

白雲台団地建替事業（1期）

落札者決定基準

2019年4月22日

下関市

— 目次 —

| | |
|----------------------------|----|
| 第1 審査の概要 | 1 |
| 1 落札者決定基準の位置づけ | 1 |
| 2 審査方法 | 1 |
| 3 審査委員会の設置 | 1 |
| 4 審査及び選定の流れ | 2 |
| 第2 第一次審査（入札参加資格確認審査） | 3 |
| 1 第一次審査の流れ | 3 |
| 2 資格審査及び実績審査 | 3 |
| 第3 第二次審査（提案審査） | 3 |
| 1 第二次審査の流れ | 3 |
| 2 基礎審査 | 3 |
| 3 事業提案書審査 | 5 |
| 第4 落札者の決定 | 7 |
| 落札者決定基準 別紙 | 8 |
| 別紙1 基本的事項確認表 | 9 |
| 別紙2 審査項目表 | 10 |

第1 審査の概要

1 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、下関市（以下「市」という。）が白雲台団地建替事業（1期）（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、応募グループのうち、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

本事業を実施する応募グループの選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各応募グループ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 審査委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、学識経験者等で構成する「下関市 PFI 事業審査委員会（白雲台団地建替事業（1期））」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

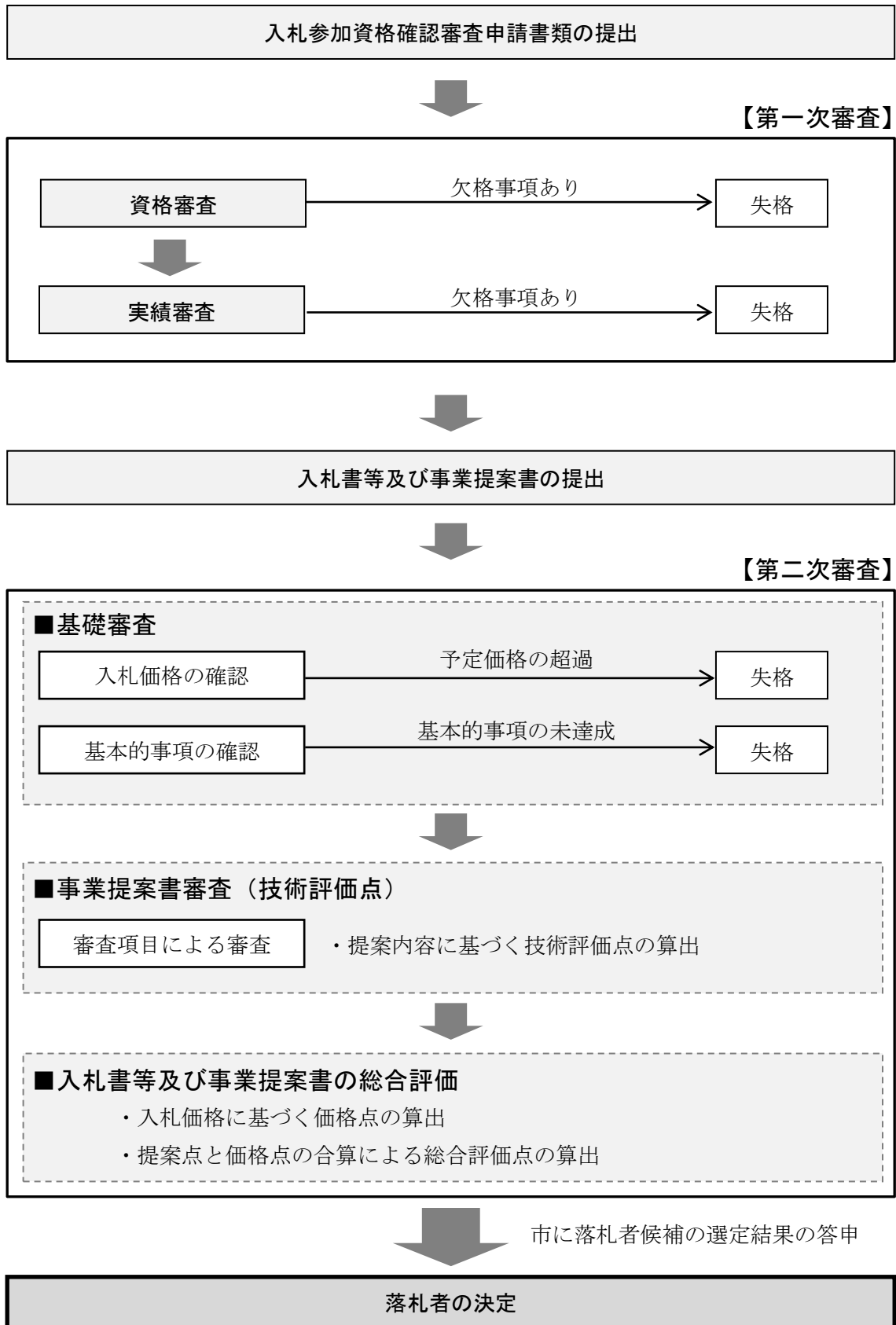
審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定するものとする。

