

# 日見大曲・宿町団地第1期整備事業

## 落札者決定基準

令和5年12月

長 崎 市

## 目 次

第1.	本書の位置づけ	1
第2.	事業者選定の概要	1
	1. 事業者の選定方式	1
	2. 事業者の選定方法	1
	3. 事業者の選定の体制	1
第3.	審査等の流れ	2
第4.	資格審査	3
第5.	提案審査	3
	1. 基礎審査	3
	2. 技術評価点の算定	3
	3. 価格評価点の算定	4
	4. 総合評価点の算定及び最優秀提案の選定	4
第6.	落札者の決定等	4
	1. 落札者の決定	4
	2. 選定結果及び審査講評の公表	4
	3. 落札者を決定しない場合の措置	4
<b>添付資料</b>		
	別紙1 基礎審査の評価基準	
	別紙2 審査項目の評価基準	
	別紙3 審査項目の評価視点	

## 第1. 本書の位置づけ

日見大曲・宿町団地第1期整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、「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）第7条の規定に準じて特定事業として選定した日見大曲・宿町団地第1期整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、入札参加者に公表する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案等に具体的な指針を示すものである。

## 第2. 事業者選定の概要

### 1. 事業者の選定方式

本事業を実施する事業者には、本事業の各業務を通じて、効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及びノウハウ等と事業実施における経済性とを総合的に評価して選定することが必要である。したがって、事業者の選定は、入札額と併せて、長崎市（以下「本市」という。）の要求するサービス水準との適合性における遂行能力や事業計画の妥当性、更にリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

### 2. 事業者の選定方法

事業者の選定方法は、入札参加者の参加資格の有無を審査する「資格審査」と、入札参加者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

なお、資格審査の結果は、提案審査における評価には反映させないこととする。

### 3. 事業者の選定の体制

提案審査では、本市が設置した学識経験者等で構成する日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会（以下「受注者選定審査会」という。）が入札参加者から提出された提案審査に関する書類の審査を行い、最優秀提案を選定する。

本市は、受注者選定審査会における審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

受注者選定審査会の委員は、以下のとおりである。

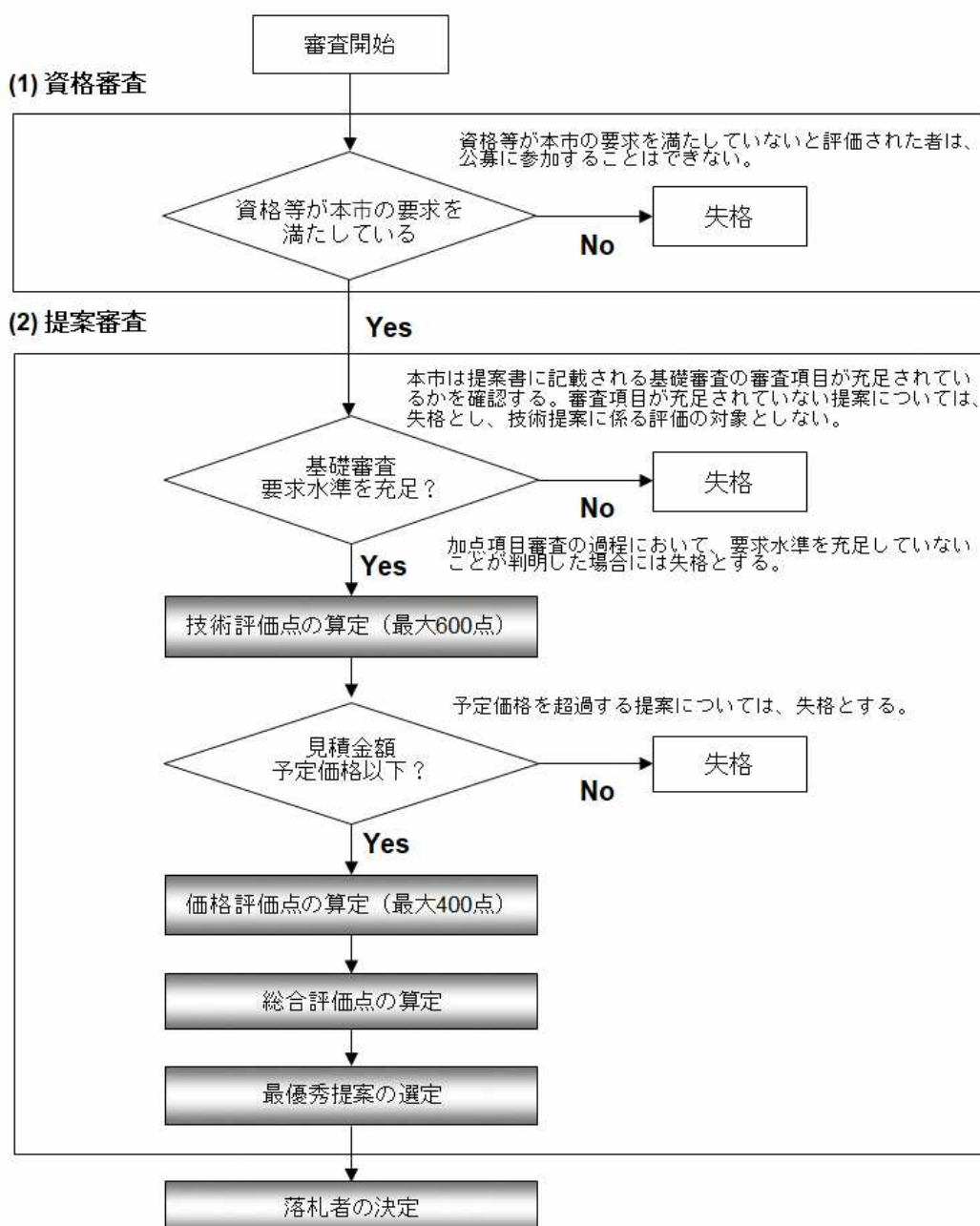
[敬称略]

