

# 沼津市営住宅今沢団地建替事業

落札者決定基準

令和5年4月24日

沼 津 市



# 目次

第1	落札者決定基準の位置づけ	1
第2	民間事業者の選定の概要	2
1	民間事業者の選定方式	2
2	民間事業者の選定方法	2
3	提案評価の体制	2
第3	審査及び評価の流れ	3
第4	審査及び評価の内容	4
1	入札参加資格審査	4
2	基礎審査	4
(1)	入札書類の確認	4
(2)	入札価格に関する審査	4
(3)	基本的要件に関する審査	4
3	提案評価	7
(1)	定性評価	7
(2)	価格評価	13
4	総合評価点の算定	13
第5	落札者の決定	14



## 第1 落札者決定基準の位置づけ

落札者決定基準は、本事業を実施するにあたり、市が行う入札公告において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、入札参加者から提出された提案書を評価するための方法及び評価基準等を示すものであり、また、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

## 第2 民間事業者の選定の概要

### 1 民間事業者の選定方式

本事業は、建替整備、入居者移転支援及び維持管理の各業務を通じて、民間事業者に、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、本事業を実施する民間事業者の選定にあたっては、その能力と提案の内容を総合的に評価する必要がある。

したがって、民間事業者の選定は、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行う。

### 2 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定方法は、入札参加資格審査と提案審査の2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。

提案審査は、入札参加者から提出された提案書について、基礎審査及び提案評価を行う。

基礎審査は、基本的要件及び入札価格に関する審査等を行う。

提案評価は、提案に関する定性的な評価（以下「定性評価」という。）と、入札価格に関する定量的な評価（以下「価格評価」という。）を行い、それぞれの評価点の合計点（以下「総合評価点」という。）を算定する。

なお、基礎審査として、入札時の入札書類に不備がある場合、基本的要件を1つでも満たさない場合及び入札価格が市の予定価格を上回った場合は失格とし、それ以降の審査及び評価は行わないものとする。

