

市宮江上町住宅建替事業
落札者決定基準
(案)

令和6年4月1日

西宮市

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 入札参加資格審査（第一次審査）	2
1 第一次審査の流れ	2
2 資格審査及び実績審査	2
第3 提案審査（第二次審査）	2
1 第二次審査の流れ	2
2 第二次審査の内容	2
3 提案内容の位置付け	3
4 提案評価に関する基本的考え方	4
第4 落札者の決定	9

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、西宮市（以下、「市」という。）が市営江上町住宅建替事業（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ものとする。

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確保に配慮したうえで、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

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「西宮市営住宅建替 PFI 事業者等選定委員会」（以下「選定委員会」という。また、選定委員会の委員を、以下「選定委員」という。）を設置した。

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市に答申する。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ものとする。

第2 入札参加資格審査（第一次審査）

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「入札参加に関する条件等」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。ただし、補足の資料提出を求める場合がある。

第3 提案審査（第二次審査）

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査を通過した入札参加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、「加算点」として得点化を行う。また、入札価格については「価格点」として得点化を行い、加算点と価格点の合計（総合評価値）をもって、最終的に提案評価の順位付けを行うものとする。

2 第二次審査の内容

(1) 入札価格の確認

市は、開札時に入札参加者が提示する入札価格が入札説明書に提示する予定価格以下の範囲にあるかの確認を行う。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、最低制限価格は設定しない。

(2) 基本的事項確認

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、主として提案様式集（提案様式集は入札公告時に公表する。）の「要求水準チェックリスト」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。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。

「要求水準チェックリスト」に基づき、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、提案内容及び提案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、当該入札参加者が提案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。

なお、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) 評価方法

選定委員会は、第二次審査項目に基づいて提案内容を審査する。審査に当たっては、選定委員会は、提案書類に記載された入札価格以外の内容を「第4-4(3)加算点の計算方法」に従い点数化する(加算点)。また、入札価格については「第4-4(4)価格点の計算方法」に従い点数化する(価格点)。加算点の満点は100点、価格点の満点は100点とする。

最も総合評価値の高い者を落札者候補として選定する。

総合評価値	=	加算点	+	価格点
200点	=	100点	+	100点

3 提案内容の位置付け

PFI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、建設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ものとなることに留意すること。

なお、入札参加者の間で資料の提供を受けていたと市が判断した場合は、失格とすることがある。

(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、市は、諸事情を考慮し、落札者の提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部また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不可欠であると市が判断し、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可能性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) 審査項目に基づく審査（加算評価）

選定委員会は、審査項目に基づき、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。

(2) 加算点の審査項目

次に示す審査項目及び配点に基づき加算点の審査を行う。なお、審査項目の詳細は例示であり、当該審査項目に対する提案において、例示項目以外の提案がなされ、選定委員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。

【図表1 加算点の審査項目表（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(例)	配点	関連様式 No.※	配点計											
■事業実施計画等					18											
1	事業実施計画	<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、責任の明確性、適切性 	5	様式●	9											
		<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 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等 	4													
2	地域社会貢献度	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業における地域社会貢献への取組 	2	様式●	9											
		<ul style="list-style-type: none"> ・市内業者との協働に対する取組 	7													
		<table border="1"> <tr> <td>建設企業として市内企業が参加</td> <td>2点</td> </tr> <tr> <td>市内業者契約率</td> <td>30%以上</td> <td>5点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20%以上</td> <td>3点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10%以上</td> <td>1点</td> </tr> </table>				建設企業として市内企業が参加	2点	市内業者契約率	30%以上	5点		20%以上	3点		10%以上	1点
		建設企業として市内企業が参加				2点										
市内業者契約率	30%以上	5点														
	20%以上	3点														
	10%以上	1点														
■施設計画					63											
3	住宅全体	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅整備の実施に係る基本的な考え方(施設計画、維持管理、コスト縮減) ・周辺地域と調和した景観形成と近隣の良い住環境の維持(敷地境界際やボリューム感軽減のための意匠への配慮等) ・施設の動線、使いやすさ(公共空間) ・高齢者、障害者、子育て世帯への配慮 	12	様式●	23											
		<ul style="list-style-type: none"> ・地震、火災等災害への対策(安全な避難経路の確保、災害対策機能の整備等) ・安全性・防犯性への配慮 	4													
		<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー設備やリサイクル材の採用など低炭素化に向けた取組み ・カーボンニュートラルの実現に向け、再生エネルギーの活用方法、省エネルギー対策や環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮した創意・工夫 	7													
4	住棟・住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・使いやすさ、住みやすさ等への配慮(住戸内・共用部分) ・プライバシーの確保(住戸内・共用部分) ・高齢者、障害者、子育て世帯等、及び多様化するライフスタイルへの配慮 	12	様式●	16											
		<ul style="list-style-type: none"> ・地震、火災等災害への対策(設備、構造等における耐震性への配慮等) ・日常生活における安全性・防犯性への配慮 	4													
5	コミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者間及び周辺住民との良好なコミュニティ形成への寄与に関する提案 	6	様式●	8											
		<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民への説明時期、方法及び対応方法 	2													

