

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業

落札者決定基準

令和8年10月

宮崎県

## 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 審査手順 .....                | 1 |
| 4 審査体制 .....                | 1 |
| 第2 審査全体の流れ.....             | 2 |
| 第3 第一次審査（資格審査） .....        | 3 |
| 第4 第二次審査（提案審査） .....        | 3 |
| 1 基礎審査 .....                | 3 |
| 2 総合評価 .....                | 5 |
| 3 提案書に対するヒアリング .....        | 6 |
| 4 総合評価値の算定及び落札候補者の選定 .....  | 6 |
| 第5 落札者の決定.....              | 6 |
| 1 落札者の決定 .....              | 6 |
| 2 審査結果の通知 .....             | 6 |
| 別表1 定性評価の審査項目及び配点.....      | 7 |
| 別表2 設計・建設における地域貢献の評価方法..... | 9 |

## 第1 審査の概要

### 1 落札者決定基準の位置づけ

この宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業落札者決定基準（以下「本決定基準」という。）は、宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った入札参加者（以下「落札候補者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案等に具体的な指針を示すものである。

なお、本決定基準は、宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）と一体のものである。

### 2 審査方法

本事業は、県営住宅整備業務、入居者移転支援業務、用地活用業務及びコミュニティ形成支援業務を通じて、事業者の効率的・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、入札参加者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して落札候補者を選定する必要がある。

したがって、選定方法は、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮し、総合評価一般競争入札を採用する。

### 3 審査手順

審査は、第一次審査として入札参加者の資格要件の有無を審査する「資格審査」、第二次審査として入札参加者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

なお、資格審査は参加資格の有無を判断することのみを目的に行い、提案の優劣の評価に関しては提案審査の内容のみによって行うものとする。

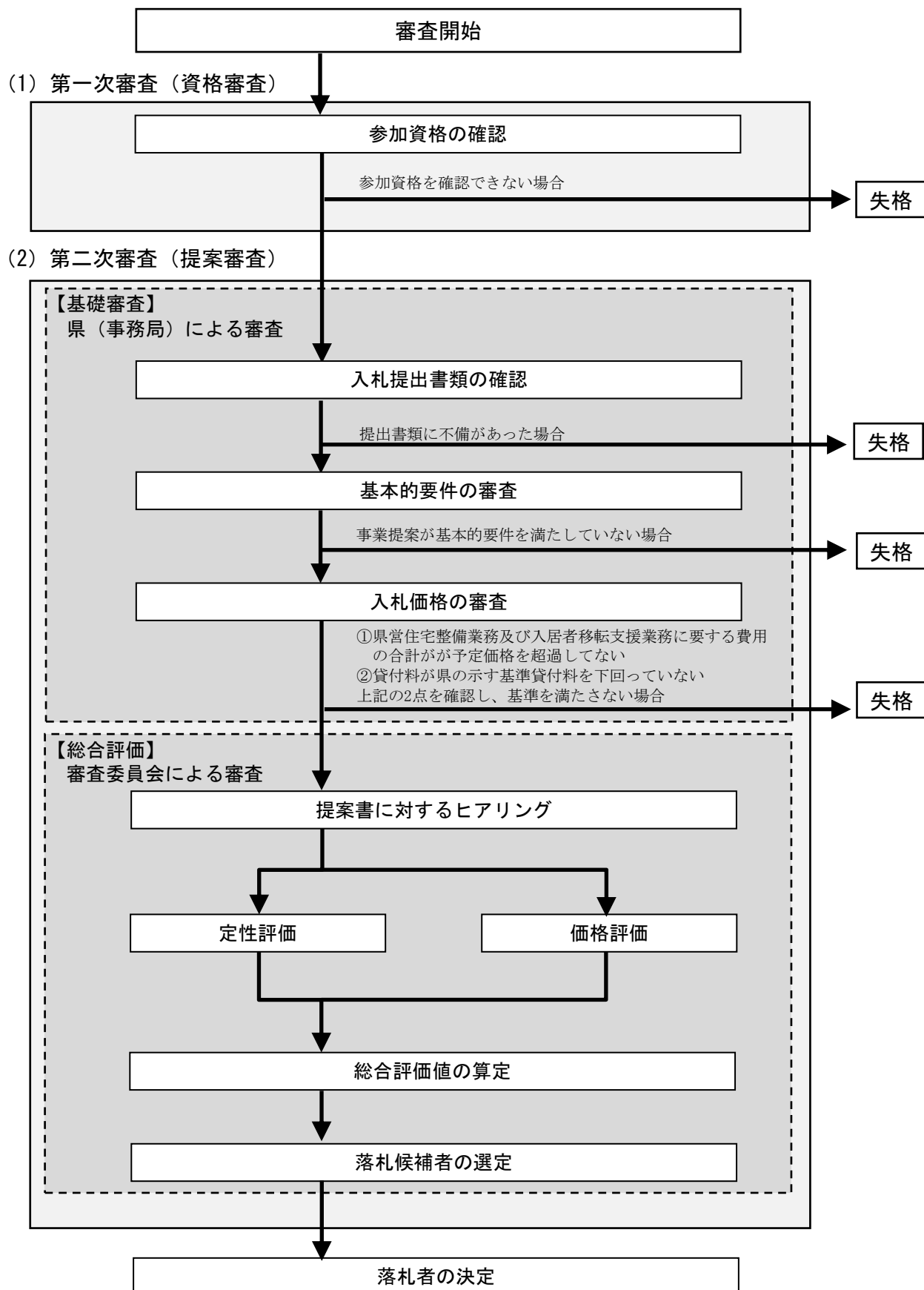
提案審査は、入札価格が予定価格以下であること及び貸付料が県の示す基準貸付料を下回っていないことの確認や入札説明書に示す書類が揃っていることを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行う。総合評価においては、提案に関する定性的な評価（以下「定性評価」という。）により定性評価値を、入札価格に関する定量的な評価（以下「価格評価値」という。）により価格評価値をそれぞれ算出し、それらの合計値（以下「総合評価値」という。）の最も高い者を落札候補者として選定する。

