

県営青木高層・鉄筋住宅 P F I 建替事業
落札者決定基準

令和 6 年 6 月 7 日

兵庫県

目 次

第 1	審査の概要	1
1	落札者決定基準の位置付け	1
2	審査方法	1
3	選定委員会の設置	1
4	審査全体の流れ	1
第 2	第一次審査（入札参加資格審査）	3
1	第一次審査の流れ	3
2	資格審査及び実績審査	3
第 3	第二次審査（提案審査）	3
1	第二次審査の流れ	3
2	第二次審査の内容	3
	（1）基本的事項の確認	3
	（2）審査項目による審査	4
	（3）入札価格の審査	5
	（4）総合的評価	6
第 4	落札者の決定	6

別紙 審査項目表

第1 審査の概要

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、兵庫県（以下「県」という。）が県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、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として扱う。

2 審査方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性・公平性及び競争性の担保の確保に配慮した上で、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の10の2）を採用する。

提案内容の審査は、要求水準以上の提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される加算点評価により行う。

3 選定委員会の設置

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、学識経験者等により構成される「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業における事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し県に答申する。県は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

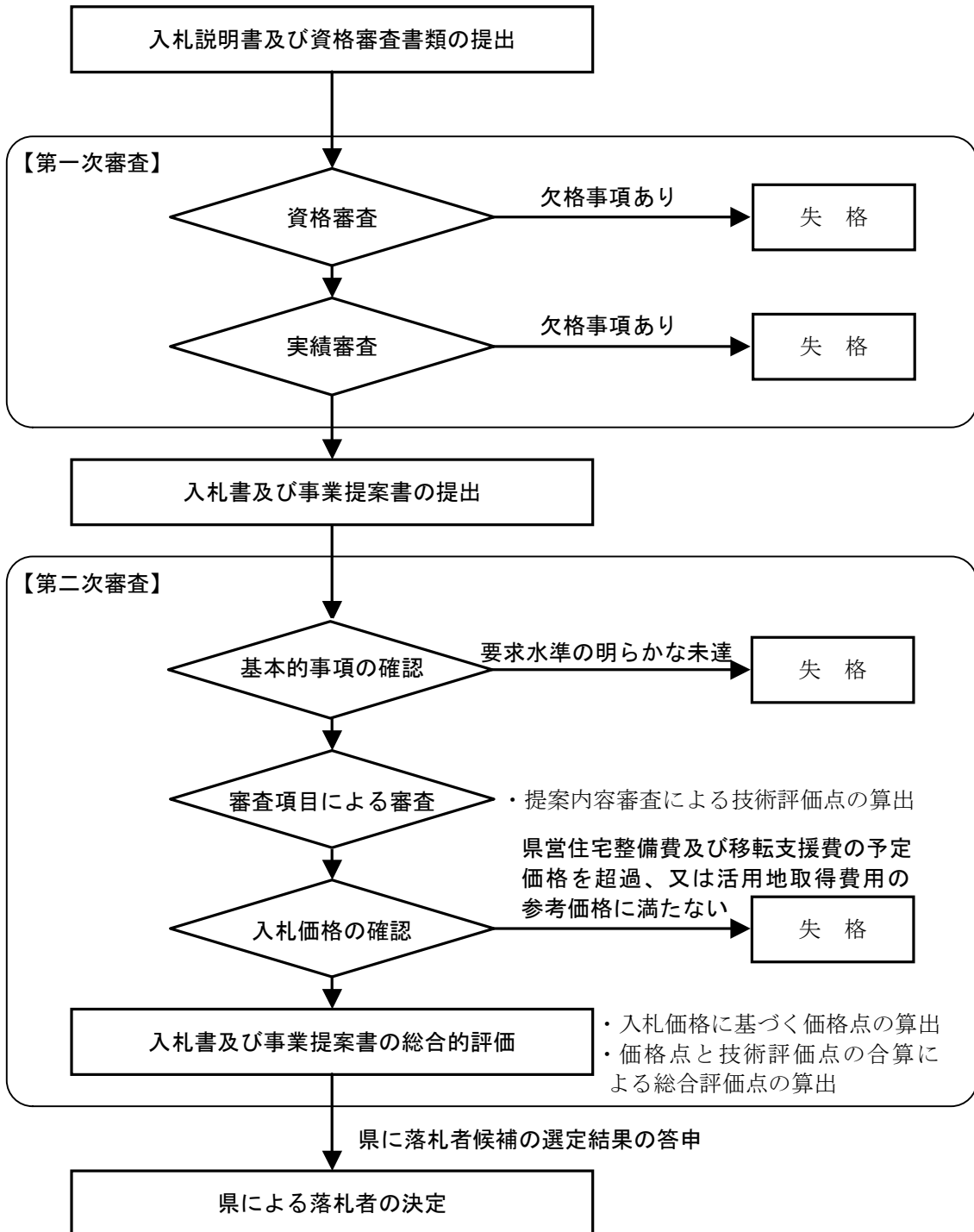
なお、選定委員会においては、入札参加者の提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の締結の段階で選定委員会の意見を踏まえて、提案内容の改善について県と落札者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味することがある。

