

徳島県県営住宅集約化PFI事業

落札者決定基準

(修正版 平成24年8月3日)

徳 島 県

1 本書の位置付け

本落札者決定基準は、徳島県（以下「県」という。）が「徳島県県営住宅集約化PFI事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、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である。

本事業を実施するPFI事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。本落札者決定基準は、落札者を決定するに当たり最も優れた入札提案（以下「最優秀入札提案」という。）を選定するための方法及び審査基準等を示したものである。

なお、本落札者決定基準に使用する用語の定義は、入札説明書において使用される用語と同一のものである。

2 審査の概要

2-1 審査の方法

最優秀入札提案を選定するための審査の方法は、入札参加者等の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、入札参加者からの入札提案の内容に関する「提案審査」による2段階で実施する。

資格審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、資格審査を通過した者から入札により提出された入札提案書を対象とし、入札価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、提案書の内容の定性的な評価（以下「定性審査」という。）により定性評価点、入札価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は1000点とし、定性審査、価格審査の配点について以下に示す。

<提案書審査・価格審査の配点>

提案審査内容	配点
定性審査	600点
価格審査	400点

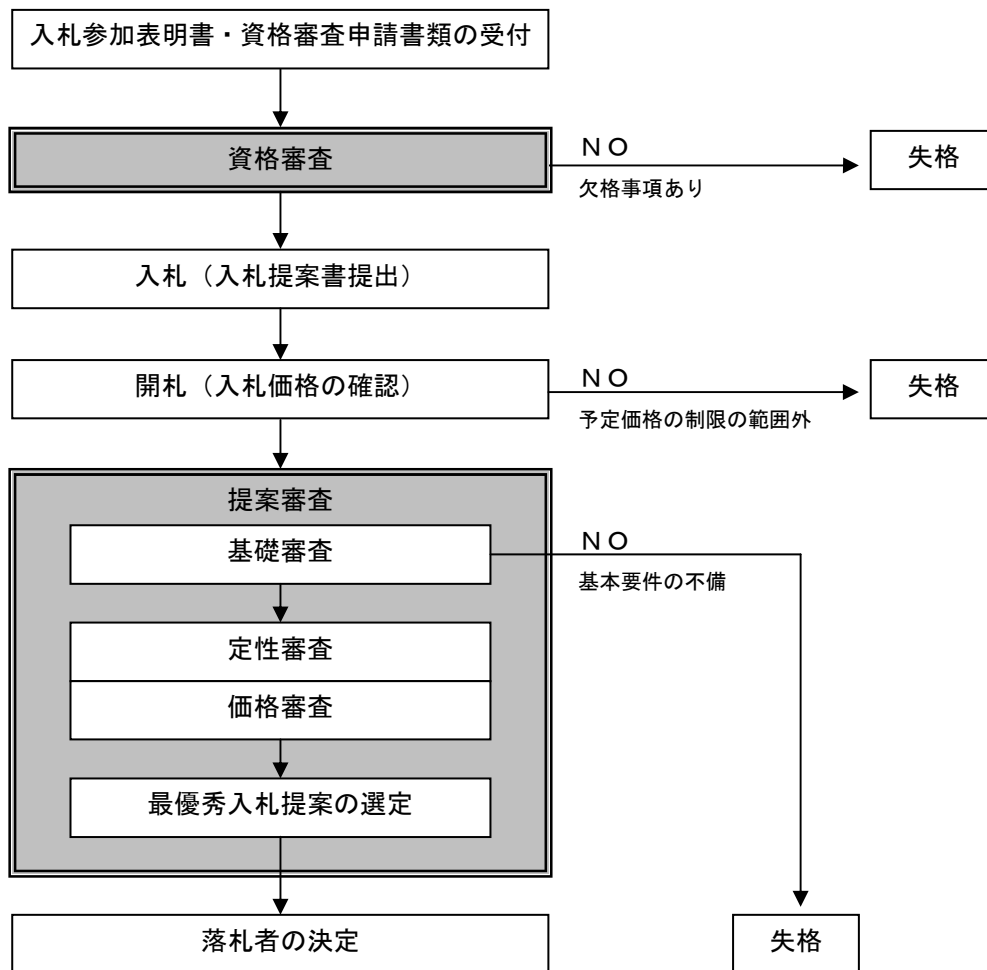
2-2 審査の体制

県は、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で構成される選定委員会を設置した。

選定委員会は、入札提案について本落札者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀入札提案を選定する。県は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定するものとする。

2-3 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。



3 審査基準

3-1 資格審査

入札説明書において示す参加資格要件（入札参加者の構成、入札参加者の構成員の制限、入札参加者の資格要件）の具備について審査を行う。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

3-2 入札価格の確認

県営住宅整備等事業に対する入札参加者の入札価格が、県の予定価格の制限の範囲内であることを確認する。入札価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

3-3 提案審査

(1) 基礎審査

提案書の内容について、主として「入札辞退時、入札時必要書類」（入札説明書の添付資料）の「9. 基礎審査書類」に基づいて、基本要件を満たしていることを確認できたものを適格とする。提案書の内容が基本要件を満たしていないと確認される場合は失格とする。