＜下関市 PFI 事業審査委員会（白雲台団地建替事業（1期））委員＞

| 委員氏名 | 所属する団体名及び役職名 |
|-------|-------------------|
| 前田 哲男 | 山口県立大学社会福祉学部 教授 |
| 南 博 | 北九州市立大学地域戦略研究所 教授 |
| 杉浦 勝章 | 下関市立大学経済学部 准教授 |
| 今村 俊一 | 今村俊一法律事務所 弁護士 |
| 江崎 暢宏 | 下関市建設部 部長 |

4 審査及び選定の流れ

落札者候補の審査及び選定の手順は、以下のとおりである。



第2 第一次審査（入札参加資格確認審査）

1 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加希望者が、応募グループとして備えるべき参加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。

2 資格審査及び実績審査

応募グループの構成企業が、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資格確認審査書類により審査する。

なお、入札参加資格確認審査の結果は、入札参加資格確認審査申請をした応募グループの代表企業に通知するものとし、入札参加資格を有すると認められた応募グループでなければ入札に参加できない。

第3 第二次審査（提案審査）

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により入札参加資格があると認められた応募グループ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。

審査委員会は、後述する総合的観点による審査項目に基づいて提案内容を審査し、「技術評価点」として得点化を行い、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」をあわせて、「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。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しない。

2 基礎審査

2-1 入札価格の確認

市は、応募グループが提示する入札価格が予定価格以下であることの確認を行う。入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

2-2 基本的事項の確認

市は、提案内容が要求水準の基本的事項を満たしているかどうかを、別紙1「基本的事項確認表」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。基本的事項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、当該提案を行った応募グループに対して入札参加の希望を確認し、当該応募グループ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、当該応募グループを失格としないことがある。

また、基本的事項に関して、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、当該提案を行った応募グループに直接確認することがある。

なお、市による上記確認は、当該応募グループ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。

応募グループは、事業提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「下関市公営住宅等整備要領等に基づく適合チェックリスト」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約することとする。

また、提案内容について市が要求水準と齟齬があると判断した場合についても、当該提案を行った応募グループに直接確認することがある。

3 事業提案書審査

3-1 審査方法

入札書及び事業提案書の審査は、審査委員会において、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」をあわせて、「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 60 点、価格点 40 点の計 100 点満点とする。

3-2 技術評価点の算出

審査委員会は、別紙 2「審査項目表」に基づき、提案内容において要求水準を超える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、当該審査項目の詳細以外の提案がなされ、審査委員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。

審査に当たっては、原則として、文章や表における記載内容を中心にヒアリングも含め審査を行う。提示を求める図面等は、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用いる。

また、応募グループによるプレゼンテーション、審査委員会による応募グループへのヒアリング等の実施を予定しており、応募グループから提出された事業提案書等に疑義がある場合には、応募グループ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、応募グループによるプレゼンテーション、審査委員会による応募グループ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。

技術評価点の算出に当たっては、審査委員会において審査項目表の細項目ごとに、当該提案内容について、「効果性」、「的確性」、「実効性」の 3 つの観点から評価し算出する。

