

山形県営通町団地移転建替等事業

落札者決定基準

平成20年 4月 1日

山 形 県

< 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) 競争参加資格確認審査	4
(2) 提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）	4
4 . 競争参加資格確認審査	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	6
(2) 施設計画等に関する提案審査	6
(3) 維持管理計画に関する提案審査	7
(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	8
(5) 提案全体に関する審査	8
7 . 提案審査（価格審査） B案	8
(1) 入札金額に関する提案審査	8
8 . 落札者の選定・決定	8
(1) 落札者の選定・決定（定性審査と価格審査の総合評価）	8

1. 本書の位置づけ

山形県営通町団地移転建替等事業 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。）が、山形県営通町団地移転建替等事業（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業務費相当分、県営住宅の維持管理業務費相当分及び県営通町団地の解体撤去業務費相当分並びに事業運営の能力、整備する県営住宅の内容、維持管理の能力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、競争参加資格確認審査と提案審査（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、競争参加資格確認審査の結果は、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。

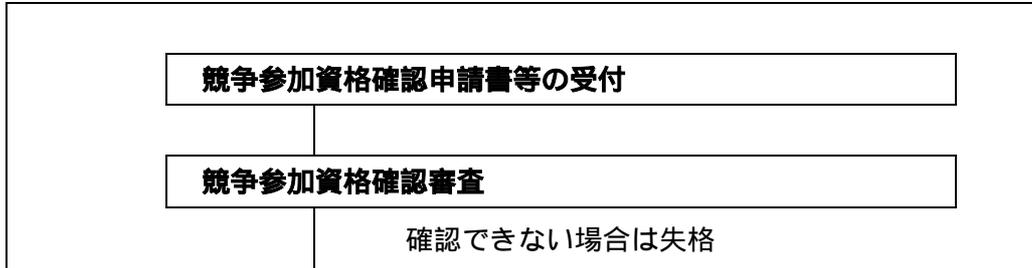
審査委員会は、以下の7名の委員で構成される。なお、審査委員会は非公開とする。

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)	安孫子 英彦	安孫子総合法律事務所弁護士
	植村 義弘	黒沼公認会計士税理士共同事務所公認会計士
	コーエンズ久美子	山形大学人文学部准教授
	小柳 太郎	山形県総務部改革推進室政策企画課長
	佐藤 弘	山形県社会福祉協議会常務理事
	高村 義晴	山形県土木部土木部長

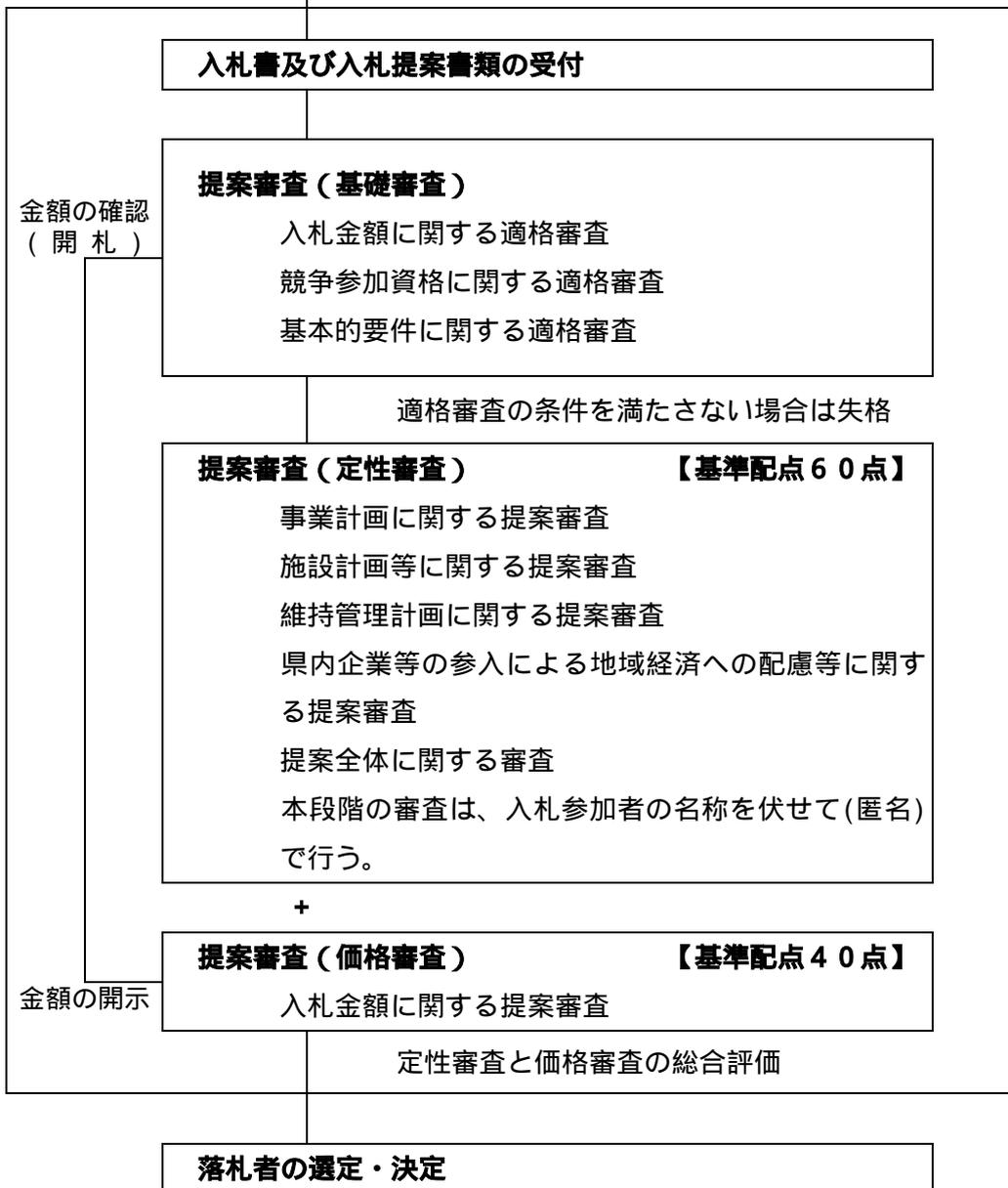
3. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

