

市営桜の宮住宅建替事業（2期）  
落札者決定基準

平成30年4月27日

神戸市

## 目 次

第1 審査の概要	1
1 落札者決定基準の位置付け	1
2 審査方法	1
3 選定審議会の設置	1
4 審査全体の流れ	1
第2. 第一次審査(入札参加資格審査)	3
1 第一次審査の流れ	3
2 資格審査及び実績審査	3
第3. 第二次審査(提案審査)	3
1 第二次審査の流れ	3
2 第二次審査の内容	3
(1) 入札価格の確認	3
(2) 基本的事項確認	4
3 提案内容の位置付け	4
(1) 審査項目に基づく審査の扱い	4
(2) 選定審議会の意見の扱い	4
4 提案評価に関する基本的考え方	5
(1) 要求水準の達成確認(基礎審査)	5
(2) 入札書及び事業提案書の審査	5
第4. 落札者の決定	10

## 第 1 審査の概要

### 1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本書」という。）は、神戸市（以下「市」という。）が市営桜の宮住宅建替事業（2期）（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱う。

### 2 審査方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性・公平性及び競争性の担保の確保に配慮したうえで、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）を採用する。

### 3 選定審議会の設置

市は、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「神戸市営桜の宮住宅第 2 期建替 P F I 事業者選定審議会」（以下「選定審議会」という。また、選定審議会の委員を、以下「審議委員」という。）を設置する。

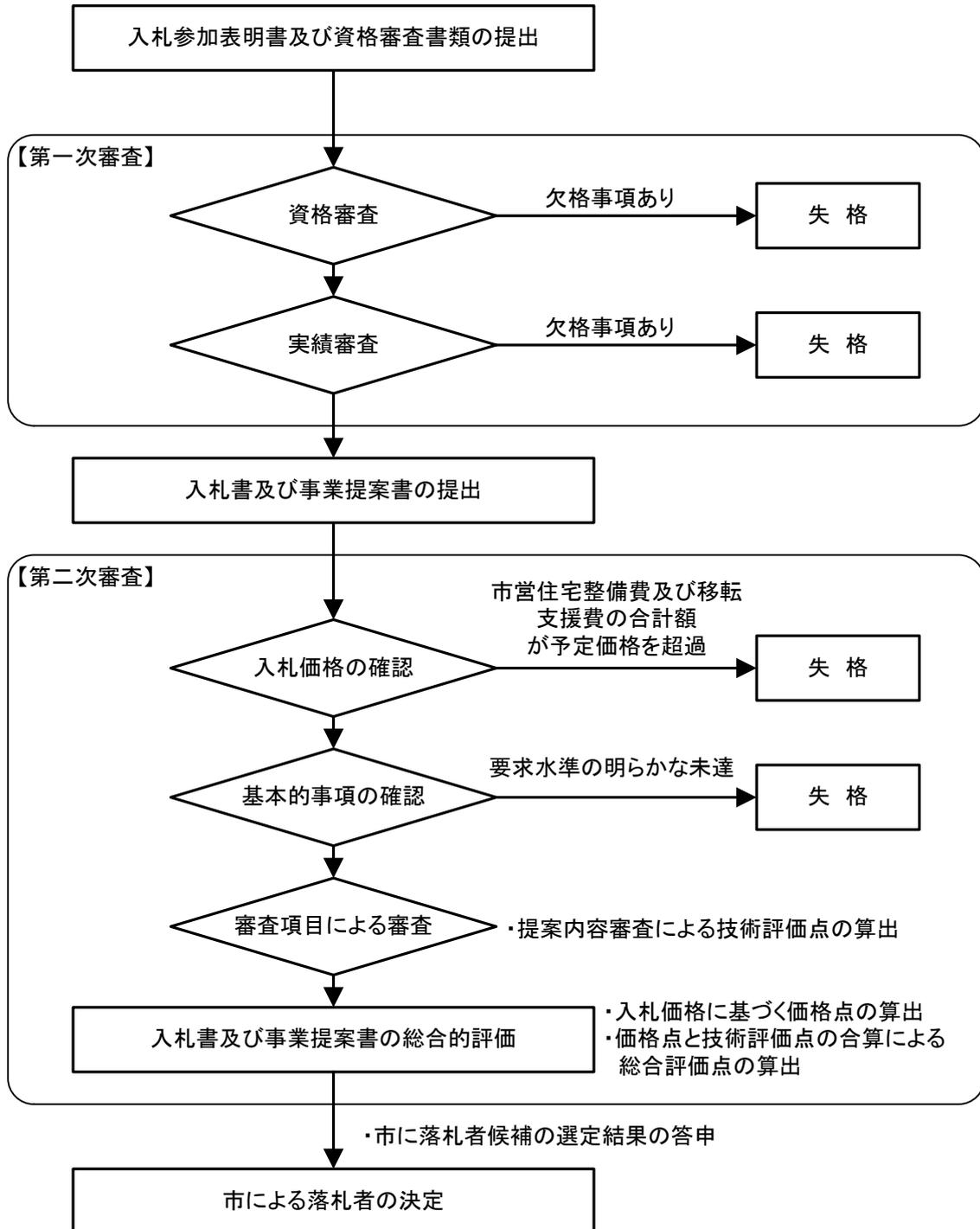
選定審議会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。

