

(仮称) 市営若草住宅建替事業
落札者決定基準

令和4年10月19日

尼崎市

目次

第 1.	審査の概要	1
1	落札者決定基準の位置付け	1
2	審査方法	1
3	選定委員会の設置	1
4	審査全体の流れ	1
第 2.	第 1 次審査（入札参加資格審査）	3
1	第 1 次審査の内容（資格審査及び実績審査）	3
第 3.	第 2 次審査	3
1	第 2 次審査の流れ	3
2	事業提案書提案内容の位置づけ	3
3	第 2 次審査の内容	4
第 4.	落札者の決定	9

第1. 審査の概要

1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準は、尼崎市（以下「市」という。）が（仮称）市営若草住宅建替事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱う。

2 審査方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性・公平性及び競争性の担保の確保に配慮したうえで、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する。

3 選定委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「（仮称）市営若草住宅建替事業PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。

市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

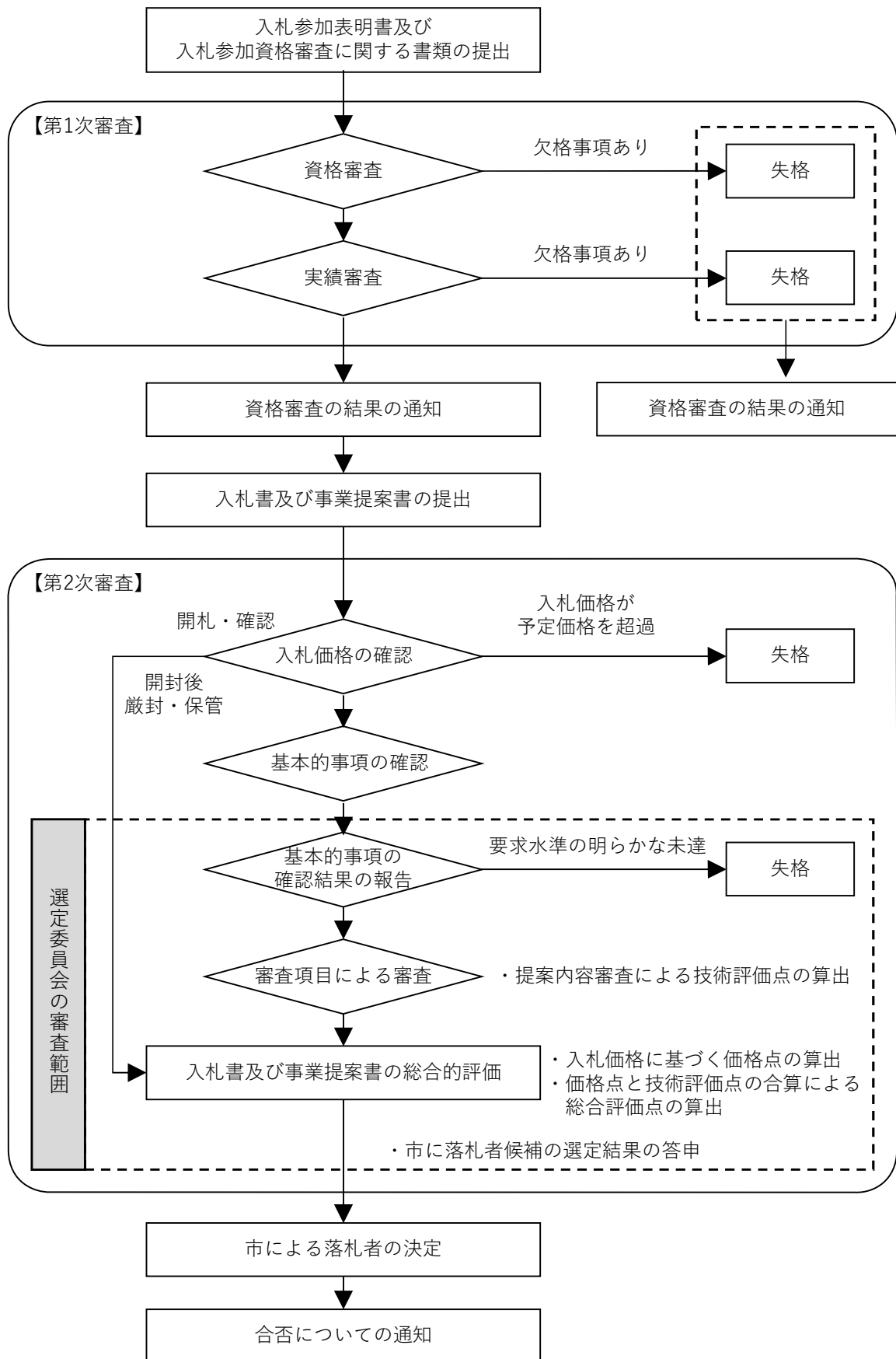
4 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格、実績といった事業遂行能力を確認する「第1次審査」と、第1次審査を通過した入札参加者の提案内容を審査する「第2次審査」を実施する。

