

二田・寿市営住宅集約建替事業
落札者決定基準

令和6年7月19日

泉大津市

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
3 提案内容の位置付け	4
4 提案評価に関する基本的考え方.....	54
第4. 落札者の決定	10

第 1 審査の概要

1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準は、泉大津市（以下「本市」という。）が二田・寿市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するにあたって、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

本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定方法は、透明性・公平性及び競争性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。

3 選定委員会の設置

本市は、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「二田・寿市営住宅集約建替事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置している。

本市は、提案内容の審査を諮問し、選定委員会は提案内容について評価・審査を行い、落札者候補を選定し本市に答申する。

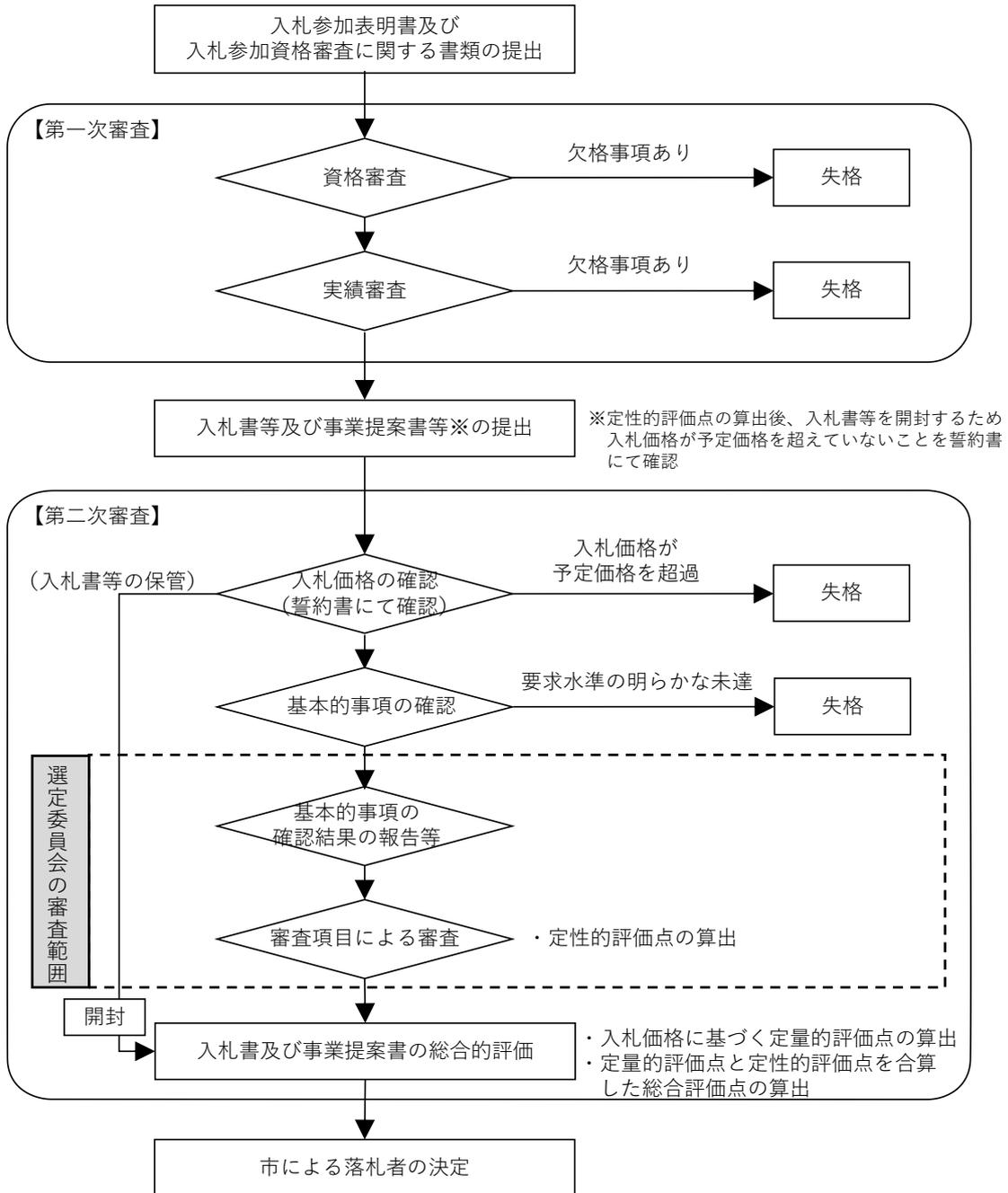
本市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

4 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格、実績といった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あ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、「定性的評価点」として得点化を行う。さらに、入札価格に基づいて「定量的評価点」を算出する。この「定性的評価点」と「定量的評価点」を合わせて、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しない。

2 第二次審査の内容

（1）入札価格の確認

本市は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格以下であることの確認を行う。こ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。なお、最低制限価格の設定は行わない。

