

名古屋市宮東芳野荘整備事業

落札者決定基準

令和6年4月24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
3	資格審査	3
4	提案審査	3
5	落札者の決定	9

※ 用語の定義は入札説明書に準ずるものとする。

1 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、市が本事業を実施する PFI 事業者の選定を行うにあたり、懇談会において、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ある。また、本落札者決定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。

2 事業者選定の概要

(1) 事業者選定の方法

PFI 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、入居者移転支援及び用地活用の各業務を通じて、PFI 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、PFI 事業者の選定にあたっては、入札価格、設計・建設、工事監理及び用地活用に関する提案を総合的に評価する。

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 年政令第 372 号)」が適用される。

(2) 審査の進め方

審査は、次頁の図に示すとおり、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などの確認や提出書類の不備などを確認する「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。

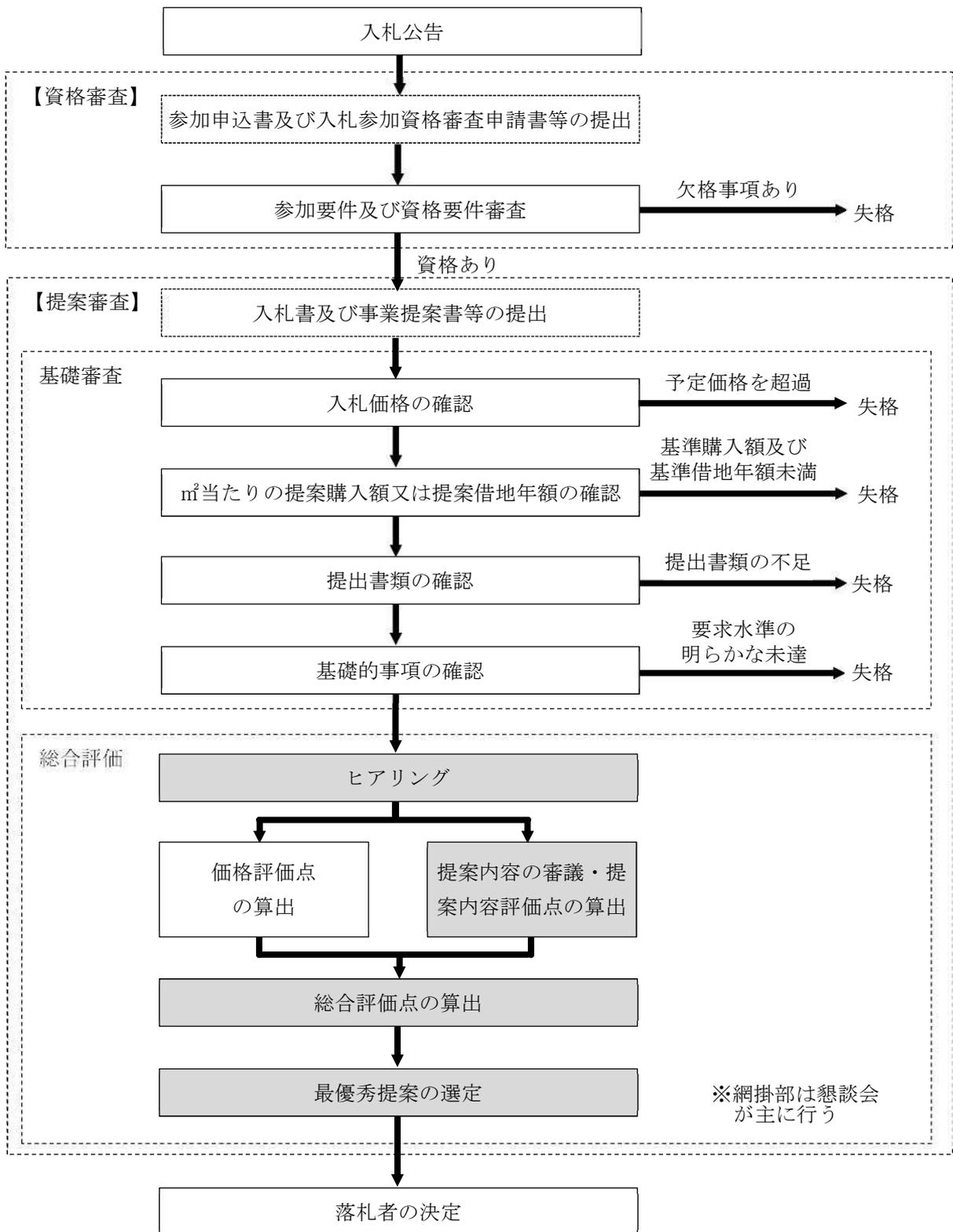
(3) 審査体制

懇談会は、市が設置し、外部委員 3 名により構成している。

＜市営住宅 PFI 事業者選定懇談会委員＞

※五十音順

氏名	所属	専門分野
生田 京子	名城大学 理工学部 建築学科 教授	建築デザイン 住宅・公共施設
黒田 達朗	椙山女学園大学 現代マネジメント学部 現代マネジメント学科 教授	都市・地域経済学 公共経済学
中井 孝幸	愛知工業大学 工学部 建築学科 教授	建築計画 施設計画



図：審査の進め方

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。

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 m²あたりの提案購入額又は提案借地年額の確認

市は、活用用地に関するm²あたりの提案購入額又は提案借地年額が、基準購入額又は基準借地年額以上であることの確認を行う。なお、基準購入額又は基準借地年額を下回る入札参加者は、失格とする。

基準購入額	基準借地年額
金 313,000 円/m ²	金 12,360 円/m ² ・年

$$\left(\begin{array}{l} \text{m}^2\text{あたりの提案購入額} = \text{提案購入額} / \text{活用用地面積} \\ \text{m}^2\text{あたりの提案借地年額} = \text{提案借地年額} / \text{活用用地面積} \end{array} \right)$$

