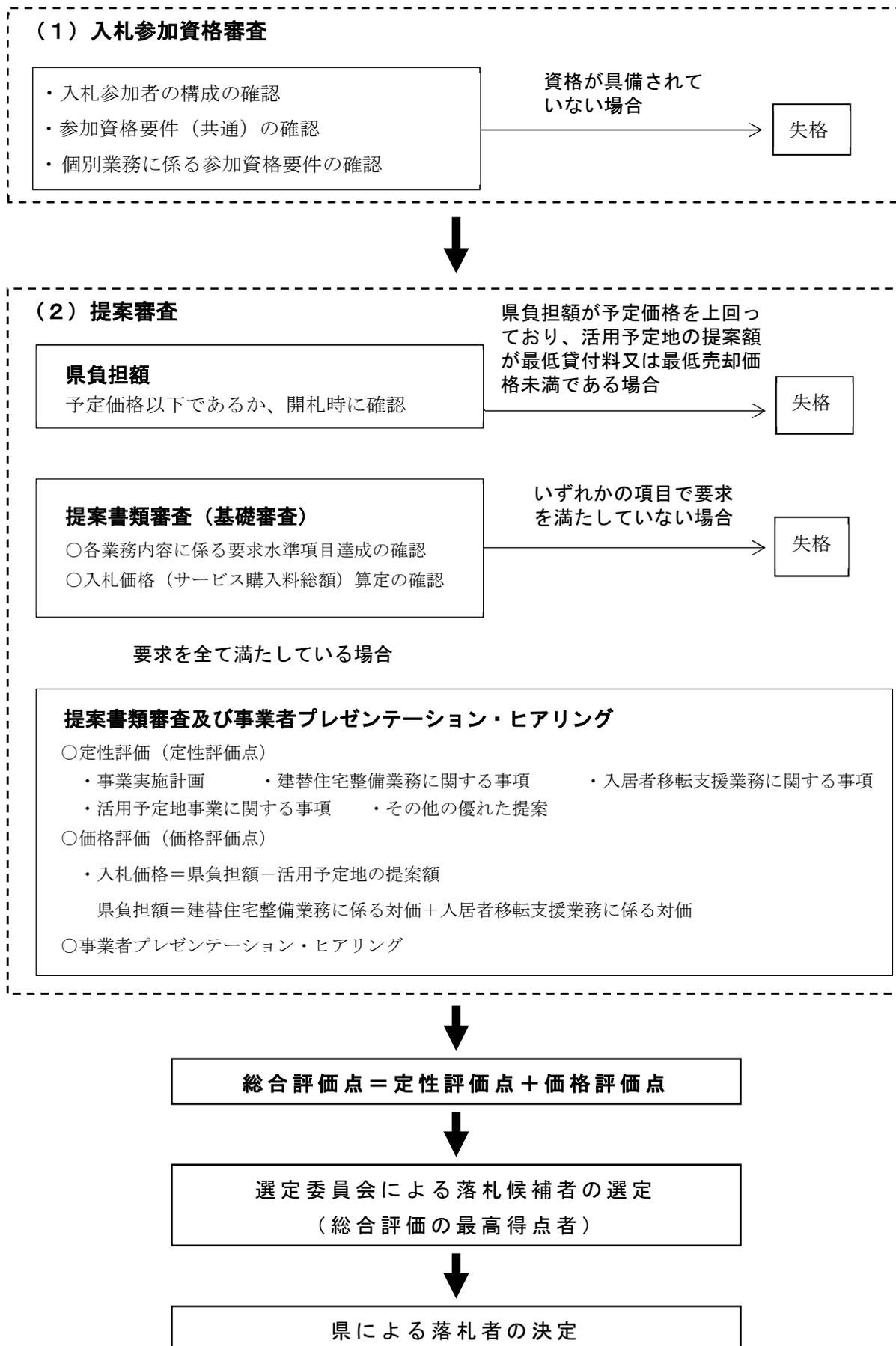
ウ 落札候補者の選定体制

落札候補者の選定にあたり、提案審査は、住宅地マネジメント・団地再生、子育て支援・高齢者福祉、経済を専門とする学識経験者及び県職員で構成する県営明野住宅建替事業に伴う事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行う。

県は、選定委員会による選定結果を踏まえ、本事業の落札者を決定する。

なお、入札参加者が、落札候補者の選定までに、選定委員会の委員に対し、自らが落札候補者となる目的のために接触または働きかけ等を行ったことが判明した場合、その入札参加者は落札候補者の選定の対象外とする。