### 4 審査体制

県が設置している「宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において総合評価を行う。

## 第2 審査全体の流れ

審査の全体の流れは以下のとおりとする。



### 第3 第一次審査（資格審査）

県は、入札参加者からの入札参加書類をもとに、第一次審査（資格審査）を実施する。入札参加資格要件の有無の確認の結果、参加資格を確認できない場合は、失格とする。

なお、資格審査に係る参加資格要件は、入札説明書に示すとおりである。

### 第4 第二次審査（提案審査）

県及び審査委員会において、入札参加者からの入札提出書類をもとに、第二次審査（提案審査）を実施する。

#### 1 基礎審査

##### (1) 入札提出書類の確認

県は、入札参加者が提出した入札提出書類について、入札説明書に示す書類が揃っていることを確認する。提出書類に不備があった場合は失格とする。

##### (2) 基本的要件の審査

県は、提案書に記載された内容が、次の基本的要件を満たしているかの審査を行う。

審査の結果、提案内容が基本的要件を満たしていない場合は失格とする。

#### ア 建替住宅等に関する事項

| 基本的要件          | 審査基準                                                                                              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法令遵守           | ・建築基準法における集団規定のうち、影響の大きな項目（建ぺい率、容積率、高さ制限、日影規制）について、法令等を遵守していること。                                  |
| 事業用地           | ・工区区分（県営住宅整備用地、活用地）が明示されていること。                                                                    |
| 住棟             | ・事業用地内に計画されていること。<br>・建築基準法の規定に基づき、耐火性能を有すること。<br>・建替住棟のうち1棟以上を木造との混構造とし、全住棟が津波浸水を想定した構造となっていること。 |
| 住戸             | ・整備戸数223戸が、要求水準書に示す所定の住戸専用面積及び住戸割合で計画されていること。                                                     |
| 駐車場及び駐輪場・バイク置場 | ・要求水準書に定める必要台数以上が計画されていること。                                                                       |
| ごみ置き場          | ・ごみ置き場が計画されていること。                                                                                 |
| 集会所            | ・Aブロック、Bブロックそれぞれに適切な規模で計画されていること。<br>・独立棟の平屋建て又は住棟の一部に配置され、独立棟の平屋建てとする場合は木造となっていること。              |
| 広場及び緑地         | ・広場及び緑地が計画されていること。                                                                                |
| 太陽光発電設備        | ・太陽光発電設備及び蓄電池が計画されていること。                                                                          |
| その他の<br>附帯施設   | ・その他の附帯施設（外灯、敷地内通路、LPガス収納庫、団地案内板、植栽等）が計画されていること。                                                  |

#### イ 入居者移転支援業務に関する事項

| 基本的要件         | 審査基準                                |
|---------------|-------------------------------------|
| 入居者移転<br>支援業務 | ・要求水準書に定める内容が確保された入居者移転計画が示されていること。 |

### ウ 附帯事業に関する事項

コミュニティ形成支援業は実施する場合に限り審査する。

| 基本的要件                  | 審査基準                                                               |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 用地活用業務                 | ・事業用地内に民間収益施設の整備提案がされていること。<br>・活用地の位置、面積が示されていること。                |
| コミュニティ形成支援業務<br>(任意提案) | ・既存住宅や事業用地内の空き地を活用し、入居者間及び周辺住民の良好なコミュニティ形成や多世代交流等に配慮された提案がされていること。 |

### エ 事業計画に関する事項

| 基本的要件 | 審査基準                                                                |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 事業期間  | ・事業工程表にて、すべての業務が区分されており、事業期間終了までの工程及び用地活用業務（事業用定期借地期間）の工程が示されていること。 |

### (3) 入札価格の審査

県は、入札書に記載された県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用の合計が予定価格（下記①）を超えていないか、審査をする。

また、活用地の提案貸付料が県の示す基準貸付料に基づく金額（下記②）を下回っていないか、審査をする。

①予定価格：9,197,799,000 円（税抜き）

②基準貸付料 1,200 円/㎡・年

## 2 総合評価

### (1) 定性評価

入札参加者の提案内容について、表1に示す審査項目ごとに評価を行うものとし、表2に示す評価基準に基づいて定性評価値を算定する。(満点 350 満点。小数点第2位までを有効とし、小数点第3位を四捨五入する。) 定性評価の審査項目及び配点の詳細については、「別表1 定性評価の審査項目及び配点」のとおりである。

表1 審査項目及び配点

| 大項目           | 中項目                                                                               | 配点  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 事業全体に関する事項    | 事業コンセプト、事業実施体制・安定性等、事業スケジュール                                                      | 60  |
| 整備等に関する事項     | 施設の全体計画、住棟・住戸・集会所計画、構造計画、意匠・景観・周辺への配慮、コミュニティの形成への配慮、環境への配慮、地域防災機能の付加、ライフサイクルコスト計画 | 140 |
| 施工計画に関する事項    | 工事の品質管理及び工程管理、施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮、工事中的環境配慮                                       | 30  |
| 入居者移転支援に関する事項 | 円滑な移転支援・居住者対応サービス                                                                 | 30  |
| 附帯事業に関する計画    | 用地活用業務の方針及び計画、用地活用業務における入居者等への配慮、コミュニティ形成支援の方針                                    | 50  |
| 地域経済への配慮等     | 設計・建設等における地域貢献、その他の地域貢献                                                           | 40  |
| 合計            |                                                                                   | 350 |

表2 評価基準

| 評価 | 評価基準                        | 配点      |
|----|-----------------------------|---------|
| A  | 審査項目に対する実現性が高い提案であり、特に優れている | 配点×100% |
| B  | 審査項目に対する具体的な提案があり、優れている     | 配点× 80% |
| C  | 審査項目に対する具体的な提案がある           | 配点× 60% |
| D  | 審査項目に対する提案はあるが、劣っている        | 配点× 40% |
| E  | 要求水準は満たしているが、審査項目に対する提案がない  | 配点× 20% |

