

愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業

落札者決定基準

平成29年12月

愛知県

— 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	
	(2) 審査の進め方	
	(3) 審査体制	
3	資格審査	1
4	提案審査	3
	(1) 基礎審査	
	(2) 総合評価	
5	落札者の決定	10

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、愛知県（以下「県」という。）が「愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業」（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、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す。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なります。

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します。

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します。

本事業は、設計、建設、工事監理及び用地活用の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的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、設計・建設、工事監理、用地活用に関する技術及び事業遂行能力を総合的に評価します。

なお、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象事業であり、入札手続には、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令 372号）、「物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める規則（平成7年愛知県規則第96号）」が適用されます。

（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段階にて実施します。「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」を行います。（図1参照）

（3）審査体制

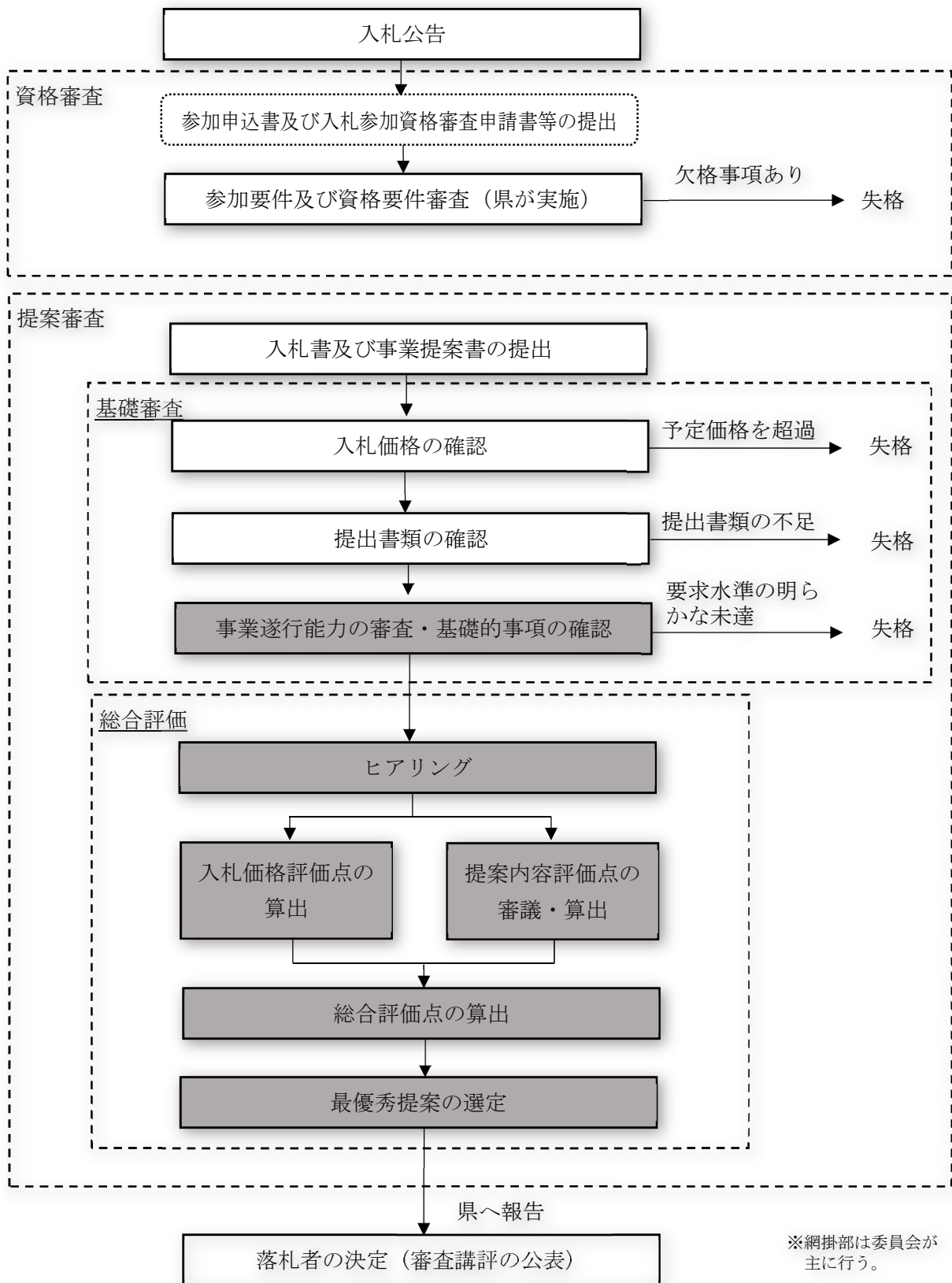
県が設置した委員会は、以下4名の委員により構成されます。（敬称略）

委員長	奥野 信宏	（公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター長）
委員	浅野 純一郎	（豊橋技術科学大学教授）
委員	後藤 澄江	（日本福祉大学教授）
委員	杉浦 泰輔	（愛知県建設部技監）

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います。このとき、県は委員会の委員から意見を聴くことができます。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、失格とします。なお、資格審査に係る入札参加資格は、入札説明書に示します。

図1 審査の進め方



4 提案審査

(1) 基礎審査

本審査では、県及び委員会において、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します。

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います。予定価格を超える入札参加者は、失格とします。

イ 提出書類の確認

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

