

愛知県営鳴海住宅P F I方式整備事業
(第2次)

落札者決定基準

令和2年7月

愛知県

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

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、愛知県（以下「県」という。）が愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業（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、委員会において、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す。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しします。

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しします。

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します。

本事業は、設計、建設及び工事監理の各業務を通じて、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、設計・建設、工事監理に関する技術及び事業遂行能力を総合的に評価します。

なお、本調達は、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372号）の規定が適用される調達契約に該当します。

(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段階にて実施します。「提案審査」は、入札書に記載された入札金額が、予定事業価格から消費税及び地方消費税相当額を減じた額（以下「予定価格」という。）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」を行います。（図1参照）

(3) 審査体制

県が設置した委員会は、以下4名の委員により構成されます。（敬称略）

委員長	松山 明	（中部大学准教授）
委員	毛利 志保	（日本福祉大学准教授）
委員	玉井 寿樹	（名古屋大学准教授）
委員	金田 高幸	（愛知県建築局建築指導監）

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行います。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、失格とします。なお、資格審査に係る入札参加資格は、入札説明書に示します。

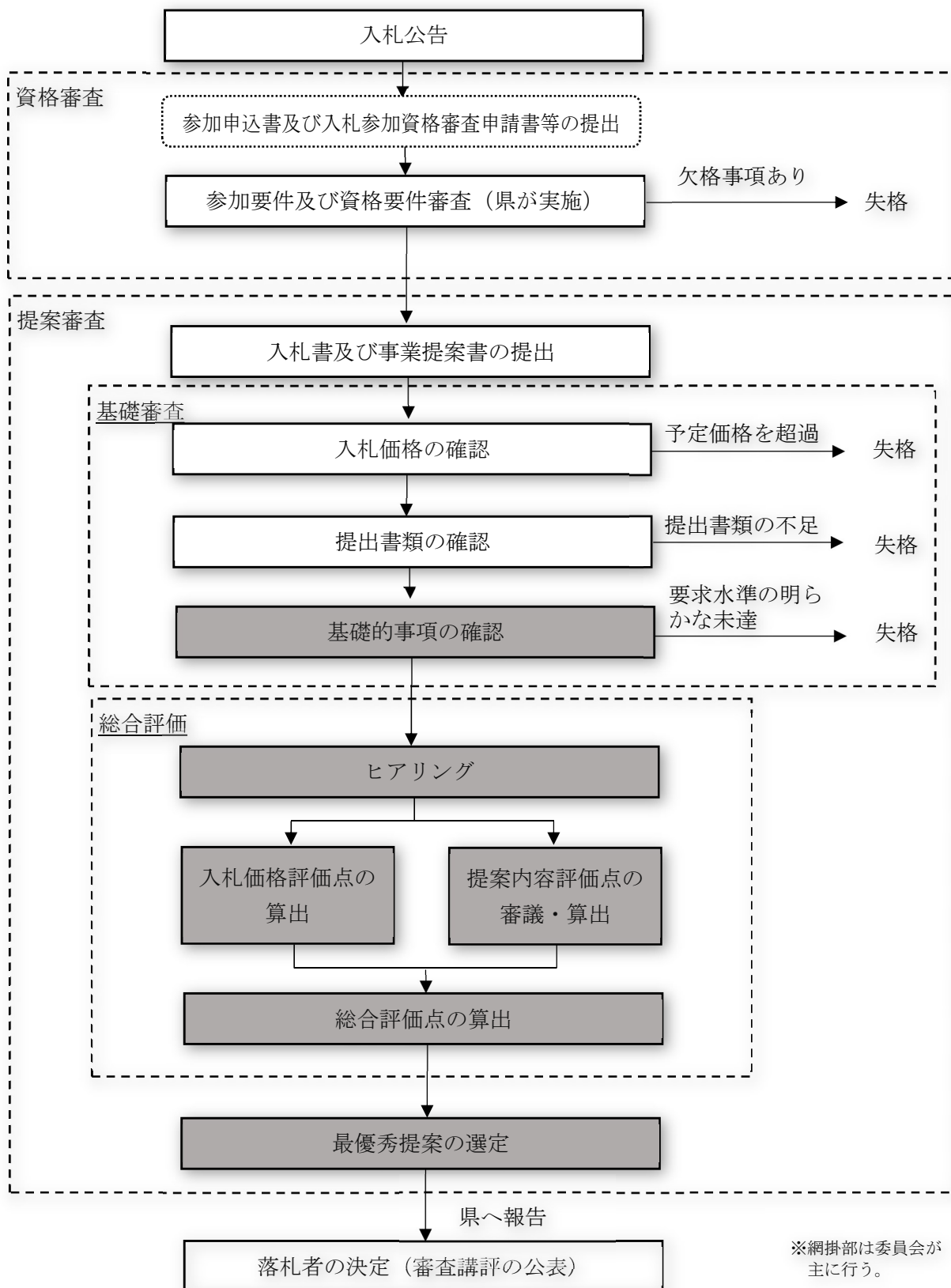


図1 審査の進め方

4 提案審査

(1) 基礎審査

本審査では、委員会において、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します。

ア 入札価格の確認

県は、入札書に記載された金額（以下「入札価格」という。）が予定価格以下であることの確認を行います。予定価格を超える入札参加者は、失格とします。

イ 提出書類の確認

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

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、県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 20「基礎的事項に関する確認書」に基づき確認します。事業提案書の内容に県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ります。

