

# 熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業

## 落札者決定基準

令和5年（2023年）4月24日

熊本市

## 目次

1	落札者決定基準の位置づけ .....	1
2	最優秀提案者選定の概要 .....	1
3	資格審査 .....	3
4	提案審査 .....	3
5	落札者の決定 .....	4

## 1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、熊本市（以下「市」という。）が熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最優秀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 最優秀提案者選定の概要

### （1）最優秀提案者選定の方法

最優秀提案者の選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札とする。

本事業は、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び余剰予定地活用業務（付帯事業）を通じて、PFI事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものである。

最優秀提案者の選定に当たっては、入札価格及び各業務に関する能力を総合的に評価する。

### （2）審査の進め方

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施する。

「資格審査」は、入札参加資格を確認するための審査であり、その結果は「提案審査」に影響しない。

「提案審査」は、入札書に記載された入札金額が、予定価格から消費税及び地方消費税相当額を減じた額以下であることの確認や、要求水準の達成状況を確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容を様々な視点から評価する「総合評価」を行う。（図1参照）

### （3）審査体制

市が設置した「熊本市営住宅整備事業者選定審議会」（以下、「選定審議会」という。）は、表1に示す5名の委員により構成される。

表1 選定審議会の委員

氏名（敬称略）	分野／所属機関（団体）等
古賀 香代子	学校法人九州ルーテル学院大学 人文学部 教授
神毛 恵	税理士・行政書士
佐藤 哲	公立大学法人熊本県立大学 環境共生学部 准教授
田中 智之	国立大学法人熊本大学 大学院先端科学研究部 教授
東野 洋尚	熊本市都市建設局住宅部長
渡邊 和親	公募委員

