

市営住宅光星団地 5 号棟耐震改修ほか改善事業

落札者決定基準

令和5年3月31日

札幌市

目次

1.	落札者決定基準の位置付け	1
2.	落札者決定の手順.....	1
3.	参加資格審査	2
4.	提案審査	2
4-1	審査の方法.....	2
4-2	審査の体制.....	2
4-3	参加資格審査（一次審査）	2
4-4	提案審査（二次審査）	2
5.	価格評価点の算出方法	4
6.	最優秀提案の選定.....	4
7.	落札者の決定	4
8.	提案書に関するヒアリング.....	4

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、札幌市（以下「本市」という。）が「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業」（以下「本事業」という。）の民間事業者の募集及び選定にあたり、入札しようとする者に交付する要求水準書に基づくものである。

また、本書は事業者の選定にあたって、要求水準書等の内容を踏まえ、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価し選定するための方法、基準等を示すとともに、入札参加者が作成する提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 落札者決定の手順

本事業における落札者決定にあたっての手順は以下のとおりとする。

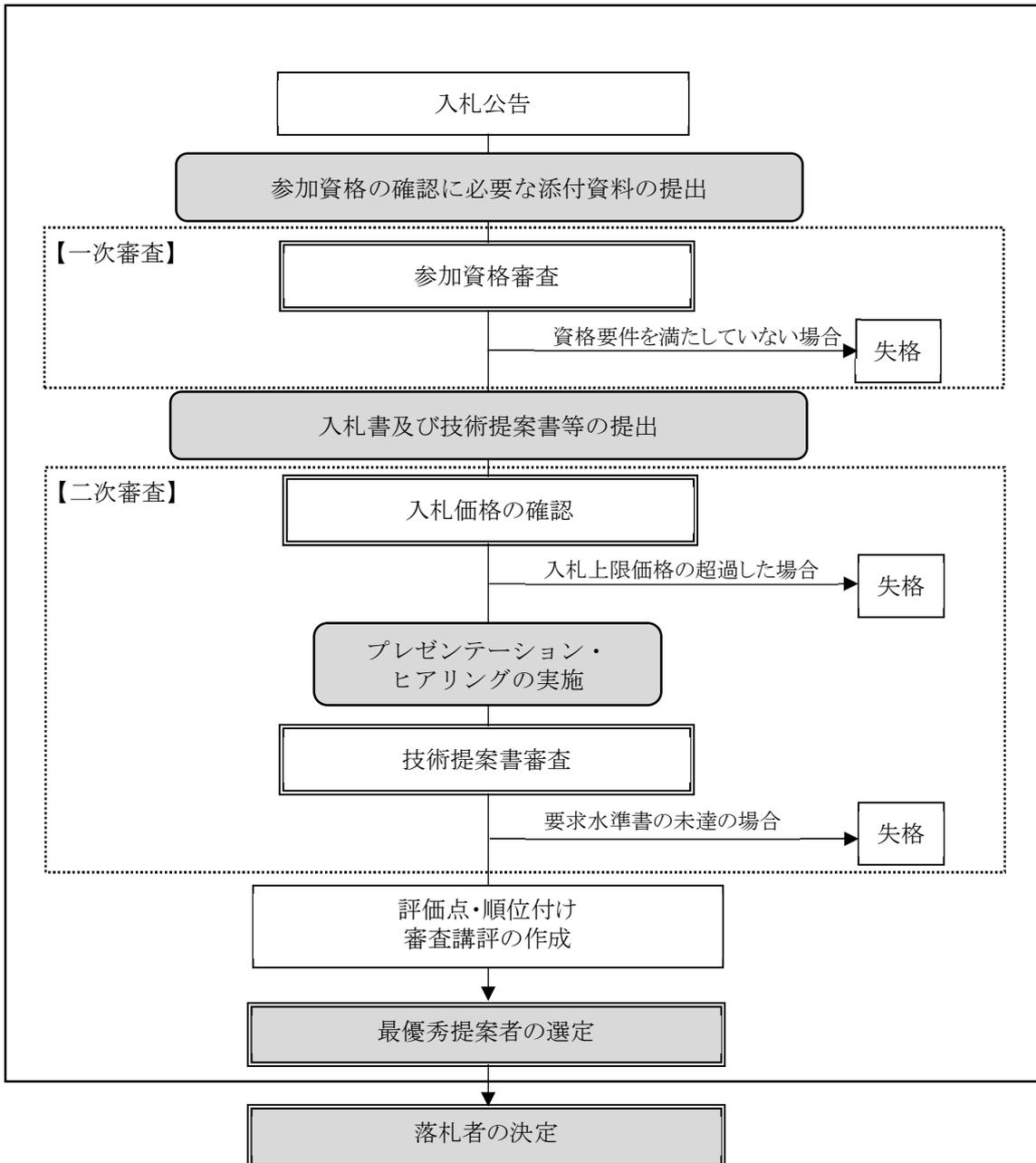


図1 落札者決定の手順

3. 参加資格審査

本市は、入札参加者から提出された参加資格審査申請書類により、入札説明書に記載した入札参加者が満たすべき参加資格要件の具備を確認する。確認の結果は、入札参加者の代表企業に対し通知する。なお、参加資格要件の具備が確認できない場合は失格とする。

4. 提案審査

4-1 審査の方法

落札者決定に当たって、二段階の審査により実施し、一次審査として参加資格審査、二次審査として提案審査（入札価格の適格審査、技術提案書の審査、総合評価値の算定）を行う。なお、参加資格審査は、提案審査のための提案書類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、参加資格審査の具体的な内容について、これを提案審査に持ち越さないものとする。

