

**山形県営松境・住吉団地移転建替及び
酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業**

落札者決定基準

平成17年 3月28日

**山 形 県
酒 田 市**

< 目 次 >

| | |
|--|----|
| 1 . 本書の位置づけ | 2 |
| 2 . 事業者選定の概要 | 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) 民間事業者の選定体制 | 2 |
| 3 . 審査の手順 | 4 |
| (1) 競争参加資格審査（確認） | 4 |
| (2) 提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査） | 4 |
| 4 . 競争参加資格審査（確認） | 5 |
| 5 . 提案審査（基礎審査） | 5 |
| (1) 入札金額に関する適格審査 | 5 |
| (2) 競争参加資格に関する適格審査 | 5 |
| (3) 基本的要件に関する適格審査 | 5 |
| 6 . 提案審査（定性審査） | 6 |
| (1) 事業計画に関する提案審査 | 7 |
| (2) 施設計画等に関する提案審査 | 7 |
| (3) 維持管理計画に関する提案審査 | 9 |
| (4) 県内企業等の参入による地域経済への配慮等に関する提案審査 | 9 |
| (5) 提案全体に関する審査 | 9 |
| 7 . 提案審査（価格審査） | 10 |
| (1) 入札金額に関する提案審査 | 10 |
| 8 . 落札者の選定・決定 | 10 |
| (1) 落札者の選定・決定（定性審査と価格審査の総合評価） | 10 |

1. 本書の位置づけ

山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、山形県（以下「県」という。）並びに酒田市（以下「市」という。）が、山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集及び選定を行うに当たって、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、落札者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った入札参加者を選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に具体的な指針を与えるものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 民間事業者の選定方式

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理段階（維持管理は県営住宅部分のみ。）の各業務を通じて、選定事業者（SPC）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る。したがって、民間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なことから、民間事業者の選定に当たっては、入札参加者より提案を受けた県営住宅の整備費相当分、県営住宅の維持管理業務費相当分（維持管理は県営住宅部分のみ。）、県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分及び琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分並びに事業運営の能力、整備する県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの内容、維持管理の能力（維持管理は県営住宅部分のみ。）及び県内企業等の参入による地域経済への配慮等に対する評価等により選定する「総合評価一般競争入札方式」を採用する。

なお、本県のPFI事業の普及・促進のため、本事業の設計、建設等において、県内の企業自らが積極的に取り組み、主導的な役割を果たすことを期待する。

(2) 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定は、競争参加資格審査（確認）と提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）の二段階により実施する。なお、競争参加資格審査の結果は、提案審査のための提案を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ用いることとし、提案審査には持ち越さない。

(3) 民間事業者の選定体制

提案の審査は、県並びに市が設置する、学識経験者等の委員により構成される審査委員会において行う。審査委員会は、落札者の選定基準に関する審議並びに入札参加者より提出された入札提案書類の審査及び落札者の選定を行う。

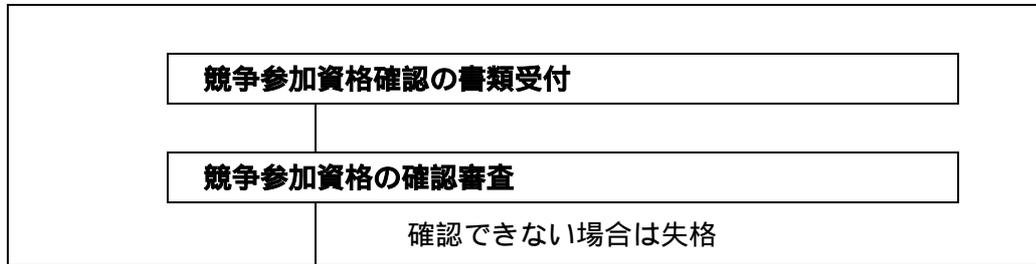
審査委員会は、以下の 8 名の委員で構成される。なお、審査委員会は非公開とする。