### 3 提案評価の体制

提案評価は、学識経験者で構成される評価委員会において行う。

市は、評価委員会による評価結果を踏まえ、本事業の落札者を決定するものとする。

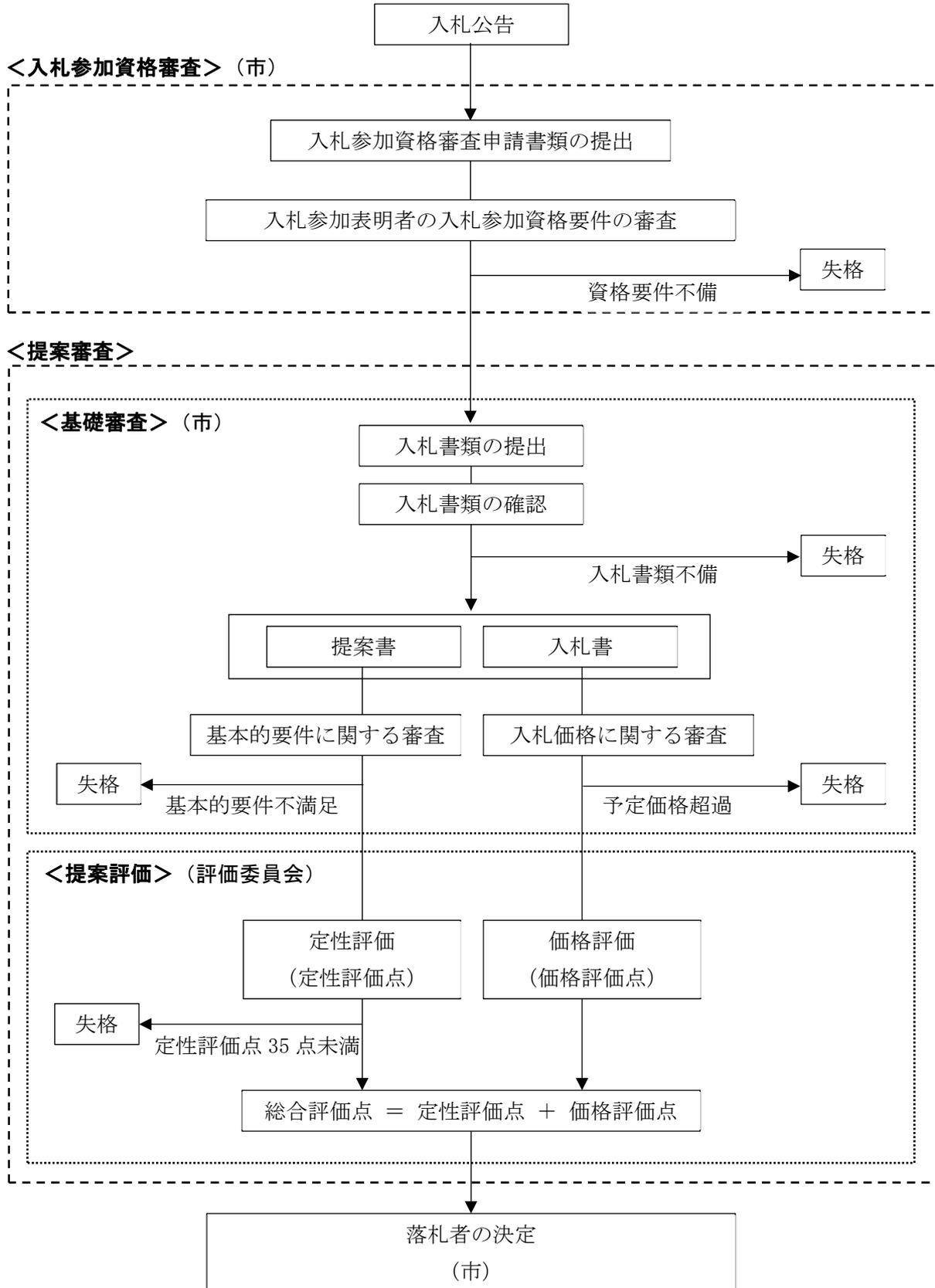
#### ■評価委員会 委員一覧

区分	氏名	所属 及び 役職名
委員長	丸田 誠	静岡理工科大学理工学部建築学科 教授
職務代理者	高井 宏之	名城大学理工学部建築学科 教授
委員	横江 彩	中部大学工学部建築学科 准教授

なお、入札参加者が、落札者の決定前までに、評価委員会の委員に対し、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、その入札参加者は失格とする。

### 第3 審査及び評価の流れ

審査及び評価の手順は、以下のとおりである。



## 第4 審査及び評価の内容

### 1 入札参加資格審査

市は、入札参加表明者が、入札説明書に示す「入札参加者の備えるべき要件等」を満たしているか否かについて、入札参加資格審査書及び資格審査に必要なその他の関連資料を審査する。

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 基礎審査

#### (1) 入札書類の確認

市は、入札参加者が提出した入札書類について、入札説明書等で示す入札書類が揃っていることを確認する。

入札書類に不備がある場合は、失格とする。

#### (2) 入札価格に関する審査

市は、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、市が定める予定価格の範囲内であるか否かについて審査する。

