

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業  
落札者決定基準

平成 2 7 年 1 月 3 0 日

芦 屋 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. 第一次審査(入札参加資格審査)	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 第二次審査の内容	3
3 提案内容の位置付け	4
4 提案評価に関する基本的考え方	5
第4. 落札者の決定	11

## 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（以下「本書」という。）は、芦屋市（以下「市」という。）が高浜町1番住宅等大規模集約事業（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」から「余剰地等の対価」を減じた「市の負担額」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「芦屋市PFI事業者選定委員会（芦屋市高浜町1番住宅等大規模集約事業）」（以下「選定委員会」という。また、選定委員会の委員を、以下「選定委員」という。）を設置する。

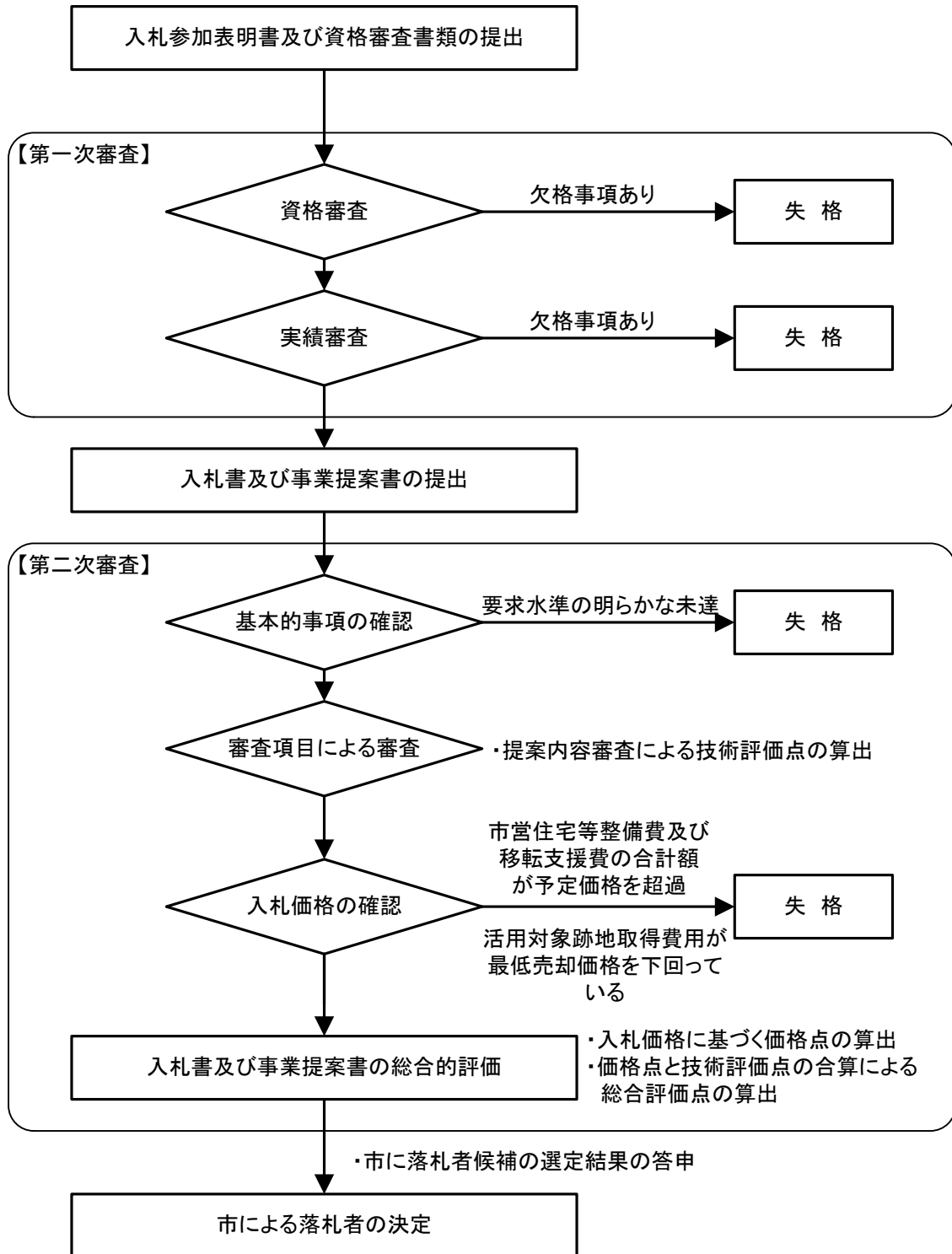
選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

