

県営上溝団地特定事業

落札者決定基準

令和3年8月

(令和3年11月12日修正)

神奈川県

【 目 次 】

第 1 審査の概要	1
1 落札者決定基準の位置づけ.....	1
2 決定方法の概要.....	1
3 評価委員会の設置.....	1
4 審査全体の流れ.....	2
第 2 資格審査及び事業者ヒアリング	3
1 資格審査の内容.....	3
2 事業者ヒアリング.....	3
第 3 提案審査	4
1 提案審査の流れ.....	4
2 提案審査の内容.....	4
(1) 入札価格の確認.....	4
(2) 基本的事項の確認.....	4
(3) プレゼンテーション.....	5
(4) 総合評価.....	5
第 4 事業者の決定	9
1 総合評価による落札候補者の決定.....	9
2 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づけ

神奈川県（以下「県」という。）は、県営上溝団地特定事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に基づく事業として実施する。

落札者の決定については、県営上溝団地特定事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）に基づき行われるものとし、県営上溝団地特定事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、入札説明書と一体のものとして適用されるものである。

2 決定方法の概要

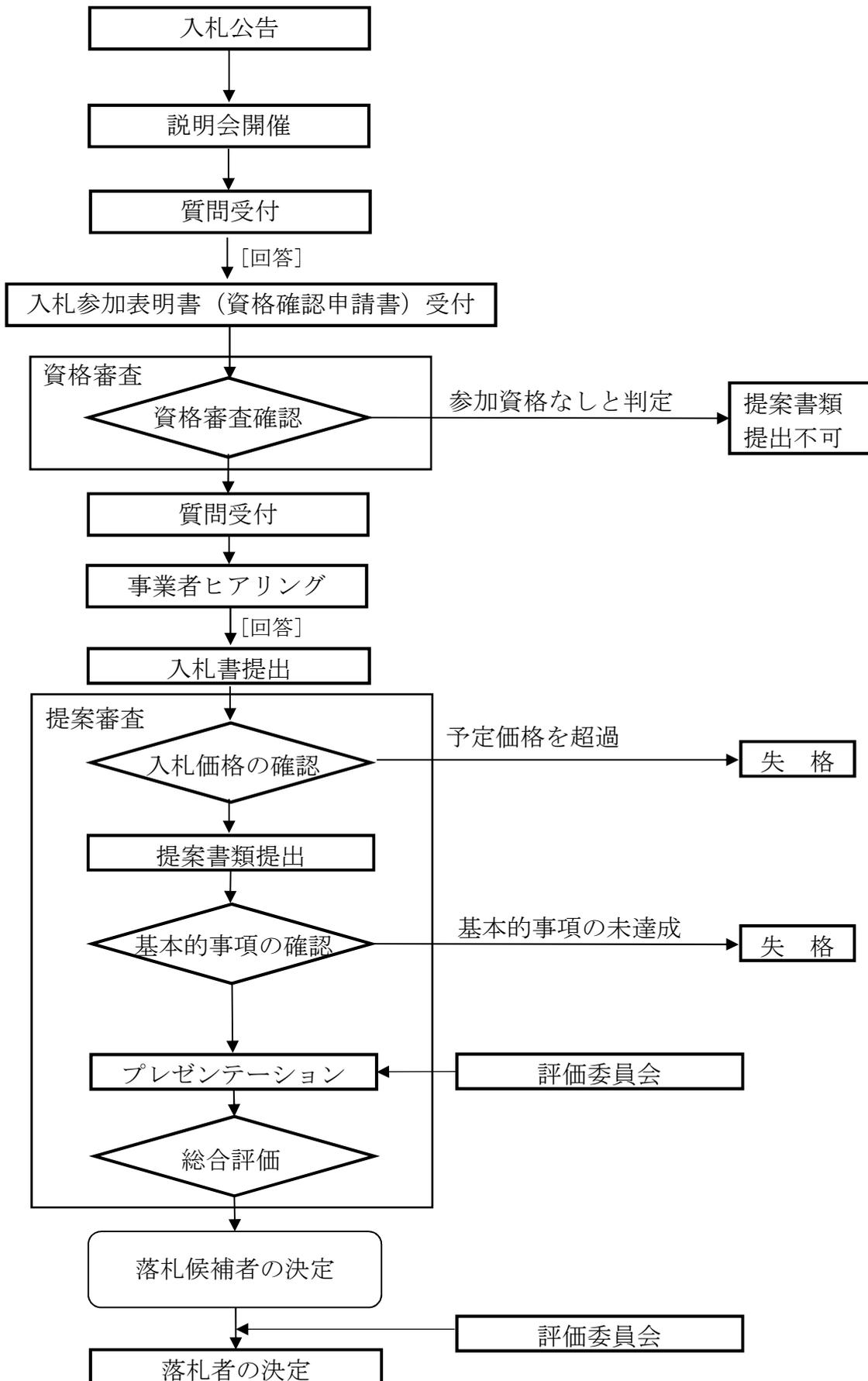
本事業における落札者は、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 の規定に基づく、総合評価一般競争入札方式とし、価格だけでなくその他の条件を総合的に勘案し、県にとって最も有利な申込みを行った者を落札者として決定する。

