

# 名古屋市営柳原荘 2 期整備事業

## 落札者決定基準

平成 31 年 4 月 15 日

名古屋市

— 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 .....	1
	(2) 審査の進め方 .....	1
	(3) 審査体制 .....	1
3	資格審査 .....	1
4	提案審査 .....	2
	(1) 基礎審査 .....	3
	(2) 総合評価 .....	3
5	落札者の決定 .....	8

## 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、名古屋市（以下「市」という。）が「名古屋市営柳原荘2期整備事業」（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、市営住宅PFI事業者選定懇談会（以下「懇談会」という。）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ある。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する。

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する。

## 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する。

本事業は、設計、建設、工事監理及び入居者移転支援の各業務を通じて、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、入札価格及び設計・建設、工事監理並びに入居者移転支援に関する提案を総合的に評価する。

### （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段階にて実施する。

「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」を行う。（図1参照）

### （3）審査体制

市が設置した懇談会は、以下3名の委員により構成される。（敬称略）

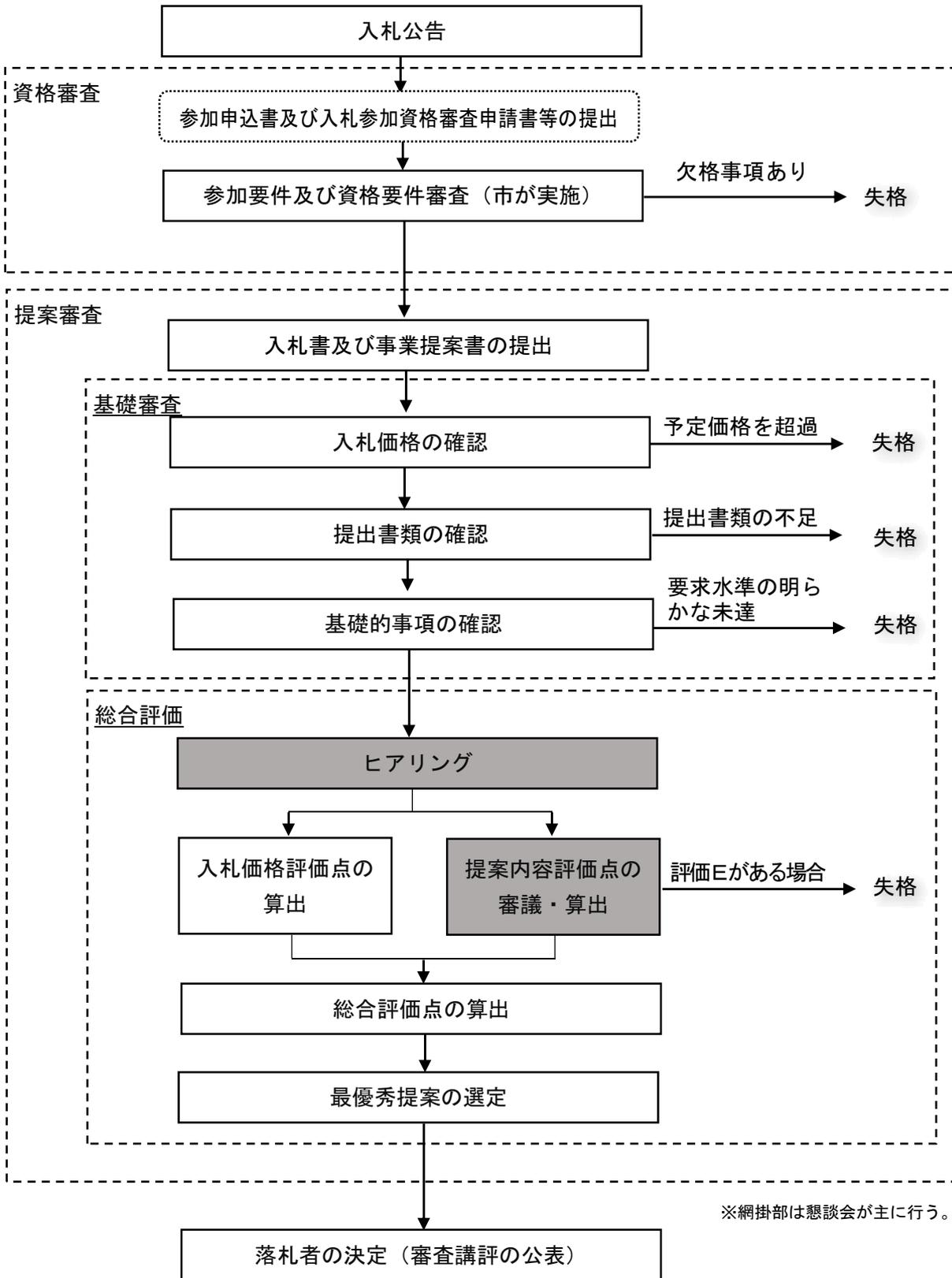
	氏名	所属
座長	三井 哲	名古屋学院大学商学部 元教授
委員	中井 孝幸	愛知工業大学工学部建築学科 教授
委員	宮崎 幸恵	東海学園大学 名誉教授

## 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実施する。このとき、市は懇談会の委員から意見を聴くことができるものとする。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、失格とする。

なお、資格審査に係る入札参加資格は、入札説明書に示すとおりである。

図1 審査の進め方



## 4 提案審査

### (1) 基礎審査

本審査では、市及び懇談会において、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する。

#### ア 入札価格の確認

市は、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う。予定価格を超える入札参加者は、失格とする。

#### イ 提出書類の確認

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

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 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、市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 7-1」の「基礎的事項に関する確認書」に基づき確認する。事業提案書の内容に市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る。

### (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、市又は懇談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、ヒアリングを行う。