※コミュニティ形成支援業務（任意）に関する提案がない場合、当該項目の配点は0とする

### (2) 価格評価

入札参加者が様式集の「様式 2-1 入札書」に記載する県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用の合計及び活用地の貸付料に基づき評価を行うものとし、下式により価格評価値を算定する（満点 150 点。小数点第2位までを有効とし、小数点第3位を四捨五入する。）。

$$\text{価格評価値} = 150 \text{ 点} \times \frac{\text{最も低い入札参加者の入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

入札価格 = (県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用の合計)

－ (用地活用業務における提案貸付料の総額)

### 3 提案書に対するヒアリング

提案内容の審査にあたり、入札参加者の提案内容の意図を的確に把握することを目的として、入札参加者のプレゼンテーション及び審査委員会によるヒアリングを実施する。

なお、実施日時、場所及び詳細等については、後日、県が各入札参加者の代表企業に対して通知する。

### 4 総合評価値の算定及び落札候補者の選定

審査委員会では、定性評価値及び価格評価値の合計により総合評価値を算定し、最も高い総合評価値の入札参加者を落札候補者として選定する。

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| $\text{総合評価値} = \text{定性評価値（満点 350 点）} + \text{価格評価値（満点 150 点）}$ |
|------------------------------------------------------------------|

## 第5 落札者の決定

### 1 落札者の決定

県は、審査委員会による落札候補者の答申を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、落札候補者が2人以上いる場合にあっては、当該落札候補者によるくじで落札者を決定するものとする。

### 2 審査結果の通知

県は、審査結果を入札参加者に通知するとともに、県ホームページ等で公表する。なお、落札者とならなかった者のうち不服がある者は、審査結果の公表を行った日の翌日から起算して5日以内に、知事に対して書面により落札者とならなかった理由についての説明を求めることができる。また、落札者決定後に選定の経緯及び選定結果を記載した審査講評を公表する。

別表1 定性評価の審査項目及び配点

| No.         | 審査項目          | 主な審査の視点                                                                                                                                                                                  | 配点  | 関連<br>様式<br>No. |
|-------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| ■事業全体に関する事項 |               |                                                                                                                                                                                          | 60  |                 |
| 1           | 事業コンセプト       | ・一ヶ岡団地を取巻く課題の解決に向けて、本事業の基本理念・基本方針を踏まえた事業コンセプトの的確性                                                                                                                                        | 20  | 様式<br>4-2       |
| 2           | 事業実施体制・安定性等   | ・代表企業、構成員それぞれの役割分担、マネジメント体制等の明確性、法令遵守の取組姿勢の適切性<br>・県との連絡及び協議、連携体制（Web・クラウドシステムの活用等）に関する具体的な提案<br>・リスク管理体制、想定されるリスクに対する低減策や防止策、付保する保険内容                                                   | 20  | 様式<br>4-3       |
| 3           | 事業スケジュール      | ・全体事業スケジュール（附帯事業含む）の適切性<br>・各業務（設計、工事、移転等）の連携や事業区域（附帯事業含む）の有効利用等による事業期間短縮の提案                                                                                                             | 20  | 様式<br>4-4       |
| ■整備等に関する事項  |               |                                                                                                                                                                                          | 140 |                 |
| 1           | 施設の全体計画       | ・入居者及び周辺住民の生活動線に考慮した建替住宅及び附帯施設の配置や敷地内通路等の計画<br>・歩車分離が明確で安全に配慮した動線計画<br>（建替住宅等への歩行者の出入りや駐車場等への車両の出入等、入居者等に配慮した動線計画となっているか）<br>・複数工期にわたる段階的な整備において、入居者及び周辺住民への影響を最小限に抑えるための配置及び動線計画        | 20  | 様式<br>4-5       |
| 2           | 住棟・住戸計画・集会所計画 | ・住戸の防犯性向上への配慮、適切な間口・奥行比、開口部高さ、プライバシー等を確保した住戸計画<br>・分かりやすく合理的で安全性の高い動線計画<br>・将来的な入居者構成や生活様式の変化への対応など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応可能な提案<br>・ユニバーサルデザインに基づき、高齢者、子ども、障がい者等全ての人が安心かつ安全に、円滑かつ快適に生活できる計画 | 35  | 様式<br>4-6       |
| 3           | 構造計画          | ・地震や津波（津波災害警戒区域）、台風等の様々な災害リスクを踏まえた構造計画<br>・木造との混構造による住棟（1棟以上）の計画の確実性                                                                                                                     | 15  | 様式<br>4-7       |
| 4           | 意匠・景観・周辺への配慮  | ・事業用地全体の調和及び周辺環境との調和等を踏まえた意匠・景観への配慮                                                                                                                                                      | 10  | 様式<br>4-8       |
| 5           | コミュニティの形成への配慮 | ・入居者間の良好なコミュニティの形成のため、住棟ごとの住戸タイプのバランスに配慮<br>・周辺住民を含めた多世代の住民間のコミュニケーションが生まれる場所として、集会所と公園・広場等のオープンスペースが一体となった配置                                                                            | 20  | 様式<br>4-9       |
| 6           | 環境への配慮        | ・省エネルギー性能の向上や環境負荷の低減に寄与する提案となっているか。                                                                                                                                                      | 10  | 様式<br>4-10      |

