

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

民間事業者選定結果

平成 18 年 3 月 24 日

沼 津 市

「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「PFI法」という。)第7条第1項の規定により、「沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業」を実施する民間事業者を選定したので、同法第8条の規定による客観的な評価の結果を、次のとおり公表する。

平成18年3月24日

沼津市長 斎藤 衛

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業
事業者選定結果
目 次

1. 事業者選定の経緯等	1
1.1 事業者選定の経緯	1
1.2 事業者選定方式	1
1.3 事業者選定方法及び手順	1
2. 事業者選定の体制等	3
2.1 事業者選定の体制	3
2.2 専門委員会	3
3. 審査結果	3
3.1 入札参加資格審査	3
3.2 基礎項目審査	5
3.3 加点項目審査	5
3.4 提案価格に対する価格評価点の結果	6
3.5 総合評価	6
3.6 落札者の決定	7
3.7 市の財政負担の削減効果	7

1. 事業者選定の経緯等

1.1 事業者選定の経緯

事業者選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

・実施方針の公表	平成17年 7月 29日
・特定事業の選定、公表	平成17年 8月 31日
・入札公告	平成17年 10月 20日
・入札説明会	平成17年 10月 25日
・入札書及び事業提案の受付締切	平成18年 1月 30日
・開札	平成18年 3月 15日
・落札者の決定・通知、公表	平成18年 3月 24日

1.2 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、本施設の整備、維持管理業務の各業務を通じて、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、事業者の幅広い能力・ノウハウ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、事業者の選定にあたっては、入札価格及び施設整備の性能等、本市の要求するサービス水準との適合性、維持管理業務における遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の各面から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を採用した。

1.3 事業者選定方法及び手順

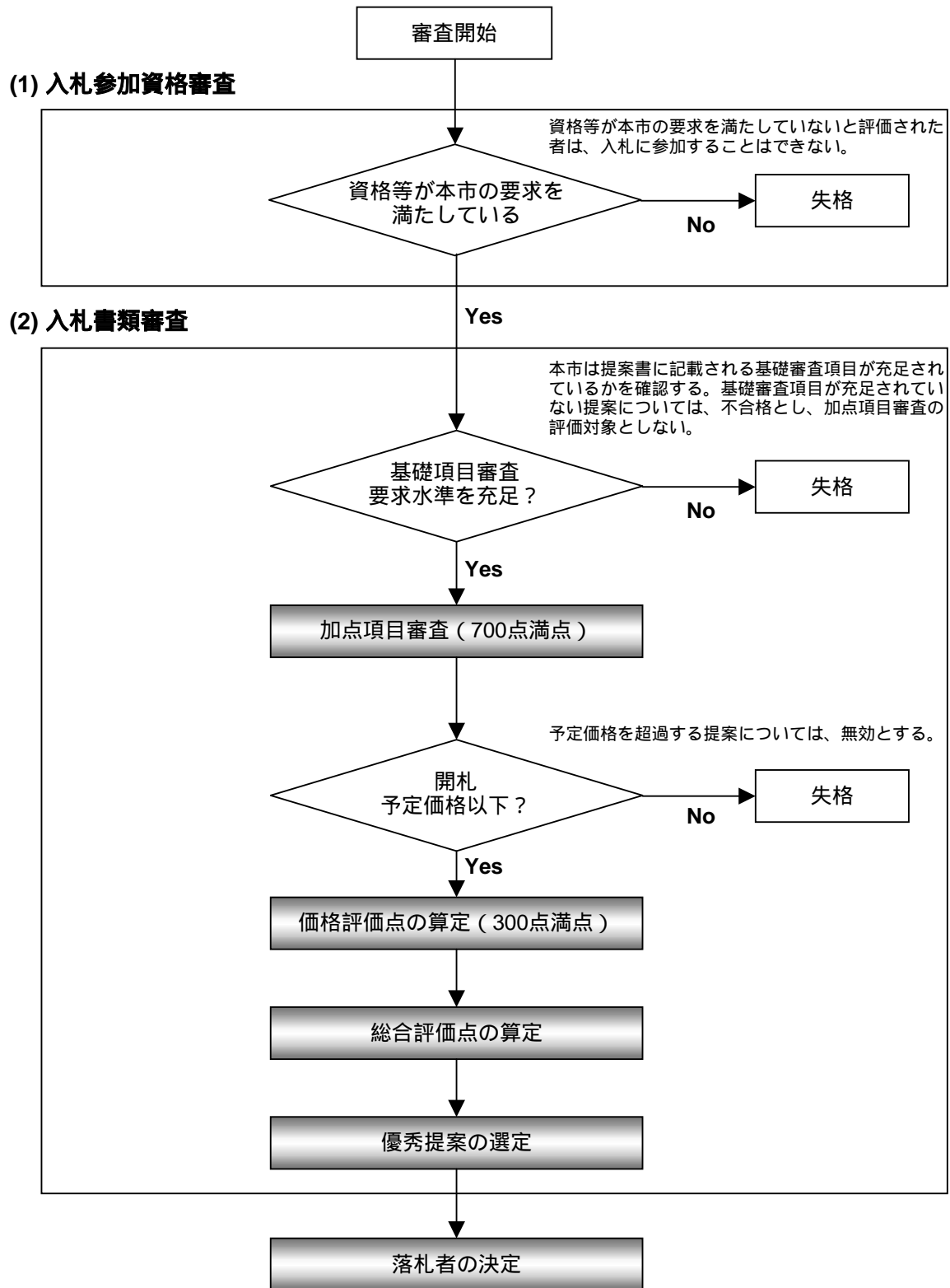
事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について本市が審査を行い、入札参加者の選定を行った。

