

下関駅周辺地区市営住宅等 建替事業（1期）

落札者決定基準

令和7年(2025年)3月26日

下 関 市

— 目次 —

第1 審査の概要.....	1
1 落札者決定基準の位置づけ.....	1
2 審査方法.....	1
3 審査委員会の設置.....	1
4 審査及び選定の流れ.....	2
第2 第一次審査（入札参加資格確認審査）.....	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 基礎審査.....	3
3 事業提案書審査.....	5
第4 落札者の決定.....	7
落札者決定基準 別紙.....	8
別紙1 基本的事項確認表.....	9
別紙2 審査項目表.....	10

第 1 審査の概要

1 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、下関市（以下「市」という。）が下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、応募グループのうち、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準を示したものであり、入札説明書等と一体のものとして扱う。

2 審査方法

本事業を実施する応募グループの選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各応募グループ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（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 審査委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、次に示す学識経験者、弁護士、市職員で構成する「下関市 PFI 事業審査委員会（下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1 期））」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

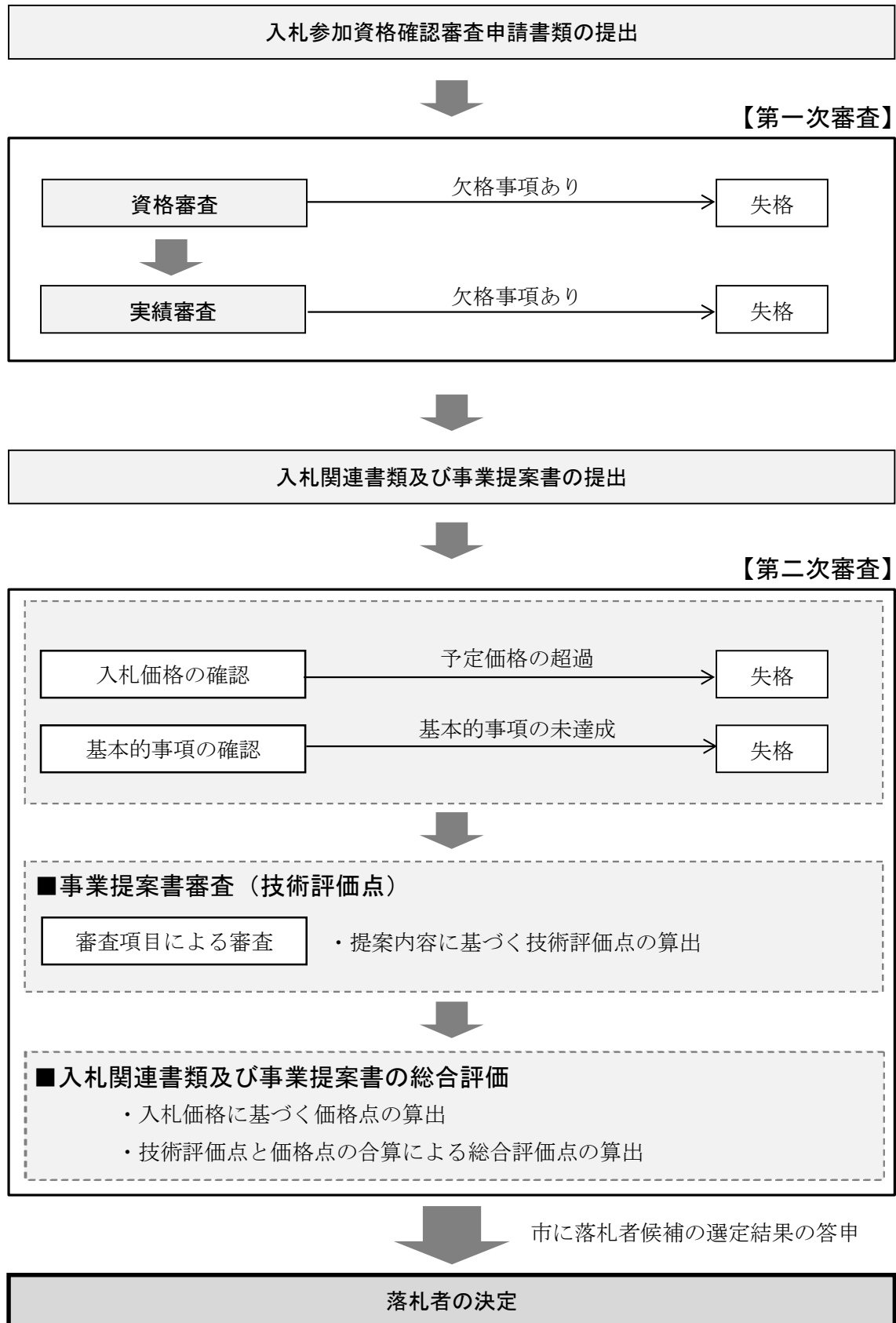
審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定するものとする。

