

# 県営住宅原団地建替整備事業

落札者決定基準

令和4年6月17日

静岡県



# 目次

第1章 本書の位置づけ.....	1
第2章 落札候補者の選定の概要.....	2
1 落札候補者の選定方式.....	2
2 落札候補者の選定方法.....	2
3 落札候補者の選定体制.....	2
第3章 審査全体の流れ.....	3
第4章 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) 提出書類の確認.....	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 定性評価と価格評価.....	6
(1) 定性評価.....	7
(2) 価格評価.....	12
4 総合評価点の算定及び落札候補者の選定.....	12
第5章 落札者の決定.....	13



## 第1章 本書の位置づけ

落札者決定基準は、本事業を実施するにあたり、県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、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者である落札候補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。

## 第2章 落札候補者の選定の概要

### 1 落札候補者の選定方式

本事業は、建替整備業務、入居者移転支援業務及び余剰地活用業務の各業務を通じて、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、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必要がある。

したがって、民間事業者の選定にあたっては、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮し、総合評価一般競争入札を採用する。

### 2 落札候補者の選定方法

落札候補者の選定方法は、入札参加資格審査と提案審査の2段階により選定する。

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審査するものとし、技術提案に関する定性的な評価（以下「定性評価」という。）により定性評価点を、入札価格に関する定量的な評価（以下「価格評価」という。）により価格評価点をそれぞれ算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）の最も高い者を落札候補者として選定する。

なお、入札時の提出書類に不備がある場合、入札価格のうち建替整備業務費と入居者移転支援業務費の合計額が県の予定価格を上回った場合又は基本的要件を1つでも満たさない場合は失格とし、それ以降の審査は行わないものとする。

