

本公郷改良アパート建替事業

落札者決定基準

平成 30 年 4 月 4 日

横須賀市

《 目 次 》

第 1 総則	1
1 落札者決定基準の位置付け	1
2 選定方式	1
3 審査体制	1
第 2 審査の手順	2
1 資格審査	2
2 第一次審査	2
(1) 価格審査	2
(2) 基礎審査	2
3 第二次審査（提案評価）	2
(1) 性能評価	2
(2) 価格評価	2
(3) 総合評価	2
第 3 審査基準	4
1 第一次審査	4
(1) 価格審査	4
(2) 基礎審査	4
2 第二次審査（提案評価）	5
(1) 性能評価	5
(2) 価格評価	5
(3) 総合評価	5
第 4 落札者の決定	7

第1 総則

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、横須賀市（以下「市」という。）が、本公郷改良アパート建替事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、入札参加者に配布する「入札説明書」と一体のものである。

本書は、落札者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った入札参加者（以下「最優秀提案者」という。）を選定するための方法及び審査基準を示すものである。

2 選定方式

本事業を実施するPFI事業者には本事業に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者選定にあたっては総合評価一般競争入札方式を採用し、価格審査のほか、事業計画、更新住宅等整備業務の提案、入居者移転支援業務の提案等について、総合的に審査し最優秀提案者を選定する。

市は、その選定結果に基づき落札者を決定する。

3 審査体制

審査は、学識経験者等で構成する市営住宅PFI事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置して行う。

【選定委員会委員】 （敬称略、50音順）

石渡 修	横須賀市 財政部長
植田 和男	日本PFI・PPP協会 会長兼理事長
濱野 伸治	横須賀市 福祉部長
八尾 紀子	TMI 総合法律事務所 弁護士
柳澤 潤	関東学院大学 建築・環境学部准教授

第2 審査の手順

事業者の選定は、資格審査、第一次審査（価格審査、基礎審査）及び第二次審査（提案評価）の三段階により実施する。入札公告から落札者決定までの流れを図1に示す。

1 資格審査

入札に先立ち入札参加資格審査申請書を受け付け、入札参加者の備えるべき参加資格を満たしているか否かを確認する。なお、入札参加資格審査の結果は、入札参加資格審査申請をした者に通知するものとし、入札参加資格を有すると認められた者でなければ入札に参加できない。

2 第一次審査

(1) 価格審査

入札価格（入札参加者が入札する「更新住宅等整備費及び入居者移転支援費」をいう。以下同じ。）が予定価格（市が上限として示す「更新住宅等整備費及び入居者移転支援費」をいう。以下同じ。）を超えていないか、余剰地活用価格が市の示す下限価格を下回っていないかを審査する。