審査は、入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、提案内容を評価する「提案審査」の 2 段階にて実施する。

3 評価委員会の設置

県は、透明性を確保しつつ公正かつ客観的に P F I 事業者を選定するため、専門的知識を有する外部有識者を構成員に含めた「県営上溝団地建替事業に係る P F I 事業者選定評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置する。県は、評価委員会の意見聴取を経て、落札者を決定するものとする。

4 審査全体の流れ



第2 資格審査及び事業者ヒアリング

1 資格審査の内容

入札参加希望者からの資格審査書類をもとに資格審査を実施する。資格審査確認の結果、入札参加資格を充足していない入札参加希望者は、参加資格なしとする。

なお、資格審査に係る入札参加資格は、入札説明書に示すとおりである。

2 事業者ヒアリング

県は、入札参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する入札参加者の理解を深め、県の意図と入札参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、事前に提出のあった質問について各入札参加者に対し、事業者ヒアリングを行う。

なお、事業者ヒアリングは評価対象とはならない。

第3 提案審査

1 提案審査の流れ

提案審査は、入札参加者から提案された内容（以下「事業提案」という。）に関して、まず入札価格及び基本的事項に係る確認を行い、次に事業提案について、総合評価を行う。

2 提案審査の内容

(1) 入札価格の確認

入札参加者が提示する入札価格が予定価格を超過していないかの確認を行う。入札価格が予定価格を超える場合は、その入札参加者は失格とする。

(2) 基本的事項の確認

① 事業提案が、表1の基本的事項を満たしているかの確認を行う。確認の結果、事業提案が基本的事項を満たしている場合は適格とし、基本的事項を明らかに満たしていないと確認される場合は失格とする。

表1 基本的事項と確認内容

基本的事項		確認内容	関連様式
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（建ぺい率、容積率、高さ制限）について、法令等を遵守していること。	様式 3-2-6
県営住宅	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。	
	住戸	・整備戸数460戸以上が確保され、所定の住戸専用面積が計画されていること。 ・住棟の日影が隣接住棟の主たる居住室の開口部へ冬至日（8：00～16：00）において4時間以上生じないこと。（※測定面は、住棟の平均地盤面からの高さ1.5m。）	
	集会所	・所定の面積が確保されていること。	
	コミュニティルーム	・所定の面積が確保されていること。 ・集会所と合築されていること。	
	コミュニティ広場	・所定の面積、箇所数が確保されていること。	
	駐車場	・平面式駐車場とされていること。	
	自転車置場	・住戸数に応じた所定の台数が確保されていること。	
	緑地	・所定の緑地率及び緑化面積が確保されていること。	
事業計画	工期	・事業工程表にて、すべての業務（用地活用業務を除く）が令和11年8月31日までに予定されていること。	

② また次に示す場合も失格とする。

- 1) 提出書類を全く提出しなかった場合
- 2) 審査項目に対応した内容の記載が全く無い場合
- 3) 誹謗中傷、事実と反する虚偽の記載がある場合

(3) プレゼンテーション

入札参加者が提案内容の意図を具体的に説明することを目的として、評価委員会において、入札参加者による提案内容に関するプレゼンテーションを実施する。

なお、プレゼンテーションは提案書に記載した内容を説明するものであり、新たな資料、模型等によるプレゼンテーションは行ってはならない。

(4) 総合評価

① 標準点の付与

基本的事項を達成していると認められる提案には、標準点として 100 点を付与する。

② 加算点の審査

加算点は、表 2 に示す審査項目ごとに審査を行い、その提案が評価できると認められるものについては、評価ランクに応じて表 3 の方法で計算して加算を行う。加算点は最高 100 点とする。