なお、第1次審査における審査は、第2次審査のための事業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、第1次審査の結果は第2次審査に影響しない。

また、入札参加者数に関わらず、審査の結果により落札者を選定しない場合がある。

《審査全体（落札者決定）の流れ》



第2. 第1次審査（入札参加資格審査）

1 第1次審査の内容（資格審査及び実績審査）

第1次審査では、入札参加表明者が、入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

入札参加表明者が、入札説明書の「入札参加者の備えるべき参加資格要件」に規定した事項を満たしているか否かについて、入札参加資格審査に関する提出書類に基づき審査する。

第3. 第2次審査

1 第2次審査の流れ

第2次審査では、第1次審査により入札参加資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、選定委員会は、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術評価点」として得点化を行う。さらに入札価格に基づいて「価格点」を算出する。

この「技術評価点」と「価格点」とを合わせて、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行う。選定委員会は、「総合評価点」結果を踏まえて、市に対して落札者候補の選定結果を答申する。

なお、第2次審査において、第1次審査の結果については考慮しない。

2 事業提案書提案内容の位置付け

PFI事業では、入札時点では設計が完了していないため、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、総合評価一般競争入札においては、提案内容が入札書の一部を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

なお、入札参加者の間で資料の提供を受けていたと市が判断した場合は、失格とすることがある。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準を超える提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される加算点評価を行う。原則として、落札者が提案した提案内容が、事業契約で定める業務水準となり、落札者は提案内容に拘束されるが、市は、落札者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、落札者の提案内容のうち要求水準を超える提案について、その一部または全部を事業契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、落札者はかかる市の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の締結の段階で、選定委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが望ましいと市が判断し、落札者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合があることに留意すること。

3 第2次審査の内容

(1) 基本的事項確認

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、主に提案様式集（入札説明書の添付資料）の「要求水準チェックリスト」に基づき、事業提案書等への記載事項を確認する。提案内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、入札参加者は、提案書提出時に「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、提案内容が市の要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約すること。

選定委員会は、市が実施した基本的事項の確認結果の報告を受けて、要求水準を充足していると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の希望を確認し、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たさせることを条件に、当該入札参加者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った入札参加者に直接確認することがある。

なお、市による上記確認は、当該入札参加者の提案についての要求水準違反を免除ないし受容するものではない。

(2) 入札書及び事業提案書の審査

ア 評価方法

事業提案書の審査は、選定委員会において、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」と、入札価格に基づく「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、技術評価点 120 点、価格点 80 点の計 200 点満点とする。

イ 入札価格に基づく審査（価格点の算出）

価格点の算出にあたっての算定式は、次式のとおりとする。なお得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

【算定式】

$$\text{得点} = 80 \text{ 点} \times \frac{\text{全入札中最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者による入札価格}}$$

【換算例】

	入札価格	得点	算出
A グループ	78 億円 (①)	80.00 点	80 × (①/①)
B グループ	81 億円 (②)	77.04 点	80 × (①/②)
C グループ	84 億円 (③)	74.29 点	80 × (①/③)

ウ 審査項目に基づく審査（技術評価点の算出）

選定委員会は、後述する審査項目表（審査項目、主な審査のポイント及び配点等）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査する。なお、主な審査のポイントの詳細は例であり、当該詳細以外の提案がなされ、選定委員会がその提案を評価すべきものと認めた場合には、評価対象とする。また、審査にあたっては、原則として、事業提案書における文章や表における記載内容を中心に、関連する設計図書等についても、適宜参照して審査を行う。提示を求める設計図等は、主として事業提案書に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いる。

また、入札参加者によるプレゼンテーション、選定委員会による入札参加者へのヒアリング等の実施を予定しており、入札参加者から提出された事業提案書等に疑義がある場合には、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。なお、入札参加者によるプレゼンテーション、選定委員会による入札参加者へのヒアリング等における発言・回答内容等は、事業提案書等における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして取り扱う。

選定委員会は、提案内容について、審査項目ごとに、以下の評価ランクに応じた評価点を採点する。なお得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

