

愛知県営王ヶ崎住宅 P F I 方式整備事業
落札者決定基準

令和 7 年 6 月

愛知県

— 目 次 —

1	落札者決定基準の位置づけ	1
2	事業者選定の概要	1
	(1) 事業者選定の方法	1
	(2) 審査の進め方	1
	(3) 審査体制	1
3	資格審査	1
4	提案審査	3
	(1) 基礎審査	3
	(2) 総合評価	3
5	落札者の決定	4

1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、愛知県（以下「県」という。）が愛知県営王ヶ崎住宅PFI方式整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定にあたり、委員会において最も優れた応募者を選定するための方法や評価項目等を定めるものです。また、本基準は本事業に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものとします。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語の定義と同じものとします。

2 事業者選定の概要

（１）事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札とします。

本事業は、設計、建設及び工事監理の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的サービスの提供を求めるものであり、事業者の選定にあたっては、入札価格、設計・建設、工事監理に関する技術及び事業遂行能力を総合的に評価します。

（２）審査の進め方

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の２段階にて実施します。「提案審査」は、入札書に記載された入札金額（以下「入札価格」という。）が、予定事業価格から消費税及び地方消費税相当額を減じた額（以下「予定価格」という。）以下であることの確認や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行います。（図１参照）

（３）審査体制

県が設置した委員会は、以下４名の委員により構成されます。（敬称略）

委員長	浅野 純一郎	（豊橋技術科学大学教授）
委員	瀬古 繁喜	（愛知工業大学教授）
委員	高木 清江	（愛知産業大学教授）
委員	竹内 政宣	（愛知県建築局建築指導監）

委員会は、入札参加者から提出された事業提案書の審査を行います。なお、県又は委員会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行います。

なお、入札参加者の構成員が、落札者決定までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、働きかけを行った場合は失格とします。

3 資格審査

資格審査では、応募者からの資格審査書類をもとに、参加要件及び資格等の要件の具備を県において確認します。このとき、県は委員会の委員から意見を聴くことができるものとします。資格審査の結果、参加要件等を充足していない応募者は、失格とします。