### 3 落札候補者の選定体制

落札候補者の選定にあたり、提案審査は、学識経験者及び県職員等で構成する選考会において行う。

県は、選考会による選定結果を踏まえ、本事業の落札者を決定するものとする。

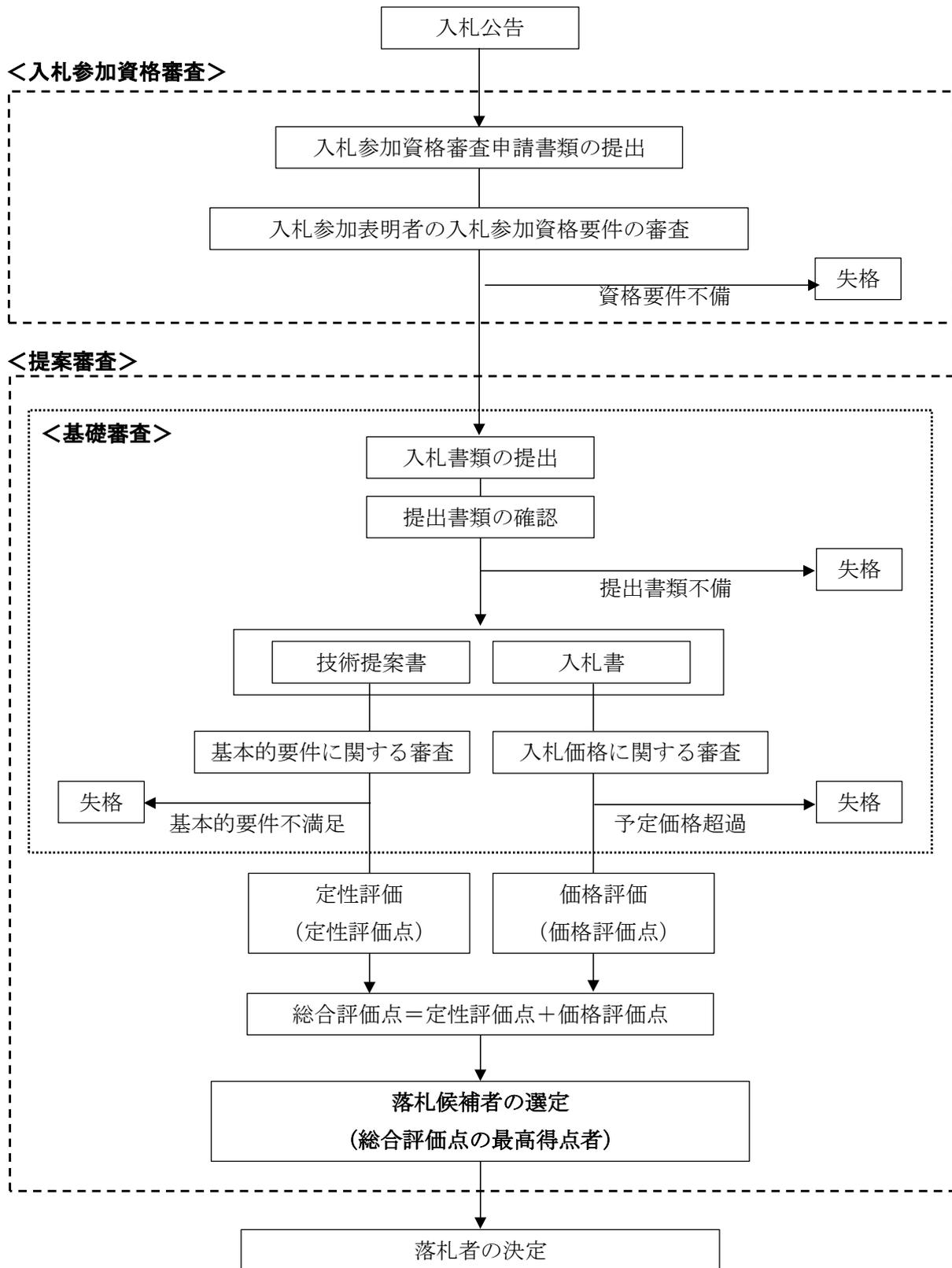
#### ■「県営住宅原団地建替整備事業に係る事業者選考会」委員一覧

区分	氏名	所属及び役職名
委員	寒竹 伸一	公立大学法人 静岡文化芸術大学 副学長 大学院デザイン研究科 特任教授
	山田 慎也	一般財団法人 静岡経済研究所 理事
	飯田 真由美	静岡県住宅供給公社 住宅部長
	関野 勇治	沼津市 まちづくり統括監
	青野 直己	静岡県交通基盤部 理事（建築担当）

なお、入札参加者が、落札候補者の選定前までに、選考会の委員に対し、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、その入札参加者は落札候補者の選定の対象外とする。

### 第3章 審査全体の流れ

審査の手順は、以下のとおりである。



## 第4章 審査及び評価の内容

### 1 入札参加資格審査

県は、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参加資格要件」を満たしているか否かについて、入札参加資格審査に関する提出書類を審査する。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) 提出書類の確認

県は、入札参加者が提出した書類について、入札説明書で示す書類が揃っていることを確認する。

提出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

県は、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のうち、建替整備業務費及び入居者移転支援業務費の合計額が、県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。

#### (3) 基本的要件に関する審査

県は、入札参加者が提案した技術提案について、以下の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。

1) 施設計画に関する事項（各様式及び提案図面）

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 - 7
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場として、自走式の平面駐車で、180 台以上の駐車区画数が計画されていること。また、車いす対応住戸と同数の車いす専用駐車区画が確保されていること。</li> <li>駐輪場として、計画する住戸数 1 戸あたりにつき 2 台分以上が計画されていること。</li> <li>附帯施設として、駐車場、駐輪場、ごみ置場、植栽及び敷地内通路の明示がされていること。</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（本団地全体敷地の複合日影図にて）。</li> <li>建替時は建築基準法第 86 条の 2 第 1 項による認定の取得が必要であるが、将来的に団地認定を廃止しても、仮想敷地で各住棟が建築基準法に適用できるよう計画されていること。</li> </ul>	様式 6 - 7 様式 6 - 14 様式 6 - 15
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か。</li> <li>階数が適切な設定となっているか。</li> <li>ZEH-M Ready 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）が確保されているか。</li> </ul>	様式 4 - 3 様式 5 - 1 様式 5 - 8 様式 6 - 2 様式 6 - 4 様式 6 - 5
住戸数等	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体で 250 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>1 戸以上の車いす対応住戸が計画されていること。</li> </ul>	様式 6 - 3 様式 6 - 4
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、指定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 - 5

2) 建設、解体に関する事項

区分	審査基準	様式
工区区分、工期設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>工区区分（工区分け）が明示されていること。</li> <li>関係法令に係る協議・手続き、事前調査、解体・撤去、設計、建設、移転、余剰地活用の各業務について、それぞれの実施時期が工程表に明示されていること。</li> </ul>	様式 6 - 16