入札書類審査では、各業務に関する具体的な提案内容の審査（加点項目審査）を行い、提案価格の評価とあわせて総合評価による優秀提案の選定を行った。

なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者を選定する目的にのみ用い、入札書類審査における評価には反映させないこととした。

審査手順は、以下のとおりである。



2. 事業者選定の体制等

2.1 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等で構成する専門委員会を設置した。

専門委員会は、入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案を選定し、本市は、専門委員会からの報告を受けて、落札者を決定した。

2.2 専門委員会

専門委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	小林 重敬（横浜国立大学大学院工学研究院 教授）
副委員長	藤本 昌也（関東学院大学工学部 教授）
委員	加藤 仁美（東海大学工学部建築学科 教授）
委員	佐々木 宏（住宅金融公庫 理事）
委員	五十嵐 源嗣（沼津市建設部 建設部長）

3. 審査結果

3.1 入札参加資格審査

応募グループは、以下の4グループであり、グループを構成する企業が入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査した。この結果、すべての企業が資格を満たしていることを確認した。

グループ名	構成企業名
PFCグループ (登録番号1)	代表企業：(株)PFC 構成企業：東レ建設(株) 三島支店 (株)メイク建築設計事務所 東洋コミュニティサービス(株) 協力企業：(株)関電工 静岡支店 片野設備(株)
馬淵建設グループ (登録番号2)	代表企業：馬淵建設(株) 中部支店 構成企業：(株)内田祥三建築事務所 平和建設(株) 沼津営業所 平和ハウジング(株)

<p>松井・大東グループ (登録番号3)</p>	<p>代表企業：松井建設(株) 横浜営業所 構成企業：大東建設工業(株) (株)竹村設計 (株)福室工務店 (株)佐野電気 沼津設備工業(株) 東海プラント(株) (株)日立建設設計 静岡営業所 (株)東京エネシス (株)三晃空調 静岡営業所</p>
<p>沼津Jグループ (登録番号4)</p>	<p>代表企業：大岡建設工業(株) 構成企業：(株)加藤工務店 (株)佐藤建設 (株)ゼクタ 協力企業：(株)飯田建設工業 大藤建設(株) (株)川村組 (株)高田工務店 富士峰建設(株) (株)平成建設 (株)後藤工務店 (株)市浦ハウジング&プランニング 東京支店 日本ハウズイング(株)</p>

3.2 基礎項目審査

落札者決定基準「別紙 1 基礎審査項目の評価基準」に挙げる基礎審査項目について審査を行い、入札参加者のすべてについて基礎審査項目を充足していることを確認した。

3.3 加点項目審査

(1) 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、専門委員会において以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与し加点項目審査を行った。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点
事業計画全般に関する事項	105
設計業務に関する事項	420
建設業務に関する事項	105
維持管理業務に関する事項	35
入札者独自の提案に関する事項	35
合計	700

【加点基準】

	評価水準	加点比率
A	特に優れている	100%
B	A と C の中間程度	75%
C	優れている	50%
D	C と E の中間程度	25%
E	優れている点はない	0%

(2) 性能評価点の算定結果

前項の審査基準に基づく審査結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	各グループの得点			
		沼津 J グループ (登録番号 4)	松井・大東 グループ (登録番号 3)	馬淵建設 グループ (登録番号 2)	PFC グループ (登録番号 1)
事業計画全般に関する事項	105	87.50	83.75	70.00	57.50
設計業務に関する事項	420	363.75	298.75	280.00	235.00
建設業務に関する事項	105	78.75	78.75	52.50	61.25
維持管理業務に関する事項	35	26.25	26.25	26.25	26.25
入札者独自の提案に関する事項	35	23.75	17.50	8.75	20.00
合計（性能評価点）	700	580.0	505.0	437.5	400.0

3.4 提案価格に対する価格評価点の結果

価格評価点は、提案価格を基に次式で算定した。価格評価点の計算にあたっては、小数点以下を四捨五入し、価格評価点の上限を 300 点とした（以下の式で求められる数値が 300 を超えるものは 300 点と読み替えるものとする）。また、いずれのグループも予定価格内であったことを確認した。

$$\text{価格評価点} = 300 - 7500 \times \left(\frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} - 0.8 \right)^2$$

項目	各グループの得点			
	沼津 J グループ (登録番号 4)	馬淵建設 グループ (登録番号 2)	PFC グループ (登録番号 1)	松井・大東 グループ (登録番号 3)
予定 価格	3,500,952 千円			
提案 価格	3,014,828,743 円	3,043,269,811 円	3,154,545,000 円	3,275,472,455 円
価格 評価点	272	264	223	162

予定価格及び提案価格は、消費税等抜きで表記

3.5 総合評価

価格評価点と性能評価点としての加点項目審査点の合計とを加算した値を総合評価点とし、それが最大となった提案が優秀提案として選定された。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (加点項目審査 : 700 点満点)} + \text{価格評価点 (300 点満点)}$$

	配点	各グループの得点			
		沼津 J グループ (登録番号 4)	馬淵建設 グループ (登録番号 2)	松井・大東 グループ (登録番号 3)	PFC グループ (登録番号 1)
性能評価点	700	580.0	437.5	505.0	400.0
価格評価点	300	272	264	162	223
総合評価点	1,000	852.0	701.5	667.0	623.0
順位		1	2	3	4

3.6 落札者の決定

専門委員会は、入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案を選定し、本市は、専門委員会からの報告を受けて、沼津Jグループを落札者として決定した。

3.7 市の財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業をPFI事業として実施する場合の市の財政負担額を算定した。その結果、市が直接事業を実施する場合と比較して、現在価値換算で約18.6%削減されることとなった。

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額（現在価値）	2,879 百万円	2,344百万円
指数	100.0	81.4