

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業
落札者決定基準



平成 20 年 7 月 15 日

中 央 区

< 目 次 >

1	落札者決定基準の位置づけ.....	1
2	落札者の選定方式.....	1
3	審査及び落札者決定の手順.....	1
4	第一次審査.....	3
(1)	入札参加資格の確認.....	3
5	第二次審査.....	3
(1)	基礎審査.....	3
(2)	ヒアリングの実施.....	3
(3)	提案審査.....	4
(4)	最優秀提案の選定.....	5
6	落札者の決定.....	5

1 落札者決定基準の位置づけ

落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、中央区（以下「区」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法第 117 号）に基づき、平成 20 年 7 月 11 日に特定事業として選定した「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業提案審査委員会」（以下「提案審査委員会」という。）において最も優れた提案者を選定し、その結果をもとに区が落札者を決定するための方法、評価基準等を示すものである。

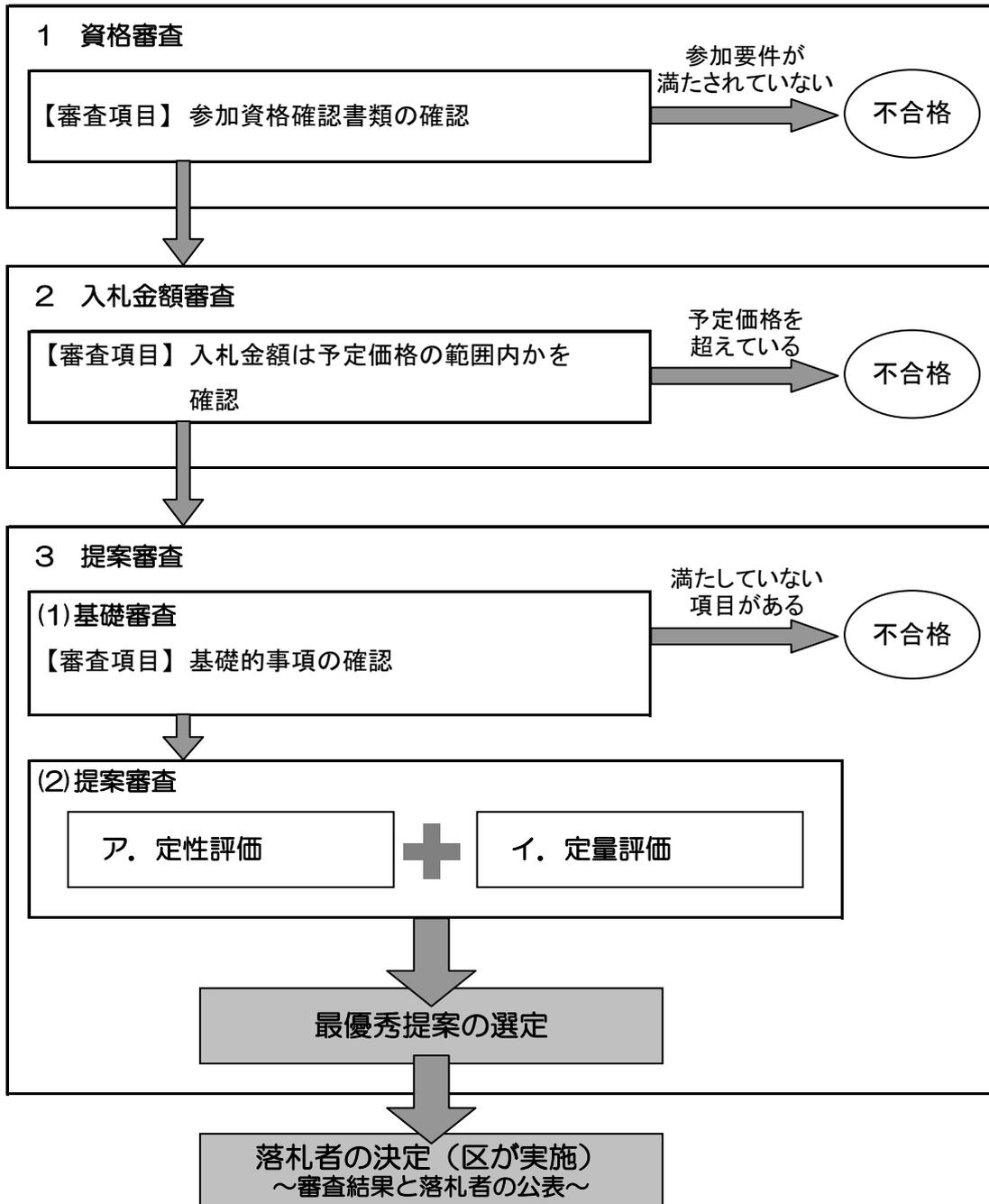
2 落札者の選定方式

本事業は、設計・建設段階から維持管理の各業務を通じて、選定事業者に効率的・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、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である。このため、選定に当たっては、入札金額及びに設計能力、建設能力、技術能力、維持管理能力、資金調達能力並びに環境への配慮等を総合的に評価することとする。

また、競争性の担保及び透明性の確保に配慮し、落札者の選定方式は、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2）を採用することとする。

3 審査及び落札者決定の手順

