

鳥取県営住宅上栗島団地建替事業
落札者決定基準

令和6年8月19日

鳥取県

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、鳥取県（以下「県」という。）が鳥取県営住宅上粟島団地建替事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するにあたり、P F I 事業者選定等審査会（県営住宅上粟島団地建替事業）（以下「審査会」という。）において、最も優れた応募グループを選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は本事業に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものとする。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語の定義と同じものとする。

第1章 事業者選定の概要

1 事業者の選定方式

本事業は、事業計画策定業務、建替整備業務及び余剰地活用業務の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の選定にあたっては、入札価格に加え、設計、建設及び工事監理等に関する能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。

したがって、事業者の選定にあたって、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮し、総合評価一般競争入札を採用する。

2 落札候補者の選定方法

落札候補者の選定方法は、入札参加資格審査と一次選考（理解度審査）、二次選考（提案審査）の3段階により実施する。

入札参加資格審査は、入札参加表明者の入札参加資格要件の適格性を審査する。なお、その審査結果は、以降の提案審査における評価には反映しない。

一次選考（理解度審査）は、入札参加者から提出された事業提案書（一次選考用）について審査し、事業コンセプトや事業理解度等について審査する。なお、その審査結果は、以降の提案審査における評価には反映しない。

二次選考（提案審査）は、入札参加者から提出された事業提案書（二次選考用）について審査し、鳥取県産木材の使用量に応じた定量的な評価（以下「定量評価」という。）により定量評価点を、技術提案に関する定性的な評価（以下「定性評価」という。）により定性評価点を、入札価格に関する定量的な評価（以下「価格評価」という。）により価格評価点をそれぞれ算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）の最も高い者を落札候補者として選定する。（第3章参照）

なお、入札時の提出書類に不備がある場合、入札価格が県の予定価格を上回った場合又は基本的要件を1つでも満たさない場合は失格とし、それ以降の審査は行わないものとする。