### 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「第一次審査」と、第一次審査を通過した入札参加者の提案内容を審査する「第二次審査」を実施する。

なお、第一次審査における審査は、第二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、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

《審査全体(落札者決定)の流れ》



## 第2. 第一次審査（入札参加資格審査）

### 1 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加希望者が、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。

### 2 資格審査及び実績審査

入札参加希望者が、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、入札価格に基づいて「価格点」を算出する。さらに選定委員会は、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。

この「価格点」と「技術評価点」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。

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 第二次審査の内容

#### (1) 入札価格の確認

市は、入札参加者が提示する入札価格のうち、「本事業の実施に係る対価（市営住宅等整備費と移転支援費の合計）」が、入札説明書に記載の予定価格以下であることの確認を行う。この条件を満たさない入札価格を提示した入札参加者は失格とする。なお、最低制限価格の設定は行わない。

また、余剰地等取得費用のうち活用対象跡地取得費用が、入札説明書に記載の最低売却価格以上であることの確認を行う。この条件を満たさない入札価格を提示した入札参加者は失格とする。

## (2) 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、提案書類への記載事項を確認し、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。

## 3 提案内容の位置付け

P F I 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、要求水準以上の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以上の提案について、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。

## 4 提案評価に関する基本的考え方

### (1) 要求水準の達成確認（基礎審査）

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、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」に基づいて、提案書類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、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。

### (2) 入札書及び事業提案書の審査

#### ア 評価方法

入札書及び事業提案書の審査は、選定委員会において、入札価格に基づく「価格点」と、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」を合わせて、「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、価格点 100 点、技術評価点 100 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)

価格点の算出は、各入札参加者の「市営住宅等整備費と移転支援費の合計金額」から「余剰地等取得費用」を減じた「市の負担額」を算出し、得点化する。算定式は、全入札中最も低い「市の負担額」の場合が 100 点満点となるよう、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】

$$\text{得点} = 100 \text{点} \times \frac{\text{全入札中最も低い「市の負担額」}}{\text{当該入札参加者による「市の負担額」}}$$

【換算例】

	市の負担額	得点	算出
1位：Aグループ	35.0億円	100.00点	100%
2位：Bグループ	36.5億円	95.89点	100点×(35.0/36.5)
3位：Cグループ	38.0億円	92.11点	100点×(35.0/38.0)

#### 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、次頁に示す審査項目表(審査の視点、審査項目及び配点)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、審査項目の詳細は例であり、当該審査項目の詳細以外の提案がなされ、選定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。

なお、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審査を行う。提示を求める設計図等は、主として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類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、事業提案書類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。

各審査項目の詳細の得点は、選定委員会が、審査項目の詳細ごとに、当該提案内容について、以下の5つ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40点以上(100点満点の40%)であるとともに、審査項目「敷地配置計画」「建替住宅等の全体配置計画」について、配点項目ごとに評価ランクがC以上であることを条件に合否判断行う。

**【評価ランクに基づく評価点計算方法】**

評価ランク		評価点
A	要求水準を満たし、かつ事業者から独自の具体的かつ極めて優れた提案がある	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	要求水準を満たし、かつ事業者から独自の具体的かつ優れた提案がある	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	要求水準を満たし、かつ事業者から独自の具体的な提案がある	審査項目の詳細の配点 × 50%
D	要求水準を満たし、かつ事業者から独自の提案がある	審査項目の詳細の配点 × 20%
E	要求水準は満たしているが、事業者から独自の提案がない	審査項目の詳細の配点 × 0%