(1) 競争参加資格確認審査



(2) 提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）



4. 競争参加資格確認審査

競争参加資格確認審査は、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。

(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	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。
	県の支払条件	・ 県営住宅の整備業務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。 ・ 県営通町団地の解体撤去業務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。
	資金調達計画	・ 資金調達方法、金額、条件などが明示されていること。
施設計画等	土地（事業場所）	・ 事業計画地（県営住宅の整備）、県営通町団地（県営通町団地の解体撤去）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	・ 県営住宅（付帯施設、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。
維持管理計画	維持管理計画	・ 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60点とする。個々の配点は、審査項目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	基準配点
1) 資金調達計画	4
・ 資金需要として適切な内容が計上されているか。	
2) リスク管理計画	4
・ 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	4
・ 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12点）

(2) 施設計画等に関する提案審査

審査項目	基準配点
1) 周辺環境への配慮	4
・ 本事業の施設が整備されたことに伴う、日影、電波障害、騒音、降雨・降雪、その他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	

<p>2) 街並みの形成・建築デザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 米沢（特に清水町上町内会）の街並みと調和していることはもとより、良好な街並みの形成をリードするような建築デザイン等の工夫等 ・ 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、外構計画等が、県営住宅の利用促進・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 	8
<p>3) 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（県営住宅及び駐車場、駐輪場、広場等の配置計画が、適切なものとなっているか等） ・ 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） ・ 共同住宅における雪処理の対策・工夫等 ・ その他独自に計画、配慮した点 	6
<p>4) 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（住棟同士の配置、住棟内部の住戸配置、廊下・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・住戸空間の適切性・魅力度（通風、採光、各室の配置・空間等が、適切かつ魅力的なものとなっているか等） ・ その他独自に計画、配慮した点 	8
<p>5) 施工計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅の施工に伴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 ・ 県営通町団地の解体撤去に伴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 	4

（小計 30 点）

(3) 維持管理計画に関する提案審査

審査項目	基準配点
<p>1) 維持管理業務の実施体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	6
<p>2) 維持管理業務の業務内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 6 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	基準配点
1) 県内企業等の参入	6
・ 県内企業等が主導的な役割を果たす事業参画により、地域経済への配慮等に関する提案がなされているか。	
・ 県産材等（特に木材）の活用について、配慮がなされているか。	

(小計 6 点)

(5) 提案全体に関する審査

審査項目	基準配点
1) 提案全体として、個々の提案が一体となった、高い相乗効果が期待できるか。	6
2) 提案全体として、豊かな生活空間等の工夫がなされているか。	
3) 提案全体として、新しい生活スタイルへの提案がなされているか。	

(小計 6 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40点とする。

1) 配点の算出方法

入札参加者の入札金額は、次の算定式（入札書比較価格からの割合）に基づき、価格審査の配点を算出する。

2) 配点の計算式

$$\text{配点} = (\text{入札書比較価格} - \text{入札金額}) / 2,800,000$$

価格審査の配点は、小数点以下第三位を四捨五入するとともに、上限を40点とする。

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60点）と価格審査の配点（基準配点40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

山形県庁のホームページ <http://www.pref.yamagata.jp/>