| | | |
|----------------------------------|-------|--------------------|
| 委員長 | 相羽 康郎 | 東北芸術工科大学デザイン工学部教授 |
| 委員 (五十音順) | 藍場建志郎 | 日本政策投資銀行東北支店企画調査課長 |
| | 阿蘇 弘夫 | 酒田市建設部長 |
| | 安孫子英彦 | 安孫子総合法律事務所弁護士 |
| | 池田 隆 | 山形県土木部土木部長 |
| | 合田 篤子 | 山形大学人文学部総合政策科学科講師 |
| | 高橋 宰志 | 山形県社会福祉協議会常務理事 |
| | 藤田 穰 | 山形県総務部総合政策室長 |

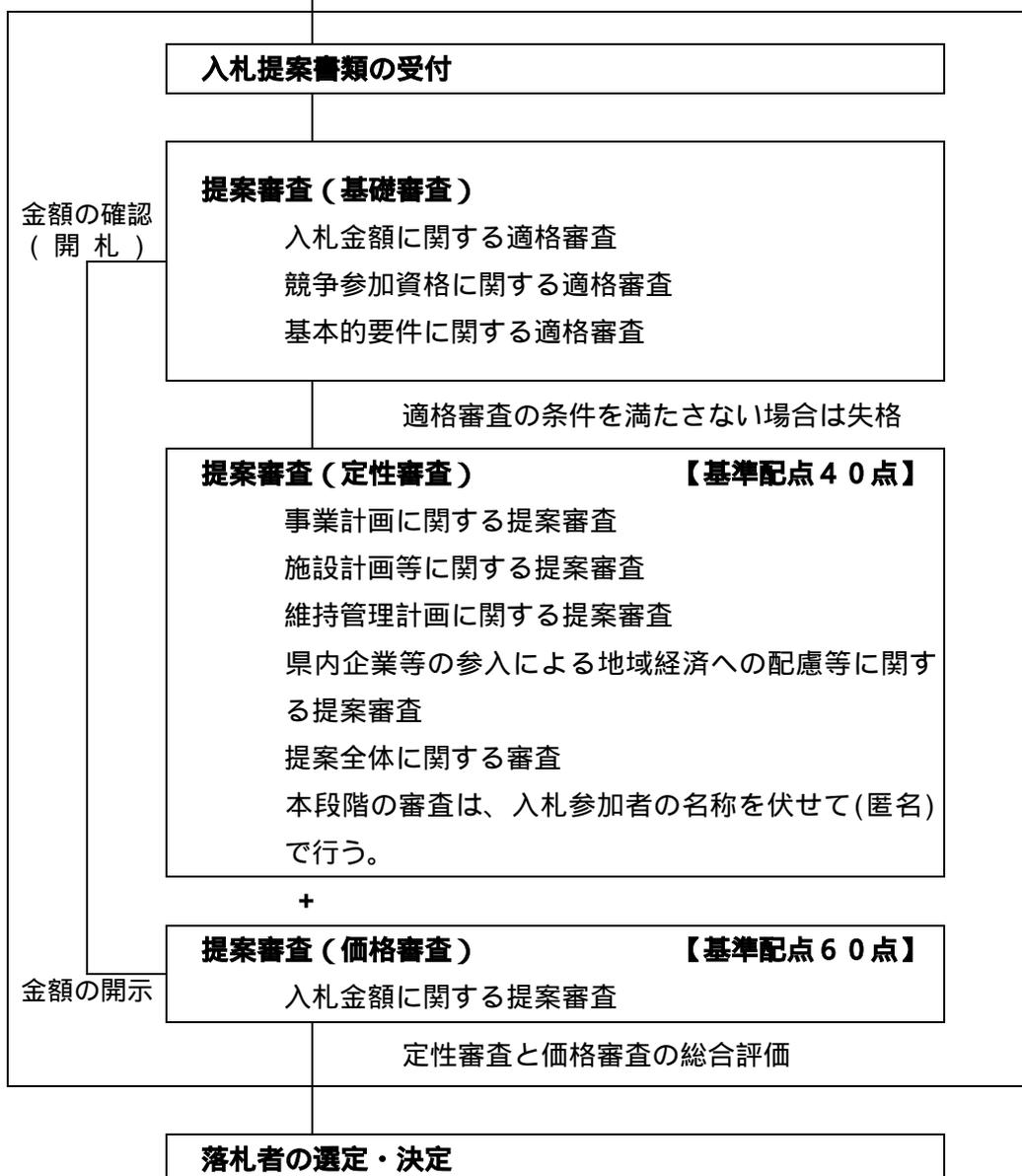
3. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