	氏 名	所 属
委 員	桑水流 和弘	長崎市社会福祉協議会 監事
委 員	源城 かほり	長崎大学 工学部 教授
委 員	鉄川 進	長崎県建築士会 会長
委 員	橋口 剛	活水女子大学 健康生活学部 特別選任准教授
会 長	安武 敦子	長崎大学 工学部 教授

※50音順で記載

### 第3. 審査等の流れ

審査等の流れは、次のとおりとする。



## 第4. 資格審査

入札参加者が、入札説明書に示す入札参加資格要件を満たしているかどうかを審査し、入札参加資格要件の不備があれば失格（参加資格がない）とする。

## 第5. 提案審査

### 1. 基礎審査

本市は、入札参加者の提案内容が、「別紙1 基礎審査の評価基準」に掲げる審査項目の審査基準を満たしているか、審査を行う。提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを本市において確認し、審査基準を満たしている場合は適格とし、満たしていない場合は失格とする。

### 2. 技術評価点の算定

基礎審査において適格とみなされた提案について、受注者選定審査会において技術提案に係る評価を行う。技術提案に係る評価は、入札参加者の提案内容について、以下に示す審査項目について評価基準に応じて得点を付与する。技術評価点は最大600点とし、その内訳は「別紙2 審査項目の評価基準」、評価の視点は「別紙3 審査項目の評価視点」に示す。また、技術評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は小数点以下第2位を四捨五入するものとする。なお、その過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合には失格とする。

審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	90	配点の割合：最大600点中 15.0%
② 設計業務に関する事項	300	〃 50.0%
③ 建設業務に関する事項	120	〃 20.0%
④ 地域貢献に関する事項	90	〃 15.0%
合計	600	

#### 【評価基準】

評価	評価水準	点数化の方法
A	具体的かつ非常に優れた提案がなされている	配点×100%
B	優れた提案がなされている（AとCの中間程度）	配点×75%
C	適切な提案がなされている	配点×50%
D	具体的かつ適切な提案が少ない（CとEの中間程度）	配点×25%
E	要求水準を満たすものの、懸念される点がある	配点×0%

### 3. 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大400点）については、入札書に記載された入札額で行うものとし、入札額に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点を算出する。なお、予定価格を超える場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 400 \text{点} \times \left( \frac{\text{最低の入札額}}{\text{入札額}} \right)$$

### 4. 総合評価点の算定及び最優秀提案の選定

技術評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を最優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{技術評価点（最大600点）} + \text{価格評価点（最大400点）}$$

## 第6. 落札者の決定等

### 1. 落札者の決定

本市は、提案審査に基づいて受注者選定審査会により選定された最優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、最優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、技術評価点が最も高い者を落札者とする。技術評価点も同点である場合には、くじ引きにより落札者を決定するものとする。