(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、委員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、ヒアリングを行います。

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います。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 位までの数値とします。

$$\text{入札価格評価点} = 40 \times (\text{入札参加者中、最低の入札価格} / \text{各入札参加者の入札価格})$$

ウ 提案内容の評価

提案内容を表 2 に基づき採点します。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します。

ただし、評価項目「2 県営住宅の整備」のうち「(4) 維持管理への配慮 (定量的)」については、定められた計算式により算出し、小数点以下第 3 位を四捨五入して算出します。なお、算

出値が配点を超える場合は、配点を上限とし、算出値がマイナス値となる場合は、0点とします。

$$\text{提案内容評価点} = \text{I 提案内容に関する評価} + \text{II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等}$$

表2 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

提案内容の評価項目等及び配点は表3、具体的な項目、評価の視点等は表4のとおりです。

エ 総合評価

入札価格評価点（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ます。

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

5 落札者の決定

委員会は、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します。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します。

県は、委員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します。

表3 評価項目等及び配点

評価項目等		配点	
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等			
(1) 本事業に関する基本方針	4	14	
(2) 事業実施体制	4		
(3) 事業の安定性・リスク管理	3		
(4) 地域経済等への貢献	3		
2 県営住宅の整備			
(1) 団地計画	9	28	
(2) 住棟・住戸計画	9		
(3) 維持管理への配慮（定性的）	5		
(4) 維持管理への配慮（定量的）	5		
3 工事中の環境対策・安全管理			
(1) 施工計画	4	13	
(2) 工事中の環境対策	5		
(3) 安全管理	4		
I 小計		55	
II 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等			
4 企業の技術力に関する事項			
(1) 設計業務にあたる企業の設計実績	1.0	2.5	
(2) 建設業務にあたる企業の施工実績	1.0		
(3) 工事監理業務にあたる企業の工事監理実績	0.5		
5 配置予定技術者の能力に関する事項			
(1) 設計業務にあたる企業の配置予定管理技術者の設計実績	1.0	2.5	
(2) 建設業務にあたる企業の配置予定監理技術者の施工実績	1.0		
(3) 工事監理業務にあたる企業の配置予定管理技術者の工事監理実績	0.5		
II 小計		5	
合計		60	