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はなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは返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れることを条件に、当該入札参加者を失格にしないことがある。

(2) 定性審査

提案書の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価、加点を行う。

定性審査の加点の付与基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて算出するものとする。

<加点付与基準>

評価区分	評価の意味合い	係数
A	提案内容が優れている	1.0
B	提案内容がやや優れている	0.75
C	提案内容が中庸である	0.5
D	提案内容がやや劣っている	0.25
E	提案内容が劣っている	0

< 定性審査項目・配点 >

審査項目		配点	
1. 県営住宅整備等事業計画			
	①基本理念の理解	15	75
	②事業実施体制	20	
	③事業の安定性	20	
	④リスク管理	20	
2. 県営住宅設計業務			
	①安全性への配慮	15	130
	②防災への配慮	25	
	③周辺への配慮	20	
	④利便性への配慮	15	
	⑤快適性への配慮	15	
	⑥コミュニティの形成	20	
	⑦長寿社会対応	20	
3. 県営住宅建設業務			
	①施工管理	15	35
	②近隣の負担軽減・安全対策	10	
	③環境対策・廃棄物対策	10	
4. 県営住宅移転支援業務			
	①移転支援	10	10
5. 県営住宅維持管理業務			
	①業務実施体制	20	110
	②安全かつ快適な施設利用	15	
	③利用の促進・効率的な管理	20	
	④施設の保守管理	15	
	⑤環境への配慮	20	
	⑥長期修繕計画等への配慮	20	
6. 福祉施設等事業及び付帯事業			
	①事業実施体制	20	90
	②高齢者向け住宅事業の実施内容	30	
	③福祉施設・利便施設運営事業の実施内容	40	
7. 県内経済配慮			
	①県内企業等の活用	60	100
	②県内産資材等の活用	40	
8. 事業の先進性、モデル性及び総合性			
	①事業の先進性、モデル性及び総合性	50	50
合計			600

<定性審査項目及び評価の視点>

1. 県営住宅整備等事業計画

審査項目	評価の視点	様式
①基本理念の理解	・本事業の基本コンセプトを踏まえ、事業理念を明確に構築し、本事業に対する積極的な取組を行う意欲が示されているか	様式Ⅱ-1-1
②事業実施体制	・役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できるか。 ・県との円滑なコミュニケーションが図られる体制となっているか。 ・事業の円滑な実施のためのマネジメント体制がとられているか	様式Ⅱ-1-2
③事業の安定性	・外部借入や自己資金等による確実な資金調達のための方法、条件等が検討された提案となっているか ・融資機関等からの関心表明又はそれに類する書類の取得があるか ・安定したキャッシュフローや資金不足への対応策など、事業の安定性に資する提案があるか	様式Ⅱ-1-3 ～ 様式Ⅱ-1-14
④リスク管理	・リスク発生防止策や保険の付保等による、リスク管理方針が検討された提案となっているか	様式Ⅱ-1-15 様式Ⅱ-1-16

2. 県営住宅設計業務

審査項目	評価の視点	様式
①安全性への配慮	配置計画	・青少年の非行防止や、団地内での犯罪発生防止に配慮されているか ・転落や転倒、衝突など、日常生活の中で起こりうる事故の防止に配慮されているか
	住棟計画	
	住戸計画	
②防災への配慮	配置計画	・東海・東南海・南海の三連動地震等を考慮し、災害時における人命の安全確保が可能な構造とし、避難・救助・消防活動等が円滑に行えるよう配慮されているか。 ・万代町団地及び津田松原団地においては津波避難ビルとしての機能を考慮されているか。
	住棟計画	
③周辺への配慮	全体計画	・周辺に対して極端な日影、圧迫感、風害、電波障害等を生じないよう配慮がされているか ・県営住宅から低層住戸へのぞき込みを防止する等、プライバシー確保について配慮がされているか ・住棟配置や階数構成などにより圧迫感が生じたり、ヒューマンスケールから逸脱したりすることのないよう配慮されているか ・植栽や舗装等による屋外空間における景観的配慮がされているか
	配置計画	
④利便性への配慮	全体計画	・通勤、通学、買い物など、居住者の日常的な動線を考慮した提案がされているか ・住棟内部や屋外空間において各部の利用目的に応じた空間構成やしつらえなどが提案されているか
	配置計画	
	住棟計画	
⑤快適性への配慮	配置計画	・日照や通風について十分配慮した提案がされているか ・居住室からの眺望や住戸間のプライバシーの確保など快適な生活が実現できる提案がされているか
	住棟計画	
	住戸計画	
⑥コミュニティの形成	全体計画	・バランスのとれた地域コミュニティの形成が可能な提案がされているか
	配置計画	
	住棟計画	
⑦長寿社会対応	配置計画	・高齢者や車椅子利用者等が安全かつ支障なく利用できる提案となっているか
	住棟計画	
	住戸計画	