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。

ウ 事業遂行能力の審査

応募グループの構成員が本事業の各業務を担当し、本事業を実施するに当たり、事業遂行能力に問題がないか、事業提案書等に基づいて審査します。

事業遂行能力の審査項目は表 2 のとおりです。

表 2 事業遂行能力の審査項目

審査項目	判断指標	審査内容
資力	事業キャッシュフロー 総キャッシュフロー	既存の事業活動中の中で資金が生み出されているか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は代替信用補完措置が必要となる。 1) 事業キャッシュフローが 3 期連続で総額がマイナス値 2) 総キャッシュフローが 3 期連続でマイナス値
信用力	経常収支 自己資本金	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は代替信用補完措置が必要となる。 1) 経常収支が 3 期連続で赤字 2) 自己資本金が債務超過
債務返済能力	利払能力 有利子負債比率	債務を負担し得る能力があるか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は代替信用補完措置が必要となる。 1) 利払能力の最近期の値が 1.0 未満 2) 有利子負債比率の最近期の値が 100%以上
代替信用補完措置	個々の補完措置につき判断	代替信用補完措置が必要である場合、第三者による履行保証(保険を含む。)等の代替信用補完措置が付されているか。

(判断指標の算出根拠)

審査項目	判断指標	審査内容
資力	事業キャッシュフロー	事業利益－支払利息及び割引料＋減価償却費 (事業利益＝営業利益＋受取利息＋配当金)
	総キャッシュフロー	当期純利益－配当及び賞与＋減価償却費
信用力	経常収支	経常利益
	自己資本金	純資産の部合計
債務返済能力	利払能力	(事業損益＋減価償却費) ÷ 支払利息及び割引料
	有利子負債比率	有利子負債 ÷ 使用総資本 (使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形)

エ 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、県の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」及び「様式 21」の「基礎的事項に関する確認書」に基づき確認します。事業提案書の内容に県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ります。

(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、県又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、ヒアリングを行います。

イ 入札価格の評価

入札参加者の入札価格及び活用用地購入提案価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行います。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 位までの数値とします。

$$\text{入札価格評価点数} = 50 \times (\text{入札参加者中、最低の価格評価額} / \text{各入札参加者の価格評価額})$$

$$\text{※価格評価額} = \text{入札価格} - \text{活用用地購入提案価格}$$

ウ 提案内容の評価

提案内容を表 3 に基づき採点します。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します。

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等及び配点は表4、具体的な項目、評価の視点等は表5のとおりです。