端数処理は、審査項目ごとに小数点第 3 位を四捨五入し、同第 2 位までとする。

③ 評価値の算定

評価値は、第 4 の 1 で規定する【評価値算定式】により行う。

表2 審査項目、審査項目の細目と配点

No	審査項目	審査項目の細目	関連様式	配点	配点計
■事業実施計画					22
1	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業・構成企業の役割・責任の明確性と適切性 事業部門の区分経理上の独立性の確保 セルフモニタリング、個人情報保護等に係るマネジメント体制の適切性 事業の安定性・リスク管理、資金調達の確実性 	様式 3-3-2 3-3-5	5	5
2	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 全体事業スケジュールの適切性 各業務(設計、工事、移転等)の連携や事業区域の有効利用等による事業期間短縮の提案 	様式 3-3-3	5	5
3	入札内訳書	<ul style="list-style-type: none"> 各業務の年度ごとの事業費の適切性 入札内訳書の明確性、適切性 	様式 3-1-2 3-3-5	5	5
4	県内経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 県内事業者の育成(PFI事業のノウハウ蓄積等)・連携(雇用、県産木材の活用等)による県内経済に貢献する提案 	様式 3-3-4	7	7
■施設計画					44
5	全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 住棟の南向き配置と整備戸数の適切性 住棟や付帯施設コミュニティ広場等がバランス良く、周辺地域と調和がとれた配置計画 外構計画(通路、緑地等)の適切性 適切な歩車分離と駐車場配置 周辺住民の利用、通行が想定される部分における、入居者の生活環境(プライバシー・騒音等)への配慮 周辺地域の生活環境(日影、圧迫感、騒音、ほこり等)への影響の軽減や、プライバシー等の配慮 	様式 3-4-2	15	15
6	住棟・住戸の計画	<ul style="list-style-type: none"> 良好な居住環境(住戸の日照、通風、遮音、プライバシー等)の確保 団地内の多世代交流に配慮した住戸タイプ別のバランス良い配置 共用空間(玄関ホール、共用廊下、EVホール等)の配置の適切性や活用の工夫 周辺地域との調和に配慮した、景観やデザイン 	様式 3-4-3	10	10
7	コミュニティ活動拠点の計画	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティルーム及びコミュニティ広場の計画(平面・規模・形状等)の妥当性、利便性 入居者と周辺住民による良好なコミュニティ形成、未病改善、健康づくりに向けた公共空間の提案 	様式 3-4-4	7	7

No	審査項目	審査項目の細目	関連様式	配点	配点計
8	ユニバーサルデザイン・安全・安心への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯、高齢者、身障者等への配慮(車いす使用者住戸への配慮等) ・住戸内外での事故防止への配慮 ・見通しの良さや夜間の視認性の確保等に係る敷地内の防犯性向上への配慮 ・火災時の安全確保への配慮 	様式 3-4-5	5	5
9	維持管理・地球温暖化対策への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体や仕上げ材、設備機器等(外構計画を含む)の耐久性や、ライフサイクルコストの低減の配慮 ・住戸規模、間取りの可変性や設備の更新性への配慮 ・省エネルギー化(太陽光発電等の活用、高効率な設備機器、高断熱化等)、産業廃棄物の減量化などの地球温暖化対策への配慮 	様式 3-4-6 3-4-7	7	7
■施工計画					5
10	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・品質、安全性等を損なわない工事期間の短縮の提案 ・施工時の効果的な品質管理や、適切かつ十分な施工監理体制の構築等の提案 ・事業区域及び周辺住民への十分な安全対策 ・施工中に係る入居者及び周辺住民への配慮(騒音・振動対策、工事関係者の駐車場の確保を含む) ・解体時の害虫等の対策 	様式 3-5-2 3-5-3	5	5
■入居者移転支援業務実施計画					15
11	入居者移転支援	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の移転期間の短縮や移転回数の低減等に係る移転を円滑かつ効率的に進める提案 ・移転支援を円滑に実施するための体制(人員配置、休日・夜間対応等)の構築 	様式 3-6-2	10	15
		<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の身体的、精神的負担等の軽減に寄与し円滑な移転支援を実現するサービス等の提案 	様式 3-6-3	5	

No	審査項目	審査項目の細目	関連様式	配点	配点計
■用地活用					10
12	用地活用の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設等の整備における地域のまちづくりや周辺環境への配慮 ・用地活用に係る提案の実現性(民間施設等の需要の見込み及び用地活用業務企業の遂行能力) ・余剰地の規模、形状、位置等の適切性 ・県負担額低減に資する提案 	様式 3-7-2 3-7-3	10	10
■その他の優れた提案					4
13	上記以外に評価すべき提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の評価項目に含まれない内容で、県や入居者にとって有益で、PFI事業を効率的に実施する上で優れた提案 	様式 3-8-2	4	4
合計点					100