(2) 基礎審査

提案書の内容のうち、入札説明書及び要求水準書の中で提示している基本的事項を満たしているか、明確に判断できる内容について審査する。

3 第二次審査（提案評価）

(1) 性能評価

選定委員会において提案の内容についての審査を行う。

審査方法は本書に定められた審査基準に従い、選定委員全員の合議による。

(2) 価格評価

入札参加者が入札する「入札価格」から「余剰地活用価格」を減じた「市の負担額」を得点化する。

(3) 総合評価

総合評価は、性能審査の得点と価格評価の得点の合計により最優秀提案者の選定を行う。

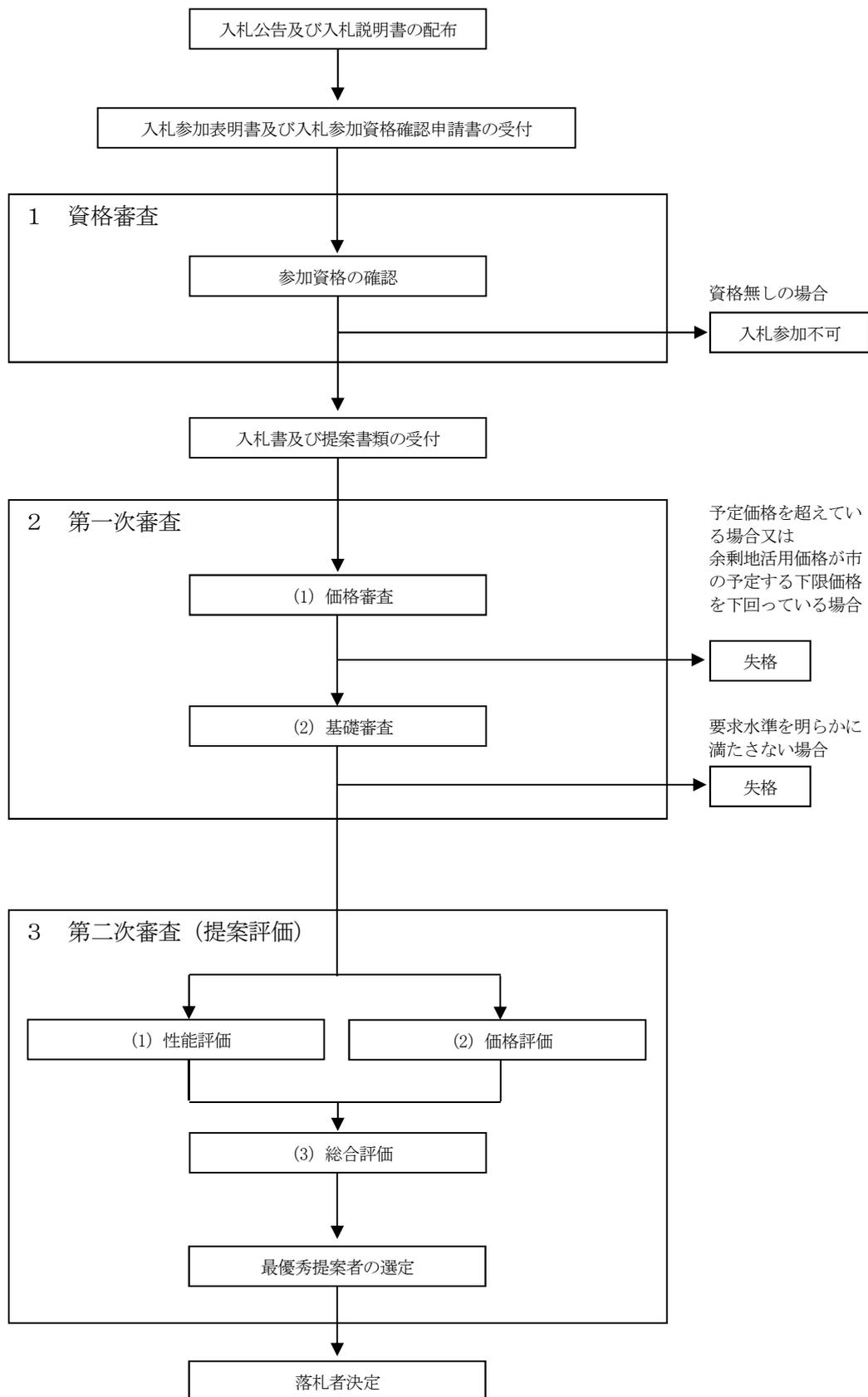


図1 入札公告から落札者決定までの流れ

第3 審査基準

1 第一次審査

(1) 価格審査

下記の内容について確認し、基準を満たさない場合は、失格とし、基礎審査の対象としない。

ア 入札価格が予定価格を超えていないか。

(下表は、消費税及び地方消費税相当額を含まない。)

予 定 価 格	4,971,718,000 円
---------	-----------------

イ 余剰地活用価格が市の予定する下限価格を下回っていないか。

下 限 価 格 (A 区画)	306 円/㎡・月
----------------	-----------

下 限 価 格 (B 区画)	306 円/㎡・月
----------------	-----------

下 限 価 格 (C 区画)	264 円/㎡・月
----------------	-----------

(2) 基礎審査

入札参加者から提出された提案書の内容が、入札説明書及び要求水準書の中で提示している基本的事項を満たしているか審査する。当該基本的事項を満たしていない場合は失格とし、第二次審査（提案評価）の対象としない。基礎審査の基本的事項と審査内容は、表1に示すとおりとする。

表 1 基礎審査の基本的事項と審査内容

基本的事項		審査内容
書類の欠落		・入札書及び提案書がすべて提出されていること。
法令の遵守		・建築基準法における集団規定のうち、影響の大きな項目（建蔽率・容積率、斜線制限、用途制限）について、法令等を遵守していること。
更新住宅	住 棟	・主要構造部をコンクリート系構造（SRC、PCを含む）とし、耐火構造となっていること。 ・階数は9階以下とし、地階が設けられていないこと。
	住 戸	・整備戸数 260 戸が確保され、所要の住戸構成及び面積が計画されていること。 ・住戸の主たる居室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において概ね4時間以上の日照が確保できていること。
	集会所	・A～C 区画それぞれに設置され、所定の広さが確保されていること。
	駐車場	・75 台分が平面駐車式で計画され、所定の区画の大きさが確保されていること。
	駐輪場	・各棟の住戸数に応じた、所定の駐車マスの大きさが確保されていること。 ・平面駐車、屋根付きとなっていること。
事業計画	工 期	・平成 31 年 1 月に事業開始予定であること。 ・平成 39 年 3 月までに 4 期整備（D 棟（解体工事））が完了予定であること。