3 審査体制

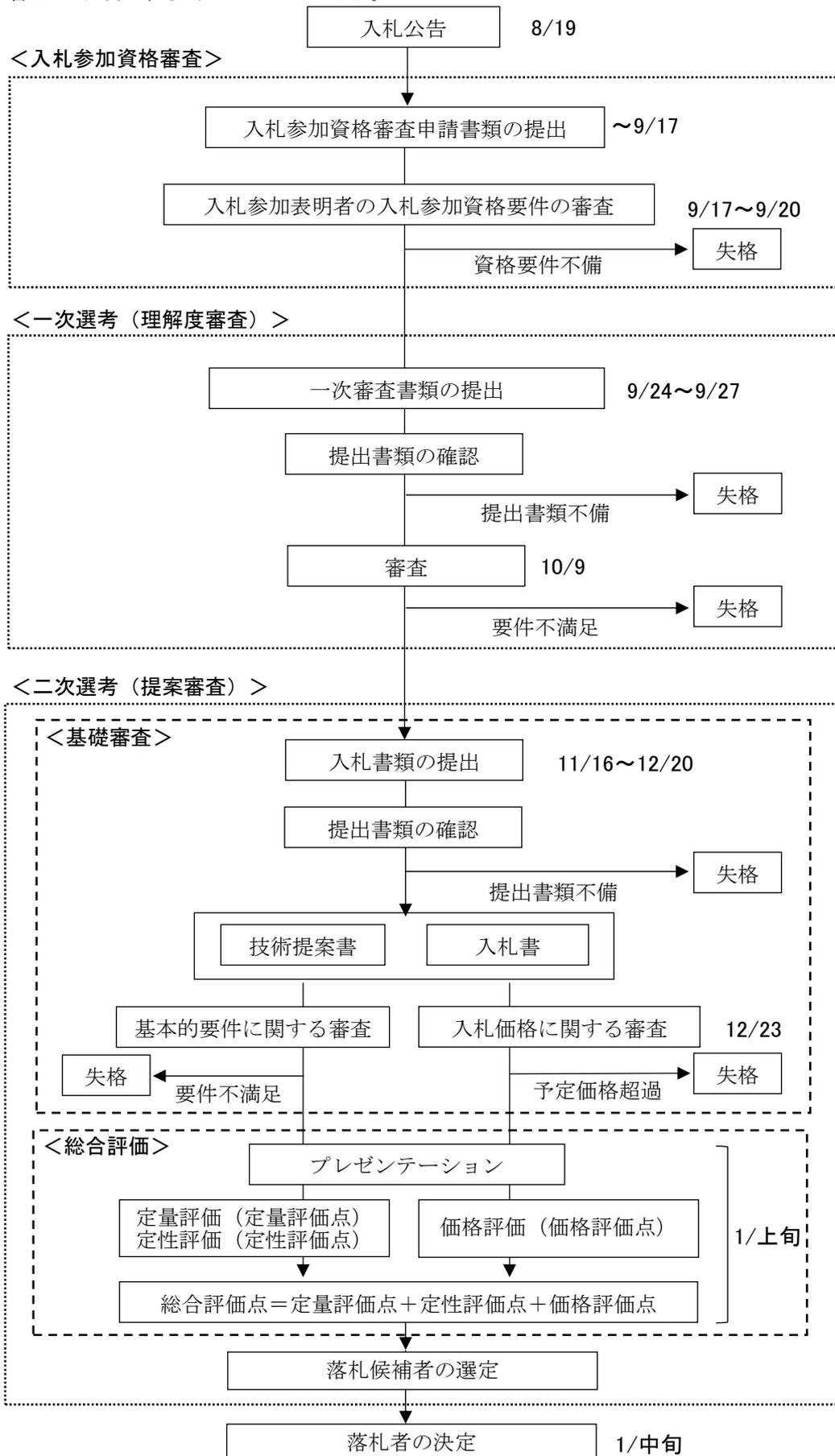
県が設置した審査会は、以下の5名の委員により構成される。（敬称略）

区分	氏名	所属及び役職名
委員	腰原 幹雄	東京大学生産技術研究所 教授
委員	稲田 祐二	米子工業高等専門学校建築学科 名誉教授
委員	椎名 恵	マルコウ運輸株式会社 代表取締役社長
委員	川口 夏希	鳥取大学地域学部 講師
委員	荒田 すみ子	鳥取県生活環境部くらしの安心局長

なお、入札参加者が、落札候補者の選定前までに、審査会の委員に対し、自らが有利となる目的のための接触又は働きかけ等を行ったことが判明した場合、その入札参加者は落札候補者の選定の対象外とする。

第2章 審査全体の流れ

審査の手順は、以下のとおりである。



第3章 審査及び評価の内容

1 入札参加資格審査

県は、入札参加表明者が、入札説明書に示す「V 入札参加者の構成及び備えるべき参加資格要件」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を審査する。

資格審査の結果、入札参加資格を充足しない入札参加表明者は失格とする。また、入札参加資格審査の結果を入札参加表明者に通知する。

2 一次選考（理解度審査）

(1) 提出書類の確認

県は、入札参加者が提出した事業提案書（（一次選考用）様式 4-1、4-2）について、入札説明書で示す書類が揃っていることを確認する。

提出書類に不備がある場合は、失格とする。また、一次選考の結果を入札参加者に通知する。

(2) 審査

審査会委員は、入札参加者が提案した内容について、表1の要件を満たしているか否かについて、表2の評価区分により審査する。

なお、事業提案書（一次選考用）には、具体的なパースや詳細な図面の掲載は不可とし、文言や構成図及びポンチ絵程度とすることとする。

要件を満たしていない場合及び審査会委員の評価点が一人でも配点合計の過半に満たない場合は、失格とする。

$$\text{評価点} = \Sigma (\text{各審査項目の配点} \times \text{係数 (表2)})$$

<表1：審査要件>

区分	審査基準	配点
事業コンセプト	・要求水準書に定める基本方針に沿った事業計画となっているか。	10
実施体制	・構成企業間の役割が明確となっているか。	5
事業期間の考え方	・設計、解体及び建設工事が無理のない工期設定となっているか。 ・提示している事業スケジュール内で完了する計画となっているか。	5
配置・住戸計画	・日照・通風等、周辺環境と調和した住棟・住戸配置となっているか。	10
入居者移転計画の考え方	・解体建物入居者に配慮した円滑な移転となるような計画となっているか。	10
余剰地活用の考え方	・提案内容が、本事業の求める方向性と合致しているか。	10