(1) 競争参加資格審査（確認）



(2) 提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）



4 . 競争参加資格審査（確認）

競争参加資格審査は、競争参加資格（入札参加者の構成要件、設計・建設に当たる者の資格要件及び入札参加者の制限等）に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの確認審査を行う。1項目でも確認審査の要件を満たさない場合は失格とする。

5 . 提案審査（基礎審査）

提案審査は、入札金額に関する適格審査、競争参加資格に関する適格審査及び基本的要件に関する適格審査を行う。1項目でも適格審査の要件を満たさない場合は失格とする。

(1) 入札金額に関する適格審査

入札参加者の提案した入札金額に関して、県並びに市が定めた入札書比較価格の範囲内であることの適格審査を行う。（「県部分入札金額」が「県が定める入札書比較価格」の、「市部分入札金額」が「市が定める入札書比較価格」の、それぞれ範囲内であること。）

(2) 競争参加資格に関する適格審査

入札参加者の競争参加資格に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの適格審査を行う。

(3) 基本的要件に関する適格審査

基本的要件に関して、以下の審査項目を満たしていることの適格審査を行う。

| 審査項目 | | 審査基準 |
|-------|------------|--|
| 事業計画等 | 事業工程 | ・ 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。 |
| | 入札金額 | ・ 算定方法に誤りがないこと。 |
| | 特別目的会社 | ・ 出資内容が明記され、出資条件が満たされていること。 ・ 民間施設（附帯的事业）が事業に対して致命的なリスクとなっていないこと。 |
| | 県並びに市の支払条件 | ・ 県営住宅の整備に対する対価等の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 ・ 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価等の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 ・ 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価等の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 |

| | | |
|--------|----------|--|
| | 保険の付保 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 選定事業者（ＳＰＣ）等に義務づけている保険に付保されること。 |
| | 資金調達計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達方法、金額、条件などが明示されていること。 ・ 金融機関等からの関心表明書（ＬＯＩ）の取得がなされていること。取得がなされていない場合は、このことに相当する合理的な説明があること。 |
| 施設計画等 | 土地（事業場所） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画地（県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの整備）、事業計画地と事業計画地の北側県有地（県営住宅の整備に関する既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備）、県営松境団地・同住吉団地（県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体）の基本的な事項について、要求水準が満たされていること。 |
| | 施設計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅（附帯施設、駐車場、駐輪場を含む。）の規模や内容・機能的な事項について、要求水準が満たされていること。 ・ 琢成学区コミュニティ防災センター（附帯施設、駐車場、駐輪場を含む。）の規模や内容・機能的な事項について、要求水準が満たされていること。 ・ 民間施設（附帯的事業）の規模や内容・機能的な事項について、要求水準が満たされていること。（民間施設（附帯的事業）の提案がない場合は、適用しないものとする。） |
| 維持管理計画 | 維持管理計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務の体制、業務の内容について、要求水準が満たされていること。 |

6. 提案審査（定性審査）

提案審査は、事業計画に関する提案審査、施設計画等に関する提案審査、維持管理計画に関する提案審査、県内企業等の参入による地域経済への配慮等に関する提案審査、提案全体に関する審査を行う。