4 審査全体の流れ

審査は二段階に分け、入札参加希望者の資格、実績等の事業遂行能力を確認する「第一次審査」と、第一次審査を通過した入札参加者の提案内容を審査する「第二次審査」を実施する。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

《 審査全体（落札者決定）の流れ 》



第2 第一次審査（入札参加資格審査）

1 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

2 資格審査及び実績審査

入札参加希望者が、入札説明書の「入札参加者の備えるべき参加資格要件」に規定した事項を満たしているか否かについて、入札参加資格審査に関する提出書類に基づき審査する。

第3 第二次審査（提案審査）

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により入札参加資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、選定委員会は、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術評価点」として得点化を行う。さらに、入札価格に基づいて各入札参加者の「県営住宅整備費及び移転支援費」から「活用地取得費用」を減じた「県の負担額」を算出し、「価格点」として得点化を行う。

この「価格点」と「技術評価点」を合わせて、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行う。

2 第二次審査の内容

(1) 基本的事項の確認

県は、提案内容が要求水準を満たしているか、主に提案様式集（入札説明書の添付資料）の「要求水準チェックリスト」に基づき、提案書類の記載事項を確認する。

なお、入札参加者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に県が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約すること。

提案内容が要求水準を充足していることが確認された場合には適格とし、要求水準を充足していない場合は失格とする。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いなど、当該内容のみにより失格とすることは却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せることを条件に、当該入札参加者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った入札参加者に直接確認することがある。

(2) 審査項目による審査

選定委員会は、別紙に示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査する。

当該審査項目の詳細以外の提案がなされ、選定委員会がその提案を評価すべきものと認めた場合には、評価対象とする。

審査にあたっては、原則として、文章や表における記載内容（提案様式集様式4-8～4-18）を中心に審査を行う。提示を求める設計図等（提案様式集様式5-1～5-18）は、主として提案様式集様式4-8～4-18に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いる。

また、入札参加者によるプレゼンテーション、選定委員会による入札参加者へのヒアリング等の実施を予定しており、入札参加者から提出された事業提案書類に疑義がある場合には、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求めることがある。

なお、入札参加者が他の入札参加者から提案に係る資料の提供を受けていたと県が判断した場合は、失格とすることがある。

入札参加者によるプレゼンテーション、選定委員会による入札参加者へのヒアリング等における発言・回答内容等は、事業提案書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして取り扱う。

各審査項目の得点は、選定委員会が、審査項目の詳細ごとに、以下の5つの評価ランクにより採点を行い、その合計点に0.6を乗じて技術評価点を算出する。なお得点は少数点第3位を切り捨てる。

ただし、得点の合計が配点合計の30%未満、又は、審査項目「4 敷地利用計画」「5 住棟・住戸計画」「6 施工計画」のいずれかがEランクと評価された場合は、落札者候補に選定しない。

【 評価ランクに基づく評価点計算方法 】

評価ランク		評価点
A	要求水準を超える特に優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	要求水準を超える優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 75%
C	要求水準を超える具体的かつ評価できる提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 50%
D	要求水準を超える具体的な提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 25%
E	要求水準を超える提案がない。	審査項目の詳細の配点 × 0%