<表2：評価区分と係数>

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	100%
B	AとCの間の評価	75%
C	標準的な提案である	50%
D	CとEの間の評価	25%
E	具体的な提案がない	0%

3 二次選考（提案審査）

（1）基礎審査

ア 提出書類の確認

県は、入札参加者が提出した書類について、入札説明書で示す書類が揃っているか、表3に基づき確認する。

提出書類に不備がある場合は、失格とする。

＜表3：提出書類の確認項目＞

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか、また、指定した様式に必要な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

イ 入札価格に関する審査

県は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格が、県が定める提案上限価格の範囲内であるか否かについて審査する。

提案上限価格を超えている場合は、失格とする。

ウ 基本的要件に関する審査

県は、入札参加者が提出した事業提案書（二次審査用）に記載された内容が、公営住宅等整備基準適合チェックリスト及び要求水準チェックリストに基づき審査する。

基本的要件を満たしていない場合は、失格とする。

基礎審査の結果を入札参加者に通知するとともに、基礎審査通過者にはプレゼンテーションの日程を併せて通知する。

（2）総合評価

ア プレゼンテーション

事業者提案書の審査にあたり、提案内容の確認のため、基礎審査を通過した入札参加者は、プレゼンテーションを行う。

イ 価格評価

価格評価は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格に基づき、下式により価格評価点を採点する（満点40点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。）。

$$\text{価格評価点} = 40 \times \frac{\text{入札参加者中、最低の入札価格}}{\text{提案者の入札価格}}$$

※ただし、入札価格 = 事業計画策定業務費 + 建替整備業務費

ウ 定量評価

定量評価は、入札参加者による鳥取県産木材^{※1}（以下「県産木材」という。）の使用量^{※2}の提案に対して、下式により定量評価点を採点する（満点5点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。）。

※1：鳥取県産木材とは、鳥取県内の森林から伐採された原木を県内で加工（機械プレカット加工を含む。）した製材品、部材の全てが同原木を県内で加工した木材で構成された製品（直交集成板、単板積層材、合板等。以下、「製品」という。）または、同原木を県外で加工した木材で構成された製品をいう。

※2：県産木材の使用量は、県産木材を証明する産地証明書による製材品等の材積とする。また、提案された県産木材使用量の事業実施時の確認は、産地証明書により行うものとする。

$$\text{定量評価点} = 5 \times \frac{\text{提案者の県産木材使用量}}{\text{入札参加者中、最大の県産木材使用量}}$$

エ 定性評価

定性評価は、入札参加者から提出された技術提案について、審査会委員が表4に示す審査項目ごとに表5に示す評価区分、表6の1～4に示す評価の視点に基づき評価を行うものとし、下式により定性評価点を採点する（満点55点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。）。

なお、具体的な項目、評価の視点等を表6に示す。

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各審査項目の配点} \times \text{係数 (表5)})$$

<表4：審査項目と配点>

評価項目等		配点	
1 基本方針・実施体制等			
(1) 本事業に関する方針	3	12	
(2) 事業実施体制	2		
(3) 事業の安定性・リスク管理	3		
(4) 地域経済等への貢献	4		
2 県営住宅の整備			
(1) 団地計画	5	28	
(2) 配置・住棟計画	5		
(3) 住戸計画	5		
(4) 木材活用計画	3		
(5) 維持管理への配慮	6		
(6) ZEH・NE-STにするための配慮	4		
3 入居者移転計画・工事施工計画等			
(1) 円滑な入居者移転計画・工期設定	3	8	
(2) 施工管理	2		
(3) 安全対策	3		
4 余剰地活用の計画			
(1) 活用方針	3	7	
(2) 活用計画	4		
合計		55	