2 第二次審査（提案評価）

(1) 性能評価

性能評価の配点は100点満点とする。

提案内容は、次頁の表3に示す、性能評価の評価項目、評価の視点及び配点に基づき、表2の採点基準により点数化する。

表2 性能評価におけるにおける採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	要求水準以上の特に優れた提案がある	配点×1.00
B	要求水準以上の優れた提案がある	配点×0.75
C	要求水準以上の具体的かつ評価できる提案がある	配点×0.50
D	要求水準以上の提案があるが、内容が不十分である	配点×0.25
E	要求水準以上の提案がない	配点×0.00

(2) 価格評価

価格評価の配点は100点満点とする。

市の負担額を下記の計算式で得点化する。なお、得点は小数点以下第3位を四捨五入し、同第2位まで求める。

$$\text{価格評価の得点} = 100 \text{ 点} \times \left\{ 1 - \left(\frac{\text{提案した市の負担額}}{\text{予定価格}} \right)^2 \right\}$$

(※)市の負担額＝「入札価格」－「余剰地活用価格」

(3) 総合評価

性能評価及び価格評価の得点の合計により最優秀提案者を選定する。

なお、最高得点が同点の場合は性能評価点において上位の者を最優秀提案者とする。また、性能評価点も同点の場合には、当該者にくじを引かせて最優秀提案者を決定することとする。

表 3 性能審査の項目及び配点

No.	審査項目	審査項目の細目	配点	関連様式 No.
■事業計画			14	
1	事業実施体制、安定性等	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成企業それぞれの役割分担の明確性、適切性、マネジメント体制等 	4	様式 22 様式 23
		<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の確実性 ・協力企業への支払の確実性 ・リスク管理体制、リスク分担、保険付保等 	4	
2	余剰地活用	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の主旨を踏まえた余剰地活用事業の提案 	3	様式 24
3	地域経済、地域社会貢献への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・市内業者の活用 ・地域貢献、社会貢献の実績及び今回の取組 	3	様式 25
■施設計画			55	
4	全体計画 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地全体の一体的な配置計画による良好な住環境の形成 ・周辺への日照、風害、プライバシー確保、圧迫感等への配慮 ・更新住宅等の入居者同士及び地域住民との良好なコミュニティ形成に資する空間の提案 ・事業対象地全体の調和及び周辺環境との調和など意匠・景観への配慮 	15	様式 26 様式 43
5	住棟・住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・分かりやすく合理的で安全性の高い動線計画 ・日照、通風、プライバシー確保等に配慮した住棟・住戸計画 ・快適な居住空間となるような室内設計の工夫 ・コミュニティ形成に配慮した住棟内共用部分（玄関ホール等）、集会所等の配置・活用 	15	様式 27 様式 43
6	高齢社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者など誰もが安心して暮らせるバリアフリー化やユニバーサルデザインへの配慮 ・設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害防止等の安全機能への配慮 	5	様式 28 様式 43
7	安全・防犯への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の安全確保への配慮（火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等） ・歩車分離、住戸内外の事故防止等への配慮 ・視認性・照度の確保等、防犯性向上への配慮 	5	様式 29 様式 43
8	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ・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 の削減等の環境共生への配慮 ・建物の断熱性能向上、省エネルギーへの配慮 	5	様式 30 様式 43

No.	審査項目	審査項目の細目	配点	関連様式 No.
9	維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の清掃、保守点検、設備機器の取扱い等の容易性への配慮 ・修繕等施設管理コスト削減への配慮 ・建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮 	10	様式 31-1 様式 31-2
■施工計画			14	
10	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な施工計画、工期の遵守や工期短縮の提案 ・設計、施工及び工事監理の的確な体制 ・品質管理に関する具体的な提案 ・解体工事におけるアスベスト除去に関する具体的な提案 	7	様式 32 様式 39 様式 43
		<ul style="list-style-type: none"> ・施工中の近隣への十分な安全対策、騒音・振動等環境への配慮 ・団地内の居ながら施工にかかる入居者への配慮 	7	様式 33 様式 43
■入居者移転支援業務実施計画			14	
11	入居者移転支援	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢入居者等に配慮した円滑な入居者移転支援、確実な業務履行の考え方 ・円滑な移転支援が実施可能な人員・体制の構築 	7	様式 34
		<ul style="list-style-type: none"> ・現地建替えによる移転の負担や居住環境の変化への対応、入居者ニーズへの対応等のサービス提案 ・仮移転戸数を少なくし、本移転のみとなる戸数の増大 	7	様式 35
■その他の優れた提案			3	
12	上記以外に評価すべき提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の評価項目には含まれない優れた提案 	3	—
合計点			100	

第4 落札者の決定

選定委員会は、入札参加者の性能評価点と価格評価点の合算による総合評価点が最も高い者を最優秀提案者として選定し、市に答申する。

市は、この答申を踏まえ、落札者を決定し、全ての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。