入札参加者が1者のみであった場合についても審査を実施し、審査過程において適切と判断された場合は、最優秀提案として選定する。本市はこの結果を踏まえ、落札者を決定する。

### 2. 選定結果及び審査講評の公表

最優秀提案の選定結果については、入札参加者に通知するほか、審査講評を本市ホームページで公表する。

### 3. 落札者を決定しない場合の措置

最終的に入札参加者がいない場合又は、入札参加者が1者以上あった場合についても審査過程においてすべての入札参加者が適切でないと判断された場合においては、落札者を決定せず、その旨を本市ホームページで速やかに公表する。

別紙1 基礎審査の評価基準

審査項目	審査基準	主な対応様式番号
I.事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書(事業計画全般に関する事項、事業スケジュール)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書(提案価格等提案書類)</li> </ul>
II.設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要求水準を満たしていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書(設計業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表)、基礎審査項目チェックシート</li> </ul>
III.建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要求水準を満たしていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書(建設業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表)、基礎審査項目チェックシート</li> </ul>

※IV.地域貢献に関する事項は、基礎審査の対象外

別紙2 審査項目の評価基準

日見大曲・宿町団地第1期整備事業 評価基準			
	審査項目	配点	
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方	20	提案審査に関する書類、提案書(事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類)
	(2) 配置予定技術者の能力	45	
	① 資格及びCPD(継続学習制度)	(15)	
	② 同種・類似工事等の実績	(30)	
	(3) リスク管理	25	
<b>小計</b>		<b>90</b>	
II 設計業務に関する事項	(1) 団地全体	100	提案書(設計業務に関する事項、計画図面等提案書類)
	① 全体配置・景観形成・動線等	(40)	
	② 高齢者、障がい者、子育て世帯への配慮	(20)	
	③ 災害・安全性及び防犯性への配慮	(20)	
	④ 環境への配慮	(20)	
	(2) 住棟・住戸	100	
	① 使いやすさ、住みやすさ等への配慮(住戸内・共用空間)	(60)	
	② 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	(40)	
	(3) ライフサイクルコスト低減・長寿命化・維持管理	100	
	① 設計時におけるイニシャルコスト低減のための提案	(40)	
② 大規模改修コスト低減のための提案	(30)		
③ 日常的な修繕コスト低減のための提案	(30)		
<b>小計</b>		<b>300</b>	
III 建設業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項	120	提案書(建設業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表)
	① 工程管理	(40)	
	② 工事中のリスク管理・安全対策	(40)	
	③ 品質・コスト管理	(40)	
<b>小計</b>		<b>120</b>	
IV 地域貢献に関する事項	(1) 市内企業の参画等の地域経済への貢献	70	提案書(入札参加者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類)
	① 市内企業の出資割合	(35)	
	② 施設整備(設計業務・建設業務・工事監理業務)に関する市内企業の参画や発注等の地域経済への貢献	(35)	
	(2) 地域貢献及び社会貢献	20	
<b>小計</b>		<b>90</b>	
<b>合計</b>		<b>600</b>	