<表5：評価区分と係数>

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	100%
B	AとCの間の評価	75%
C	評価できる提案である	50%
D	CとEの間の評価	25%
E	要求水準以上の提案がない	0%

<表6：評価項目ごとの評価の視点>

1 基本方針・実施体制等

評価項目	評価の視点	様式	配点
(1) 本事業に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的および基本方針に沿った事業コンセプトや整備方針の提案がされているか。 ・将来を見据えながら積極的で実現可能性の高い取り組みが提案されているか。 ・その他、独自に工夫、配慮した点 	7-2	3
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を進める上で必要な実施体制として、代表企業や他の構成企業等の役割と責任分担が明確となっているか。 ・事業者の自己モニタリング体制を確保するとともに、県のモニタリングに適切に対応できる体制となっているか。 ・その他、独自に工夫、配慮した点 	7-3	2
(3) 収支計画・事業の安定性・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を円滑に進めるための資金調達計画が十分に示されているか。 ・想定されるリスクが十分に検討され、リスクの発生を未然に防止できる実施体制の確保や、企業間の調整方法が適切な提案となっているか。 ・リスク発生時において、本事業の実施への影響を最小限に抑える工夫や配慮がされているか。 ・物価上昇時の契約の見直しの考え方は、事業者リスクや発注者負担等を適切に考慮し、事業の継続性を確保できるものであるか ・その他、独自に工夫、配慮した点 	7-4 7-5	3
(4) 地域経済等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・「鳥取県PPP／PFI手法導入にかかる県内事業者参画に向けた配慮方針」を踏まえ、県内事業者の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がされているか ・県産材、地場製品の活用や、県内企業が受注可能な工法・資材等を積極的に活用する提案となっているか。 ・県内事業者への発注が十分に確保されているか ・その他、独自に工夫、配慮した点 	7-6	4

2 県営住宅の整備

評価項目	評価の視点	様式	配点
(1) 団地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に調和した景観や住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮した提案となっているか。 ・圧迫感の影響の軽減、通風阻害等に配慮した提案となっているか。 ・車両の出入口や敷地内の安全性、防犯灯の設置、死角の除去など、本団地の入居者の安全・防犯対策に配慮した提案となっているか。 ・既存住棟の入居者や周辺住民による地域コミュニティの形成に有効な広場や歩行者用通路 	8-2	5

	<p>などの整備に関する提案がされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、入居者（特に子育て世帯や高齢者世帯等）に配慮した提案となっているか。 その他、独自に工夫、配慮した点 		
(2) 配置・住棟計画	<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や通路等の配置等に配慮した提案となっているか。 入居者相互の日常的なコミュニティ形成を目的とした住戸・共用部の空間の整備に関する提案となっているか。 入居者の日常生活における動線を考慮した住棟や附帯施設等の配置等に配慮した提案となっているか。 共用廊下等からの各住戸への視線を考慮するなど、プライバシーに配慮した提案となっているか。 車両の出入口、排気、排水性等を配慮した駐車場の計画となっているか。 落下防止対策や、防犯性能の高い住宅部材の採用など、入居者の安全・防犯対策に配慮した提案となっているか。 その他、独自に工夫、配慮した点 	8-3	5
(3) 住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活、防犯、防災の面において安全に配慮された提案となっているか。 快適な住生活を送るために必要な間取りや設備が確保され、採光、通風及び騒音等に配慮した提案となっているか。 将来的な入居者構成や生活様式の変化への対応など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応可能な提案となっているか。 県内産の材料及び県内技能士の技術の活用に関し配慮した提案となっているか。 その他、独自に工夫、配慮した点 	8-4	5
(4) 木材活用計画	<ul style="list-style-type: none"> 県産木材が2種以上の主要構造部で使用され、かつ、使用部位毎で50%以上の使用がされる提案となっているか。 木材の特性を活かした使用部位の選定、納まり等を検討した提案となっているか。 その他、独自に工夫、配慮した点 	8-5	3
(5) 維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 高い耐久性を有する住宅部材の使用や、適切な住宅部材を使用するなど、点検又は修繕が容易な住戸計画等により、将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とする提案となっているか。 木材のメンテナンス性に配慮した提案となっているか。 将来的な計画修繕や空き家修繕に対して配慮された提案となっているか。 団地内の清掃や植栽の管理など、入居者の管理 	8-6	6