#### イ 入札価格の評価

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行う。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 位までの数値とする。

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

※価格評価額 = 入札価格

#### ウ 提案内容の評価

提案内容を表 3 に基づき採点する。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する。ただし、評価 E の項目がある場合は、失格とする。

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
E	要求水準未達	配点×0（失格）

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。

表4 評価項目等及び配点

評価項目等	配点	
<b>I 提案内容に関する評価</b>		
<b>1 基本方針・実施体制等</b>		
(1) 本事業に関する基本方針	3	12
(2) 事業実施体制	3	
(3) 事業の安定性・リスク管理	3	
(4) 地域経済等への貢献	3	
<b>2 市営住宅の整備</b>		
(1) コスト縮減	5	20
(2) 住宅地形成	5	
(3) 共用部分	5	
(4) 住戸部分	5	
<b>3 施工管理・安全対策</b>		
(1) 施工管理	5	10
(2) 安全対策	5	
<b>4 入居者移転支援に関する事項</b>		
(1) 実施体制	4	8
(2) 実施内容	4	
<b>合 計</b>	<b>50</b>	

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
<b>1 基本方針・実施体制等</b>				
(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	・年齢の違いや障害の有無に関わらず、誰もが安心していきいきと暮らせる市営住宅整備など、本事業の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。	様式 8-2	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。
(3) 事業の安定性・リスク管理	市への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築	・市が行うモニタリングへの協力体制、市への報告・連絡、協議の仕組みが提案されているか。		3
	資金調達計画を含む事業収支計画の適切性	・構成員、協力会社等への支払いも含め、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。		
(4) 地域経済等への貢献	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、保険付保などの対応策が具体的になっているか。		3
	事業者の地域経済への貢献や地域社会への貢献	・市内企業との連携・協力など、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、地域における人材の活用などの、地域社会への貢献となる事業計画であるか。		
<b>2 市営住宅の整備</b>				
(1) コスト縮減	経済的な住宅整備の実現	・経済的な住棟形態の採用や、各工種において、適切なコストバランスを実現できているか。	様式 9-2	5

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
	ライフサイクルコストへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅は市政に資する社会インフラであるため、長期にわたる使用に際し人的にも技術的にも費用的にも維持管理が容易なものとなっているか。</li> <li>・部品等の更新を前提とした工法の採用等により住宅全体としての耐久性を確保し、ライフサイクルコストの縮減が配慮されているか。</li> </ul>		
(2) 住宅地形成	意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	様式 9-3	5
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物環境配慮制度(CASBEE 名古屋)における要求水準で定める評価ランク以上の取得や、環境負荷の軽減、循環型社会の実践、樹種選定など維持管理に配慮しながら団地内の緑化率を確保するなど、環境にも人にもやさしい提案となっているか。</li> </ul>		
(3) 共用部分	安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分について、転倒、落下などの恐れのある部分に適切な措置を講じるとともに、防火、避難、消火活動上支障のない構造となっているか。</li> </ul>	様式 9-4	5
	長寿社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられているか。</li> </ul>		
	コミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分には、必要な動線や寸法を確保することに加え、既存住棟を含めた入居者間のコミュニティ形成を誘発するような空間の確保や、施設の設置などの工夫が行われているか。</li> </ul>		
(4) 住戸部分	安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸は日常生活、防犯、防災の面において安全に配慮したものとなっているか。</li> </ul>	様式 9-5	5

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
	住戸性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅性能評価において、要求水準で定める等級以上を取得するなど、設備の使用材・配管経路・維持更新の経済性・容易性に配慮されているか。</li> <li>住宅性能評価において、要求水準で定める等級以上を取得するなど、各住戸には十分な断熱性能や遮音性能を有しているか。</li> </ul>		
	空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室は、家具配置、動線等を考慮し、生活に支障のない間取り及び寸法が確保されているか。</li> <li>水廻りは、設備機器の配置等を考慮し、機能面に配慮した有効寸法が確保されているか。</li> <li>収納は、居住面積に応じて必要な空間を確保することとし、居住室内又は住戸内廊下等に面して適切に配置されているか。</li> </ul>		
<b>3 施工管理・安全対策</b>				
(1) 施工管理	工事範囲の区画	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事实施範囲を仮囲いで確実に区画し、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないような提案となっているか。</li> </ul>	様式 10-2 様式 12-13	5
	無理のない全体工程表	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるような提案となっているか。</li> </ul>		
	品質管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>ISO9001に基づく施工品質管理や、現場で行う工程（杭工事やコンクリート工事等）の具体的かつ効果的な品質管理が行われるか。</li> </ul>		
	廃棄物対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>ISO14001による環境マネジメントや、建設廃棄物の適正な処理や再資源化、資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫が徹底されているか。</li> </ul>		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
(2) 安全対策	災害の発生防止等	・施工用 BCP や災害時の対応マニュアルを整備するなど、工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように万全の対策が講じられているか。	様式 10-3	5
	工事車両	・地域状況に応じた工事車両動線の計画や交通誘導員の配置等が提案されているか。		
	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。		
4 入居者移転支援に関する事項				
(1) 実施体制	・内覧会・入居説明会・住戸抽選会の開催、入居者からの移転相談（相談ダイヤルの開設時間に関する提案を含む）・各種手続き補助、市が行う団地廃止説明会の補助等の体制は適切であるか。		様式 11-2	4
(2) 実施内容	・内覧会・入居説明会・住戸抽選会の開催、入居者からの移転相談（相談ダイヤルの開設時間に関する提案を含む）・各種手続き補助、市が行う団地廃止説明会の補助等の計画は適切であるか。			4
				50

## 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する。

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

懇談会は、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する。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する。

市は、懇談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する。