（委員の順序は五十音順で掲載）

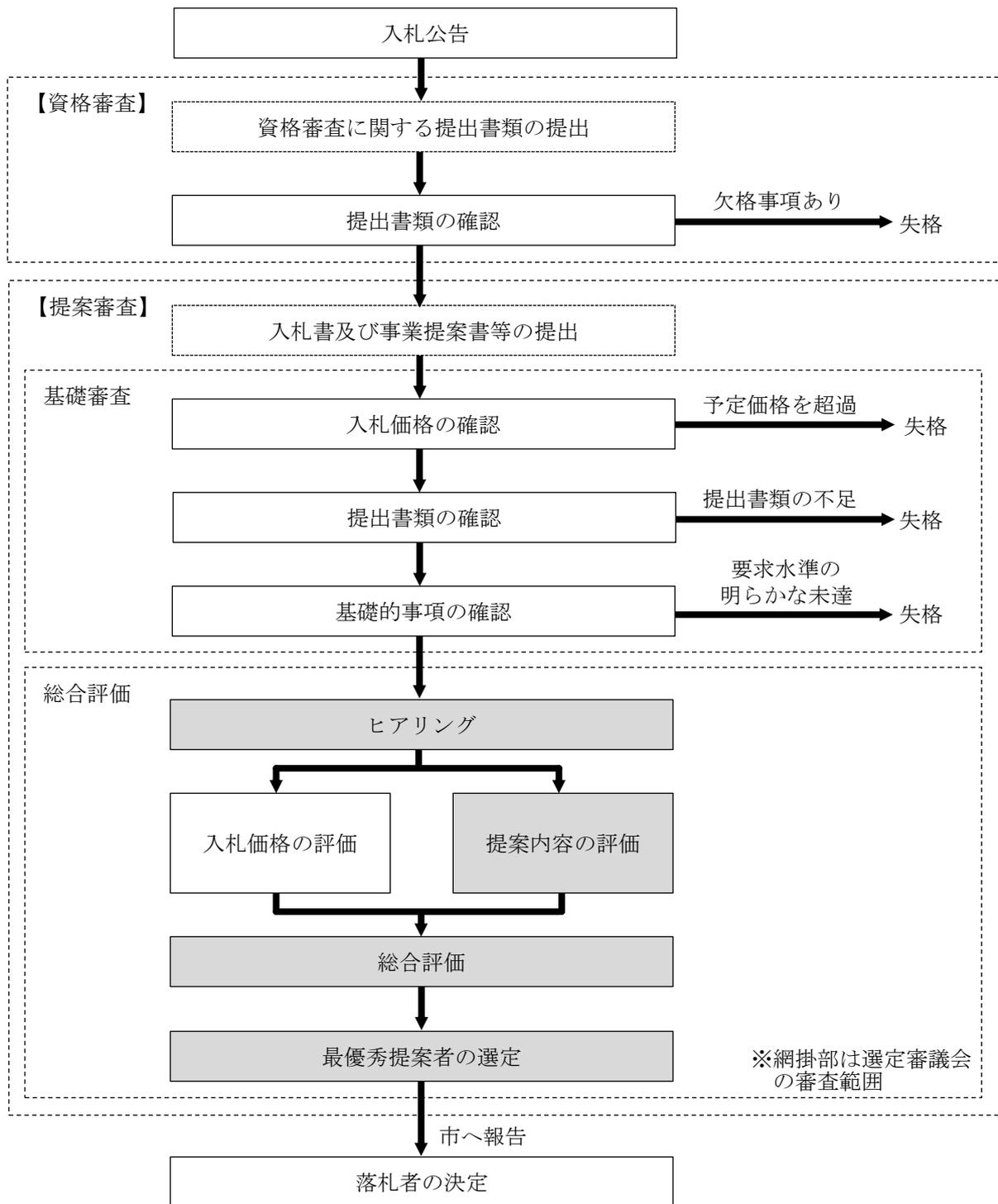


図1 審査の進め方

### 3 資格審査

応募グループからの資格審査に関する提出書類をもとに審査を行う。資格審査の結果、入札参加資格を充足していない応募グループは、失格とする。なお入札参加資格は、入札説明書に示す。

### 4 提案審査

#### (1) 基礎審査

市は、入札参加者の提案内容が次の基礎審査項目を充足していることを確認する。

##### ア 入札価格の確認

市は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認を行う。  
予定価格を上回っている入札書を提出した入札参加者は失格とする。

##### イ 提出書類の確認

市は、提出を求めている書類が全て揃っているか、指定した様式に必要な事項が記載されているか、記載内容に矛盾や齟齬がないか等の提出書類の確認を行う。  
提出書類が不足する場合は失格とする。

##### ウ 基礎的事項の確認

市は、事業提案書に記載された内容が、要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」「様式2-4 基礎的事項に関する確認書」「様式2-5 住宅性能評価の等級に関する確認書」に基づき確認する。事業提案書の内容に市の要求する水準及び性能を明らかに満たさない事項がある場合には失格とすることがある。

#### (2) 総合評価

##### ア ヒアリング

基礎審査を通過した入札参加者に対して、選定審議会が必要であると判断した場合は、ヒアリングを実施する。

##### イ 入札価格の評価

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて入札価格評価点の点数化を行う。なお、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

入札価格評価点 =  $40 \times (\text{入札参加者中、最低の価格評価額} / \text{各入札参加者の価格評価額})$

※ 価格評価額 = 入札価格 (市営住宅整備等の対価) - 入札価格 (余剰予定地の対価)

## ウ 提案内容の評価

提案内容について各委員は、評価項目ごとに表3に基づき6段階で評価する。提案内容評価点は、全委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出する。

なお提案内容に関する、評価項目の具体的な項目及び評価の視点等は表4のとおりである。

表3 段階的な評価の設定

評価	評価点	評価の目安
A	配点×1.0	非常に優れている
B	配点×0.8	優れている
C	配点×0.6	普通である
D	配点×0.4	劣っている
E	配点×0.2	非常に劣っている
F	配点×0.0	記述がない

注：配点×0.7程度を標準とする。

## エ 総合評価

入札価格評価点（40点満点）と提案内容評価点（60点満点）を合計して総合評価点を算出する。

$$\text{総合評価点（100点）} = \text{入札価格評価点（40点）} + \text{提案内容評価点（60点）}$$

## 5 落札者の決定

選定審議会は、入札参加者の提案内容に対して、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定する。

ただし、総合評価による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、同点の者の中から、提案内容評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定し、市に報告する。