### 4 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格、実績といった事業遂行能力を確認する「第一次審査」と、第一次審査を通過した入札参加者の提案内容を審査する「第二次審査」を実施する。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

《審査全体(落札者決定)の流れ》



## 第2. 第一次審査（入札参加資格審査）

### 1 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

### 2 資格審査及び実績審査

入札参加希望者が、入札説明書の「入札参加者の備えるべき参加資格要件」に規定した事項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に基づき審査する。

## 第3. 第二次審査（提案審査）

### 1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により入札参加資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、選定審議会は、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術評価点」として得点化を行う。さらに、入札価格に基づいて「価格点」を算出する。この「価格点」と「技術評価点」を合わせて、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行う。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しない。

### 2 第二次審査の内容

#### (1) 入札価格の確認

市は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格以下であることの確認を行う。この条件を満たさない入札価格を提示した入札参加者は失格とする。なお、最低制限価格の設定は行わない。

## (2) 基本的事項確認

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の希望を確認し、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たさせることを条件に、当該入札参加者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った入札参加者に直接確認することがある。

なお、市による上記確認は、当該入札参加者の提案についての要求水準違反を免除しないし受容するものではない。

## 3 提案内容の位置付け

P F I 事業では、入札時点では設計が完了していないため、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、総合評価一般競争入札においては、提案内容が入札書の一部を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

なお、入札参加者の間で資料の提供を受けていたと市が判断した場合は、失格とすることがある。

### (1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準以上の提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される加算点評価を行う。原則として、落札者が提案した提案内容が、事業契約で定める業務水準となり、落札者は提案内容に拘束されるが、市は、落札者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、落札者の提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部または全部を事業契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、落札者はかかる市の決定に拘束されることに留意すること。

### (2) 選定審議会の意見の扱い

選定審議会においては、入札参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の締結の段階で、選定審議会が提示した意見を踏まえて、

提案内容を改善することが望ましいと市が判断し、落札者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合があることに留意すること。

#### 4 提案評価に関する基本的考え方

##### (1) 要求水準の達成確認（基礎審査）

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、主に提案様式集（入札説明書の添付資料）の「要求水準チェックリスト」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。

提案内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、入札参加者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約すること。

##### (2) 入札書及び事業提案書の審査

###### ア 評価方法

入札書及び事業提案書の審査は、選定審議会において、入札価格に基づく「価格点」と、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」を合わせて、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、価格点 100 点、技術評価点 100 点の計 200 点満点とする。

###### イ 審査項目に基づく審査（技術評価点の算出）

選定審議会は、次頁に示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査する。なお、審査項目の詳細は例であり、当該審査項目の詳細以外の提案がなされ、審議委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、評価対象とする。

なお、審査に当たっては、原則として、文章や表における記載内容（提案様式集様式 4-8～4-17）を中心に審査を行う。提示を求める設計図等（提案様式集様式 5-1～5-20）は、主として提案様式集様式 4-8～4-17 に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いる。

また、入札参加者によるプレゼンテーション、選定審議会による入札参加者へのヒアリング等の実施を予定しており、入札参加者から提出された事業提案書類に疑義がある場合には、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。なお、入札参加者によるプレゼンテーション、選定審議会による入札参加者へのヒアリング等における発言・回答内容等は、事業提案書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして取り扱う。

各審査項目の詳細の得点は、選定審議会が、審査項目の詳細ごとに、当該提案内容について、以下の5つの評価ランクに応じた評価点を採点する。なお得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

なお、技術評価点が30点以上（100点満点の30%）であるとともに、審査項目「4. 本団地全体計画（10点）」「5. 配置・外部計画（18点）」「6. 住棟・住戸計画（14点）」の技術評価ランクが全てDランク以上であることを条件に合否判断行うものとする。