表4 評価項目等及び配点

評価項目等		配点	
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等			
(1) 本事業に関する基本方針	3	10	
(2) 事業実施体制	2		
(3) 事業の安定性・リスク管理	2		
(4) 地域経済等への貢献	3		
2 県営住宅の整備			
(1) 団地計画	6	16	
(2) 住棟・住戸計画	5		
(3) 維持管理への配慮	5		
3 工事中の環境対策・安全管理			
(1) 施工計画	3	9	
(2) 工事中の環境対策	3		
(3) 安全管理	3		
4 活用用地の計画			
(1) 活用の方針	3	10	
(2) 活用計画	7		
I 小計		45	
II 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等			
5 企業の技術力に関する事項			
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績	1	2.5	
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績	1		
(3) 工事監理業務に当たる企業の工事監理実績	0.5		
6 配置予定の技術者の能力に関する事項			
(1) 設計業務に当たる企業の配置予定の管理技術者の設計実績	1	2.5	
(2) 建設業務に当たる企業の配置予定の監理技術者の施工実績	1		
(3) 工事監理業務に当たる企業の配置予定の管理技術者の工事監理実績	0.5		
II 小計		5	
合 計		50	

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
1 基本方針・実施体制等				10
(1) 本事業に関する基本方針	本事業の事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針の提案	・事業目的及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。	22	3
(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。	23	2
	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	事業収支計画の適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費、建設費、除却費、工事監理費の計上が適切か。 ・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。 	24	2
	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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・県内企業との連携・協力や県産資材の活用など、地域経済への貢献となる事業計画であるか。 ・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など、地域社会への貢献となる事業計画であるか。 	25	3

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
2 県営住宅の整備				16
(1) 団地計画	周辺地域への配慮、意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・日影・風害・電波障害等について周辺の居住環境への影響が少なくなるよう配慮されているか。 ・周辺住民のプライバシー確保や圧迫感の軽減等に対する配慮がされているか。 ・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。 ・緑化等による周辺地域との調和などに配慮しているか。 	26	6
	安全・防犯対策、ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・歩車分離や車両等の出入り口に配慮した安全な計画となっているか。 ・防犯灯の設置や死角の除去等、防犯上配慮した計画となっているか。 ・ユニバーサルデザインの考えを取り入れた誰もが生活しやすい環境づくりに対する配慮をしているか。 		
	良好なコミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住棟等と民間施設等の相互の計画の一体性について配慮しているか。 ・外部空間等の共用スペースにおける日常的な交流の場としての活用に努めているか。 		
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など、地球環境に配慮しているか。 		
	緑道の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅整備用地を南北に貫く緑道を整備し、県営住宅の景観を特徴づける骨格となっているか。 		
(2) 住棟・住戸計画	配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者相互の日常的なコミュニケーションが図られるように、住戸・共用部の配置の工夫や、空間が設けられているか。 ・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。 ・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。 	27	5
	住戸内計画	<ul style="list-style-type: none"> ・防災や防犯に関する適切な対策による安全性の確保がされているか。 ・通風・採光、プライバシーの確保等に配慮した快適な居住空間となっているか。 ・入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備となっているか。 ・入居者構成や将来的な生活様式の変化への対応が可能となっているか。 		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
(3) 維持管理への配慮	ライフサイクルコストの縮減	・耐用年限 70 年を前提としたライフサイクルコスト (LCC) の観点から、耐久性や将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮しているか。	28	5
	建築資材や設備機器等の選定	・計画修繕や空家修繕に対する配慮をしているか。		
3 工事中の環境対策・安全管理				9
(1) 施工計画	無理のない施工計画	・建替手順を踏まえた入居者の移転計画を適切に策定し、無理のない施工計画となっているか。	29	3
	品質管理	・杭工事やコンクリート工事など、現場で行う工程の具体的かつ効果的な品質管理が行われるか。		
(2) 工事中の環境対策	環境負荷低減の工夫	・建設廃棄物の適正な処理や資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫がみられるか。	30	3
	周辺の生活環境等への配慮	・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が講じられているか。		
(3) 安全管理	工事中の安全確保等	・入居者等の安全を確保するとともに、入居者等への周知方法や対応窓口が適切に定められているか。	31	3
	災害の発生防止等	・災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策が取られているか。		
	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。		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
4 活用用地の計画				10
(1) 活用の方針	地域ニーズを把握した計画	・地域活力の維持が可能となるような民間住宅や子育てに資する施設など、地域ニーズを反映した計画となっているか。	32	3
	相乗効果の発揮	・本体事業と一体的に実施することにより発揮する良好な住環境の実現や、コスト縮減などの相乗効果を発揮できるか。		
(2) 活用計画	事業実施の確実性	・確実かつ安定的な事業実施に資する根拠等の提示が示された提案となっているか。	33	7
	地域のまちづくりへの配慮	・地域のまちづくりに資する計画となっているか。		
	若年層への魅力向上	・若年層が魅力を感じる住環境等を実現できるか。		
	周辺の居住環境への配慮	・日影や風害等の影響が生じないなど、事業用地周辺の環境への十分な配慮がなされているか。		