表3 評価ランクに基づく加算点の計算方法

評価ランク		評価点
A	要求水準を超える特に優れた提案	審査項目の細目の配点 × 100.0%
B ⁺	要求水準を超える優れた提案	審査項目の細目の配点 × 87.5%
B		審査項目の細目の配点 × 75.0%
C ⁺	要求水準を超えるやや優れた提案	審査項目の細目の配点 × 62.5%
C		審査項目の細目の配点 × 50.0%
D	要求水準に照らして標準的な水準の提案	審査項目の細目の配点 × 25.0%
E	要求水準に照らして物足りない提案	審査項目の細目の配点 × 0.0%

※具体的な提案を評価する。

第4 事業者の決定

1 総合評価による落札候補者の決定

総合評価の方法は、提案内容の標準点[100点]と企業の技術力の評価に基づく加算点の合計である技術評価点を入札価格（税抜き）で除して得た評価値をもって行う「除算方式」とし、次の評価値算定方法による。（評価値の算定にあたり、判定を容易にするため、品質確保保証価格／2を乗じた値とする。）

ただし、入札価格が品質確保保証価格（税抜き）を下回った場合は、品質確保保証価格を評価値算定上の入札価格に置き換えて評価値を算定する。

なお、本入札に係る品質確保保証価格は、12,173,484,000円（税抜き）とする。

【評価値算定式】

$$\begin{aligned} \text{評価値} &= \frac{\text{技術評価点}}{\text{入札価格}} \times (\text{品質確保保証価格} / 2) \\ &= \frac{\text{標準点}[100\text{点}] + \text{加算点}}{\text{入札価格}} \times (\text{品質確保保証価格} / 2) \end{aligned}$$

① 入札価格 ≥ 品質確保保証価格の場合

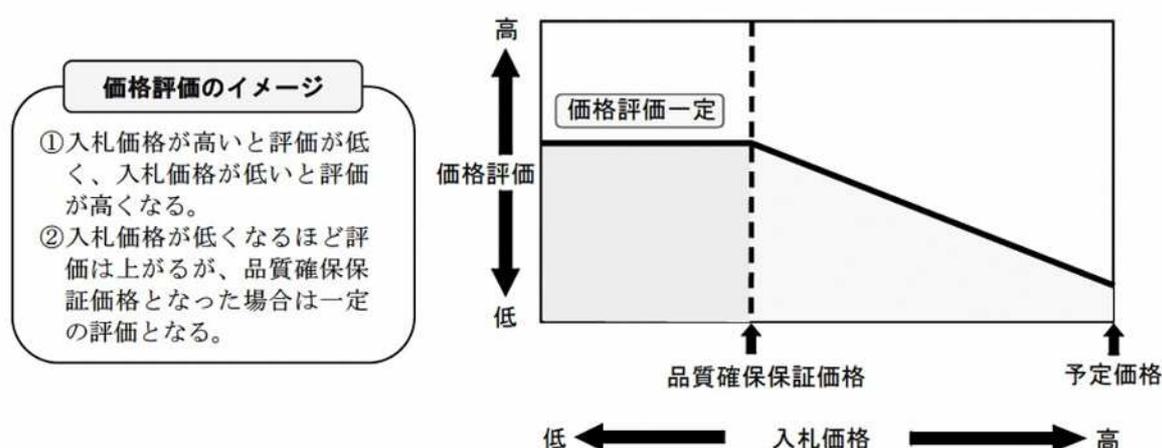
$$\begin{aligned} \text{評価値} &= \{\text{技術評価点} / \text{入札価格}\} \times (\text{品質確保保証価格} / 2) \\ &= \{(\text{標準点}[100\text{点}] + \text{加算点}) / \text{入札価格}\} \times (\text{品質確保保証価格} / 2) \end{aligned}$$

② 入札価格 < 品質確保保証価格の場合

$$\begin{aligned} \text{評価値} &= \{\text{技術評価点} / \text{品質確保保証価格}\} \times (\text{品質確保保証価格} / 2) \\ &= (\text{標準点}[100\text{点}] + \text{加算点}) / 2 \end{aligned}$$

落札候補者の決定にあたっては、入札価格が予定価格の制限の範囲内で、基本的事項の確認において失格とならなかった者のうちから、評価値の最も高い者が落札候補者となる。

なお、品質確保保証価格を評価値算定上の入札価格に置き換えて算定した者が落札者となった場合でも、契約金額は、その者が入札した入札価格とする。



2 落札者の決定

県は、評価委員会の意見聴取を経て落札者を決定する。評価値が同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、落札者を決定する。

なお、入札参加者が1社のみの場合は、加算点についての評価を行った上で、当該入札参加者の提案が落札者としてふさわしいものであるかどうかを審査するものとする。