2 審査の主な流れ



3 審査及び評価の内容

(1) 入札参加資格審査

県は、入札参加者が、入札説明書に示す入札参加資格要件を備えているか否かについて審査し、審査の結果を入札参加者に通知する。

(2) 提案審査

ア 提出書類の確認

県は、入札参加者が提出した書類について、入札説明書に示す書類が揃っていることを確認する。

提出書類に不備がある場合は、失格とする。

イ 県負担額に関する審査

県は、入札参加者が提出する入札価格のうち、県負担額が予定価格以下であるか否かについて審査する。予定価格を超えた県負担額を提出した入札参加者の入札は無効となり、当該入札参加者は失格とする。

ウ 提案書類審査（基礎審査）

県は、入札参加者が提出した技術提案について、以下の基本的要件を満たしているか否かについて審査する。

基本的要件を満たしていない場合は、失格とする。

(ア) 建替住宅等に関する事項（様式5-4、6-2、6-3、6-7、6-14）

| 基本的要件 | 審査基準 |
|-------|--|
| 法令遵守 | ・ 建築基準法における集団規定のうち、影響の大きな項目（建ぺい率、容積率、高さ制限、日影規制）について、法令等を遵守していること。 |
| 住棟 | ・ 建替住宅用地内（A、B又はC-1区画）に計画されているとともに、工区分が明示されていること。 ・ 主要構造部をコンクリート系構造（SRC、PCを含む）もしくは木造とし、耐火構造となっていること。 |
| 住戸 | ・ 整備戸数300戸が確保され、 落し者決定基準 示す所定の住戸専用面積及び住戸割合が計画されていること。 |
| 駐車場 | ・ 300区画以上が計画されていること。 ・ 車いす使用者向け駐車場が計画されていること。 |
| 駐輪場 | ・ 住戸数に応じた所定の台数が確保されていること。 |
| ごみ置場 | ・ 住棟ごとに1か所設けられていること。 |
| 児童遊園 | ・ 整備指針に基づいた計画がされていること。 |
| 集会所 | ・ 整備指針に基づいた計画がされていること。 |

(イ) 入居者移転支援業務に関する事項（様式5-13）

| 基本的要件 | 審査基準 |
|-----------|---|
| 入居者移転支援業務 | 工区分に応じた、調査・設計、既存住宅の解体工事、建替住宅等の建設工事及び入居者移転支援業務の関連が分かる工程計画となり、入居者移転計画が示されていること。 |

(ウ) 活用予定地事業に関する事項（様式5-14）

| 基本的要件 | 審査基準 |
|-------|-------------------------|
| 活用予定地 | D区画に、民間施設の用途が提案されていること。 |

(エ) 事業計画に関する事項（様式6-16）

| 基本的要件 | 審査基準 |
|-------|--|
| 事業期間 | 事業工程表にて、すべての業務（活用地業務を除く）が令和12年3月31日までに予定されていること。 |

(3) 定性評価と価格評価

ア 定性評価

定性評価は、入札参加者から提出された技術提案について、以下に示す項目ごとに評価を行うものとし、下式により定性評価点を採点する。(700点満点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。)

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各評価項目の配点} \times \text{評価区分の評価比率}) \times 0.7$$

(ア) 定性評価項目と配点

| No | 評価項目 | 具体的な評価項目 | 評価の視点 | 様式 | 配点 |
|-----------------|--------|-----------------------------------|---|-------|------------|
| ■ 事業実施計画 | | | | | 150 |
| 1 | 事業実施体制 | 代表企業・構成企業の役割・責任の明確性と適切性 | ・事業を遂行する上での必要な実施体制として、代表企業や構成企業の役割や責任分担が明確になっているか。 | 様式5-2 | 20 |
| | | セルフモニタリング、個人情報の保護等に係る管理体制の適切性 | ・事業者のセルフモニタリング体制を確立すると共に、県が行うモニタリングに適切に対応できる体制となっているか。 ・本事業で知り得た個人情報を適切に管理し、外部漏洩等を防ぐ体制が構築されているか。 | | 20 |
| | | 事業の安定性・リスク管理 | ・想定されるリスクが十分に検討され、リスク発生を未然に防止できる体制が適切に確保されているか。また、リスク発生時においても事業継続のためのフォローアップ体制が適切に確保されているか。 | | 20 |
| 2 | 事業計画 | 事業目的に対する到達イメージ | ・「大分県公営住宅マスタープラン2020」(MP)に掲げた4つの基本目標に対する提案がなされているか。 ・明野住宅の集約建替とともに、本事業の効果をイメージした提案がなされているか。 | 様式5-3 | 50 |
| | | 全体事業スケジュールの適切性 | ・令和11年度までの事業スケジュールについて、入居者の移転支援を円滑に行い、事業費の平準化を念頭に極端な短縮を行っていないか。 | | 20 |
| | | 各業務(設計、工事、移転等)の連携による適切なスケジュール管理体制 | ・各業務の連携体制を確立し、各業務のスケジュール管理及びフォローアップ体制を確保しているか。 | | 20 |

