

公社鳴子第 1 住宅建替事業
落札者決定基準

令和 6 年 3 月
愛知県住宅供給公社

目 次

第1章 総則	1
1 本書の位置付け	1
第2章 落札者決定の概要	1
1 落札者の決定方法	1
2 審査の進め方	1
3 審査の体制	1
4 審査の手順	2
5 審査方法	3
（1）資格審査	3
（2）提案審査	3
6 落札者の決定	5
7 落札者の失格要件	5
8 提案評価項目及び配点	6
（1）評価 No① 技術提案に関する評価	6
（2）評価 No② 企業の技術力に関する評価	9
（3）評価 No③ 配置予定の監理技術者の能力に関する評価	9
（4）評価 No④ 配置予定の設計業務を統括する管理技術者の能力に関する評価	10
（5）評価 No⑤ 地域精通度・地域貢献度に関する評価	10

第1章 総則

1 本書の位置付け

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、愛知県住宅供給公社（以下「公社」という。）が「公社鳴子第1住宅建替事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、落札者を決定するための方法、評価項目等を定めるものです。

なお、本基準は、本事業の入札公告において公表した入札説明書と一体のものとし、本基準は、入札説明書で使用される用語の定義を引用します。

第2章 落札者決定の概要

1 落札者の決定方法

落札者の決定方法は、入札時に技術提案を求め、価格以外の要素と価格を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式一般競争入札とします。

本基準に規定する審査により、評価値の最も高い者を落札者として決定します。

2 審査の進め方

審査は、入札説明書第2章応募に関する事項に定める参加資格等（以下「入札参加要件」という。）の充足を確認する「資格審査」を行った後、提案内容を評価する「提案審査」を行う、2段階審査により実施します。

なお、「提案審査」は、入札価格や本事業の基本的条件及び要求水準を満足しているか否かを確認する「基礎審査」を行った後、提案内容の水準を総合的に評価する「総合評価」を行うものとします。