|                |                      |                                                                                                                                                                                           |     |         |
|----------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| 7              | 地域防災機能の付加            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅又は附帯施設（集会所、広場）等において、災害時住民が安全に避難しやすい動線計画</li> <li>・地震や津波（津波災害警戒区域）、台風等の様々な災害対応を想定とした住棟及び附帯施設（集会所・広場）の防災計画</li> </ul>                           | 20  | 様式 4-11 |
| 8              | ライフサイクルコスト計画         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体、仕上げ材及び設備機器等の耐久性（ライフサイクルコスト低減）への配慮</li> <li>・住棟・共用部の維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上への配慮（設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品の提案等）</li> <li>・耐候性、耐久性への配慮</li> </ul> | 10  | 様式 4-12 |
| ■施工計画に関する事項    |                      |                                                                                                                                                                                           | 30  |         |
| 1              | 工事の品質管理及び工程管理        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の適切な品質管理や工程管理に関する具体的な提案</li> </ul>                                                                                                              | 15  | 様式 4-13 |
| 2              | 施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工中の近隣への十分な安全対策、騒音・振動等環境への配慮</li> <li>・複数工期にわたる段階的な施工を踏まえ、入居者及び周辺住民への配慮された施工計画</li> <li>・入居者及び近隣住民に対する説明会や改善要望への対応方針、提案</li> </ul>                | 10  | 様式 4-14 |
| 2              | 工事中的環境配慮             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設廃棄物の適正な処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用など、環境負荷の低減</li> <li>・施工従事者の健康・安全・休日確保に資する具体的な取組の提案</li> </ul>                                                      | 5   | 様式 4-15 |
| ■入居者移転支援に関する事項 |                      |                                                                                                                                                                                           | 30  |         |
| 1              | 円滑な移転支援・居住者対応サービス    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者移転説明会や移転先の決定について入居者が円滑に移転することができる計画</li> <li>・高齢者や障がい者にも配慮した円滑な移転実施計画</li> <li>・移転に伴う入居者の負担軽減策や入居者ニーズへの対応のサービス提案</li> </ul>                    | 30  | 様式 4-16 |
| ■附帯事業に関する計画    |                      |                                                                                                                                                                                           | 50  |         |
| 1              | 用地活用業務の方針及び計画        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を踏まえた具体的な提案</li> <li>・事業の確実性、継続性</li> </ul>                                                                                                 | 20  | 様式 4-17 |
| 2              | 用地活用業務における入居者等への配慮   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者や地域住民のコミュニティの活性化、生活利便性の向上又は子育て支援に寄与する機能・サービス等の提案</li> </ul>                                                                                    | 20  | 様式 4-18 |
| 3              | コミュニティ形成支援業務（任意）の方針  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事期間中の入居者間及び周辺住民との良好なコミュニティ形成や多世代交流への寄与に関する具体的な提案（提案がなされていない場合は当該項目の配点は0とする）</li> </ul>                                                           | 10  | 様式 4-19 |
| ■地域経済への配慮等     |                      |                                                                                                                                                                                           | 40  |         |
| 1              | 設計・建設における地域貢献        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・建設における県内企業の活用</li> </ul> ※評価方法は別表2のとおり                                                                                                         | 25  | 様式 4-20 |
| 2              | その他の地域貢献             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・県内の人材や地域材の積極的な活用などの地域貢献</li> <li>・用地活用業務等における中長期的な地域経済への波及効果</li> </ul>                                                                           | 15  | 様式 4-21 |
| 計点             |                      |                                                                                                                                                                                           | 350 |         |

