

# 市営新町住宅他建替え事業

## 落札者決定基準

平成24年10月5日

大館市

## 目 次

1. 本書の位置づけ .....	1
2. 事業者選定の概要 .....	1
(1) 事業者選定方式 .....	1
(2) 事業者選定方法 .....	1
(3) 事業者選定の体制 .....	1
3. 審査の手順 .....	3
4. 入札参加資格審査 .....	4
5. 入札書類審査 .....	4
(1) 入札書類の確認 .....	4
(2) 基礎項目審査 .....	4
(3) 加点項目審査 .....	4
(4) 優秀提案の選定 .....	5
6. 落札者の決定 .....	5

### 添付資料

別紙1 基礎審査項目の評価基準

別紙2 加点審査項目の評価基準

## 1. 本書の位置づけ

市営新町住宅他建替え事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、大館市（以下「本市」という。）が市営新町住宅他建替え事業（以下「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、入札参加希望者に公表する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、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を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を示すものである。

## 2. 事業者選定の概要

### (1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、本住宅等の整備、維持管理業務の各業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定にあたっては、入札価格及び施設整備の性能等、本市の要求するサービス水準との適合性や維持管理業務における遂行能力、事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

### (2) 事業者選定方法

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について本市が審査を行い、入札書類審査においては、入札価格及び本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査を行う。

なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者を選定する目的にのみ用い、入札書類審査における評価には反映させないこととする。

### (3) 事業者選定の体制

入札書類審査に当たっては、本市が基礎項目審査を行ったうえで、本市が設置した学識経験者等で構成する市営新町住宅他建替え事業事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）が入札参加者から提出された入札書類の加点項目審査を行い、優秀

提案を選定し、本市に選定結果を報告する。

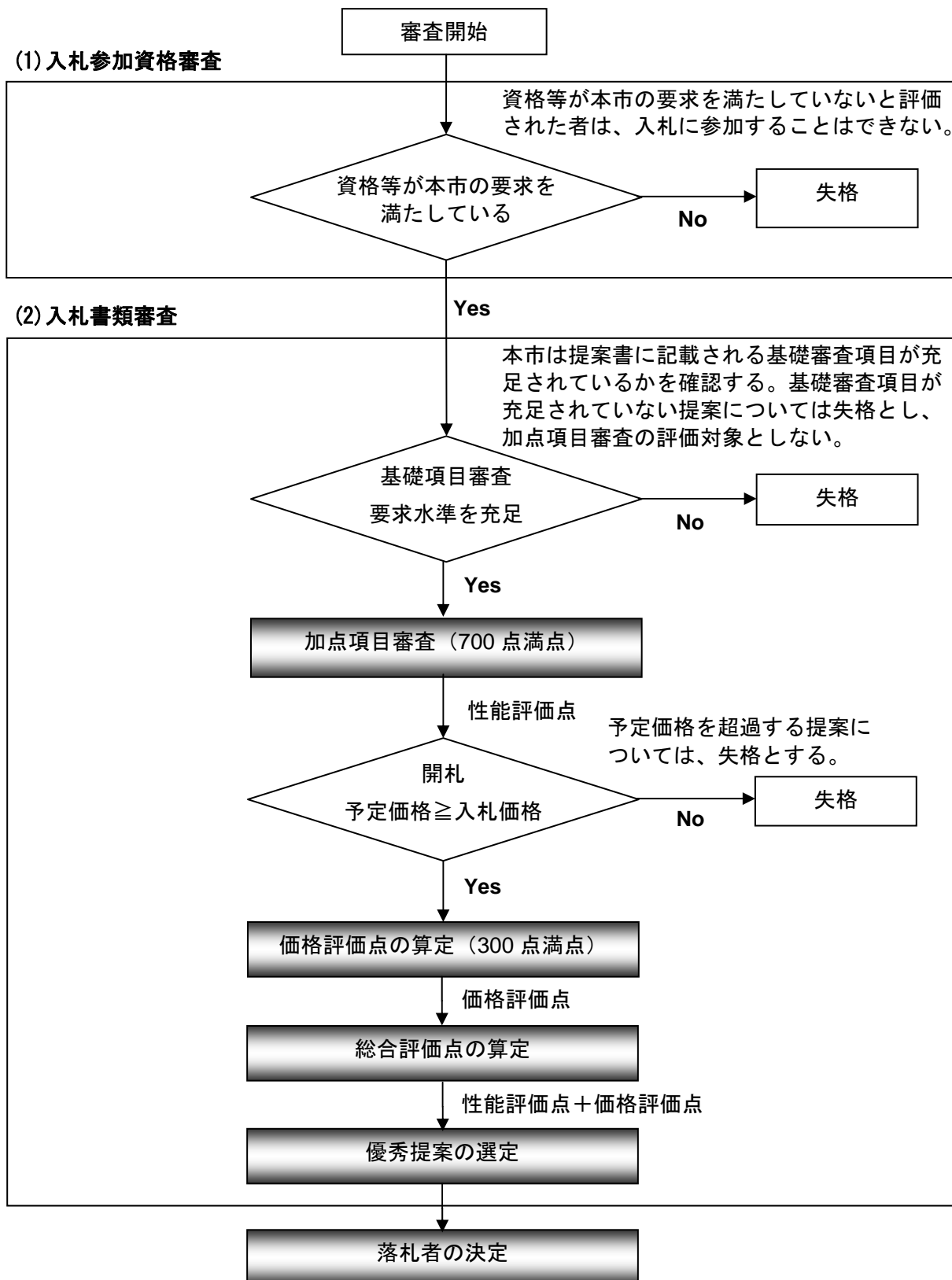
本市は、事業者選定委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

【事業者選定委員会 委員】 (順不同、敬称略)