（2）基本的事項の確認

本市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、事業提案書等への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であることの確認を行い、選定委員会に対して確認結果の報告を行う。

選定委員会は基本的事項の確認結果の報告を受けて、要求水準を充足していると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とする。

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なく、かつ、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、選定委員会の判断で、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。

なお、本市による上記確認は、当該入札参加者の提案についての要求水準違反を免除しないし受容するものではない。

3 提案内容の位置付け

本事業では、入札時点では設計が完了していないため、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、施工業務等の具体的内容が決定されることになるが、総合評価一般競争入札においては、提案内容が入札書の一部を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準を超える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を行う。原則として、落札者が提案した提案内容が、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が、本市は、落札者との間で協議の上、諸事情を考慮し、落札者の提案内容のうち要求水準を超える提案について、その一部又は全部を事業契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、落札者はかかる本市の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 選定委員会の意見の扱い

選定委員会においては、入札参加者から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、選定委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが望ましいと本市が判断し、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場合があることに留意すること。

4 提案評価に関する基本的考え方

(1) 要求水準の達成確認（基礎審査）

本市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、主に【別冊4 提案様式集】の（様式4-5）「要求水準確認等チェックリスト」に基づいて、事業提案書等への記載事項を確認する。提案内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、入札参加者は、提案書提出時に、（様式4-4）「要求水準に関する誓約書」及び（様式4-5）「要求水準確認等チェックリスト」を提出し、事業実施時に本市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。

(2) 入札書等及び事業提案書等の審査

ア 評価方法

入札書等及び事業提案書等の審査は、選定委員会において、提案内容審査結果に基づく「定性的評価点」と入札価格に基づく「定量的評価点」とを合わせて、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、定性的評価点 120 点、定量的評価点 80 点の計 200 点満点とする。

イ 審査項目に基づく審査（定性的評価点の算出）

選定委員会は、次頁に示す審査項目表（審査項目、主な審査のポイント及び配点）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。なお、審査項目の詳細は標準項目であり、当該審査項目の標準項目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られた場合には、評価対象とする。また、審査にあたっては、原則として、事業提案書における文章や表における記載内容を中心に、関連する設計図書等についても、適宜参照して審査を行う。提示を求める設計図等は、主として提案書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のために用いる。

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等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場合がある。なお、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、事業提案書等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。

各審査項目の詳細の得点は、選定委員会が、主な審査のポイントごとに、当該提案内容について、以下の評価ランクに応じた評価点を採点する。なお各審査項目の詳細の得点は少数点第 3 位を四捨五入して求める。

【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	要求水準の記載を超える特に優れた提案がある	配点 × 100%
B	要求水準の記載を超える優れた提案がある	配点 × 80%
C	要求水準の記載を超える具体的かつ評価できる提案がある	配点 × 60%
D	要求水準の記載を超える具体的な提案がある	配点 × 40%
E	要求水準の記載を超える提案がない	配点 × 20%
X	要求水準は満たしているが、望ましくない提案が含まれる	配点 × 0%

※採点にあたっては、各評価ランクの中間的評価を行う場合もある。

なお、1つ以上の審査項目において、技術評価ランクが X ランクとなった場合には、選定委員会は、落札者候補として選定しないことがある。

【審査項目表（審査項目、主な審査のポイント及び配点等）】

No	審査項目	主な審査のポイント	関連様式No※	配点計
■事業実施基本方針				20
1	事業実施基本方針	【事業実施基本方針】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の実施に係る基本的な考え方(施設画面上の工夫、採用構造形式の考え方、コスト合理化の考え方、維持管理負担軽減の考え方／等) ・ 本事業に対する理解度(上位計画、事業背景・目的の理解度、泉大津市の個性・特性を踏まえた提案／等) 	4-7	20
■事業実施計画等				15
2	事業実施体制	【実施体制】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施体制の信頼性 ・ 代表企業、構成企業の役割、責任の明確性、適切性 【資金調達、リスク管理】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達の確実性 ・ 施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険の付保等 	4-8	5
3	地域社会貢献、地域経済配慮	【地域社会貢献】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 入札参加者の地域貢献の実績 ・ 本事業における地域貢献の取組み(まちづくり、防災、環境保全、障がい者雇用等) 【地域経済配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内事業者の活用、育成に係る提案 ・ 地域・市内での消費、雇用の拡大等に係る提案 	4-9	10
■配置計画・施設計画				40
4	敷地利用計画	【良好な住環境形成への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 安全性、防犯性、快適性、周辺環境を考慮した施設配置及び緑地や通路等の配置 ・ 入居者のコミュニティや交流に配慮したオープンスペースの配置 【意匠・景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺のまち並みと調和した景観の形成及び本市の「南部ゾーン」における、次世代の街の形成につながる外構デザイン及び住棟配置の工夫 【周辺住環境への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺既存住宅への日照や採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯など周辺の住環境に配慮 ・ 建物の規模・住棟配置の工夫により、周辺既存住宅への圧迫感の低減の工夫 	4-10	10