予定価格を超えている場合は、失格とする。

なお、著しい低入札の場合、適正な履行が可能かどうか、市が調査を行う場合がある。

#### (3) 基本的要件に関する審査

市は、入札参加者から提出された提案書について、以下のアからオに示す基本的要件を満たしているか否かについて審査する。

基本的要件を満たしていない場合は、失格とする。

ア 施設計画に関する事項

区分	審査基準	様式
建替エリア内の 土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替エリア内の土地利用計画が明示されているとともに、施工範囲が建替エリア内で収まっていること。</li> </ul>	様式 6 - 6
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住棟の入居者用（車いす入居者用も含む）、来客用、福祉施設送迎用及び管理者（市）の駐車場として、自走式の平面駐車で、合計 218 区画以上の駐車区画数が計画されていること。 また、将来的な需要に対応できるよう、整備戸数の 100% の駐車区画（立体駐車可）が整備できる計画案が作成されていること。</li> <li>駐輪場として、計画する住戸数 1 戸あたりにつき 1 台分以上（275 台以上）が計画されていること。</li> <li>附帯施設として、集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、オープンスペース・植栽・敷地内通路、バスベイが明示されていること。</li> <li>東部前川に架かる橋について、人道橋（人の通行の用に供するもの）の新設が計画されていること。</li> <li>建替住棟は、全て建替エリア内に計画されているとともに、建築基準法の規定による日影規制を満たしていること（建替エリア内の複合日影図にて）。</li> </ul>	様式 6 - 6 様式 6 - 13 様式 6 - 14
住棟計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>「沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱」に基づき、建築物の高さが 31m を超える場合に、風環境影響予測評価が実施されていること。</li> <li>階数が 9 階以下となっており、地階を設けていないこと。</li> <li>住棟ごとに ZEH-M Ready 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保する計画とされていること。</li> </ul>	様式 4 - 3 様式 5 - 1 様式 5 - 8 様式 6 - 1 様式 6 - 3 様式 6 - 4 様式 6 - 16
住戸数等	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体で 275 戸以上の住戸数が計画されており、住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備戸数割合が要求水準書に示す範囲に収まっていること。</li> <li>車いす対応住戸について、1DK（45 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満）が 2 戸以上、2DK（55 m<sup>2</sup>以上 65 m<sup>2</sup>以下）が 3 戸以上計画されていること。</li> </ul>	様式 6 - 2 様式 6 - 3
集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>延べ面積が約 270 m<sup>2</sup>程度で、北側街区に整備する計画とされていること。</li> <li>独立棟又は、住棟内配置（1 階）とされていること。</li> </ul>	様式 6 - 2 様式 6 - 6 様式 6 - 9

品確法による性能表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準に基づき、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定による性能表示を行うとともに、登録住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受ける旨の計画であることが明示されていること。</li> </ul>	様式 6 - 4
------------	--	----------

#### イ 工事中の施工計画に関する事項

区分	審査基準	様式
工区分、工期設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>工区分（工区分け）が明示されていること。</li> <li>関係法令等に係る協議・手続き、事前調査、解体・撤去、設計、建設、移転の各業務について、それぞれの実施時期が工程表に明示されていること。</li> <li>本施設全体の引渡しが、令和 14 年度末までに収まるよう計画されていること。</li> </ul>	様式 6 - 17

#### ウ 入居者移転支援計画に関する事項

区分	審査基準	様式
移転計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替整備業務における工区分等と連動した移転計画が立案されていること。</li> </ul>	様式 6 - 17

#### エ 維持管理計画に関する事項

区分	審査基準	様式
業務体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務体制が明示されていること。</li> </ul>	様式 5 - 13 様式 5 - 14

#### オ 事業計画に関する事項

区分	審査基準	様式
事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>構成企業名と役割分担が明示されているとともに、事業の実施のために必要な体制が明示されていること。</li> <li>特別目的会社(SPC)を設置する場合は、市内への設置であることや、構成企業の出資比率が明示されていること。</li> </ul>	様式 2 - 4 様式 5 - 14
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>入札説明書に記載する事業期間までに、事業が遂行できることが明示されていること。</li> </ul>	様式 6 - 17

### 3 提案評価

#### (1) 定性評価

定性評価は、入札参加者から提出された提案書について、下式により定性評価点の算定を行う。

また、定性評価点は、評価項目ごとに各委員が評価し、その平均点の小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入して算定を行う。

なお、定性評価点が35点を下回る場合は失格とする。

$$\text{定性評価点} = \sum (\text{各「評価項目」の配点} \times \text{評価区分の評価比率}) \times 70/73$$

#### ■評価項目と配点

評 価 項 目			配 点	
建替整備業務	ア 施設計画	a 周辺環境への配慮、意匠・景観計画	6	37
		b 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）	3	
		c 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	3	
		d 敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）	2	
		e 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）	6	
		f 住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	5	
		g 住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）	6	
		h 地球環境共生への配慮	6	
	イ 工事中の施工計画	a 工区分、工期設定、品質管理、安全管理等	5	9
		b 周辺環境への配慮	2	
c 地球環境共生への配慮		2		
その他業務	ウ 入居者移転支援計画	a 円滑な入居者移転への配慮	6	6
	エ 維持管理計画	a 効率的かつ迅速な維持管理	4	4
	オ 事業計画	a 事業の実施体制・安定性、収支計画	4	12
		b リスク管理計画	2	
		c 地元企業の活用、地産地消への取組	6	
カ その他	a その他独自の提案	5	5	
小計			73	
合計（小計×70/73）			70	