表4 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
1 基本方針・実施体制等				14
(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	・事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針の内容及び本事業に対する取り組み内容	様式21	4
(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	・代表企業及び各構成員の役割分担や責任分担の適切性及び自己モニタリング体制の内容	様式22	4
	県への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築	・県が行うモニタリングへの協力体制、県への報告・連絡、協議の仕組みの内容		
(3) 事業の安定性・リスク管理	事業収支計画の適切性	・資金調達の方法等 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応方法	様式23	3
	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	・安定的に事業を実施するための的確なリスク分析によるリスクの低減・防止策等の内容		
(4) 地域経済等への貢献	事業者の地域経済への貢献や地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・県内企業との連携・協力や県産資材の活用など、地域経済への貢献内容 ・応急修理等に関する協定の締結状況（※1）、あいち女性輝きカンパニーの認証状況（※2）、女性活躍推進法に基づく認定（えるぼし認定）状況（※3）や地域コミュニティの形成に資する取組など、地域社会への貢献内容 ※1）災害救助法第4条に基づく応急仮設住宅の建設または住宅の応急修理に関する内容で、愛知県との協定の有無 ※2）愛知県県民文化局男女共同参画推進課が発行する「認証書」の有無（認証年月日が技術資料を提出する前日までのもの） ※3）都道府県労働局が発行する「基準適合一般事業主認定通知書」の有無（認定年月日が技術資料を提出する前日までのもの）。一般 	様式24	3

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
		事業主行動計画の策定義務がない（常時雇用する労働者の数が300人以下。）については、平成31年4月1日から令和3年3月31日までの間に限り、都道府県労働局に届出をした行動計画策定届（計画期間が満了していない行動計画に限る。）の写しの有無。		
2 県営住宅の整備				28
(1) 団地計画	周辺地域への配慮、意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・日影・風害・電波障害等について周辺の居住環境への配慮の内容 ・周辺住民のプライバシー確保や圧迫感の軽減、通風阻害等に対する配慮の内容 ・建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、配置等の内容 ・緑化等による周辺地域との調和、ヒートアイランド対策の内容 	様式 25	9
	安全・防犯対策、ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・歩車分離や車両等の出入り口に配慮した安全な計画の内容 ・防犯灯の設置や死角の除去等、防犯に配慮した計画の内容 ・ユニバーサルデザインの考えを取り入れた誰もが生活しやすい環境づくりに対する配慮の内容 		
	良好なコミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住棟等と近隣施設等との一体性への配慮の内容 ・外部空間等の共用スペースについて、日常的な交流の場としての活用の内容 		
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE名古屋による評価や循環型社会の実践など、地球環境への配慮の内容 		
	整備済区域との連続性	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者等の交流や憩いの空間の確保、建替済住棟も含めた住棟間の動線計画等、整備済区域との連続性や静かな住環境の確保に配慮した計画の内容 		
(2) 住棟・住戸計画	配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者相互の日常的なコミュニケーションが図られるための住戸・共用部の配置の工夫や空間設置の内容 ・入居者の日常生活における動線を考慮した住棟や付帯施設の配置計画 ・適切な隣棟間隔や地形に応じた住棟配置など、良好な居住環境の内容 	様式 26	9