3-3 価格点の算出

価格点の算出に当たっての算定式は、次式のとおりである。なお、価格点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

<算定式>

$$\text{価格点} = 40 \text{ 点} \times \left(\frac{\text{全入札中最も低い入札価格}}{\text{当該応募グループによる入札価格}} \right)$$

第4 落札者の決定

審査委員会は、総合評価点が最大となった応募グループを落札者候補として市に答申し、市は、この答申を踏まえて落札者を決定する。

なお、総合評価点が同点の提案が複数ある場合は、技術評価点の高い応募グループを、また、技術評価点が同点の場合は、くじにより選定された応募グループを落札者候補として市に答申する。

ただし、落札者候補の入札価格に疑義が生じた場合は、審査委員会において確認・審議を行う場合がある。

別紙 1 基本的事項確認表

| 基本的事項 | | 審査内容 |
|-------|------|--|
| 書類の欠落 | | <ul style="list-style-type: none"> 入札書等及び事業提案書が全て提出されていること |
| 法令の遵守 | | <ul style="list-style-type: none"> 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、斜線制限）について、法令等を遵守していること |
| 建替事業 | 住棟 | <ul style="list-style-type: none"> 主要構造部がコンクリート系構造となっていること |
| | 住戸 | <ul style="list-style-type: none"> 要求水準書で示す、戸数、住戸タイプ、住戸専用面積が遵守されていること |
| | 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> 平面式駐車場であること 本事業用地において居住者用 50 区画及び管理用 2 区画が確保されていること 必要な区画の大きさが確保されていること |
| | 駐輪場 | <ul style="list-style-type: none"> 住棟外に屋根及び風除け付の独立したものであること ※上記と同等の効果があると認められる提案についてはこの限りではない 50 台分のスペースが確保されていること 必要な区画の大きさが確保されていること |
| | ごみ置場 | <ul style="list-style-type: none"> 鉄筋コンクリート造であること 屋根及び扉が設置されていること |
| 事業工程 | | <ul style="list-style-type: none"> 2023 年 9 月末までに建替住宅等整備関連業務及び入居者移転支援業務が終了する工程となっていること |
| その他 | | <ul style="list-style-type: none"> 下関市公営住宅等整備要領等に基づく適合チェックリストの項目を全て満たしていること |