ウ 提案書類の確認

提出書類の確認項目は表 1 のとおりとする。なお、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。

エ 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は、失格とする。

(2) 総合評価

ア ヒアリング

事業提案書の審査にあたって、基礎審査を通過した入札参加者に対してヒアリングを実施する。なお、入札参加者が多数あった場合は、ヒアリングに先立ち提出された事業提案書のみで審査を行い、あらかじめ 5 者程度を選定する場合がある。

イ 価格評価点の算出

価格評価点の算出は表 2 のとおりとする。

なお、価格評価点は、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。

表 2：価格評価点の算定式

$$\text{価格評価点} = 40 \times (\text{入札参加者中の最低の価格評価額}(\ast 1)) / (\text{入札参加者の価格評価額})$$

※1：価格評価額とは、A から B を引いた額をいう

【共通】

A = 入札価格

【活用用地を購入する場合】

B = 提案購入額

【活用用地を借地する場合（借地年数が比較倍率を下回る場合）】

B = 提案借地年額 × 借地年数

【活用用地を借地する場合（借地年数が比較倍率を上回る場合）】

B = 提案借地年額 × 比較倍率 (※2)

※2：比較倍率とは、基準購入額（㎡単価）を基準借地年額（㎡単価）で除した額をいう

ウ 提案内容評価点の算出

評価区分は、表 3 に示す 5 段階とし、表 4 に示す各評価項目の配点に評価率を乗じて、提案内容評価点を算出する。

なお、提案内容評価点は、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。また、具体的な項目及び評価の視点等は、表 5 のとおりとする。

表 3：評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	評価率
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	普通	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

表 4：評価項目等及び配点

評価項目等		配点	
1	基本方針・実施体制等		
	本事業に関する基本方針	2	8
	事業実施体制	2	
	事業の安定性・リスク管理	2	
	地域経済等の活性化	2	
2	市営住宅の整備		
	維持管理への配慮	8	23
	周辺環境との調和	5	
	共用部	5	
	専用部	5	
3	工事中の環境対策・安全管理		
	施工計画	3	7
	環境対策	2	
	安全管理・労務管理	2	
4	入居者移転の支援		
	実施体制	2	6
	実施内容	4	
5	用地活用の企画・提案		
	活用用地の企画力	8	12
	活用計画の確実性	4	
6	企業の技術力	2	2
7	技術者の能力	2	2
合計		60	