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
	住戸内計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災や防犯に関する適切な対策による、安全性確保の内容 ・ 通風・採光、プライバシーの確保等に配慮した居住空間の内容 ・ 入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備の提案内容 ・ 入居者構成や将来的な生活様式の変化への対応の内容 		
(3) 維持管理への配慮(定性的)	定性的なライフサイクルコストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年限 70 年を前提とした躯体の耐久性と、ライフサイクルコスト (LCC) の観点からの仕上げ材等の耐久性や将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上の内容 	様式 27	5
	建築資材や設備機器等の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画修繕や空家修繕に対する配慮の内容 		
(4) 維持管理への配慮(定量的)	定量的なライフサイクルコストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・ ライフサイクルコストの縮減量 <p>評価点 = $(1 - ((3) + (4)) / ((1) + (2))) \times A$</p> <p>① 県の予定価格 ② 県仕様の改修費用 ③ 提案者の入札価格 ④ 提案者の改修費用 A : 100</p>	様式 28	5
3 工事中の環境対策・安全管理				13
(1) 施工計画	無理のない施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替手順を踏まえた入居者の移転計画を適切に策定し、無理のない施工計画や工期短縮の提案の内容 	様式 29	4
	品質管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 杭工事やコンクリート工事など、現場で行う工程の具体的かつ効果的な品質管理の内容 		
(2) 工事中の環境対策	環境負荷低減の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設廃棄物の適正な処理や資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫の内容 	様式 30	5
	周辺の生活環境等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の生活環境・営農環境や道路交通への影響を最小限に抑える工夫や対策の内容 		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
(3) 安全管理	工事中の安全確保等	・入居者等の安全の確保、入居者等への周知方法や対応窓口設置の内容	様式 3 1	4
	災害の発生防止等	・災害の発生防止や周辺地域への災害波及防止の内容		
	緊急時の対応	・万一の事故発生時の処置の内容		

II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等

評価項目及び評価基準		様式	配点
4 企業の技術力に関する事項			2. 5
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績（過去 10 年間：平成 22 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※2	1 件につき 0.5 点	様式 3 5	最大 1 点
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績（過去 10 年間：平成 22 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※3	1 件につき 0.5 点	様式 3 6	最大 1 点
(3) 工事監理業務に当たる企業の工事監理実績（過去 10 年間：平成 22 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※2	1 件につき 0.5 点	様式 3 7	最大 0.5 点
5 配置予定技術者の能力に関する事項			2. 5
(1) 設計業務に当たる企業の配置予定管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の設計実績（過去 10 年間：平成 22 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※6	1 件につき 0.5 点	様式 3 8	最大 1 点
(2) 建設業務に当たる企業の配置予定監理技術者の施工実績（過去 10 年間：平成 22 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※5 ※6 ※7	1 件につき 0.5 点	様式 3 9	最大 1 点
(3) 工事監理業務に当たる企業の配置予定管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の工事監理実績（過去 10 年間：平成 22 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※6	1 件につき 0.5 点	様式 4 0	最大 0.5 点
			5

- ※1 企業の評価対象工事は、元請けとして行った次に掲げる(a)(b)(c)全てを満たす建築物の新築または増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務にあたる企業の設計実績は、過去10年間に完成した建築物に限り認めます。
- (a) 建築物の用途：共同住宅
 - (b) 施工規模：1棟当たりの住戸数112戸以上かつ延べ面積8,100平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）
 - (c) 建物構造：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- ※2 設計・監理JVで行った設計又は監理の実績は、代表構成員としての実績に限り認めます。
- ※3 特定JVで行った施工実績は、出資比率が20%以上の構成員である場合に限り認めます。なお、経常JVで行った施工実績は認めません。
- ※4 配置予定技術者の評価対象工事は、元請けとして行った次に掲げる(a)(b)(c)全てを満たす建築物の新築または増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務にあたる企業の配置予定管理技術者の実績は、過去10年間に完成した建築物に限り認めます。
- (a) 建築物の用途：共同住宅
 - (b) 施工規模：1棟当たりの住戸数74戸以上かつ延べ面積5,400平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）
 - (c) 建物構造：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- ※5 建設業法第26条に規定する主任技術者又は監理技術者としての実績を求めます。ただし、途中で交代があった場合は認めません。
- ※6 配置予定技術者の実績は、代表する一人に対する実績について評価し、入札書類の提出時点で配置予定技術者を特定できない場合は、候補とする配置予定技術者のうち、配点が最も低い技術者の点数を評価します。
- ※7 配置予定監理技術者の施工実績は、建設業務にあたる企業（建築工事業の経営評価事項評価点数が1,200点以上）が配置する監理技術者の実績を評価します。