### 3) 入居者移転支援計画に関する事項

区分	審査基準	様式
入居者移転支援	・工区区分と整合の図られた移転計画が立案されていること（仮移転先などの不足が生じていないこと）。	様式 6 - 16

### 4) 余剰地活用計画に関する事項

区分	審査基準	様式
余剰地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替エリア内に、本団地の敷地とは独立した 4,000 m<sup>2</sup>以上の余剰地が市道に接して確保され、敷地境界が明示されていること。</li> <li>・余剰地内に建設される民間施設の用途とともに、整備期間、運営期間（事業完了後 5 年間以上）と、整備・運営主体が明記されていること。</li> <li>・雨水排水、汚水排水、給水、電力及びガスが、本団地敷地を經由せず、直接下水道等に接続される計画となっていること。</li> </ul>	様式 6 - 7 様式 6 - 16 様式 5 - 14

### 5) 事業計画に関する事項（各様式及び提案図面）

区分	審査基準	様式
事業の実施体制	・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。	様式 2 - 4 様式 5 - 14
	・特別目的会社 (SPC) を設置する場合は、県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。	様式 5 - 14
事業期間	・入札説明書に記載する事業期間までに、事業完了できることが明示されていること。	様式 6 - 16

### 3 定性評価と価格評価

#### (1) 定性評価

定性評価は、入札参加者から提出された技術提案について、以下に示す審査項目ごとに評価を行うものとし、下式により定性評価点を採点する。(70点満点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。)

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各審査項目の配点} \times \text{評価区分の評価比率}) \times 70/74$$

#### ■定性審査項目と配点

審査項目		配点		
建替整備業務	1) 施設計画	① 周辺環境への配慮、意匠・景観計画	6	48
		② 敷地の利用計画 (コミュニティ形成、住環境)	4	
		③ 敷地の利用計画 (安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)	4	
		④ 敷地の利用計画 (利便性、維持管理の容易性)	2	
		⑤ 住棟・住戸計画 (コミュニティ形成、プライバシー確保)	6	
		⑥ 住棟・住戸計画 (安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)	4	
		⑦ 住棟・住戸計画 (利便性、維持管理の容易性)	6	
		⑧ 地球環境共生への配慮	6	
	2) 工事中の施工計画	① 工区分、工期設定、品質管理、安全管理等	6	
		② 周辺環境への配慮	2	
		③ 地球環境共生への配慮	2	
付帯業務・実施計画等	3) 入居者移転支援計画	① 円滑な入居者移転への配慮	6	24
	4) 余剰地活用計画	① まちづくりに寄与する余剰地の活用	6	
		5) 事業計画	① 事業の実施体制、収支計画	
	② リスク管理計画		2	
	③ 地元企業の活用、地産地消への配慮		6	
	6) その他	① その他独自の提案	2	
合計			74	

#### ■評価区分と評価比率

評価区分	内容	評価比率
A	審査項目に対する具体的な提案があり、特に優れている。	100%
B	審査項目に対する具体的な提案があり、優れている。	75%
C	審査項目に対する具体的な提案があり、標準的である。	50%
D	審査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	審査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。

## 1) 施設計画

審査項目	評価の視点	様式
① 周辺環境への配慮、意匠・景觀計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域の気候特性を踏まえた提案となっているか。</li> <li>・良好な住宅地である周辺環境に調和した景観や住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮した提案となっているか。</li> <li>・本団地の入居者及び周辺住民、並びに近隣学校の児童・生徒等が受ける圧迫感等の影響の軽減に配慮した提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 1 様式 6 - 6 様式 6 - 12 様式 6 - 14 様式 6 - 15
② 敷地の利用計画(コミュニティ形成、住環境)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本県が取り組んでいる、「デジタル<sup>ガーデンシティ</sup>田園都市」の理念を取り入れ、良好な住環境の形成に資する提案となっているか。</li> <li>・本団地の入居者と周辺住民による地域コミュニティの形成に有効な広場や歩行者用通路などの整備に関する提案がされているか。</li> <li>・多世代や多文化の交流が図られる実現性の高い提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 2 様式 6 - 7
③ 敷地の利用計画(安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車両の出入口や敷地内の安全性、歩車分離、防犯灯の設置、死角の除去など、本団地の入居者の安全・防犯対策に配慮した提案となっているか。</li> <li>・地震及び水害を考慮した計画となっているか。</li> <li>・ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、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。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 3 様式 6 - 7 様式 6 - 8
④ 敷地の利用計画(利便性、維持管理の容易性)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本団地の入居者の利便性に配慮した附帯施設等(駐車場・駐輪場、ごみ置場、自治会活動用スペース等)となっているか。</li> <li>・省エネルギー対策、環境負荷の軽減、ライフサイクルコストの低減及び維持管理の容易性に配慮された外構計画となっているか。</li> <li>・車両の出入口、排気、排水性等を配慮した駐車場の計画となっているか。</li> <li>・建替エリア全体の配置計画が、将来にわたり適切な計画となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 4 様式 6 - 7