| No | 評価項目 | 具体的な評価項目 | 評価の視点 | 様式 | 配点 |
|-----------------|---------------------|--|---|-----------|-----|
| ■建替住宅整備業務に関する事項 | | | | | 560 |
| 3 | 配置計画 | 周辺地域（既存県営住宅や周辺戸建て住宅を含む）と計画敷地（A、B及びC-1区画）の立地を踏まえ、住環境に配慮した建替住宅等の配置 | ・住棟、附帯施設（駐車場、駐輪場等）及び共同施設（児童遊園、集会所等）が周辺地域とバランス良く配置され、外観イメージやランドスケープが住環境に配慮した計画となっているか。 | 様式 5-4 | 50 |
| | | 明確で利便性に配慮した歩行者動線等の計画 | ・建替住宅等への歩行者の出入りや駐車場等への車両の出入等、入居者等に配慮した動線計画となっているか。 | | 20 |
| | | 緊急車両の進入の容易性 | ・消防車、救急車等の緊急車両の進入に支障のない計画となっているか。 | | 20 |
| 4 | 地域コミュニティ再構築への配慮 | 周辺地域とつながる良好なコミュニティ形成 | ・共同施設等において、入居者同士及び入居者と地域住民の良好なコミュニティ形成に配慮した計画となっているか。 ・子育て世帯、高齢者、若年者等の入居者間の交流や支え合い等が促進される共同施設等の有効な空間が計画されているか。 | 様式 5-5 | 50 |
| | | 住戸・住棟の計画 | ・計画敷地において、コミュニティ形成を意図した住戸・住棟タイプの計画がなされているか。 | | 30 |
| 5 | 快適な住環境の整備・プライバシーの配慮 | 建替住宅に関する快適な住環境 | ・必要な日照、通風、採光及び開放性を確保し、入居者が快適に住生活を送ることができるための間取りや設備となっているか。 | 様式 5-6 | 20 |
| | | プライバシーへの配慮 | ・建替住宅相互及び建替住宅の共用廊下から各住戸の視線を考慮した、入居者のプライバシーへの配慮がなされているか。 | | 20 |
| 6 | ユニバーサルデザイン・利便性への配慮 | 建替住宅内外におけるユニバーサルデザイン | ・段差解消をはじめ手すりの設置等、快適な住環境を確保できるような住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、外国人、DV被害者及び子育て世帯等）に応じた配慮がなされているか。 | 様式 5-7 | 30 |
| | | 附帯施設及び共同施設における利便性やコミュニティ形成 | ・入居者や地域住民の利用を想定した附帯施設等の利便性や能動的活用への配慮がなされているか。 | | 30 |

| No | 評価項目 | 具体的な評価項目 | 評価の視点 | 様式 | 配点 |
|----|-------------|------------------------|---|---------|----|
| 7 | 環境への配慮 | 環境負荷の低減への配慮 | ・カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画となっているか。 | 様式 5-8 | 40 |
| | | 地域材の積極的な活用（木造化・木質化） | ・建替住宅及び集会所などへの地域材（県内の森林から産出された原木を製材した木材、もしくは県内の加工業者等から供給された国産材）の積極的な活用が図られているか。 | | 40 |
| 8 | 安全性・防犯性への配慮 | 安全性・防犯性に配慮した外構計画及び住戸計画 | ・歩車分離や走行車両の死角をなくすなど、歩行者の安全に配慮した計画となっているか。 | 様式 5-9 | 20 |
| | | | ・建替住宅における落下防止の手すり設置等の安全対策、街灯等の適切配置等による防犯対策等に配慮した計画となっているか。 | | 20 |
| 9 | 維持管理への配慮 | 中長期的なニーズへの対応 | ・賃貸住宅としてのニーズの変化に対応できる仕様にするなど、将来を見据えた柔軟な住戸計画となっているか。 | 様式 5-10 | 40 |
| | | 保全・修繕の省力化 | ・構造躯体、仕上げ材及び設備機器等の耐久性（ライフサイクルコスト低減）への配慮がなされているか。 ・内装や設備は躯体などに影響を与えず更新できるような配慮がなされているか。 | | 40 |
| | | 外構計画に関する維持管理 | ・入居者が管理することとなる緑地等の植栽の維持管理（除草等）への配慮がなされているか。 | | 20 |
| 10 | 地域防災機能の付加 | 近隣住民の一時的な避難所として活用可能な計画 | ・建替住宅又は共同施設（集会所、広場）等において、一時的な避難所として活用可能な計画となっているか。 | 様式 5-11 | 30 |
| 11 | 施工計画 | 適切な工区・工期の設定と品質管理 | ・入居者の円滑な移転計画及び予算平準化を踏まえた工区・工期の設定が図られているか。 ・従来方式の仕様基準以上の品質管理が図られているか。 | 様式 5-12 | 20 |
| | | 事業区域及び周辺住民への十分な安全対策 | ・工事期間中における入居者や工事関係者等に対する適切な安全対策（誘導員配置等）が図られているか。 | | 10 |
| | | 周辺環境への配慮 | ・工事期間中における入居者及び周辺住民への騒音・振動、粉塵対策及び交通障害の軽減が図られているか。 | | 10 |