別表2 設計・建設における地域貢献の評価方法

入札参加者の構成員が県内企業の場合は、各配点に係数を乗じた値の合計を加点

| 種別     |                          | 配点  | 県内企業の係数                                                                           |     |     |          |     | 計算式          |
|--------|--------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----------|-----|--------------|
|        |                          | 25  | 【a、b、c、dの係数】<br>・ 甲型 JV の場合は県内企業の出資割合<br>・ 乙型 JV の場合は県内企業の工事分担額の割合<br>・ 県外企業の場合は0 |     |     |          |     |              |
| 建設企業   | 建築<br>電気<br>管<br>(構成は任意) | 20  | 4JV                                                                               | JV1 | JV2 | JV3      | JV4 | 20×(a+b+c+d) |
|        |                          |     |                                                                                   | a   | b   | c        | d   |              |
|        |                          |     | 3JV                                                                               | JV1 | JV2 | JV3      |     | 20×(a+b+c)   |
|        |                          |     |                                                                                   | a   | b   | c        |     |              |
|        |                          |     | 2JV                                                                               | JV1 | JV2 |          |     | 20×(a+b)×0.8 |
|        |                          |     |                                                                                   | a   | b   |          |     |              |
| 種別     |                          | 配点  | 評価基準                                                                              |     |     |          |     | 得点           |
| 設計企業   |                          | 2.5 | 2 者以上                                                                             |     |     | 県内 2 者以上 |     | 2.5          |
|        |                          |     |                                                                                   |     |     | 県内 1 者   |     | 1.25         |
|        |                          |     | 単体                                                                                |     |     | 県内 1 者   |     | 2.5          |
| 工事監理企業 |                          | 2.5 | 2 者以上                                                                             |     |     | 県内 2 者以上 |     | 2.5          |
|        |                          |     |                                                                                   |     |     | 県内 1 者   |     | 1.25         |
|        |                          |     | 単体                                                                                |     |     | 県内 1 者   |     | 2.5          |

< 建設企業の配点の計算例 >

■ 甲型JV（共同施工方式）の場合

代表構成員（JV1）：建築一式（県内）、出資割合50% ⇒  $a=0.5$

第2構成員（JV2）：建築一式（県内）、出資割合30% ⇒  $b=0.3$

第3構成員（JV3）：建築一式（県内）、出資割合20% ⇒  $c=0.2$

$20点 \times (0.5 + 0.3 + 0.2) = 20点$

□ 乙型JV（分担施工方式）の場合

代表構成員（JV1）：建築一式（県外）、工事分担額60% ⇒  $a=0$

第2構成員（JV2）：建築一式（県内）、工事分担額30% ⇒  $b=0.3$

第3構成員（JV3）：電気（県内）、工事分担額10% ⇒  $c=0.1$

$20点 \times (0 + 0.3 + 0.1) = 8点$