No	審査項目	主な審査のポイント	関連 様式 No※	配 点 計
5	住棟・住戸計画	<p>【良好な住環境形成への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟・住戸計画上の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーへの配慮 ・ 動線、設備、仕上げ等の提案による良好な居住空間の形成 ・ 住戸配置上の平面及び断面計画の提案(家事・生活動線、採光・通風への配慮／等) <p>【意匠・景観への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺のまち並みを考慮した景観の形成 ・ 本市の「南部ゾーン」における、次世代の街の形成につながる先導的な意匠の提案(豊かで快適な住環境の向上に資する壁面や開口部の形状、住棟デザイン、色彩等の工夫) <p>【コミュニティ形成への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢世帯や若年・子育て世帯等の多様な世帯・世代のコミュニティミックスへの配慮 ・ 複数団地の集約建替えに伴う新たなコミュニティ形成や、周辺地域住民との交流や自然な見守り・助け合いが促進される提案 	4-11	10
6	ユニバーサルデザイン、安全・安心	<p>【ユニバーサルデザインへの配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設計画全般におけるユニバーサルデザインの考え方と提案 ・ 動線のバリアフリー化による提案 ・ ベビーカーや電動車いすでも移動しやすい動線計画の工夫等 <p>【安全・安心への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の人命及び安全確保(特に火災に対する安全性)への配慮 ・ 敷地内の歩車分離や接道通路状況・周辺環境に十分に配慮した敷地利用計画。住棟・住戸内事故防止に配慮した工夫 ・ 災害時の避難・救助・消防活動の容易性や、日常的な防犯性に配慮した工夫 	4-12	10

No	審査項目	主な審査のポイント	関連様式No※	配点計
7	持続可能性・維持管理	<p>【「持続可能なまち泉大津」の実現への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境負荷の軽減、循環型社会の実践に配慮した提案 CASBEEにおけるB+評価ランク、省エネルギー設備や雨水浸透、リサイクル資材、エコマテリアルの使用、ゴミ減量化、LCCO2削減等の環境共生への配慮 <p>【維持管理への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコスト(LCC)の観点から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への配慮 空き家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減への配慮(汎用品の使用、耐候性・耐久性への配慮等) 入居者の修繕費用が過度な負担とならないような配慮 公共空間(エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下、緑地等の外部空間等)は、入居者による清掃等の管理・共益費負担を考慮した、あらゆる入居者にとっての管理及び生活のしやすさの工夫 	4-13	10
■施工計画				30
8	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の特性に配慮した施工方法の提案 スケジュールの妥当性、施工合理化による工期順守の工夫 施工体制の信頼性 施工監理体制等の品質保持への配慮 	4-14 5-15	10
9	入居者・近隣対応	<ul style="list-style-type: none"> 解体撤去工事、建設工事に起因する騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響、影響範囲、影響期間の抑制・圧縮に係る工夫等の提案。 入居者及び近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、体制 	4-15 5-15	10
10	安全対策	<ul style="list-style-type: none"> 施工中の入居者及び周辺住民等の生活に支障をきたすことの無い安全対策上の工夫 工事と引越し車両の輻輳を避けるなどの、安全に配慮した工程計画 接道通路をはじめとする、周辺道路等での安全対策 	4-16	10
■入居者移転支援業務				15
11	入居者移転支援	<p>【確実・円滑な移転支援業務】</p> <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 問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等 <p>【入居者負担軽減・一時多量ゴミの抑止策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 引っ越しに伴う一時多量ゴミの発生抑制・処分に関する支援 引っ越し業者等の斡旋等の工夫 移転説明会等に関する移転者等への配慮 各種書類の記入、回収等に関する支援 <p>【建替住宅における新たなコミュニティ形成支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> 準備会に関する業務以外の、新たなコミュニティ形成支援の提案(主体性・積極性、有効性等) 	4-17	15

※ 関連する様式は、上記の他、適宜設計図書等を参照する。

ウ 入札価格に基づく審査（定量的評価点の算出）

定量的評価点の算出にあたっての算定式は、次式のとおりとする。なお得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

【算定式】

$$\text{得点} = 80 \text{ 点} \times \frac{\text{全入札中最も低い「本市の負担額」}}{\text{当該入札参加者による「本市の負担額」}}$$

【換算例】

	入札価格	予定価格	得点	算出
Aグループ	○億円 (①)	□億円	80.00 点	100 × (①/①)
Bグループ	×億円 (②)		75.00 点	100 × (①/②)
Cグループ	▽億円 (③)		79.00 点	100 × (①/③)

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本市に答申する。

なお、総合評価点の最高得点者が複数ある場合には、下記の順位で優位に評価するものとする。

- ①定性的評価点が高い者
- ②審査項目中「施工実施計画 (No.7~9)」の合計得点が高い者

本市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。