II 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等

評価項目及び評価基準		様式	配点
5 企業の技術力に関する事項			最大 2.5 点
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績（過去 10 年間：平成 19 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※2	1 件につき 0.5 点	37	最大 1 点
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績（過去 10 年間：平成 19 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※3	1 件につき 0.5 点	38	最大 1 点
(3) 工事監理業務に当たる企業の工事監理実績（過去 10 年間：平成 19 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※2	1 件につき 0.5 点	39	最大 0.5 点
6 配置予定の技術者の能力に関する事項			最大 2.5 点
(1) 設計業務に当たる企業の配置予定の管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の設計実績（過去 10 年間：平成 19 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※6	1 件につき 0.5 点	40	最大 1 点
(2) 建設業務に当たる企業の配置予定の監理技術者の施工実績（過去 10 年間：平成 19 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※5 ※6 ※7	1 件につき 0.5 点	41	最大 1 点
(3) 工事監理業務に当たる企業の配置予定の管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の工事監理実績（過去 10 年間：平成 19 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※6	1 件につき 0.5 点	42	最大 0.5 点
			最大 5 点

※1 企業の評価対象工事は、元請として行った次に掲げる (a) (b) (c) 全てを満たす建築物の新築または増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務に当たる企業の設計実績は、過去 10 年間に完成した建築物に限り認めます。

(a) 建築物の用途：共同住宅

(b) 施工規模：1 棟あたりの住戸数 70 戸以上かつ延べ面積 4,500 平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）

(c) 建物構造：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

※2 設計・工事監理 J V で行った設計又は工事監理の実績は、代表企業としての実績に限り認めます。

- ※3 特定JVで行った施工実績は、出資比率が20%以上の構成員である場合に限り認めます。この場合において、施工規模については、出資比率に応じた住戸数かつ延べ面積とします（小数点以下切り上げ）。なお、経常JVで行った施工実績は認めません。
- ※4 配置予定の技術者の評価対象工事は、元請として行った次に掲げる (a) (b) (c) 全てを満たす建築物の新築または増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務に当たる企業の管理技術者の実績は、過去10年間に完成した建築物に限り認めます。
- (a) 建築物の用途：共同住宅
 (b) 施工規模：1棟あたりの住戸数46戸以上かつ延べ面積3,000平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）
 (c) 建物構造：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- ※5 建設業法第26条に規定する主任技術者又は監理技術者としての実績を求めます。ただし、途中で交代があった場合は認めません。
- ※6 配置予定の技術者の実績は、代表する一人に対する実績について評価し、入札書類の提出時点で配置予定の技術者を特定できない場合は、候補とする配置予定の技術者のうち、配点が最も低い技術者の点数を評価します。
- ※7 配置予定の技術者の施工実績は、建設業務にあたる企業のうち本事業に関する公告の2(2)イ(ウ)aに該当する企業が配置する監理技術者の実績を評価します。

エ 最優秀提案の選定

入札価格の評価による点数（50点満点）と提案内容の評価による点数（50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します。

総合評価点（100点満点） = 入札価格評価点数（50点満点） + 提案内容評価点数（50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します。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数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、提案内容評価点数が同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、最優秀提案者を選定します。

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します。