	を前提としたメンテナンス性等へ配慮された提案となっているか。 ・その他、独自に工夫、配慮した点		
(6) ZEH・NE-STにするための配慮	・省エネルギー対策や環境負荷の軽減に配慮した提案となっているか。 ・ZEHやNE-STにするための仕様選定や工夫等、実現可能な提案となっているか。 ・その他、独自に工夫、配慮した点	8-7	4

3 入居者移転計画・工事施工計画等

評価項目	評価の視点	様式	配点
(1) 円滑な入居者移転計画・工期設定	(入居者移転計画) ・建替手順を踏まえた入居者の移転計画が適切に設定されているか。 (工期設定) ・無理のない施工計画・工程計画となっており、工期の順守や短縮に向けた提案の内容となっているか。 (その他) ・その他、独自に工夫、配慮した点	9-2	3
(2) 施工管理	(品質管理) ・各種工事において適切に品質管理するための提案となっているか。 (環境負荷低減への工夫) ・建設廃棄物の適正な処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用など、環境負荷の軽減に配慮した提案となっているか。 (周辺の生活環境への配慮) ・周辺地域への騒音・振動、粉塵、道路交通への影響を最小限に抑える工夫や配慮した提案となっているか。 (その他) ・その他、独自に工夫、配慮した点	9-3	2
(3) 安全対策	(工事中の安全確保等) ・工事中における周辺住民、近隣学校の児童・生徒等の安全確保に配慮した提案となっているか。 (緊急時の対応) ・万が一の事故発生時に適切な処置が行える提案となっているか。 (その他) ・その他、独自に工夫、配慮した点	9-4	3

4 余剰地活用の計画

評価項目	評価の視点	様式	配点
(1) 活用方針	(地域ニーズを把握した計画) ・本団地の入居者及び周辺住民の福祉や生活利便の向上に資する提案となっているか。 ・本団地の入居者及び周辺住民の地域ニーズを	10-2	3

	<p>適切に把握し、継続的にサービスを提供できる提案となっているか。</p> <p>(相乗効果の発揮)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業と一体的に実施することにより将来にわたり良好な住環境の実現等が発揮される提案となっているか。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他、独自に工夫、配慮した点 		
(2)活用計画	<p>(事業実施の確実性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・確実かつ安定的な事業実施に関する根拠等が盛り込まれた提案となっているか。 <p>(提案用途)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、子育て世帯等の生活支援や脱炭素社会に向けた取り組みに寄与する提案となっているか。 <p>(土地売買契約の確実性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・㎡単価の比較による土地売買契約の確実性がある提案となっているか。 <p><算定式></p> $\text{評価点} = ((\text{②} / \text{①}) - 1) \times A$ <p>① 県の提示する㎡単価 ② 提案者の㎡単価 A : 100</p> <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他、独自に工夫、配慮した点 	10-3	4

オ 総合評価点の算定及び落札候補者の選定

審査会では、価格評価点、定量評価点及び定性評価点の合計により、総合評価点を算定し、最も高い総合評価点の入札参加者を落札候補者として選定する。

<p>総合評価点 = 価格評価点 (40 点) + 定量評価点 (5 点) + 定性評価点 (55 点)</p>
--

第4章 落札者の決定

審査会は、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落札候補者として選定するとともに、その他の順位を決定します。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、同点の者の中から定性評価点が最も高い提案を行った者を落札候補者として選定し、定性評価点が同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、落札候補者を選定します。

県は、審査会による審査結果を踏まえ、落札候補者を落札者として決定し、その結果をすべての入札参加者に対して通知する。また、審査会での審査講評については県のホームページを通じて公表する。