P F I 事業では、入札時点で設計が完了していないため、落札者の提案内容が事業契約で定める業務水準となり、落札者は提案内容に拘束される。ただし、県は落札者との間で協議の上、県営住宅の管理上の課題を考慮し、落札者の提案内容のうち要求水準以上の提案について、評価結果に影響しない範囲で、その一部または全部を事業契約で定める業務水準としないことができる。

(3) 入札価格の審査

県は、入札参加者が提示する「県営住宅整備費及び移転支援費」の入札価格が予定価格以下であること、かつ、入札参加者が提示する「活用地取得費用」の入札価格の1㎡あたりの価格が、参考価格以上であることの確認を行う。これらの条件を満たさない入札価格を提示した入札参加者は失格とする。

価格点の算出は、各入札参加者の「県営住宅整備費及び移転支援費」から「活用地取得費用」を減じた「県の負担額」を算出し、得点化する。

算定式は、全入札中最も低い「県の負担額」が40点となるよう、下記のとおりとする。

なお、得点は少数点第3位を切り捨てる。

【 算定式 】

$\text{得点} = 40 \text{点} \times \frac{\text{全入札中最も低い「県の負担額」}}{\text{当該入札参加者による「県の負担額」}}$
--

【 換算例 】

	県の負担額	得点	算出式
1位：○グループ	42億円	40.00点	40点×(42億円/42億円)
2位：△グループ	45億円	37.33点	40点×(42億円/45億円)
3位：□グループ	50億円	33.60点	40点×(42億円/50億円)

(4) 総合的評価

県は、技術評価点と価格点を合わせて、総合評価点を算出する。

なお、技術評価点と価格点の配点割合は、6：4とする。

第4 落札者の決定

選定委員会は、入札参加者の入札価格及び提案内容における総合評価点に基づき、落札者候補を選定し県に答申する。

県は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

【 審査項目表（審査の視点、審査項目、審査項目の詳細及び配点等） 】

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	関連様式 No※	配点計
■事業実施に関する項目 [16点]					
1	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、その他の構成企業等の役割、責任の明確性、適切性 など ・地域貢献の企業活動等の実績 	4	様式 4-8	8
		<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の確実性 ・事業実施期間中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保など 	4		
2	地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・入札書(入札内訳書)記載の県営住宅整備に係る対価のうち①建替住宅等の建設工事費、②解体撤去工事費(以下、「対象工事費」という。)に占める県内企業の請負金額の割合に応じて最大8点を付与 ※対象工事費は、元請業者(構成企業)が自ら実施する業務分と1次下請業者(協力企業)に発注した額を対象とする <p style="text-align: center;"> $\text{得点} = 8 \text{点} \times \frac{\text{対象工事費のうち県内企業が実施する額}}{\text{対象工事費の総額}}$ </p>	8	様式 4-5	8
■県営住宅及び活用地の全体計画 [12点]					
3	県営住宅及び活用地の全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性を踏まえた、総合的なまちづくりの観点からみた県営住宅及び活用地全体の土地利用計画の考え方の適切性 ・建替住宅用地と活用地の調和や周辺地域に配慮した効果的なオープンスペース(広場、憩いスペース、通路、緑地、駐車場等)の配置 ・地域の幹線道路や阪神電鉄本線、公園等に隣・近接した立地条件や六甲山等への眺望景観を踏まえた良好な景観形成への配慮 ・事業用地内及び周辺住宅地に対する、日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感(敷地境界からの後退等)等への配慮 など 	12	様式 4-11	12
■県営住宅整備業務 [32点]					
4	敷地利用計画	<p>【多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置 ・入居者と地域住民との交流に配慮した開かれた魅力的な公共空間の提案 など 	4	様式 4-12	8
		<p>【維持管理への配慮、安全・安心への工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の自主管理を前提とした、誰もが管理しやすい快適な公共空間の提案 ・敷地内での迷惑行為(放置自転車対策等)抑制への配慮 ・災害時への備え、ユニバーサルデザインへの配慮 など 	4		