なお、入札参加者が1者の場合も、提案審査を行うものとする。

4-2 審査の体制

審査に当たっては、本市が設置した「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）において、落札者決定基準に関する審議並びに入札参加者より提出された提案書類の審査を行い、最優秀提案者を選定する。

4-3 参加資格審査(一次審査)

本市は、入札説明書に記載した入札参加者が備えるべき参加資格要件（以下「参加資格要件」）を満たしているかどうかの確認を行う。なお、参加資格要件1項目でも当該要件を満たしていることが確認できない場合は失格とする。

4-4 提案審査(二次審査)

(1) 入札価格の適格審査

本市は、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を超える場合は失格とする。

(2) 提案書の基礎審査

本市は、提案書等に記載された内容が、要求水準書を満たしているか確認する。1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。ただし、本市が軽微な不備・不足と考えるものにあつては、必要に応じて個別に入札参加者に確認し、提案書全体に影響を及ぼすような重大な問題がなく、部分的な訂正や対応のみで問題ないと本市が判断するものについてはその限りではない。

(3) 提案項目の適格審査

提案審査書類について審査し、審査結果を技術評価点として定量化する。技術評価点は、60点満点（価格評価点は40点）とする。

委員会では、「表1 評価項目と配点」に示す評価項目、評価のポイント及び配点に従い、入札参加者の技術提案書の内容について各委員が個別に加点評価し、平均点を技術評価点として得点化する。なお、得点化に際しては、「表2 各審査項目の得点化基準」に示す得点化基準により得点を付与する。

表1 評価項目と配点

評価項目		評価の視点	配点	
1 事業全体に関する事項	(1) 本事業に関する基本方針	・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となっている	3	14
	(2) 事業の実施体制	・事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている ・代表企業や他の構成企業の役割と責任分担が明確であり、実績・能力のある者が業務遂行を行う体制となっている ・想定されるリスクが十分に検討され、構成企業間でのリスク分担及びリスクが顕在化したときの対応が明確となっている ・緊急対応の体制が明確で、保険の付保などの有効な対応策が示された提案となっている	5	
	(3) 工程計画	・設計業務及び施工方法について十分な検討がなされ、各種手続を含め、期間内に事業を確実に実施できる計画となっている	6	
2 整備・施工計画に関する事項	(1) 耐震性の確保	・対象建築の構造特性を考慮した適切な工法であり、建物の安全性が確保される提案となっている ・提案する工法の実績等、技術的な根拠が明確となっている	8	42
	(2) 老朽化部分の改修、居住性の向上、共同利用設備の整備	・通風・採光・プライバシーの確保、寒冷地であること等に配慮した居住空間が計画されている ・高齢入居者等の誰もが安全で快適な計画となっている ・良好な地域コミュニティの形成や交流を図るため、新設する集会室の配置等について工夫された計画となっている	8	
	(3) 供用期間を踏まえた改修計画	・本事業後20年程度の供用期間を考慮し、イニシャルコスト・ランニングコストのバランスを踏まえた合理的な水準の改修計画となっている	8	
	(4) 施工計画	立地特性（狭小敷地、周辺道路の交通量等）を踏まえ、施工性・効率性を考慮した施工計画となっている ・施工及び工事監理において、2(3)を踏まえた品質確保の実現に向けた具体的な提案が示されている	9	
	(5) 施工中の安全確保及び店舗営業等への配慮	・近隣住民や1・2階の店舗利用者の安全性、店舗営業の継続性、周辺施設に配慮した計画となっている	9	
3 に 関 する 事 項 維持管理	(1) 維持管理計画	・供用開始後の保守点検・維持管理における入居者負担の軽減及びその容易さについて配慮がされている ・将来の解体工事の容易さについて配慮がされている	4	4
計			60	

表2 各審査項目の得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	提案が特に優れている	配点×1.00
B	提案が優れている	配点×0.70
C	提案がやや優れている	配点×0.30
D	提案が要求水準と同程度である	配点×0.00

5. 価格評価点の算出方法

(1)入札価格は、次の方法により得点化し、価格評価点とする。

- ア 入札参加者のうち、最も低い価格を提示した入札価格の評価点を40点満点とする。
- イ その他の入札参加者の入札価格は、次の方法により、最低入札価格の当該入札価格に対する割合を用いて価格評価点として算出する。有効桁数は小数点第二位とし、小数点第三位を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = \left\{ \frac{\text{最低入札価格}}{\text{当該入札価格}} \right\} \times 40 \text{点}$$

6. 最優秀提案の選定

委員会は、4-4及び5の規定に従い算出した得点の合計得点が最も高い提案をした最優秀提案者を選定し本市に答申する。総合評価点は100点満点とする。なお、小数点以下の数値については、小数点第三位を四捨五入して小数点第二位まで算出する。

$$\begin{array}{l} \text{総合評価点} = \text{技術評価点} + \text{価格評価点} \\ \text{(満点: 100点)} \quad \text{(満点: 60点)} \quad \text{(満点: 40点)} \end{array}$$

7. 落札者の決定

本市は、上記審査の結果により選定された最優秀提案者を、契約の相手方となる落札者として決定する。

8. 提案書に関するヒアリング

委員会は、提案書の審査及び評価を行うにあたり、入札参加者に対してヒアリングを行う。ヒアリング開催の詳細については、別途通知する。