なお、資格審査に係る参加要件及び資格等は、入札説明書に示します。

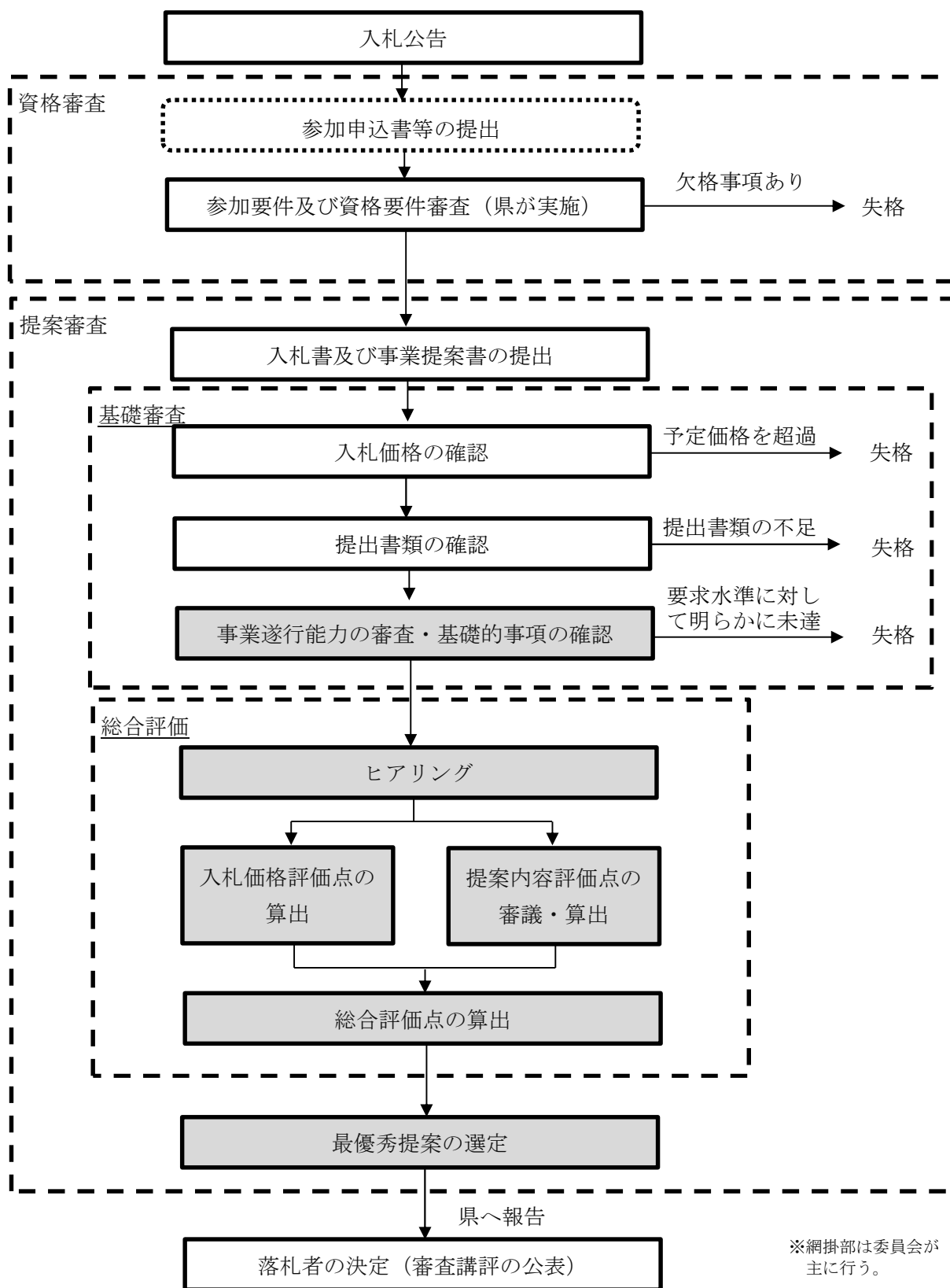


図1 落札者決定までの流れ

4 提案審査

(1) 基礎審査

本審査では、県及び委員会において、入札参加者の提案内容が次の基礎審査項目を充足していることを確認します。

ア 入札価格の確認

県は、入札価格が予定価格の範囲内にあることの確認を行います。予定価格を超える入札参加者は、失格とします。

イ 提出書類の確認

提出書類の確認項目は表 1 のとおりです。提出を求めている書類が揃っていない場合は失格とします。

表 1 提出書類の確認項目

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか、また、指定した様式に必要事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

ウ 事業遂行能力の審査

入札参加者の構成員が本事業の各業務を担当し、本事業を実施するに当たり、事業遂行能力に問題がないか、事業の内容に応じて参加資格確認申請書及び事業提案書に基づき審査します。

エ 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、県の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」及び「基礎的事項に関する確認書」に基づき確認します。事業提案書の内容に県の要求する水準及び性能を明らかに満たさない事項がある場合には失格とすることがあります。

(2) 総合評価

ア ヒアリング

事業提案書の審査に当たって、提案内容の確認のため、県又は委員会が必要であると判断した場合は基礎審査を通過した入札参加者全員に対して、ヒアリングを行います。

イ 入札価格の評価

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行います。なお、算出された点数の小数点以下第 3 位を四捨五入し、小数点以下第 2 位までの数値とします。

$\text{入札価格評価点} = 40 \times (\text{入札参加者中、最低の入札価格} / \text{各入札参加者の入札価格})$

ウ 提案内容の評価

提案内容を表2に基づき採点します。なお、採点基準による採点は、評価項目ごとに各委員が評価し、各委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出します。

ただし、評価項目「2 県営住宅の整備」のうち「(4) 維持管理への配慮(定量的)」については、定められた計算式により算出し、小数点以下第3位を四捨五入して算出します。なお、算出値が配点を超える場合は、配点を上限とし、算出値がマイナス値となる場合は、0点とします。

$$\text{提案内容評価点} = (\text{I 提案内容に関する評価}) + (\text{II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等})$$

表2 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.25

提案内容の評価項目等及び配点は表3、具体的な項目、評価の視点等は表4のとおりです。

エ 最優秀提案の選定

入札価格の評価による点数(40点満点)と提案内容の評価に関する点数(60点満点)を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最大となる提案を最優秀提案とします。

総合評価点(100点満点)

$$= \text{入札価格評価点数(40点満点)} + \text{提案内容評価点数(60点満点)}$$

5 落札者の決定

委員会は、入札参加者の提案内容に対して、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定します。ただし、総合評価による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、同点の者の中から提案内容評価点数が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定し、提案内容評価点数が同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、最優秀提案者を選定します。