委員長	山口 邦雄	公立大学法人秋田県立大学 システム科学技術学部 建築環境システム学科 准教授
副委員長	小笠原 吉張	東北職業能力開発大学校附属秋田職業能力開発短期大学校 住居環境科 能開准教授
委員	菅原 香織	秋田公立美術工芸短期大学 産業デザイン学科 助教
委員	綿貫 一子	公認会計士 綿貫一子事務所
委員	木村 勝広	大館市 総務部長
委員	丸屋 義明	大館市 建設部長

### 3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



## 4. 入札参加資格審査

入札参加グループの構成員（代表企業及び構成企業）及び協力企業が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

## 5. 入札書類審査

### (1) 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを本市において確認する。

### (2) 基礎項目審査

入札参加者の提案内容が、「別紙1 基礎審査項目の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて本市が審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

### (3) 加点項目審査

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、事業者選定委員会において加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点項目審査は700点満点とし、その内訳は「別紙2 加点審査項目の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たっては、その合計点の小数点以下第2位を四捨五入するものとするが、その過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	105	配点の割合：700点満点中15%
② 設計業務に関する事項	420	〃 60%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	105	〃 15%
④ 維持管理業務に関する事項	30	〃 約4%
⑤ 入札者独自の提案に関する事項	40	〃 約6%
合 計	700	

**【加点基準】**

	評価水準	加点比率（加点数＝配点×加点比率）
A	特に優れている	100%
B	AとCの中間程度	75%
C	優れている	50%
D	CとEの中間程度	25%
E	優れている点はない	0%

**(4) 優秀提案の選定**

優秀提案の選定は、以下のように行う。なお、総合評価点を算定する際の価格評価点（300点満点）については、入札書に記載された入札価格で行うものとする。

- ① 入札価格に対して、次式で価格評価点を与える。価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を300点とする（以下の式のうち、「入札価格／予定価格」の数値が0.8を下回る場合には0.8と読み替えるものとする）。なお、予定価格は、1,671,663千円（消費税及び地方消費税相当額を含まない）とし、予定価格を超える場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 300 - 7500 \times \left( \frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} - 0.8 \right)^2$$

- ② 次に、性能評価点と価格評価点の合計とを次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：700点満点）} + \text{価格評価点（300点満点）}$$

**6. 落札者の決定**

本市は、入札書類審査の結果に基づいて選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

## 別紙1 基礎審査項目の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式番号
I 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（事業収支等提案書類）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス購入費の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入札書類審査に関する提出書類</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（事業収支等提案書類）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（事業収支等提案書類）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（提案価格等提案書類）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度ごとの資金不足がないこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（事業収支等提案書類）</li> </ul>
II 設計・建設・工事監理	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準を満たしていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（設計業務に関する事項、建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）</li> </ul>
III 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準を満たしていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書（維持管理業務に関する事項）</li> </ul>



別紙2 加査審査項目の評価基準

加査審査項目		配点	主な対応様式
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方	30	入札書類審査に関する提出書類、提案書(事業計画全般に関する事項、設計業務に関する事項、建設・工事監理業務に関する事項、維持管理業務に関する事項、事業スケジュール、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類)
	(2) 資金・収支計画	30	
	(3) リスク管理	25	
	(4) ライフサイクルコストの低減	20	
小 計		105	配点の割合:700点満点中15%
II 設計業務に関する事項	(1) 意匠計画の考え方	190	提案書(設計業務に関する事項、計画図面等提案書類、提案価格等提案書類)
	① 全体配置・ゾーニング・動線計画	(30)	
	② 建築デザイン・景観への配慮	(30)	
	③ 住棟全体計画(集会施設、共用部等)	(30)	
	④ 住戸計画	(30)	
	⑤ 仕上計画	(20)	
	⑥ ユニバーサルデザイン	(30)	
	⑦ 駐車場・駐輪場・外構等	(20)	
	(2) 構造計画の考え方(耐震安全性の確保・被害軽減対策)	35	
	(3) 設備計画の考え方	85	
	① 更新性・メンテナンス性の配慮	(25)	
	② 省エネ・省資源、ランニングコスト低減	(50)	
	③ 居住性の確保への配慮(静寂性を保つための騒音・振動対策、凍結防止対策、結露防止対策等)	(10)	
	(4) 防災安全計画	40	
	① 安全性の確保	(30)	
	② 防犯性の充実	(10)	
	(5) 周辺環境・地球環境への配慮	70	
	① 周辺環境(景観、騒音、日照等)への配慮	(50)	
	② 環境保全・環境負荷低減への配慮	(20)	
小 計		420	配点の割合:700点満点中60%
III 建設・工事監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項	40	提案書(建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、提案価格等提案書類、事業スケジュール)
	(2) 解体工事等に係る事項	30	
	(3) 工事監理業務全般に係る事項	35	
小 計		105	配点の割合:700点満点中15%
IV 維持管理業務に関する事項	(1) 維持管理業務全般に係る事項	10	提案書(維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類)
	(2) 建築物保守管理業務に係る事項	5	
	(3) 建築設備等保守管理業務に係る事項	5	
	(4) 長期修繕計画作成業務に係る事項	10	
小 計		30	配点の割合:700点満点中約4%
V 独自提案に関する事項	(1) 本事業の主旨に沿った内容で、設計、建設・工事監理、維持管理業務以外の事業者独自のノウハウやアイデア	20	提案書(入札者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類)
	(2) 地域社会・経済への貢献	10	
	(3) 男女共同参画社会の実現に向けた取り組み(本業務における各業務への女性参画(例:業務担当、ワークショップ)等)	10	
小 計		40	配点の割合:700点満点中約6%
合 計		700	700点満点