5	住棟・住戸計画	【各住戸計画に関する提案】 <ul style="list-style-type: none"> ・住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、開口部高さ、プライバシー等を確保した住戸計画 ・適切な動線計画、設備・仕上げ等の提案による安全上、衛生上、利便・快適性上、耐久性上、良好な居住空間の形成など 	6	様式 4-13	16
		【コミュニティ形成への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・若者・子育て世帯が暮らしやすい住戸・住棟計画(集会所を含む)の提案 ・多様な入居者同士のコミュニケーション(若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等)に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間(玄関ホール、共用廊下、E Vホール、集会所等)の提案 など 	6		
		【維持管理への配慮、環境負荷の低減、安全・安心への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコスト(L C C)の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮 ・建物・設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮 ・日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト縮減への配慮 ・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫 ・防災・防犯に配慮した住棟内・住戸計画上の工夫 ・ユニバーサルデザインに配慮した住棟・住戸計画上の工夫 	4		
6	施工計画	【敷地制約を踏まえた確実な施工・施工管理】 <ul style="list-style-type: none"> ・無理のない施工計画、狭小な敷地でも無理なく施工するための着眼点・工夫 ・施工体制の信頼性(県への報告体制等を含む) ・施工管理体制等における品質保持への配慮 	4	様式 4-10	8
		【近隣・入居者への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・工期遵守、品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫 ・解体撤去工事、建設工事の騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響抑制 ・施工中の既存住宅等の敷地内の安全対策 ・敷地東・南側市道をはじめとする、周辺道路の安全対策 	4		
■入居者移転支援業務 [16点]					
7	入居者移転支援	【入居者負担軽減を考慮した合理的な移転計画】 <ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り仮移転者数が抑制された合理的な移転計画の考え方 ・県が別途負担することとなる移転支援実費の金額を、可能な限り低廉に抑制する工夫 など 	4	様式 4-14	16
		【確実かつ円滑な移転支援業務の遂行】 <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保 ・問合せ等窓口の営業時間・土日祝の対応 など 	4		

		<p>【民間賃貸住宅への仮移転に関する配慮・工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確実な仮住戸の必要数の確保策 ・ 仮住戸に関する仮移転者のニーズへの対応 ・ 仮移転期間中の仮移転者に対する支援 ・ 民間賃貸住宅への仮移転に伴う家賃等の県財政負担軽減策 など 	4		
		<p>【入居者負担軽減や一時多量ゴミ発生抑止等に関する工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 引越しに伴う一時多量ゴミの発生抑止、処分に関する支援 ・ 入居者の負担軽減を図るための支援・サービス等の提案（引越し業者の斡旋等の工夫、梱包支援、各種手続き支援、その他入居者ニーズへの対応等） ・ 各種書類の記入、回収等に関する支援 など 	4		
<p>■活用地活用業務 [24点]</p>					
8	活用地活用業務	<p>【開発コンセプト、導入機能・施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性や隣接地が県営住宅であることを踏まえた活用地の開発コンセプトの適切性 ・ 地域が必要とする民間施設の考え方 ・ 青木・深江地区の周辺既存施設と共存できる民間施設の考え方 ・ 青木・深江地区の魅力を向上させ、生活の利便性など暮らしの充実に寄与する施設の考え方 など 	10	様式 4-15	24
		<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 魅力ある憩いスペースとするための工夫 ・ にぎわい・交流の創出を促す施設配置・動線計画の工夫 ・ 災害時・非常時における施設の安全性確保の考え方（建物性能等）、活用地内の人・車等の適切な動線計画の工夫（ユニバーサルデザインへの配慮、アクセスのしやすさ、快適性、歩車分離等による安全性確保等） ・ 若者・子育て世帯が魅力を感じる住環境の提案 ・ 環境負荷の低減に配慮したまちづくりの提案 など 	6		
		<p>【管理運営計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 導入機能・サービスの提供を実現し持続させるための管理運営体制の工夫 ・ 緑・オープンスペースや民間建築物等の美観や機能を維持するための管理運営体制の工夫 ・ 県による民間施設の経営等モニタリングへの協力体制・姿勢 など 	4		
		<p>【事業計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画の確実性、継続性（民間施設の資金調達計画、事業収支計画等） ・ 工程計画の妥当性 など 	4		
合 計 点			100		

※ 関連する様式は、上記の他、適宜設計図書等を参照する。