| No | 評価項目 | 具体的な評価項目 | 評価の視点 | 様式 | 配点 |
|--------------------|------------|---|---|---------|-------------|
| ■入居者移転支援 | | | | | 90 |
| 12 | 入居者移転支援 | 移転期間及び回数 | ・入居者の移転期間の短縮や移転回数の低減等、円滑かつ効率的に進める提案となっているか。 | 様式 5-13 | 30 |
| | | 移転支援推進の体制 | ・移転支援を円滑に実施するための体制（人員配置、休日・夜間対応等）の構築ができているか。 | | 30 |
| | | 高齢者や日本語での意思疎通が困難な外国人等の入居者に応じた入退去手続き等の支援 | ・入退去手続きに関し、入居者の身体的、精神的負担等の軽減に寄与したサービス等の提案がされているか。 | | 30 |
| ■活用予定地事業の内容 | | | | | 150 |
| 13 | 活用予定地事業の内容 | 明野地区のまちづくりに寄与する活用予定地の提案及び事業の実現性 | ・明野地区のまちづくりを踏まえた民間施設等の提案がされているか。 | 様式 5-14 | 50 |
| | | | ・明野地区のまちづくりを踏まえた民間施設等の需要の見込みの妥当性があるか。 | | 50 |
| | | | ・活用予定地企業の実績等に基づく遂行能力が判断できるか。 | | 50 |
| ■その他 | | | | | 50 |
| 14 | その他 | 上記の評価項目に含まれない内容で、県や入居者にとって有益で、PFI事業を効率的に実施する上で優れた提案 | | 様式 5-15 | 50 |
| 合 計 | | | | | 1000 |

(イ) 評価区分と評価比率

| 評価区分 | 内 容 | 評価比率 |
|------|------------------------------|------|
| A | 審査項目に対する具体的な提案があり、特に優れている。 | 100% |
| B | 審査項目に対する具体的な提案があり、優れている。 | 75% |
| C | 審査項目に対する具体的な提案があり、標準的である。 | 50% |
| D | 審査項目に対する具体的な提案があり、標準より劣っている。 | 25% |
| E | 審査項目に対する具体的な提案がない。 | 0% |

イ 価格評価

価格評価は、入札参加者が提出する県負担額から「活用予定地の提案額」を減じた「入札価格」に基づき、下式により価格評価点を採点する（満点 300 点。小数点以下第 2 位までを有効とし、小数点以下第 3 位を四捨五入する。）。

なお、「活用予定地の提案額」は総売買価格、総土地貸付料（割引率 1.155% で現在価値化したもの）又はそれらの合計金額とする。

$$\text{価格評価点} = 300 \times \text{最安入札価格} / \text{入札価格}$$

$$\text{入札価格} = \text{県負担額} - \text{活用予定地の提案額}$$

$$\text{県負担額} = \text{建替住宅整備業務に係る対価} + \text{入居者移転支援業務に係る対価}$$

ウ 提案書に関する事業者プレゼンテーション・ヒアリング

提案内容の審査に当たり、入札参加者の提案内容の意図を的確に把握することを目的として、入札参加者によるプレゼンテーション及び選定委員会の委員によるヒアリングを実施する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時及び場所等については、後日、県が入札参加者（代表企業）に対して通知する。

（４）総合評価点の算定及び落札候補者の選定

選定委員会では、定性評価点及び価格評価点の合計により、総合評価点を算定し、最も高い総合評価点の入札参加者を落札候補者として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点（満点 700 点）} + \text{価格評価点（満点 300 点）}$$

4 落札者の決定

県は、選定委員会による落札候補者の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、総合評価点が最も高い入札参加者が複数いる場合、県はくじ引きにより落札者を決定するものとする。

落札者の決定後、すべての入札参加者に対してその結果を通知するとともに、選定委員会での審査講評については県のホームページを通じて公表する。また、大分県契約事務規則第 52 条の規定に基づき、必要な事項を県報に登載するものとする。