＜下関市 PFI 事業審査委員会（下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1 期））委員＞

委員氏名	所属する団体名及び役職名
前田 哲男	山口県立大学 名誉教授
南 博	北九州市立大学地域戦略研究所 教授
杉浦 勝章	下関市立大学理事（副学長）経済学部 教授
大賀 一慶	下関市 顧問弁護士
島崎 敏幸	下関市 副市長

4 審査及び選定の流れ

落札者候補の審査及び選定の手順は、以下のとおりである。



第2 第一次審査（入札参加資格確認審査）

1 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加希望者が、応募グループとして備えるべき参加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資格及び実績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

応募グループの構成企業が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを資格確認審査書類により審査する。

なお、入札参加資格確認審査の結果は、入札参加資格確認審査申請をした応募グループの代表企業に通知するものとし、入札参加資格を有すると認められた応募グループでなければ入札に参加できない。

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応募グループ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。

審査委員会は、後述する総合的観点による審査項目に基づいて提案内容を審査し、「技術評価点」として得点化を行い、さらに、入札価格に基づいて「価格点」を算出する。

この「技術評価点」と「価格点」をあわせて、「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 基礎審査

2-1 入札価格の確認

市は、応募グループ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。入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

2-2 基本的事項の確認

市は、提案内容が要求水準の基本的事項を満たしているかどうかを、別紙1「基本的事項確認表」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。基本的事項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、当該提案を行った応募グループに対して入札参加の希望を確認し、当該応募グループ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、当該応募グループを失格としないことがある。

また、基本的事項に関して、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、当該提案を行った応募グループに直接確認することがある。

なお、市による上記確認は、当該応募グループの提案についての要求水準違反を免除ないし受容するものではない。

応募グループは、事業提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」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、誓約することとする。

また、提案内容について市が要求水準と齟齬があると判断した場合についても、当該提案を行った応募グループに直接確認することがある。

3 事業提案書審査

3-1 審査方法

事業提案書及び入札書の審査は、審査委員会において、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」と、入札価格に基づく「価格点」をあわせて、「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、技術評価点 60 点、価格点 40 点の計 100 点満点とする。

3-2 技術評価点の算出

審査委員会は、別紙 2「審査項目表」に基づき、提案内容において要求水準を超える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、当該審査項目の詳細以外の提案がなされ、審査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。

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を中心にヒアリングも含め審査を行う。事業提案書内において提示を求める図表は、主として事業提案書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の確認に用いる。

また、応募グループによるプレゼンテーション、審査委員会による応募グループへのヒアリングの実施を予定しており、応募グループから提出された事業提案書に疑義がある場合には、応募グループに対して内容の確認及び追加資料の提出を求める場合がある。なお、応募グループによるプレゼンテーション、審査委員会による応募グループへのヒアリングにおける発言・回答内容は、事業提案書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。