そのため、入札参加者が1グループの場合で、当該グループの提案の技術評価点が前述の条件を満たさない時は、落札者を選定しない場合がある。

#### 【評価ランクに基づく評価点計算方法】

評価ランク		評価点
A	要求水準を超える特に優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	要求水準を超える優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	要求水準を超える具体的かつ評価できる提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 50%
D	要求水準を超える具体的な提案がある。但し内容が不十分である。	審査項目の詳細の配点 × 20%
E	要求水準を超える提案がない。	審査項目の詳細の配点 × 0%

【審査項目表（審査の視点、審査項目、審査項目の詳細及び配点等）】

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	関連 様式 No <sup>*</sup> <sub>1</sub>	配 点 計
<b>■事業実施に関する項目</b>					<b>23</b>
1	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性</li> <li>・代表企業、構成企業等の役割、責任の明確性、適切性</li> </ul>	4	様式 4-8	8
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達の確実性</li> <li>・事業実施期間中のリスク管理体制(沿道利用ゾーンの事業実施のリスク管理体制を含む)、リスク分担、保険付保等</li> </ul>	4		
2	地域社会貢献、 地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組(まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等)</li> <li>・市内業者の活用・育成の提案</li> </ul>	7	様式 4-9	7
3	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無理のない施工計画、工期遵守</li> <li>・品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫</li> <li>・施工体制の信頼性(市への報告体制等を含む)</li> <li>・施工管理体制等における品質保持への配慮</li> </ul>	5	様式 4-10	8
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な安全対策</li> <li>・施工中の近隣(本団地を含む)への配慮(工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む)</li> </ul>	3		
<b>■本団地全体計画</b>					<b>10</b>
4	本団地全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地周辺の地域も含めた総合的なまちづくりの観点による北鈴蘭台駅周辺地区の再生に資する本団地全体計画の基本的な考え方</li> <li>・北鈴蘭台駅前と生活支援ゾーンを結ぶ、ゲート広場・バリアフリー動線による高低差の少ない歩行者空間の形成の考え方、宅盤造成の内容</li> <li>・市営住宅ゾーン・沿道利用ゾーン・一般住宅ゾーン・生活支援ゾーンの機能連携・2期事業用地内のネットワーク整備の考え方</li> <li>・特に、市営住宅ゾーンと沿道利用ゾーンの調和や効果的な土地利用への配慮(ゲート広場、駐車場、通路、緑地等)</li> <li>・地域の幹線道路である明宝線沿道にふさわしい景観、1期事業での明宝線沿道景観整備内容を踏まえた提案(沿道土地利用、建物ファサード等)</li> <li>・1期事業用地の整備内容に配慮した2期事業用地整備の考え方(一体的な桜の宮団地再生への配慮)</li> <li>・安全性・快適性への配慮</li> </ul>	10	様式 4-11	10
<b>■建替住宅計画</b>					<b>32</b>
5	配置・外部計画	<b>【多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場・プレイロット、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置</li> <li>・市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成に向けた公共空間の提案</li> </ul>	6	様式 4-12	18
		<b>【周辺住宅地と調和した景観形成等への工夫】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住宅地に配慮した住棟配置計画・建物外観・住棟高さ・宅盤高さ等の工夫</li> <li>・本団地内及び周辺住宅地に対する、日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感(敷地境界からの後退等)等への配慮</li> </ul>	6		

		<p>【維持管理への配慮、環境負荷の低減、安全・安心への工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の自主管理を前提とした、誰もが管理しやすい快適な公共空間の提案</li> <li>・外部空間における違法行為、放置自転車対策等の負荷軽減への配慮</li> <li>・災害時への備え、ユニバーサルデザインへの配慮</li> </ul>	6		
6	住棟・住戸計画	<p>【多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年・子育て世帯が暮らしやすい住戸・住棟プラン及び住環境等の提案</li> <li>・多様な市営住宅入居者のコミュニケーション(若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等)に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間(玄関ホール、共用廊下、EVホール等)の配置及び、その運営・管理の提案</li> </ul>	5	様式 4-13	14
		<p>【各住戸計画に関する提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、プライバシー等を確保した住戸計画</li> </ul>	5		
		<p>【維持管理への配慮、環境負荷の低減、安全・安心への工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコスト(LCC)の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮</li> <li>・建物・設備の更新や大規模修繕のしやすさへの配慮</li> <li>・日常の修繕、保守管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト削減への配慮</li> <li>・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫</li> <li>・防災・防犯に配慮した住棟内・住戸計画上の工夫</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮した住棟・住戸計画上の工夫</li> </ul>	4		
■入居者移転支援業務実施計画					10
7	入居者移転支援	<p>【仮移転及び本移転を確実に進めるための実行体制・提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移転支援業務の実施体制 (人員配置、休日・夜間等の対応方針等)</li> <li>・移転支援を確実に進めるためのポイント、確実性を高めるための具体的な支援・サービス内容等の提案 (入居者や市とのコミュニケーションにおける工夫、一時多量ゴミや不法投棄の発生防止策と発生時対応策等)</li> </ul>	7	様式 4-14	10
		<p>【入居者の負担軽減を図る工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の負担軽減を図るための支援・サービス等の提案 (引越業者・風呂移設工事業者のあっ旋、梱包支援、各種手続き支援、その他入居者ニーズへの対応等)</li> </ul>	3		