なお、技術評価点が30点（120点満点の25%）以上であること、かつ、審査項目「3 全体計画」、「4 住棟・住戸計画」、「7 維持管理への配慮」について、審査項目ごとに評価ランクがD以上であることを落札者候補の選定条件とする。

【評価ランクに基づく評価点計算方法】

評価ランク		評価比率
A	具体的で特に優れた提案がある	配点 × 100%
B	具体的で優れた提案がある	配点 × 75%
C	具体的で良い提案がある	配点 × 50%
D	具体的な提案がある	配点 × 25%
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	配点 × 0%

【審査項目表（審査項目、主な審査のポイント及び配点等）】

No	審査項目	主な審査のポイント	関連様式No※	配点
■事業実施体制及び地域経済への配慮等				20
1	事業実施体制	【実施体制】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施体制の信頼性 ・ 代表企業、構成企業の役割・責任分担の明確性、適切性。セルフモニタリング方法の適切性等 ・ 市が行うモニタリングに対する協力体制、市への報告・連絡・協議の体制の妥当性 【資金調達、リスク管理】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達の確実性 ・ 施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険の付保等 	4-8 (別紙1含む)	10
2	地域社会貢献、地域経済配慮	【地域社会貢献】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 入札参加者の地域貢献の実績 ・ 本事業を通じての地域貢献への取組み(まちづくり、防災、環境保全、障害者雇用等) 【地域経済配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内資材の調達、兵庫県内産木材・市内加工の木材の活用等による地域・市内での消費、雇用の拡大等の地域経済への貢献 ・ 市内企業の参画、本事業を通じての市内企業育成に係る提案 ※次項に示す「市内協力企業契約額」とは重複した評価は行わない。 【市内協力企業契約額】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅整備費に対する市内協力企業契約額の比率(以下、「提案市内比率」)に応じて最大8点を付与する。 (市内協力企業契約額の計上方法については別紙参照) (50% < 提案市内比率の場合) 本審査項目得点 = 8点 (30% < 提案市内比率 ≤ 50%の場合) 本審査項目得点 = (提案市内比率(%) - 30) / 10 + 6 (20% < 提案市内比率 ≤ 30%の場合) 本審査項目得点 = (提案市内比率(%) - 20) / 2 + 1 (10% < 提案市内比率 ≤ 20%の場合) 本審査項目得点 = (提案市内比率(%) - 10) / 10 	4-9	2
■市営住宅整備業務施設計画				70
3	全体計画	【良好な住環境形成への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災性や防犯性、快適性、利便性、周辺環境等を総合的に考慮した各施設の適切な規模設定・配置の工夫(店舗棟や駐車場、駐輪場、集会所、通路、広場、緑地、共同花壇(共同菜園を含む)、ごみ置場等の付帯施設等の規模・配置) ・ 市営住宅入居者の地域コミュニティや近隣住民(市営西川第2住宅等)も含めた新しい地域交流、及び高齢・若年・子育て世帯等の多世代交流に配慮した付帯施設(集会所、店舗棟)・オープンスペース(広場・緑地等)・通路等の配置の工夫等 ・ 店舗棟が地域コミュニティ施設としての機能も担うことを想定した集会所や広場、緑地、駐車場との一体的空間形成の工夫 	4-10	20

No	審査項目	主な審査のポイント	関連様式No※	配点
		<p>【周辺住環境への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住宅地に対する日照、風害、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置(敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性)等の配慮 ・ 隣接する市営西川第2住宅の将来的な建替えを考慮した、効率的な土地利用や、一体的で良好な住環境の形成の余地が十分に確保されるような配慮 <p>【意匠・景観への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ヒューマンスケールに配慮した、親しみのある潤い豊かな空間の形成、市営住宅及び集会所、店舗棟等の多様な機能を有する施設の秩序ある景観形成 ・ 建替住宅用地全体での調和及び周辺計画と調和したデザイン・色彩の工夫 		
4	住棟・住戸計画	<p>【良好な住環境の形成への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸計画上の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーへの配慮、安全性、快適性 ・ 動線、設備、仕上げ等の提案による良好な居住空間の形成 <p>【住棟内、住棟間計画における配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟間、住棟内での住戸タイプのバランス(高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等のコミュニティミックスと多世代交流促進への配慮) ・ 入居者相互の日常的なコミュニケーションを促進する住棟内共有空間の工夫(エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下等) <p>【店舗棟の可変性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗棟の、将来の同用途での転用やコミュニティ関連施設としての転用のしやすさ 	4-11	15
5	ユニバーサルデザイン・防災・防犯への配慮	<p>【ユニバーサルデザインへの配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者や子ども、妊婦、障害者等が可能な限り不自由なく行き来可能なバリアフリー化 ・ ユニバーサルデザインに基づく高齢者、子ども、障害者等、誰もが安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境づくりへの配慮 <p>【安全・防犯への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の安全確保への配慮(火災や洪水等に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等) ・ 住戸内外事故防止への配慮 ・ 歩車分離等の安全性、路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 ・ 視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮 	4-12	10
6	地球環境・環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再生エネルギーの活用方法、省エネルギー対策や環境負荷の軽減への配慮したカーボンニュートラル実現への創意・工夫(ZEH -M Oriented、CASBEEにおけるB+評価ランク、省エネルギー設備や、雨水浸透、リサイクル材、エコマテリアルの使用、ゴミ減量化、LCC O2削減等の環境配慮等) ・ 脱炭素社会の実現に資する兵庫県産・国産木材使用への配慮、創意工夫 	4-13	10
7	維持管理への配慮	<p>【維持管理への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上への配慮(空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品の提案等) ・ 耐候性、耐久性への配慮 	4-14	15