審査項目	評価の視点	様式
⑤住棟・住戸計画 (コミュニティ形成、プライバシー確保)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下等において、本団地の入居者同士によるコミュニティ形成を目的とした空間の整備に関する提案となっているか。</li> <li>・共用廊下等からの各住戸への視線を考慮するなど、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。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 5 様式 6 - 10 様式 6 - 13
⑥住棟・住戸計画 (安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落下防止対策や、防犯性能の高い住宅部材の採用など、入居者の安全・防犯対策に配慮した提案となっているか。</li> <li>・地震及び水害等を考慮した計画となっているか。</li> <li>・ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、入居者（特に子育て世帯や高齢者世帯等）が利用しやすい提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 6 様式 6 - 10 様式 6 - 13
⑦住棟・住戸計画 (利便性、維持管理の容易性)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本県が取り組んでいる、「デジタル<sup>ガーデンシティ</sup>田園都市」の理念を取り入れた提案となっているか。</li> <li>・快適な住生活を送るために必要な間取りや設備が確保され、採光、通風及び騒音等に配慮した提案となっているか。</li> <li>・高い耐久性を有する住宅部材の使用や、適切な住宅部材を使用するなど、点検又は修繕が容易な住戸計画等により、将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とする提案となっているか。</li> <li>・将来的な入居者構成や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な提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 7 様式 6 - 9 様式 6 - 10 様式 6 - 13
⑧地球環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー対策や環境負荷の軽減に配慮した提案となっているか。</li> <li>・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。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 8 様式 6 - 5

## 2) 工事中の施工計画

審査項目	評価の視点	様式
①工区区分、工期設定、品質管理、安全管理等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工区区分や工期が効果的に立案されているとともに、入居者にとって無理がない移転計画を提案できているか。</li> <li>・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。</li> <li>・工事中における入居者や現場作業員等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。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 9 様式 6 - 16
②周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事中における周辺住民、近隣学校の児童・生徒等の安全確保や、周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害の軽減、学校活動への影響など、周辺環境に配慮した提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 10
③地球環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設廃棄物の適正な処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用など、環境負荷の軽減に配慮した提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 11

## 3) 入居者移転支援計画

審査項目	評価の視点	様式
①円滑な入居者移転への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者移転説明会や移転先の決定について入居者が円滑に移転することができる提案となっているか。</li> <li>・入居者が気軽に相談できる窓口を設置するなど、入居者が円滑に移転することができる提案となっているか。</li> <li>・引越し準備や手続き等が負担と感じる高齢者等が、円滑に移転することができる提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 12 様式 6 - 16

## 4) 余剰地活用計画

審査項目	評価の視点	様式
①まちづくりに寄与する余剰地の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅地である周辺環境に調和した景観や建物配置等、優れた提案となっているか。</li> <li>・本団地の入居者及び周辺住民の福祉や生活利便の向上に資する提案となっているか。</li> <li>・建替住棟等の計画との一体性について配慮した優れた提案となっているか。</li> <li>・本団地の入居者及び周辺住民の地域ニーズを適切に把握し、継続的にサービスを提供できる提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 13 様式 6 - 16

## 5) 事業計画

審査項目	評価の視点	様式
①事業の実施体制、収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・事業者の自己モニタリング体制を確保するとともに、県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。</li> <li>・業務に必要な費用が工区毎に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。</li> <li>・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。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 14
②リスク管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 15
③地元企業の活用、地産地消の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県内企業の活用や地元雇用など、地域経済に貢献する提案となっているか。</li> <li>・県産材、地場産品の活用や、県内企業が受注可能な工法・資材等を積極的に活用する提案となっているか。</li> <li>・その他独自に計画、配慮した点</li> </ul>	様式 5 - 16

## 6) その他

審査項目	評価の視点	様式
①その他独自の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれの評価項目にも含まれない内容で、県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。</li> </ul>	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を採点する（満点 50 点。小数点以下第 2 位までを有効とし、小数点以下第 3 位を四捨五入する。）。

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

$$\text{ただし、入札価格} = \text{建替整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費} - \text{余剰地の取得費}$$

### 4 総合評価点の算定及び落札候補者の選定

選考会では、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、最も高い総合評価点の入札参加者を落札候補者として選定する。

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

## 第5章 落札者の決定

県は、選考会による落札候補者の選定結果を踏まえ、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、県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、県公報で公告する。また、選考会での審査講評については県のホームページを通じて公表する。