■余剰地活用業務					25
8	沿道利用ゾーン 活用計画	<p>【利便性の向上、多様な世代の交流創出に向けた工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本団地周辺を含む、北鈴蘭台駅周辺エリアの課題認識(高齢者に対する生活支援、交流機会の創出、駐車場等の不足/等)と、課題解決に向けたコンセプト提案、既存施設との共存共栄の考え方</li> <li>・“暮らし充実”施設の適切な配置計画(市営住宅入居者、地域住民の利用動線等への配慮)</li> <li>・“暮らし充実”施設運営時のゲート広場利活用、維持管理上の連携の考え方</li> <li>・“暮らし充実”施設の整備・運営に関する事業計画の確実性・持続性(具体的・長期的(10~20年)にコンセプトを持続させる工夫)</li> </ul> <p>(ゲート広場を建替住宅用地に整備することを提案する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲート広場の利活用や維持管理面での連携の工夫・提案</li> </ul> <p>(ゲート広場を”暮らし充実”施設用地において整備・管理運営することを提案する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲート広場を地区施設として地域開放することへの配慮</li> <li>・ゲート広場がバリアフリー動線の一部を構成することに配慮した維持管理面での連携の工夫</li> </ul>	10	様式 4-15	15
		<p>【環境への配慮、安全・安心への工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫</li> <li>・沿道利用ゾーン内の防災・防犯、ユニバーサルデザインへの配慮</li> <li>・周辺住環境、市営住宅ゾーンとの調和に向けた配慮</li> </ul>	5		
9	一般住宅ゾーン 活用計画	<p>【若年子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流創出に向けた工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本団地周辺を含む計画的開発団地におけるオールドタウン化の課題解決に向けた提案、まちづくりの目標像の実現に寄与する民間住宅整備の考え方</li> <li>・若年・子育て世代にとって魅力ある住環境の形成及び入居促進への貢献</li> </ul>	3	様式 4-16	10
		<p>【周辺住環境との調和】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住宅地及び市営住宅ゾーンとの調和、良好なコミュニティの形成に向けた提案</li> <li>・周辺住宅地に対する日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感、景観等への配慮(住宅・擁壁高さ低減、擁壁・法面仕上げの工夫等)</li> </ul> <p>(コモンスペースの提案を行う場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コモンスペース(共有法面、歩行者通路、緑地・ポケットパーク等)の維持管理の確実性・継続性への余剰地活用企業としての貢献、住民による共同管理・自主管理負担を軽減する工夫</li> </ul>	5		
		<p>【環境への配慮、安全・安心への工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫</li> <li>・防災・防犯に配慮した宅地計画・住戸計画上の工夫</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮した宅地計画・住戸計画上の工夫</li> </ul>	2		
合計点					100

※1 関連する様式は、上記の他、適宜設計図書等を参照する。

#### ウ 入札価格に基づく審査(価格点の算出)

価格点の算出は、各入札参加者の「市営住宅整備に係る対価」から「余剰地の対価(取得費用相当)」を減じた「市の負担額」を算出し、得点化する。「市の負担額」算出にあたっては、「沿道利用ゾーンにおける余剰地の対価」は考慮しない。

算定式は、全入札中最も低い「市の負担額」の場合が100点満点となるよう、次式のとおりとする。なお得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

【算定式】

$$\text{得点} = 100 \text{ 点} \times \frac{\text{全入札中最も低い「市の負担額」}}{\text{当該入札参加者による「市の負担額」}}$$

【換算例】

	市の負担額	得点	算出
1位：Aグループ	154億円	100.00点	100%
2位：Bグループ	160億円	96.25点	100点×(154/160)
3位：Cグループ	165億円	93.33点	100点×(154/165)

#### 第4. 落札者の決定

選定審議会は、入札参加者の入札価格及び提案内容における総合評価点に基づき、落札者候補を選定し市に答申する。

市は、この答申を踏まえ、落札者を決定する。