表 5 : 評価の視点等

評価項目	具体的項目	評価の視点	配点	様式
1 基本方針・実施体制等				
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	市営住宅等整備と用地活用とを地域の特性を踏まえつつ一体的に実施することで相乗効果を発揮するなど、本事業における基本方針を明確に構築するとともに、本事業に対する積極的な取り組みが提案されているか	2	様式 8-2
事業実施体制	代表企業及び構成員の役割・責任の明確性・適切性	代表企業及び構成員の役割分担や責任分担が明確かつ適切になされることで、事業の各段階におけるセルフモニタリングが適切に遂行される体制がなされているか	2	様式 8-3
	市への協力体制、報告・連絡・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		
事業の安定性・リスク管理	事業収支計画の適切性	構成員や協力企業への支払いも含め、資金調達が現実的なものとなっているとともに、事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応が適切に検討されているか	2	様式 8-4
	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、保険付保などの具体的な対策がなされているか		
地域経済等の活性化	地域経済や地域社会の活性化の提案	地元企業との連携・協力や地域コミュニティの向上に資する取り組みなど、地域経済や地域社会の活性化に資する事業計画であるか	2	
2 市営住宅の整備				
維持管理への配慮 ※デジタル技術等を活用した取り組みを高く評価する	ライフサイクルコストへの配慮	耐用年数 80 年以上を前提としたライフサイクルコスト削減の観点から、将来にわたる維持管理への配慮や、部材や設備等の修繕間隔を長くするような工夫がなされているか	8	様式 9-2

評価項目	具体的項目	評価の視点	配点	様式
周辺環境との調和	配置計画	入居者の日常生活における動線への配慮や、入居者間のコミュニティ形成を図るような住棟・附帯施設の配置となっているか	5	様式 9-3
	意匠・景観	建替住棟や附帯施設等の色彩、デザインは、近隣建築物との調和やまちなみ景観に配慮しているか		
	環境共生等への配慮	環境負荷の軽減、循環型社会の実践など、地球環境や生活環境に配慮した環境にも人にもやさしい提案となっているか		
共用部	安全性	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	5	様式 9-4
	ユニバーサルデザインへの配慮	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		
専用部	安全性・快適性	防犯、防災、遮音、採光など、安心安全かつ快適で良質な住環境を形成するための工夫がなされているか	5	様式 9-5
	空間の確保	各居室は、家具配置やスイッチ・コンセントの位置、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		
3 工事中の環境対策・安全管理				
施工計画 ※デジタル技術等を活用した取り組みを高く評価する	合理的な工程	効率的かつ効果的な工事スケジュールや工期の短縮など、施工の合理化を図りつつも要求される性能を確実に確保する計画となっているか	3	様式 10-2
	品質管理	杭工事やコンクリート工事など、現場で行う工程ごと具体的かつ効果的な品質管理が計画されているか		

評価項目	具体的項目	評価の視点	配点	様式
環境対策	環境負荷低減への工夫	建設副産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なされているか	2	様式 10-3
	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なされているか		
安全管理・労務管理 ※デジタル技術等を活用した取り組みを高く評価する	災害の発生防止等	工事現場内における事故等の災害発生の防止策や、万が一災害が発生した際に周辺地域へ害が及ばないように万全の対策が講じられているか	2	様式 10-4
	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 入居者移転の支援				
実施体制		市が実施する説明会や各種手続きの補助、内覧会や説明会、入居者からの移転相談対応等の体制は適切か	2	様式 11-2
実施内容		入居者の状況に応じた適切な配慮がなされ、入居者移転が円滑に進むような提案となっているか	4	様式 11-3
5 用地活用の企画・提案				
活用用地の企画力		地域特性を踏まえた活用用地の有効活用を図り、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮した、地域のまちづくりに資する活用計画であるか	8	様式 12-2
活用計画の確実性		事業の確実性や継続性に関する根拠等は適切か	4	様式 12-3
6 企業の技術力				
業務遂行力 ※デジタル技術等を活用した実績を高く評価する		類似の工事及び業務の施工実績（実績は平成 21 年度以降のものに限る）	2	様式 13-2
7 技術者の能力				
業務遂行力		配置予定の統括責任者、管理技術者及び監理技術者の実績・能力（実績は平成 21 年度以降のものに限る）	2	様式 14-2

エ 最優秀提案の選定

価格評価点(40点満点)と提案内容評価点(60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。

$$\text{総合評価点(100点満点)} = \text{価格評価点(40点満点)} + \text{提案内容評価点(60点満点)}$$

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。

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。