## ■評価区分と評価比率

評価区分	内 容	評価比率
A	評価項目に対する具体的な提案があり、特に優れている。	100%
B	評価項目に対する具体的な提案があり、優れている。	75%
C	評価項目に対する具体的な提案があり、標準的である。	50%
D	評価項目に対する具体的な提案があり、標準より劣っている。	25%
E	評価項目に対する具体的な提案がない。	0%

(参考) 定性評価の評価項目における評価の視点は以下のとおりとする。

### ア 施設計画

評価項目	評価の視点	様式
a 周辺環境への配慮、意匠・景観計画	① 地域の自然特性及び気象特性に配慮した提案となっているか。 ② 周辺環境に対する圧迫感、日常騒音、日影、風害、電波障害等の軽減に配慮した提案となっているか。 ③ 周辺環境に調和した景観、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。 とくに色彩については、「色彩の手帳（要求水準書第32（3）イ参考基準）」を参考に、デザインの調和を図られる提案となっているか。 ④ その他独自に計画、配慮した点	様式5 - 1 様式6 - 5 様式6 - 6 様式6 - 11 様式6 - 13 様式6 - 14 様式6 - 15
b 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）	① 団地内及び地域コミュニティの形成に有効な住棟配置計画及び施設整備等、敷地内環境に配慮した提案がされているか。 ② 子育て世帯や高齢者世帯など、多世代の交流が図られる住棟配置計画及び施設整備等に配慮した提案となっているか。 ③ 本団地の入居者の専用部分及び周辺住民に開放された部分が適度に区分されるよう配慮した提案となっているか。 ④ その他独自に計画、配慮した点	様式5 - 2 様式6 - 6
c 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニ	① 車両の出入口及び敷地内の安全性確保や歩行者と車両の動線を分離するなど、本団地の入居者の安全に配慮した提案となっているか。	様式5 - 3 様式6 - 6 様式6 - 7

評価項目	評価の視点	様式
バーサルデザイン)	② 防犯灯の設置、死角の除去等、防犯上の配慮がなされた提案となっているか。 ③ 地震及び水害を考慮した計画となっているか。 ④ ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、建替住棟の入居者（特に子育て世帯、高齢者世帯等）に配慮した提案となっているか。 ⑤ その他独自に計画、配慮した点	
d 敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）	① 本団地の入居者の利便性に配慮した附帯施設（集会所、駐車場・駐輪場、ごみ置場等）の配置、外構の維持管理及び植栽の手入れの容易性や住民参加などに配慮した提案となっているか。 ② 駐車場の計画は、車両の出入口、排気、排水性等に配慮した提案となっているか。 ③ 建替エリア全体が、将来にわたり適切な配置計画となるよう配慮した提案となっているか。 ④ その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 4 様式 6 - 6
e 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）	① 本団地の入居者同士のコミュニティ形成や見守りを考慮した空間の整備など、家族内、団地内及び地域コミュニティが育まれるよう配慮した提案となっているか。 ② 建替住棟の入居者のプライバシーに配慮した提案となっているか。 ③ その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 5 様式 6 - 9 様式 6 - 12
f 住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	① 落下防止対策や防犯対策など、本団地の入居者の安全対策に配慮した提案となっているか。 ② 地震及び水害等を考慮した計画となっているか。 ③ ユニバーサルデザインの理念を取り入れるなど、建替住棟の入居者（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。 ④ その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 6 様式 6 - 9 様式 6 - 12
g 住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）	① 採光、通風、騒音等に配慮しながら、快適な住生活を送るために必要な間取り及び設備を確保した提案となっているか。 ② 汎用性や耐久性の高い住宅部材を使用するなど、長寿命化に配慮した提案となっているか。	様式 5 - 7 様式 6 - 8 様式 6 - 9 様式 6 - 12