入札参加者より提出された入札提案書類の内容について、以下に示す審査項目ごとに配点を行うものとし、基準配点の合計は40点とする。個々の配点は、すべての審査項目若しくは審査事項における基準配点に評価区分に応じた配点比率を乗じて算定する。この場合、四捨五入は行わないものとする。

| 評価区分 | 配点比率 |
|-----------|------|
| 特に優れている | 100% |
| と の中間程度 | 75% |
| 優れている | 50% |
| と の中間程度 | 25% |
| 優れている点はない | 0% |

(1) 事業計画に関する提案審査

| 審査項目（・審査の視点） | | 基準配点 |
|--------------|---|------|
| 事業計画に関する事項 | 1) 資金調達計画 | 5 |
| | ・ 資金需要として適切な内容が計上されているか。 | |
| | ・ 金融機関等の支援体制が十分なものとなっているか。 | |
| | 2) リスク管理計画 | |
| | ・ リスク発生時における事業継続のための有効なバックアップ体制が確保されているか。 | |
| | ・ 提供するサービスを維持するための独自の工夫（セルフモニタリング等）がされているか。 | |
| | 3) キャッシュフローの安定性 | |
| | ・ 運営資金不足への対応策（キャッシュリザーブの確保等）が講じられているか。 | |
| | ・ 収支計画の安定性の向上に向けた工夫がされているか。 | |

（小計 5 点）

(2) 施設計画等に関する提案審査

| 審査項目（・審査の視点） | | 基準配点 |
|-----------------------|--|------|
| 周辺環境への配慮及び地域の活性化等への寄与 | 1) 周辺環境への配慮 | 3 |
| | ・ 本事業の施設が整備されたことによる、日影、電波障害、騒音、降雨・降雪等による周辺住民への悪影響を防ぐための対策・工夫等 | |
| | ・ その他独自に計画、配慮した点 | |
| | 2) 民間施設（附帯的事業）の一体整備 | 3 |
| | ・ 民間施設（附帯的事業）の一体整備（県営住宅部分との合築）による、地域の活性化及び本事業の公共性、社会性の向上への寄与等 | |
| | ・ その他独自に計画、配慮した点 | |
| 施設計画 | 3) 街並み景観・建築デザイン | 5 |
| | ・ 街並み景観の向上への貢献（施設の外観・色彩・仕上げ計画等が、周辺環境と調和しているとともに街並み景観の向上に貢献しているか等） | |
| | ・ デザインコンセプト及びデザイン密度（レベル）の高さ、魅力度（施設の外観・色彩・仕上げ計画等が、全体の利用促進・活性化につながるような高度で魅力的なデザインとなっているか等） | |
| | ・ その他独自に計画、配慮した点 | |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>4) 全体配置計画・動線計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 配置計画の適切性・魅力度（県営住宅、琢成学区コミュニティ防災センター、民間施設（附帯的事業）、及び、駐車場、駐輪場、緑地等の配置計画が、適正かつ魅力的なものとなっているか等） ・ 既存建物への配慮（本敷地内において、本事業で整備する施設同士及び既存施設との日照、通風、採光、落雪等の影響に配慮しているか等） ・ 動線計画の適切性（歩行者及び車両の動線が、安全かつ機能的に計画されているか等） ・ その他独自に計画、配慮した点 | 5 |
| | <p>5) 既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備(配置計画・動線計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 移設施設及び代替施設の配置計画・動線計画の適切性（新たに再整備された車庫及び屋外駐車場等の配置計画・動線計画が、適切なものとなっているか等） ・ その他独自に計画、配慮した点 | 2 |
| | <p>6) 県営住宅（住棟レイアウト・住戸プランニング）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟レイアウトの適切性（住棟内部の住戸配置、エレベーター位置、階段位置等のレイアウトが、適切なものとなっているか等） ・ 住戸プランニングの適切性（通風、採光、各室の配置等のプランニング、シックハウス等の健康への配慮が、適切なものとなっているか等） ・ その他独自に計画、配慮した点 | 2 |
| | <p>7) 琢成学区コミュニティ防災センター（全体レイアウト・各室計画）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全体レイアウトの適切性（事務室、会議室、研修室、調理室、集会室等のレイアウトが、適切なものとなっているか等） ・ 各室計画の適切性（通風、採光、防音等の計画が、適切なものとなっているか等） ・ その他独自に計画、配慮した点 | 2 |
| | <p>8) 施工計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの施工にともなう周辺住民への騒音・振動等の悪影響を防ぐための対策・工夫等 ・ 既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備にともなう周辺住民への騒音・振動等の悪影響を防ぐための対策・工夫等 ・ 県営松境団地及び同住吉団地の解体にともなう周辺住民への騒音・振動等の悪影響を防ぐための対策・工夫等 ・ その他独自に計画、配慮した点 | 3 |