技術評価点の算出に当たっては、審査委員会において審査項目表の細項目ごとに、当該提案内容について、「効果性」、「的確性」、「実行性」の 3 つの観点から評価し算出する。

3-3 価格点の算出

価格点の算出に当たっての算定式は、次式のとおりである。なお、価格点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

＜算定式＞

$$\text{価格点} = 40 \text{ 点} \times \left(\frac{\text{全入札中最も低い入札価格}}{\text{当該応募グループによる入札価格}} \right)$$

第4 落札者の決定

審査委員会は、総合評価点が最大となった応募グループを落札者候補として市に答申し、市は、この答申を踏まえて落札者を決定する。

なお、総合評価点が同点の提案が複数ある場合は、技術評価点の高い応募グループを、また、技術評価点が同点の場合は、くじにより選定された応募グループを落札者候補として市に答申する。

ただし、落札者候補の入札価格に疑義が生じた場合は、審査委員会において確認・審議を行う場合がある。

別紙 1 基本的事項確認表

基本的事項		審査内容
書類の欠落		・ 入札関連書類及び事業提案書が全て提出されていること
更新住宅等	住棟	・ 主要構造部が RC 造又は SRC 造となっていること
	住戸	・ 要求水準書で示す、戸数、住戸タイプ、住戸専用面積が遵守されていること
	店舗棟	・ 要求水準書で示す、構造、区画数、専用面積が遵守されていること
	集会所	・ 要求水準書で示す専用面積 70 m ² 以上が確保されていること
	駐車場	・ 平面式駐車場であること ・ 本事業用地において車いす使用者用の駐車区画を含めた入居者用 21 区画が確保されていること ・ 必要な区画の大きさが確保されていること
	駐輪場	・ 60 台以上のスペースが確保されていること ・ 必要な区画の大きさが確保されていること
	ごみ置場	・ 立ち上がり部が鉄筋コンクリート造であること ・ 屋根及び扉はフェンス等が設置されていること
事業工程		・ 令和 13 年 3 月末までに建替住宅等整備関連業務及び入居者等移転支援業務が終了する工程となっていること
その他		・ 下関市公営住宅等整備要領等に基づく適合チェックリストの項目を全て満たしていること

別紙 2 審査項目表

審査項目	細項目	評価目的	評価ポイント
1. 事業の実施体制及び安定性 【配点：6 点】	①実施体制及び安定性 【6 点】	事業が長期におよび着実かつ円滑に実施していくためには明確な実施体制及びリスク管理が重要であるため	○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か ○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を行う体制となっているか ○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か ○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か
2. 施設計画 【配点：20 点】	①配置計画 【5 点】	入居者の居住性や安全性への配慮のほか、周辺環境にも配慮した配置計画となっていることが重要であるため	○本事業用地は JR 下関駅から徒歩圏内であることから、JR 下関駅や主要道路からのアクセスやバリアフリー性に配慮した計画となっているか ○本事業用地は、四方を道路で囲まれていることから、更新住宅の配置が、入居者にとって安全に移動できる計画となっているか ○車両の出入りに配慮した安全な計画となっているか
	②コミュニティの形成 【3 点】	様々な世代や世帯構成のコミュニティミックスを図り、賑わいのある団地再生を実現する必要があるため	○将来的に、様々な世代や世帯構成によるコミュニティミックスを図れる提案がなされているか
	③良好な景観形成 【3 点】	周辺環境に配慮し、入居者や周辺住民が親しみを持てる住環境づくりが重要であるため	○本事業用地は、JR 下関駅から徒歩圏内であり、立地環境を活かした、賑わい創出の一翼を担う役割を果たすことを目標としていることから、地域の賑わいを生み出す足がかりとなるデザインとなっているか ○本事業用地は、下関市景観計画の関門景観形成地域に該当することから、景観形成基準を満たし、より景観形成に配慮した色彩やデザインとなっているか
	④住棟計画 【3 点】	入居者が安心・安全に暮らせる団地の実現に向けて、居住性や周辺環境にも配慮した住棟計画となっていることが重要であるため	○住棟出入口から各住戸までに至る共用部において、入居者にとって利用しやすく、バリアフリー性に配慮された住棟計画となっているか ○良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光及びプライバシーの確保等に配慮した計画となっているか ○防犯・防災面に配慮された計画となっているか
	⑤住戸計画 【3 点】	時代の変化とともに移り変わる入居者の暮らし方に柔軟に対応し、様々な世代や世帯構成を受け入れる工夫がされていることが重要であるため。また、住宅の基本的性能が充足した、快適な居住空間づくりが必要であるため	○様々な世代や世帯構成に対応した工夫がされているか ○バリアフリー性に配慮し、快適な居住空間となるような室内設計の工夫がされているか
	⑥災害対策 【3 点】	入居者が安心・安全に暮らせる住宅とするために、災害対策が重要であるため	○本事業用地は、下関市高潮ハザードマップで示されている高潮浸水想定区域に該当しており、浸水対策が重要となるため、要求水準を満たし、より安心・安全な浸水対策が取られているか