審査は二段階審査を採用することとし、第一次審査では入札参加資格の審査を行う。第二次審査では、入札金額及び要求水準達成等の基礎的事項を確認する基礎審査、入札金額と提案内容を総合的に評価する提案審査を行い、提案審査委員会では最優秀提案を選定する。この選定結果をもとに区は落札者を決定し、審査結果及び落札者を公表する。



4 第一次審査

(1) 入札参加資格の確認

区は入札参加者からの参加表明書及び資格審査に必要な書類をもとに、入札説明書「3.(1)応募者の備えるべき参加資格要件」に示した参加資格要件の具備について確認する。参加資格が確認できない場合は、失格とする。

5 第二次審査

(1) 基礎審査

ア 入札金額の確認

入札金額が対象とする範囲については、事業期間におけるサービス購入費の合計額とし、入札書には、入札金額に消費税及び地方消費税を加算した金額（金利部分は非課税）を記載する。なお、サービス購入費は、本施設の整備費、割賦利息及びサービス対価（選定事業者が行う維持管理業務に相当する費用等）を合計したものである。

区は、入札書に記載された入札金額（消費税及び地方消費税を含む。）が、予定価格（消費税及び地方消費税を含む。）を超えていないかを確認し、超えている場合は失格とする。

イ 基礎的事項の確認

区は、入札参加者から提出された入札提案書類に記載された内容が、以下に示す基礎的事項を満たしているかどうかを確認し、提案審査委員会に報告する。基礎的事項を一つでも満たしていないことが確認された場合は、失格とする。

なお、基礎的事項の確認は点数化せず、提案審査の内容には影響しないこととする。

対象書類	基礎的事項
共通事項	提案書全体が、入札説明書等に示した事業スケジュールに則って提案されている。
	提案書全体が、様式集に従った構成となっている。
設計・建設計画提案書 維持管理計画提案書	要求水準書において要求水準を定めている事項について、水準を満たしている。
事業計画提案書	サービス購入費が、入札説明書等に基づいた提案となっている。

(2) ヒアリングの実施

提案審査委員会は、提案審査にあたって入札参加者に対しヒアリングを行い、提案された内容について確認を行う。なお、ヒアリング方法の詳細については、入札提案書類の提出時に各入札参加者に通知する。

(3) 提案審査

ア 定性的審査

次の評価項目を、「定性的事項における評価区分と算定方法」に基づき算定する。なお、施設計画については、「(様式 14) 施設概要説明書」の付属資料である資料 14-1～14-12 にて確認する。