市は、選定審議会による審査結果の報告を踏まえ、最優秀提案者を落札者として決定する。

表4 評価項目の具体的な項目及び評価の視点等

評価項目	評価の視点	様式	配点
1 基本方針及び事業実施体制等			6
(1) 本事業に関する基本的な考え方	・課題や方針を踏まえたコンセプトの設定	様式 26	2
(2) 事業実施体制	・代表企業及び構成企業における、役割及び責任分担の適切性 ・市への報告、連絡、協議の方法 ・セルフモニタリングの方法	様式 27	2
(3) 事業収支計画及びリスク管理	・事業費の適切性 ・資金調達の方法 ・予期せぬ費用負担等への対応方法 ・想定されるリスクの分析 ・リスクの低減策や防止策 ・保険付保の有無	様式 28 -1 28 -2	2
2 市営住宅整備			24
(1) 建替住宅と余剰予定地及び周辺地域と一体性・連携を重視した土地利用【建替住棟等配置計画】	・入居者の日常動線を考慮した建替住宅等の配置計画 ・建替住宅と余剰予定地のつながりを感じられる連続的な空間形成 ・地域をつなぐ動線ネットワークの形成 ・敷地の高低差に対する配慮や工夫	様式 29	3
(2) 使いやすく快適かつ柔軟性のある住宅供給【住戸内計画】	・入居者に使いやすく、機能的かつ安全で快適な居住空間の整備 ・住戸内の間取り変更等に対応できるフレキシブルな建替住宅	様式 30	3
(3) 周辺環境への配慮	・周辺の低層住宅用地への配慮 ・立地条件を活かした配置及び外構計画 ・団地全体および地域との景観調和	様式 31	3
(4) ユニバーサルデザインによる住環境の整備	・住戸及び住棟内外のユニバーサルデザインの実現 ・生活しやすい住環境づくり	様式 32	4
(5) 災害に強い住環境の整備	・レジリエンスを備えた住環境整備 ・安心して暮らすことができる住環境整備	様式 33	2
(6) 良好な地域コミュニティの形成	・地域を含めた住民相互の交流が育まれるまちづくり ・コミュニティミックスや多世代交流の誘発 ・建替事業を通じた地域貢献の実現	様式 34	4
(7) 維持管理性能の向上及び長寿命化の実現	・LCCをふまえた維持管理性能向上 ・建築資材や設備機器選定に対するコスト縮	様式 35	3

評価項目	評価の視点	様式	配点
	減等に関する配慮や、持続可能性等に配慮した長寿命化対策の実施		
(8) 地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積極的な省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入</li> <li>・積極的な木材利用、木質化</li> </ul>	様式 3 6	2
3 施工計画			6
(1) 施工体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無理のない施工体制や施工計画</li> <li>・施工品質確保への取組み</li> <li>・災害の発生防止策</li> <li>・万一の事故発生時の対応</li> </ul>	様式 3 7	2
(2) 近隣及び入居者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境への影響抑制対策</li> <li>・安心安全な工事進入路の提案</li> <li>・近隣及び入居者に対する安全確保</li> <li>・説明会の開催や対応窓口</li> <li>・オープンハウスに関する企画提案</li> </ul>	様式 3 8	2
(3) スケジュールの適切性	・開発許可、工区設定、入居者移転等をふまえた適切な工事工程計画の提案	様式 3 9	2
4 入居者移転支援			6
(1) 事業実施体制及び事業実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人員配置や休日夜間等の対応等の業務実施体制</li> <li>・各種書類の記入回収に関する工夫</li> </ul>	様式 4 0	3
(2) 入居者への配慮	・高齢者等にも配慮した円滑な移転実施計画	様式 4 1	3
5 余剰予定地活用の計画			10
(1) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境や地域ニーズを踏まえたまちづくりに寄与する余剰予定地の活用方針</li> <li>・確実かつ安定的な事業実施に向けた提案</li> </ul>	様式 4 2	6
(2) 活用計画	・良好な住宅地である周辺環境に調和した活用計画	様式 4 3	4
6 地域経済への貢献			6
地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内企業の活用や育成</li> <li>・地元雇用の促進</li> <li>・地域材の積極的活用</li> <li>・地域力の向上</li> <li>・DXによる地域経済の発展</li> </ul>	様式 4 4	6
7 その他			2
独自性等	・提案全体を通じた独自性や先進性等	—	2