審査項目	細項目	評価目的	評価ポイント
3. 施工計画 【配点：9 点】	①施工計画【5 点】	工事を適切かつ円滑に実施していくためには適切な施工管理、工程管理及び品質管理が重要であるため	○無理のない施工計画・工程計画となっており、工期の遵守や短縮に向けた提案が示されているか ○施工及び工事監理において、品質保持の実現に向けた具体的な提案が示されているか
	②施工中の安全確保及び 入居者・近隣への配慮【4 点】	住宅地における建替事業であることから、建替えにあたり入居者や店舗使用者のみならず近隣住民も含めた安全対策や災害防止対策への対応が求められるため	○施工中の近隣への十分な安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止への有効な対策が示されているか ○入居者及び店舗使用者並びに近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、提案が示されているか
4. 維持管理 【配点：12 点】	①更新住宅の耐久性、耐候性 【4 点】	断熱性能や住宅設備性能のグレードアップ等に伴う更新住宅の長寿命化等によって環境負荷の低減を推進することが重要であるため	○更新住宅が耐久性、耐候性に優れており、長寿命化により負荷の低減に向けた配慮がされているか
	②施設の更新性【4 点】	更新住宅の長寿命化とあわせ更新や改修がしやすく、ランニングコスト、ライフサイクルコストの縮減に資する住宅とすることが重要なため	○更新住宅の修繕・改修がしやすく、更新性に優れており、ランニングコスト、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮がされているか
	③更新住宅等のメンテナンス性【4 点】	将来にわたって維持管理していくにあたり、高齢化する入居者でも無理なく対応できるようメンテナンス性に優れた団地とすることが重要であるため	○清掃など入居者及び店舗使用者による管理を原則とした、更新住宅等のメンテナンス性への配慮がされているか
5. 入居者等移転支援 【配点：10 点】	①円滑な業務履行のための 方針・体制【4 点】	入居者及び店舗使用者の移転を着実かつ円滑に実施していくためには明確な実施体制が重要であるため	○入居者及び店舗使用者に配慮した円滑な入居者等移転支援、確実な業務履行の考え方・体制が示されているか
	②円滑な移転支援・移転者への 対応サービス【6 点】	移転に伴う入居者及び店舗使用者の不安や負担を軽減するため実施するサービスの内容が入居者及び店舗使用者の移転を着実かつ円滑に実施する上で重要であるため	○移転に伴う入居者及び店舗使用者の負担軽減策や入居者等のニーズへの対応等サービス提案がされているか
6. 上記以外に評価すべき 提案事項【配点：3 点】	上記の評価項目には含まれない優れた提案【3 点】	—	○上記の評価項目には含まれない優れた提案がされているか

※店舗棟については審査の対象としない。