別紙2 審査項目表

| 審査項目 | 細項目 | 評価目的 | 評価ポイント | |
|----------------------------|---------------------------|--|---|--|
| 1. 事業の実施体制及び安定性 【配点：4点】 | ①実施体制【2点】 | 事業が長期に及び、着実かつ円滑に実施していくためには明確な実施体制が重要であるため | ○事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている ○構成企業間の役割が明確となっている ○各業務において、実績及び能力のある者が業務遂行を行う体制となっている | |
| | ②安定性【2点】 | 事業が長期に及び、着実かつ円滑に実施していくためには明確なリスク管理が重要であるため | ○構成企業間でのリスク分担及びリスクが顕在化したときの対応が明確となっている ○緊急対応の体制が明確で、保険の付保などの有効な対応策が示された提案となっている | |
| 2. 施設計画 【配点：19点】 | (1)全体・配置計画【11点】 | ①配置計画【5点】 | 既存団地内における建替事業であることから、建替事業範囲外の住棟も含めた団地全体のコンセプトが検討され、また周辺居住環境にも考慮しつつ特徴的な現状の地形条件を活かした、白雲台団地として一体的な配置計画となっていることが重要であるため | ○建替事業範囲外の住棟も含めた団地全体のコンセプトが検討され、一体的な配置計画が示されており、周辺居住環境にも配慮した魅力的で良好な居住環境の形成に配慮した計画となっている ○現状の地形条件や敷地の高低差に配慮した、バリアフリー性に富んだ配置計画となっている |
| | | ②コミュニティの形成【3点】 | 白雲台団地が入居者のみならず地域の生活・交流の拠点としての役割を果たすため、団地内外においてコミュニケーションが生まれやすい空間形成を図り、コミュニティの持続的形成を目指すことが重要であるため | ○入居者同士及び団地外の住民との良好なコミュニティ形成に資する空間の提案がなされている |
| | | ③良好な景観形成【3点】 | 白雲台団地は、昭和25年から65年以上にわたり人々の暮らしの歴史が蓄積され成熟した景観が形成されていることから、周辺環境に配慮した、これまでどおり入居者が親しみを有する住環境づくりが重要であるため | ○緑豊かな周辺環境との調和を図り、景観形成に配慮した色彩や画一的でないデザインとなっている |
| | (2)住棟・住戸計画【8点】 | ①住棟計画【4点】 | 周辺環境や高齢化する入居者に配慮した安心・安全に暮らせる団地の実現に向けて、良好な居住環境を確保するための住棟計画が重要であるため | ○良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光及びプライバシーの確保等に配慮した計画となっている ○圧迫感の軽減に配慮した計画となっている ○共用部分等においてバリアフリーに配慮した住棟となっている |
| | | ②住戸計画【4点】 | 時代の変化とともに移り変わる人々の暮らし方に柔軟に対応し、多様な世帯を受け入れることが可能な住戸タイプの供給を図ることが重要であるため。また高齢者世帯の増加等を受け、バリアフリー化による居住性の向上が重要であるため | ○単身者、子育て世帯、高齢夫婦など多様な世帯の入居に対応できる住戸タイプが供給されている ○バリアフリーに配慮し、快適な居住空間となるような室内設計の工夫がされている |
| | | ③施工計画【5点】 | 工事を適切かつ円滑に実施していくためには適切な施工管理、工程管理及び品質管理が重要であるため | ○無理のない施工計画・工程計画となっており、工期の遵守や短縮に向けた提案が示されている ○施工及び工事監理において、品質保持の実現に向けた具体的な提案が示されている |
| 3. 施工計画 【配点：8点】 | ②施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮【3点】 | 既存団地内及び住宅地における建替事業であることから、建替にあたり入居者のみならず近隣住民も含めた安全対策や災害防止対策等への対応が求められるため | ○施工中の近隣への十分な安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止等への有効な対策が示されている ○入居者及び近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、提案が示されている | |
| | 4. 維持管理 【配点：15点】 | ①施設の耐久性、耐候性【5点】 | 施設の長寿命化を図り、維持管理に要する財政負担を軽減しつつ、入居者がいつまでも安心・安全に暮らせる住宅とすることが重要であるため | ○設備を含めた施設が耐久性、耐候性に優れており、長寿命化に配慮されている |
| ②施設の更新性【5点】 | | 安心・安全に暮らせる住宅を維持していくにあたり、入居者に負担をかけずに更新や改修がしやすく、ライフサイクルコストの削減に資する住宅とすることが重要であるため | ○施設の修繕・改修がしやすく、更新性に優れており、ライフサイクルコストの削減に向けた配慮がされている | |
| ③施設のメンテナンス性【5点】 | | 入居者の高齢化が進む中、団地を維持管理していくにあたり、高齢化する入居者でも無理なく対応できるようメンテナンス性に優れた施設とすることが重要であるため | ○団地内の清掃や植栽の管理など、入居者による管理を原則とした、メンテナンス性への配慮がされている | |

| 審査項目 | 細項目 | 評価目的 | 評価ポイント |
|--------------------------|-------------------------|---|--|
| 5. 入居者移転支援 【配点：12点】 | ①円滑な業務履行のための方針・体制【3点】 | 入居者移転を着実かつ円滑に実施していくためには明確な実施体制が重要であるため | ○入居者に配慮した円滑な入居者移転支援、確実な業務履行の考え方・体制が示されている |
| | ②円滑な移転支援・居住者対応サービス【9点】 | 移転に伴う入居者の不安や負担を軽減するため実施するサービスの内容が入居者移転を着実かつ円滑に実施する上で重要であるため | ○移転に伴う入居者の負担軽減策や居住環境の変化への対応、入居者ニーズへの対応等のサービス提案がされている ○仮移転期間中の安否確認・緊急事態の対応策が示されている |
| 6. 上記以外に評価すべき提案事項【配点：2点】 | 上記の評価項目には含まれない優れた提案【2点】 | — | ○上記の評価項目には含まれない優れた提案がされている |