県は、委員会による審査結果を踏まえ、最優秀提案者を落札者として決定し、その結果を入札参加者に通知するとともに公表します。

表3 評価項目等及び配点

評価項目等		配点	
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等			
(1) 本事業に関する基本方針	4	14	
(2) 事業実施体制	4		
(3) 事業の実現性・安定性・リスク管理	3		
(4) 地域経済等への貢献	3		
2 県営住宅の整備			
(1) 団地計画	9	28	
(2) 住棟・住戸計画	9		
(3) 維持管理への配慮（定性的）	5		
(4) 維持管理への配慮（定量的）	5		
3 工事中の環境対策・安全管理			
(1) 施工計画	5	13	
(2) 工事中の環境対策	4		
(3) 安全管理	4		
I 小 計		55	
II 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等			
4 企業の技術力に関する事項			
(1) 設計業務にあたる企業の設計実績	1.0	2.5	
(2) 建設業務にあたる企業の施工実績	1.0		
(3) 工事監理業務にあたる企業の工事監理実績	0.5		
5 配置予定技術者の能力に関する事項			
(1) 設計業務にあたる企業の配置予定管理技術者の設計実績	1.0	2.5	
(2) 建設業務にあたる企業の配置予定監理技術者の施工実績	1.0		
(3) 工事監理業務にあたる企業の配置予定管理技術者の工事監理実績	0.5		
II 小 計		5	
合 計		60	

表4 評価項目の具体的な項目・評価の視点等

I 提案内容に関する評価

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
1 基本方針・実施体制等				14
(1) 本事業に関する基本方針	本事業の事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針の提案	・事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針の内容及び本事業に対する取り組み内容	様式21	4
(2) 事業実施体制	代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	・代表企業及び各構成員の役割分担や責任分担の適切性及び自己モニタリング体制の内容	様式22	4
	県への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築	・県が行うモニタリングへの協力体制、ICTを活用した県への報告・連絡、協議の仕組みの内容		
(3) 事業の実現性・安定性・リスク管理	事業収支計画の適切性	・設計費、建設費、除却費、工事監理費の計上額 ・資金調達の方法等 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応方法	様式23	3
	事業提案の実現性	・事業提案の実現に向けた関係機関等との協議状況、提案内容の実現の見込み		
	リスク分析を踏まえたリスク低減・防止策、リスクへの対応策	・的確なリスク分析によるリスクの低減・防止策等の内容		
(4) 地域経済等への貢献	事業者の地域経済への貢献や地域社会への貢献	・県内企業との連携・協力や県産資材の活用などによる地域経済への貢献の内容 ・地元関係者等との連携・協力による防災力の向上や地域コミュニティの形成に資する取組など、地域社会への貢献となる事業計画の内容	様式24	3

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
2 県営住宅の整備				28
(1) 団地計画	周辺地域への配慮、意匠・景観計画	・日影・風害・電波障害等について周辺の居住環境への配慮の内容 ・周辺住民のプライバシー確保や圧迫感の軽減、通風阻害等に対する配慮の内容 ・周辺地域や団地全体の建替えを見据えた建替住棟及び附帯施設等の配置、高さ、デザイン、色彩等の内容 ・緑化等による周辺地域との調和、ヒートアイランド対策の内容	様式25	9
	安全・防犯対策、ユニバーサルデザインへの配慮	・歩車分離や車両等の出入り口に配慮した安全な計画の内容 ・防犯灯の設置や死角の除去等、防犯に配慮した計画の内容 ・ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、安全で誰もが生活しやすい環境づくりに対する配慮の内容		
	良好なコミュニティ形成	・建替住棟等と民間施設等との相互の計画の一体性への配慮の内容 ・外部空間等の共用スペースにおける、日常的な交流の場としての活用の内容		
	環境共生への配慮	・CASBEE あいちによる評価や循環型社会の実践など、地球環境への配慮の内容 ・建設残土の発生を抑制するなど、建設発生土の搬出や処分による周辺環境への影響に対する配慮の内容。 ・外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化をより適切に図るための措置や太陽光発電など、脱炭素化に向けた取組に関する内容		
	豊橋市の都市計画等への対応	・豊橋市の景観や街づくりに係る計画等を踏まえた団地計画の内容		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
(2) 住棟・住戸計画	配置計画等	・入居者相互の日常的なコミュニケーションが図られるための住戸・共用部の配置の工夫や空間設置の内容 ・入居者の日常生活における動線を考慮した住棟や附帯施設の配置計画 ・適切な隣棟間隔や地形に応じた住棟配置など、良好な居住環境の確保 ・集会所の計画における利用環境等への配慮の内容	様式 2 6	9
	住戸内計画	・防災や防犯に関する適切な対策による、安全性確保の内容 ・通風・採光、プライバシーの確保等に配慮した居住空間の内容 ・入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備の提案内容 ・入居者構成や将来的な生活様式の変化への対応の内容		
(3) 維持管理への配慮 (定性的)	定性的なライフサイクルコストの縮減	・耐用年限 70 年を前提としたライフサイクルコスト (LCC) の観点からの、建築物・建築設備・外構における耐久性や将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上の内容	様式 2 7	5
	建築資材や設備機器等の選定	・計画修繕や空家修繕に対する配慮の内容		
(4) 維持管理への配慮 (定量的)	定量的なライフサイクルコストの縮減	・ライフサイクルコストの縮減量 $\text{評価点} = (1 - ((3) + (4)) / ((1) + (2))) \times A$ ①県仕様の施工費用 (建設時) ②県仕様の改修費用 ③提案者の施工費用 (建設時) ④提案者の改修費用 A : 30	様式 2 8	5