【審査項目表（審査の視点、審査項目、審査項目の詳細及び配点等）】

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	関連様式 No	配点計
<b>■事業実施に関する項目</b>					
1	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性</li> <li>・代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性</li> </ul>	3	様式 4-8	6
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達の確実性</li> <li>・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等</li> </ul>	3		
2	地域社会貢献、地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組(まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等)</li> <li>・市内業者の活用・育成の提案</li> </ul>	6	様式 4-9	6
<b>■施設計画(市営住宅等)</b>					
3	敷地配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅等の用地の配置上の工夫(接道・アプローチへの配慮(入居者の安全性・利便性等))</li> <li>・ゆとりある土地利用が可能な建替住宅用地規模の確保(要求水準15,750㎡以上)</li> </ul>	6	様式 4-10	14
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防高浜分署用地の配置上の工夫(接道・アプローチへの配慮(消防車両動線、来庁者の安全性・利便性等)、建替住宅及び社会福祉施設、高浜事業用地周辺の住宅への配慮の考え方等)</li> <li>・ゆとりある土地利用が可能な消防高浜分署用地規模の確保(要求水準1,200㎡以上)</li> </ul>	4		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉施設用地の配置上の工夫(接道への配慮(施設利用者の安全性・利便性等)、市営住宅住民との交流連携への配慮等)</li> <li>・ゆとりある土地利用が可能な社会福祉施設整備用地規模の確保(要求水準1,500㎡以上)</li> </ul>	4		
4	建替住宅等の全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟や集会所、広場、プレイロット等の配置提案による、多様な市営住宅入居者のコミュニケーション及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成への配慮</li> <li>・安全性や快適性等を考慮した広場・プレイロット、通路、緑地等のオープンスペースの確保及び適切な配置・団地内及び周辺住環境に対する、日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感(敷地境界からの後退等)等への配慮</li> </ul>	9	様式 4-11	9

5	市営住宅等の建築計画	(建替住宅等) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ミストコミュニティ形成に配慮した住戸タイプ配置構成、住棟内公共空間(玄関ホール、共用廊下、EVホール等)の配置・活用</li> <li>・住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水遮音、開放性、プライバシー等を確保した住戸計画</li> <li>・適切な動線計画、設備・仕上げ等の提案による安全上、衛生上、耐久性上、良好な居住空間の形成</li> </ul>	10	様式 4-12-1	18
		(消防高浜分署) <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者の利便性への配慮</li> <li>・周辺住環境、地球環境負荷軽減への配慮</li> <li>・維持管理・更新性等への配慮</li> <li>・災害時の業務継続性への配慮</li> <li>・消防活動需要変動への対応しやすさ</li> <li>・多様な訓練機能を備えた施設計画</li> </ul>	8	様式 4-12-2	
6	少子高齢化への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全に安心して、円滑かつ快適に利用できるユニバーサルデザインの考え方</li> <li>・社会福祉施設の整備を考慮した、安全に安心して快適に暮らせる環境確保の考え方</li> </ul>	7	様式 4-13	7
7	緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑豊かな美しい芦屋の景観形成に資する考え方(先導的な役割)</li> <li>・外部空間の充実、住棟ファサードデザイン等による周辺環境との調和への配慮</li> </ul>	7	様式 4-14	7
8	環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー推進への配慮</li> <li>・太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2削減など環境共生への配慮</li> </ul>	7	様式 4-15	7
9	市営住宅の維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコスト(LCC)の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮</li> <li>・建物・設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮</li> <li>・日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト縮減への配慮</li> <li>・外部空間における違法行為、放置自転車対策等の管理負荷軽減への配慮</li> </ul>	7	様式 4-16	7
<b>■施工計画</b>					
10	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無理のない施工計画、工期遵守</li> <li>・品質、安全性を損なわない工期短縮提案</li> <li>・施工体制の信頼性(市への報告体制等を含む)</li> <li>・施工監理体制等の品質保持への配慮</li> </ul>	3	様式 4-17	6
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な安全対策</li> <li>・施工中の近隣への配慮(工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む)</li> </ul>	3		

■入居者移転支援業務実施計画					
11	入居者移転支援	・高齢入居者等に配慮した円滑な本移転支援、退去支援等	3	様式 4-18	6
		・移転支援、退去支援等を円滑に実施可能な人員・体制の構築	3		
■余剰地等活用業務計画					
12	開発コンセプトと土地利用計画	・高齢世帯や若年世帯等の多様な入居者がともに支え合いながら暮らすミクストコミュニティの形成促進に関する提案 ・既存周辺住宅環境への配慮・調和 ・緑豊かな美しい芦屋の景観形成への貢献	3	様式 4-19	7
	導入機能	・民間住宅のほか、周辺住民の生活利便性の向上に貢献する商業・サービス機能や教育機能、福祉機能の導入提案	4	様式 4-20	
合計点					100

#### 第4. 落札者の決定

選定委員会は、入札参加者の入札価格及び提案内容における総合評価点に基づき、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。