6	長 寿 命 化・ 維 持 管 理	・中長期的な大規模改修コスト低減のための提案(長寿命化、躯体の劣化対策、メンテナンスに配慮した工法や材料の選定等) ・将来的な改修に備えたコスト低減提案(EVリニューアル、設備機器・配管取替、住戸数変更等) ・解体までを見据えたライフサイクルコストへの配慮	6	様式●	16
		・日常的な修繕コスト低減のための提案(一般修繕、空家修繕、設備修繕等) ・日常的なメンテナンスのコスト削減のための提案(点検頻度、点検方法等)	6		
		・中長期的な大規模改修、将来的な改修等のしやすさ(工期短縮、入居者の修繕費用が過度な負担とならない配慮等) ・入居者の日常管理のしやすさへの配慮 ・管理者の維持管理、設備機器取替え等のしやすさへの配慮(メンテナンスのしやすさ・取替えやすさ、入居者への配慮等)	4		
■施工計画					14
7	施 工 計 画	・品質確保やコスト縮減のための施工方法の提案 ・品質確保に向けた施工監理体制等 ・市への報告、連絡体制等	3	様式●	14
		・工期短縮の提案 ・工期の遵守の方法	3		
		・十分な安全対策 ・施工中の近隣への配慮(粉じん対策、防音、工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む)	6		
		・職人確保の工夫 ・働きやすい環境づくりへの取り組み	2		
■入居者移転事務補助					2
8	入 居 者 移 転 事 務 補 助	・入居者に配慮した説明書等作成に係る工夫 ・市等との協同に係る工夫	2	様式●	2
■その他					3
9	上 記 以 外 に 評 価 す べ き 提 案 事 項	・上記の評価項目には含まれない評価できる提案	3	全体	3
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ものとする。

(3) 加算点の計算方法

原則として、選定委員会において、提案ごとに「図表 1 加算点の審査項目表」に示す各審査項目の詳細について、算出された得点の合計点をもって加算点とする。

各審査項目の詳細の得点は、各選定委員が、当該項目について、次のアに基づき採点した最高評価点及び最低評価点のそれぞれ1ずつ除いた残りの評価点の平均点(小数点第3位を四捨五入)をもって算出するものとする。

ア 評価点の計算方法

選定委員は、審査項目の詳細ごとに、当該提案内容について、以下の 4 つの評価ランクに応じた評価点を採点するものとする。

【 図表 2 評価ランクに基づく評価点計算方法 】

評価ランク	評価ランクの指標	評価点
A	具体的、かつ極めて優れた提案がある	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	具体的、かつ優れた提案がある	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	具体的な提案であるが、標準的な提案である	審査項目の詳細の配点 × 60%
D	具体的な提案であるが、標準よりやや劣った提案である	審査項目の詳細の配点 × 40%
E	具体的な提案であるが、標準より劣った提案である	審査項目の詳細の配点 × 20%
F	具体的な提案がない、要求水準の趣旨に合わない	審査項目の詳細の配点 × 0%

(計算例)

審査項目の詳細の配点が8点の場合における評価点

評価ランク	評価ランクの指標	評価点
A	具体的、かつ極めて優れた提案がある	8点 × 100% = 8.0点
B	具体的、かつ優れた提案がある	8点 × 80% = 6.4点
C	具体的な提案であるが、標準的な提案である。	8点 × 60% = 4.8点
D	具体的な提案であるが、標準よりやや劣った提案である	8点 × 40% = 3.2点
E	具体的な提案であるが、標準より劣った提案である	8点 × 20% = 1.6点
F	具体的な提案がない、要求水準の趣旨に合わない	8点 × 0% = 0点

(4) 価格点の計算方法

次の算式により価格点を付与する。算出した得点の小数点第3位を四捨五入する。

$$\text{価格点} = 100 \times \{1 - (\text{入札価格} / \text{予定価格})^2\}$$

(計算例)

・入札価格 = 予定価格 × 95%の場合

$$100 \times \{1 - (0.95)^2\} = 9.75 \text{ 点}$$

・入札価格 = 予定価格 × 90%の場合

$$100 \times \{1 - (0.90)^2\} = 19.00 \text{ 点}$$

・入札価格 = 予定価格 × 85%の場合

$$100 \times \{1 - (0.85)^2\} = 27.75 \text{ 点}$$

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値に基づき、落札者候補を選定し市に答申する。

市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。なお、落札者候補が2者以上ある時は、加算点が高い入札参加者を落札者として決定するものとする。

【図表 3 落札者決定（審査全体）の流れ】