審査項目	様式	評価の視点	配点
(1) 設計・建設整備業務等に関する事項			38
ア 地域に開かれた施設づくり	様式 15	住みつけられるまちとしてのシンボルとなるべき本施設のあり方を理解し、事業者の経験値を活かして具現化を果たしている。	5
イ 生活空間としての提案・利用者への配慮	様式 16	まちなかの住まいとしての認知症グループホーム及び子どもたちが1日の大半を過ごす保育所であることを理解し、利用者の視点から豊かな生活空間を提案している。	5
ウ 環境への配慮 (地域の景観・文化への配慮含む)	様式 17	事業の全期間を通じ、環境負荷の低減がされている。自然エネルギー活用等エネルギー・資源の有効利用、設備システムの効率化、長寿命化等に考慮している。	5
エ 安全性への配慮・防災	様式 18	セキュリティシステムの設置や非常時の避難路の十分な確保、誘導表示がなされている。 災害時にも強い構造であり、地域の拠点としての役割を果たすことができる。	5
オ 施設計画に対する提案	様式 19	施設としての一体感を確保しつつ、利用に際しての快適性や誰にも分かりやすい施設や諸室の配置がなされている。 修繕・更新が行いやすく、将来の機能変更にも対応しやすい工夫がされている。	6
カ 工事計画・施工に対する提案	様式 20	解体時・施工時における近隣への配慮がなされている。工期短縮への具体的方法等の提案がある。	6
キ 提案のバランスと独自性	様式 21	単なる複合施設を計画するのではなく、利用者・運営事業者にとって快適な施設となるよう提案を行っている。提案のバランスは、各事業の特性を理解した上で、独自の経験・ノウハウに基づいた提案を行っている。	6
(2) 維持管理業務等に関する事項			20
ア 維持管理体制			6
(ア) 各業務水準を効率的に維持することができる体制	様式 22	事業経歴、経験等実績が評価できる。 業務の効率化に関して具体的な工夫・提案がなされている。	3
(イ) 緊急時にも対応することができる体制	様式 23	急を要する状況においても、適切に対応することができる。	3
イ 地球環境への配慮、LCC02削減の方策	様式 24	環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止、省資源・省エネルギーに努めている。	6
ウ ライフサイクルコスト管理の方針			8
(ア) 長期修繕計画上の工夫	様式 25	予防保全等、建物をより長く使用できるための具体的な提案がなされている。	4
(イ) 本事業期間以降の大規模修繕を見据えた効果的で経済的な長期修繕計画	様式 26	20年の事業期間以降も、事業期間中に適切な長期修繕計画が実行されることで、建物の長寿命化が図れている。	4
(3) 事業計画に関する事項			12
ア 事業の安定性及び確実性			8
(ア) 事業の長期安定性への配慮	様式 27	構成員間の出資比率は適切である。 信用補完措置、追加的な資金調達先の確保等、事業安定性を保つための努力・工夫がされている。	4
(イ) 事業計画の確実性	様式 28-1 様式 28-2	資金調達の具体的記述と調達先記述がされており、返済計画も妥当である。構成員間の協力体制が構築されている。 構成員間の責任・役割分担が適切・明確である。	4
イ リスク管理の方針	様式 29	工事中の品質管理、環境管理、工程管理等について、維持管理期間中には、安全・保守等について、独自の提案、工夫・提案がなされている。	4
合計			70

【定性的事項における評価区分と算定方法】

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において、大変優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	当該評価項目において、優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	当該評価項目において、要求水準を満たす程度	配点×0.00

配点ごとに評価区分に応じて評価点を出す。評価点は、少数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求める。

なお、いずれかの項目についてEの評価がなされた提案については、失格とする場合もある。

イ 定量的審査

入札金額に関して、次に示す方法で配点を行う。

提案価格が最も低いものを満点とし、2位以下の評価点は、1位の評価を受けた最低価格との比率を用いて算出する。

評価点は、少数点第二位以下を四捨五入し、少数点第一位までを求める。

$$30点 \times \frac{\text{最低入札価格}}{\text{提案者Aの入札価格}}$$

(4) 最優秀提案の選定

提案審査委員会では、定性的審査及び定量的審査による各評価点の結果を合計して総合評価値を算定し、総合評価値が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

6 落札者の決定

提案審査委員会では、定性的審査及び定量的審査による各評価点の結果を合計して総合評価値を算定し、総合評価値が最も高い提案を最優秀提案として選定し、区はその報告を受けて落札者を決定する。総合評価による数値の最も高い者が2人以上あるときは、定性的審査による評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。それでもなお同点の場合には、選定委員会は選定結果としてその者たちを区に報告する。報告を受けて、区は速やかに当該入札者によるくじ引きを行い、落札者を決定する。

区は落札者を決定した場合、その結果及び提案審査委員会の審査結果を、区ホームページを通じて公表する。