別紙3 審査項目の評価視点

審査項目		配点	評価項目	日見大曲・宿町団地第1期整備事業 評価視点(例)	主な対応様式		
I 事業計画全般に関する事項	(1)	20	—	本事業の基本的な考え方を理解し、本市が要求する整備の目的や方向性を実現するための適切な事業計画がたてられているか。	提案審査に関する書類、提案書(事業計画全般に関する事項(B-1~3)、事業スケジュール表(G-1))		
	(2)	15	CPD(継続学習制度)	設計、建設及び工事監理の各分野において、配置技術者が公告日の属する年度の直前1年間に取得したCPD単位数に応じて、以下のとおり配点する。 ・推奨単位(12単位)以上 5点(各分野の技術者ごとに配点) ・推奨単位(12単位)の1/2以上 2.5点(各分野の技術者ごとに配点) ・上記以外 0点			
		30	同種・類似工事等の実績	設計、建設及び工事監理の各分野において、平成25年4月以降に完了した業務実績の中から、単独又は代表構成員の配置技術者として実施した業務に応じて、以下のとおり配点する。 ・共同住宅[3,500㎡]以上の実績がある 5点(各分野の技術者ごとに配点) ・公共工事[2,000㎡]以上の実績がある 5点(各分野の技術者ごとに配点)			
	(3)	25	—	本事業の特性を踏まえて事業実施に関わるリスクを分析し、効果的な対応策やリスク管理体制が具体的に提案されているか。(代表企業、構成企業それぞれの役割及び責任の明確性、適切性等)			
I 事業計画全般に関する事項		90					
II 設計業務に関する事項	(1)	40	団地全体	居住者の利便性に配慮した施設計画・コンセプトが提案されているか	提案書(設計業務に関する事項(C-1)、計画図面等提案書類(F-1~7))		
				建築意匠及び外構計画について、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に配慮されているか			
				敷地の造成について、安全が確保された歩行者動線(歩者分離等)に配慮されているか			
				高齢者、障がい者、子育て世帯等への配慮			
	20	20	20	20		高齢者、障がい者、子育て世帯等すべての利用者にとって、安心・安全かつ快適に利用できるよう工夫されているか	
	災害・安全性及び防犯性への配慮	災害時(自然災害や火災等の事故)における安全性、避難安全対策及び防犯対策に関する提案がされているか					
	環境への配慮	環境負荷の軽減について配慮した計画がされているか					
	(2)	60	住棟・住戸	使いやすさ、住みやすさ等への配慮(住戸内・共用空間)		高齢者、障がい者、子育て世帯が暮らしやすい住戸計画等に対する工夫がされているか	提案書(設計業務に関する事項(C-2)、計画図面等提案書類(F-1~7))
				自然エネルギーを活用し、日照、通風、採光確保等に配慮した計画がされているか			
	(3)	40	ライフサイクルコスト低減・長寿命化・維持管理	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		団地内のコミュニティに対し配慮した計画となっているか	提案書(設計業務に関する事項(C-3)、計画図面等提案書類(F-1~7))
住棟内のコミュニティ継続や形成等を促す共用空間の提案がされているか							
設計時におけるインシャルコスト低減のための提案				ZEHなどの要求する性能を満足した上で、安価な工法や材料の選定等が提案されているか			
効率的な建設プロセスや革新的な技術の採用等が提案されているか							
30	大規模改修コスト低減のための提案	外壁や内装に過度の装飾を施さないなど、長寿命化、メンテナンスに配慮した工法や材料の選定が計画性と妥当性のある提案であるか	使用する資材や設備機器等の選定にあたる、修繕や更新時のコスト削減、耐候性や耐久性への配慮がされているか				
		大規模修繕や設備等の更新時に本施設の入居者に与える影響を最小限に留めるような工夫があるか					
30	日常的な修繕コスト低減のための提案	日常の清掃、点検、保守作業等のメンテナンス性に優れ、経済性に配慮した具体的な方策の提案がなされているか	共用部や外灯などについて、高効率型器具、省エネルギー型器具・設備等が積極的に採用されているか				
II 設計業務に関する事項		300					
III 建設業務に関する事項	(1)	建設業務全般に係る事項	工程管理	円滑な工事のための方策と工程計画について、妥当性のある提案であるか。また、工期遅延に対する対策が提案されているか	提案書(建設業務等に関する事項(D-1)、計画図面等提案書類(F-1~7)、事業スケジュール表(G-1))		
			工事中のリスク管理・安全対策	事故等の発生に対する対策が提案されているか。また、十分な安全対策及び工事に伴う騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事に伴う近隣への影響を最小限に抑えるような工夫がされているか			
			品質・コスト管理	品質確保やコスト管理のための施工方法及び施工管理体制等が提案がされているか			
III 建設業務に関する事項		120					
IV 地域貢献に関する事項	(1)	市内企業の参画等の地域経済への貢献	市内企業の出資割合	市内企業における特定建設工事共同企業体への出資割合(契約金額に占める出資割合)に応じて、以下のとおり配点する ・100% 35.00点 ・75%以上 26.25点 ・50%以上 17.50点 ・25%以上 8.75点	提案書(地域貢献に関する事項(E-1~2)、計画図面等提案書類(F-1~7)、事業スケジュール表(G-1))		
			施設整備(設計業務・建設業務・工事監理業務)に関する市内企業等の参画や発注等の地域経済への貢献	施設整備(設計業務・建設業務・工事監理業務)に関する市内又は認定市内企業の参画・発注等の地域経済への貢献について、最大限配慮し、具体的な方策が提案されているか			
	(2)	地域貢献及び社会貢献	—	地域との交流・連携などの地域貢献活動について、具体的な方策が提案されているか また、参画する企業が取り組んでいる社会貢献活動について、具体的な内容が示されているか			
IV 地域貢献に関する事項		90					