No	審査項目	主な審査のポイント	関連様式No※	配点
		【入居者管理への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> 入居者の修繕費用が過度な負担とならないような配慮 入居者による清掃等の管理を原則とした、あらゆる入居者にとっての管理及び生活のしやすさ 		
■施工実施計画				18
8	施工計画の安全性・確実性	【無理のない施工計画】 <ul style="list-style-type: none"> スケジュールの妥当性、工期の順守 入居者移転計画との整合 【工事中の品質管理・安全管理等への工夫】 <ul style="list-style-type: none"> 工事監理方法等の品質管理等の工夫 工事中の事故防止、周辺地域への波及防止措置等の工夫 	4-15	8
9	環境負荷低減、近隣・入居者への配慮	【工事中の環境負荷低減】 <ul style="list-style-type: none"> 産業廃棄物発生抑制やリサイクル材の活用等 【近隣住環境・団地内入居者への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> 工期短縮の工夫 建替住宅用地及び解体撤去対象区域の近隣居住者・通行者の安全対策、日常生活に与える影響を低減する工夫(解体撤去工事、建設工事の騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響抑制、周辺道路の通行安全性確保の創意工夫等) 近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、体制 	4-16	10
■入居者移転支援計画				12
10	入居者移転支援	【確実かつ円滑な移転支援業務の遂行】 <ul style="list-style-type: none"> 円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保 問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等 【入居者負担軽減や一時多量ゴミ等の発生抑止に関する工夫】 <ul style="list-style-type: none"> 引っ越しに伴う一時多量ゴミの発生抑止、処分に関する支援 引っ越し業者の斡旋等の工夫 各種書類の記入、回収等に関する支援 【コミュニティ形成に向けた支援】 <ul style="list-style-type: none"> 集約建替えを行うことを踏まえた、建替住宅自治会立上げ支援等のコミュニティ形成に向けた支援 	4-17	12

※ 関連する様式は、上記の他、適宜設計図書等を参照する。

第4. 落札者の決定

選定委員会は、入札参加者の技術評価点と価格点の合算による総合評価点が最も高い者を落札者候補として選定し、市に答申する。なお、総合評価点の最高得点者が複数ある場合には、下記の順位で優位に評価するものとする。

- ①技術評価点が高い者
- ②審査項目中「全体計画（審査項目3）」「住棟・住戸計画（審査項目4）」「維持管理への配慮（審査項目7）」の合計得点が高い者
- ③審査項目中「入居者移転支援（審査項目10）」の得点が高い者

市は、この答申を踏まえ、落札者を決定し、全ての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

地域社会貢献、地域経済配慮：市内協力企業契約額に関する評価の考え方

市内協力企業契約額の計上方法は、次に示すとおりである。

また、市は、参加グループに対して、落札後に提案した金額以上を市内協力企業へ発注することを誓約する誓約書（様式 4-4）の提出を入札時に求める。

〈市内協力企業契約額に計上できるもの〉

(ア) 構成企業から直接市営住宅整備業務の一部を受託する 1 次協力企業のうち、市内協力企業の契約額を計上する。

(イ) 1 次協力企業の市外協力企業から直接市営住宅整備業務の一部を受託する 2 次協力企業のうち、市内協力企業の契約額を計上する。

〈市内協力企業契約額に計上できないもの〉

(ウ) 1 次協力企業の市内協力企業から直接市営住宅整備業務の一部を受託する 2 次協力企業のうち、市内協力企業の契約額は、重複計上のため計上しない。

図 市内協力企業契約額の合計額の計上例