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
3 工事中の環境対策・安全管理				13
(1) 施工計画	無理のない施工計画	・建替手順を踏まえた入居者の移転計画を適切に策定し、無理のない施工計画や工期短縮の提案の内容	様式 29	5
	労働環境の改善	・週休2日の確保、ICTの積極的な活用など、建設現場における労働環境の改善のための取組の内容		
	品質管理	・杭工事やコンクリート工事など、現場で行う工程の具体的かつ効果的な品質管理の内容		
(2) 工事中の環境対策	環境負荷低減の工夫	・建設廃棄物の適正な処理や資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫の内容	様式 30	4
	周辺の生活環境等への配慮	・周辺の生活環境及び道路交通への影響を最小限に抑える工夫や対策の内容		
(3) 安全管理	工事中の安全確保等	・入居者等の安全の確保、入居者等への周知方法や対応窓口設置の内容	様式 31	4
	災害の発生防止等	・災害の発生防止や周辺地域への災害波及防止の内容		
	緊急時の対応	・万一の事故発生時の処置の内容		

Ⅱ 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等

評価項目及び評価基準		様式	配点
4 企業の技術力に関する事項			2. 5
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績（過去 10 年間：平成 27 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※2	1 件につき 0.5 点	様式 3 5	最大 1 点
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績（過去 10 年間：平成 27 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※3	1 件につき 0.5 点	様式 3 6	最大 1 点
(3) 工事監理業務に当たる企業の工事監理実績（過去 10 年間：平成 27 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※2	1 件につき 0.5 点	様式 3 7	最大 0.5 点
5 配置予定技術者の能力に関する事項			2. 5
(1) 設計業務に当たる企業の配置予定管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の設計実績（過去 10 年間：平成 27 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※6	1 件につき 0.5 点	様式 3 8	最大 1 点
(2) 建設業務に当たる企業の配置予定監理技術者の施工実績（過去 10 年間：平成 27 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※5 ※6 ※7	1 件につき 0.5 点	様式 3 9	最大 1 点
(3) 工事監理業務に当たる企業の配置予定管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の工事監理実績（過去 10 年間：平成 27 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※4 ※6	1 件につき 0.5 点	様式 4 0	最大 0.5 点
			5

※1 企業の評価対象工事は、元請けとして行った次に掲げる(a)(b)(c)全てを満たす建築物の新築または増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務に当たる企業の設計実績は、過去 10 年間に完成した建築物に限り認めます。

(a) 建築物の用途：共同住宅

(b) 施工規模：1 棟当たりの住戸数 76 戸以上かつ延べ面積 4,500 平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）

(c) 建物構造：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

※2 設計・監理 J Vで行った設計又は監理の実績は、代表構成員としての実績に限り認めます。

※3 特定 J Vで行った施工実績は、出資比率が 20%以上の構成員である場合に限り認めます。なお、経常 J Vで行った施工実績は認めません。

- ※4 配置予定技術者の評価対象工事は、元請けとして行った次に掲げる(a)(b)(c)全てを満たす建築物の新築または増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務にあたる企業の配置予定管理技術者の実績は、過去10年間に完成した建築物に限り認めます。
- (a) 建築物の用途：共同住宅
 - (b) 施工規模：1棟当たりの住戸数50戸以上かつ延べ面積3,000平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）
 - (c) 建物構造：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- ※5 建設業法第26条に規定する主任技術者又は監理技術者としての実績を求めます。ただし、途中で交代があった場合は認めません。
- ※6 配置予定技術者の実績は、代表する一人に対する実績について評価し、入札書類の提出時点で配置予定技術者を特定できない場合は、候補とする配置予定技術者のうち、配点が最も低い技術者の点数を評価します。
- ※7 配置予定監理技術者の施工実績は、建設業務に当たる企業（建築工事業の経営評価事項評価点数が1,200点以上）が配置する監理技術者の実績を評価します。