評価項目	評価の視点	様式
	③ 退去時の修繕、将来の設備更新、点検など、維持管理のコスト削減を図る提案となっているか。 ④ 将来的な建替住棟の入居者構成、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となるよう配慮した提案となっているか。 ⑤ その他独自に計画、配慮した点	
h 地球環境共生への配慮	① カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー対策等、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提案となっているか。 ② 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による省エネルギー評価に基づき、ZEH-M Ready 基準以上の整備（太陽光発電設備を含む）を行う提案となっているか。 ③ その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 8 様式 6 - 4 様式 6 - 16

#### イ 工事中の施工計画

評価項目	評価の視点	様式
a 工区区分、工期設定、品質管理、安全管理等	① 工区区分や工期を効率的に設定し、移転対象入居者にとって生活の継続性等の点で良好かつ無理のない移転計画が提案されているか。 ② 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。 ③ 工事中における入居者や現場作業員の安全確保について、適切に管理するための提案となっているか。 ④ その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 9 様式 6 - 17
b 周辺環境への配慮	① 工事中における周辺住民の安全確保や、周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた提案となっているか。 ② その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 10
c 地球環境共生への配慮	① 工事中においては、建設廃棄物の適正処理や排出低減、建設資材の再資源化、リサイクル材の活用を積極的に行う提案となっているか。 ② その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 11

## ウ 入居者移転支援計画

評価項目	評価の視点	様式
a 円滑な入居者移転への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 移転説明会や移転先の決定などについて、移転対象の入居者が円滑に移転することができる計画となっているか。</li> <li>② 入居者が気軽に相談できる窓口を設置するなど、入居者の円滑な移転につながる配慮が提案されているか。</li> <li>③ 引越し準備や手続き等、高齢者や障がい者、外国人等に配慮された提案がされているか。</li> <li>④ その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	<p>様式 5 - 12</p> <p>様式 6 - 17</p>

## エ 維持管理計画

評価項目	評価の視点	様式
a 効率的かつ迅速な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 各業務のコスト削減に努めた提案となっているか。</li> <li>② ライフサイクルコストの削減に配慮した提案されているか。</li> <li>③ 障害発生時や警報発報時において迅速な対応が図られる提案となっているか。</li> <li>④ その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	<p>様式 5 - 13</p>

## オ 事業計画

評価項目	評価の視点	様式
a 事業の実施体制・安定性、収支計画	① 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。 ② 事業者の自己モニタリング体制を確保するとともに、市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。 ③ 業務に必要な費用が適切に計上されており、収支計画が適切に把握できる提案となっているか。 ④ 長期にわたり安定した事業を継続するための工夫や、撤退リスクに対する対応が具体的に提案されているか。 ⑤ その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 14
b リスク管理計画	① 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。 ② 構成企業の倒産のほか、リスク発生時において事業を継続させるためのバックアップ体制等が確保されている提案となっているか。 ③ その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 15
c 地元企業の活用、地産地消の取組	① 市内企業の活用や地元雇用、地場製品の活用など、地域経済へ貢献する提案となっているか。 ② その他独自に計画、配慮した点	様式 5 - 16

## カ その他

評価項目	評価の視点	様式
a その他独自の提案	① いずれの評価項目にも含まれない内容で、市や入居者等にとって有益で実現性の高い独自の提案があるか。	様式 5 - 17

## (2) 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価格に基づき、下式により価格評価点の算定を行う。

また、価格評価点は、小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入して算定を行う。

$$\text{価格評価点} = 50 \times \text{最安入札価格} / \text{入札価格}^*$$

$$*\text{入札価格} = \text{建替整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費} + \text{維持管理業務費}$$

## 4 総合評価点の算定

評価委員会では、定性評価点及び価格評価点の合計により、総合評価点を算定し、評価を行う。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点 (満点 70 点)} + \text{価格評価点 (満点 50 点)}$$

## 第5 落札者の決定

市は、評価委員会による評価結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、総合評価点が最も高い入札参加者が複数いる場合、定性評価点が最も高い入札参加者を落札者とし、それでも決しない場合は、市はくじ引きにより落札者を決定するものとする。

落札者の決定後、すべての入札参加者に対してその結果を通知するとともに、市のホームページにて公表する。

また、審査講評についても、市のホームページにて公表する。