（小計 25点）

(3) 維持管理計画に関する提案審査

| 審査項目（・審査の視点） | | 基準配点 |
|------------------------------|----------------------------------|------|
| 維持管理計画に関する事項 | 1) 維持管理業務の実施体制 | 2 |
| | ・ 維持管理業務を円滑に行う業務体制が計画されているか。 | |
| | ・ 緊急を要する業務に、迅速に対応できる体制が計画されているか。 | |
| | 2) 維持管理業務の業務内容 | |
| ・ 維持管理業務を適切に行う業務内容が計画されているか。 | | |

（小計 2 点）

(4) 県内企業等の参入による地域経済への配慮等に関する提案審査

| 審査項目（・審査の視点） | | 基準配点 |
|----------------|--|------|
| 県内企業等の参入に関する事項 | 1) 県内企業等の参入 | 5 |
| | ・ 県内企業等が主導的な役割を果たす事業参画による、地域経済への配慮等に関する提案がなされているか。 | |

（小計 5 点）

(5) 提案全体に関する審査

| 審査項目（・審査の視点） | | 基準配点 |
|--------------|--|------|
| 提案全体に関する事項 | 1) 提案全体として、事業効率が高いものとなっているか。（各審査項目間の相乗効果等） | 3 |
| | 2) 提案全体として、斬新さや優れた特徴等があるか。 | |
| | 3) 県産材の活用等に配慮しているか。 | |

（小計 3 点）

（ 定性審査基準配点計 40 点 ）

7. 提案審査（価格審査）

(1) 入札金額に関する提案審査

入札参加者の入札金額に関して、以下に示す方法で配点を行うものとし、基準配点は60点とする。

1) 配点の算出方法

入札金額が最も低いものを1位とし、その配点を60点（満点）とする。2位以下の配点は、1位の入札金額（最低価格）との比率により算出する。配点は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで求める。

2) 配点の計算式

配点 = 基準配点（60点）× 1位の入札金額（最低価格） / 入札金額

8. 落札者の選定・決定

(1) 落札者の選定・決定（定性審査と価格審査の総合評価）

定性審査の配点（基準配点40点）と価格審査の配点（基準配点60点）の合計（総合評価値）が最も高い提案者を落札者として選定し、県並びに市がこれを落札者として決定する。ただし、総合評価値が最も高い提案者が複数いるときは、当該提案者にくじを引かせて落札者を決定する。

本事業に関する窓口

山形県土木部建築住宅課

| | | |
|-------------|-----------|--|
| 住 所 | 〒990-8570 | 山形県山形市松波二丁目 8 番 1 号 |
| 電 話 | | 0 2 3 - 6 3 0 - 2 6 3 7 |
| ファックス | | 0 2 3 - 6 3 0 - 2 6 3 9 |
| 山形県庁のホームページ | | http://www.pref.yamagata.jp/ |
| 電子メール | | kenchiku@pref.yamagata.jp |