3. 県営住宅建設業務

審査項目	評価の視点	様式
①施工管理	・工程について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が提案されているか ・要求される性能や品質の確保のための技術的提案及び体制整備に係る提案がされているか	様式Ⅱ-3-1
②近隣の負担軽減・安全対策	・建設工事に先立つ周辺住民に対する説明や苦情が発生しない方策など、近隣の負担軽減についての提案がされているか ・工事現場内の事故等災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策が取られているか。 ・万一の事故発生時に適切な処置が行える提案がされているか	様式Ⅱ-3-3

③環境対策・廃棄物対策	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について十分な対策が提案されているか。 ・本業務により発生する建設廃棄物を適正に処理する提案がされているか。 ・その他環境負荷低減に資する提案がなされているか。 	様式Ⅱ-3-4
-------------	--	---------

4. 県営住宅移転支援業務

審査項目	評価の視点	様式
①移転支援	・集約化対象団地の居住者が手続きに従い、混乱なく速やかに入居するための提案がなされているか	様式Ⅱ-4-1

5. 県営住宅維持管理業務

審査項目	評価の視点	様式
①業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の実施に対して確実かつ迅速な実施体制が提案されているか ・緊急時の対応について円滑に処理できる体制や方策が提案されているか 	様式Ⅱ-5-1
②安全かつ快適な施設利用	・維持管理業務の実施において、入居者が、安全かつ快適に施設等を利用できるための提案がなされているか	様式Ⅱ-5-2
③利用の促進・効率的な管理	<ul style="list-style-type: none"> ・入居率の向上、滞納防止等についての効果的な提案がなされているか ・管理運営費の節減につながる効率的な管理運営の提案がなされているか 	様式Ⅱ-5-3
④施設の保守管理	・施設の性能及び機能を維持し、入居者へのサービスが円滑に提供されるような保守管理の提案がなされているか	様式Ⅱ-5-4
⑤環境への配慮	・ライフサイクルコストの低減及び、省資源、省エネルギーなど、環境に配慮した提案がなされているか	様式Ⅱ-5-5
⑥長期修繕計画等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕や更新時の仮設工事や取り壊し工事を極力少なくする提案がされているか ・同一部位に複数の仕上材を使用する場合など、保全・修繕の省力化を図る提案となっているか ・内装システムや設備システム等は躯体などに影響を与えず更新できる提案がされているか ・事業終了後も見据えた合理的な長期修繕計画が提案されているか 	様式Ⅱ-5-6 様式Ⅱ-5-7

6. 福祉施設等事業及び付帯事業

審査項目	評価の視点	様式
①事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・確実な事業実施ができる体制として、業務分担やリスク分担が明確な提案となっているか。 ・事業継続に支障をきたす様な不測の事態が生じた場合の有効な方策が提案されているか 	様式Ⅱ-6-1
②サービス付き高齢者向け住宅事業の実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることが出来る良好な居住環境を備えた高齢者向け住宅の提案がなされているか。 ・需要、収支予測など、確実かつ安定的な事業実施に資する根拠等が示された提案となっているか 	様式Ⅱ-6-2
③福祉施設・利便施設運営事業の実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、子育て世帯をはじめとする社会福祉ニーズへの対応や住民の利便性向上など、地域づくりに資する提案がなされているか ・地域の日常的な交流を促進するしくみの提案がなされているか ・需要、収支予測など、確実かつ安定的な事業実施に資する根拠等が示された提案となっているか 	様式Ⅱ-6-3

7. 県内経済配慮

審査項目	評価の視点	様式
①県内企業等の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・県内企業の参加が提案されているか ・地元企業の活用、地元雇用の提案がされているか 	様式Ⅱ-7-1
②県内産資材等の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・県内産資材や県産木材の活用についての配慮があるか ・県内企業からの資材の調達について配慮があるか 	様式Ⅱ-7-2

8. 事業の先進性、モデル性及び総合性

審査項目	評価の視点	様式
①事業の先進性、モデル性及び総合性	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者のノウハウを生かした先進性のある提案がなされているか。 ・他の事業主体のモデルとなるような魅力的な提案がなされているか。 ・相乗効果が期待される総合的に優れた提案がなされているか。 	様式Ⅱ-8-1

(3) 価格審査

次の計算式に基づき、入札価格から価格点を算出し付与する。価格審査の配点は400点とし、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算出するものとする。

<算定式>

$\text{価格評価点} = 400 \text{点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$
<ul style="list-style-type: none">・ 提案審査に進んだ全入札者のうち、入札価格が最低であるものを1位とし、価格点の満点である400点を付与する。・ 他の入札者の価格点は、1位の入札価格（最低入札価格）と当該入札者の入札価格（当該入札価格）の比率により算出する。

4 最優秀入札提案の選定

選定委員会は最も高い総合評価点を得た入札提案を、最優秀入札提案として選定する。

なお、最も高い総合評価点を得た入札提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い入札提案を最優秀入札提案とする。この場合において、価格評価点に係る評価点が同点である提案が複数あるときは、いずれの提案も最優秀入札提案とする。

5 落札者の決定

県は、選定委員会による選定結果を踏まえ、最優秀入札提案を行った者を落札者として決定する。

なお、最優秀入札提案が複数ある場合は、当該提案を行った者にくじをひかせて落札者を決定する。