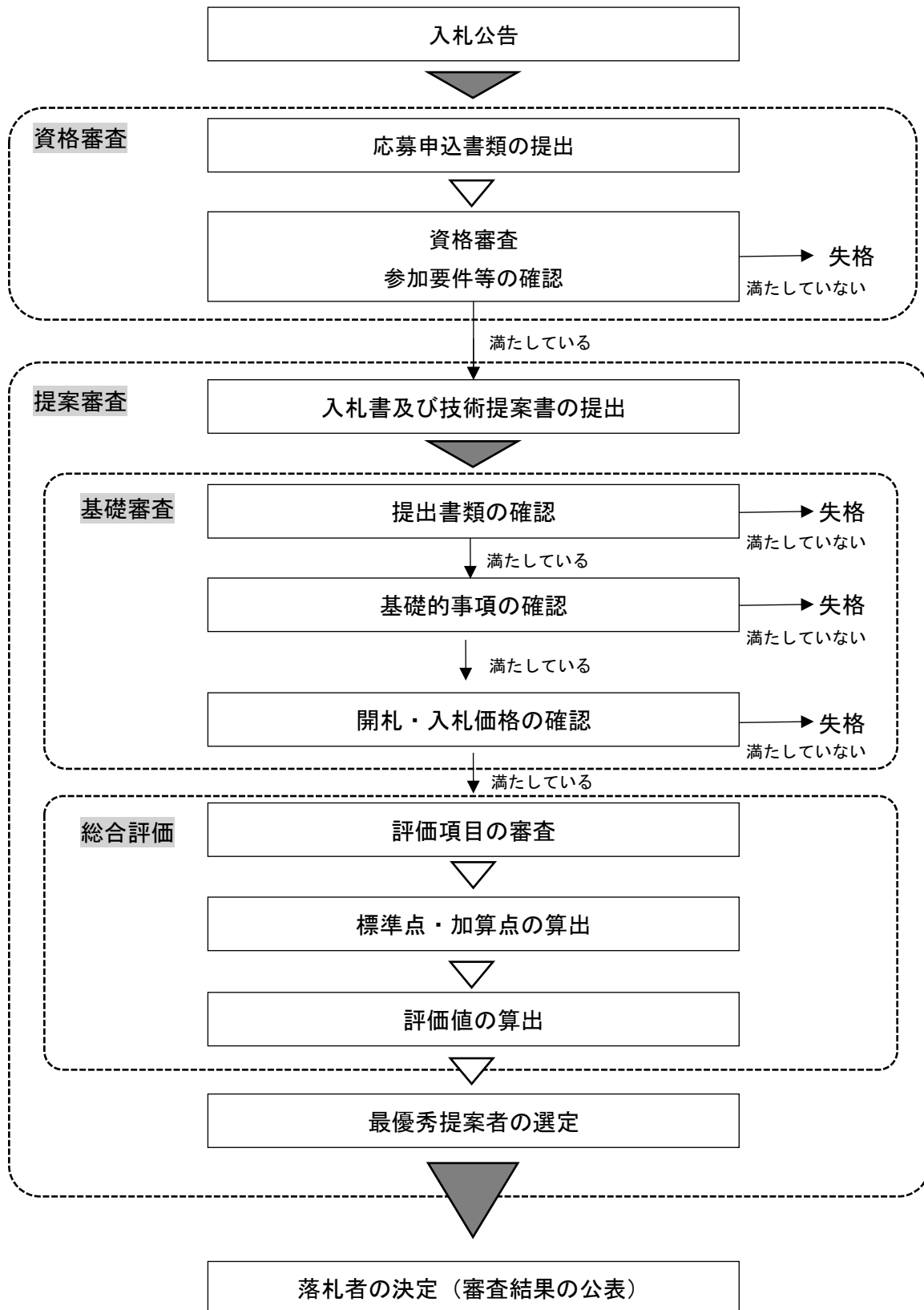
3 審査の体制

審査は、公社が設置した公社鳴子第1住宅建替事業に係る総合評価審査委員会（以下「委員会」という。）において行います。

なお、入札に参加しようとする者又は入札に参加した者が、落札者決定までに、委員会の委員に対し接触等の働きかけを行った場合、失格となります。

4 審査の手順

審査の手順は以下のとおりです。



5 審査方法

(1) 資格審査

資格審査では、応募者が提出した応募申込書類により入札参加要件の充足を公社において確認します。

資格審査の結果、入札参加要件を充足していない応募者は失格となります。

(2) 提案審査

ア 基礎審査

基礎審査では、入札参加者が提出した入札書及び技術提案書により要求水準を満足しているか否かを審査します。

(ア) 提出書類の確認

提出書類の確認項目は以下のとおりとします。

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な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	技術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。

(イ) 基礎的事項の確認

技術提案書に記載された内容が、公社の要求する水準及び性能・仕様に適合していることを要求水準書及び設計要領（建築・設備）に基づき確認します。

(ウ) 入札価格の確認

入札書に記載された金額に当該金額の 100 分の 10 に相当する額を加算した金額（当該金額に 1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって入札価格とし、予定価格の範囲内にあることを確認します。

イ 総合評価

総合評価では、提案内容の水準を総合的に評価します。

(ア) 標準点・加算点の算出

- a 標準点は、技術提案書が（２）ア（イ）で要求水準書及び設計要領（建築・設備）を満たしている場合は、100点とします。
- b 加算点は、技術提案書を以下の提案評価項目及び配点により加算を行い、最大66点を加算します。

評価 No	提案評価項目	配 点
①	技術提案に関する評価	49 点
	ア 事業方針・スケジュール等	3 点
	イ 施工管理・品質管理・安全管理等	2 点
	ウ 入居促進策の取組	1 点
	エ 労働環境改善の取組	1 点
	オ 設計提案	42 点
②	企業の技術力に関する評価	3 点
③	配置予定の監理技術者の能力に関する評価	4 点
④	配置予定の設計業務を統括する管理技術者の能力に関する評価	4 点
⑤	地域精通度・地域貢献度に関する評価	6 点
合 計		66 点

(イ) 評価値の算出

次の評価値算定式により、評価値を算出します。

評価値＝{(標準点+加算点)÷標準点}÷(入札価格÷予定価格)

なお、評価値は、小数点第5位を四捨五入した数値とします。

6 落札者の決定

落札者の決定方法は、5（2）イ（イ）の評価値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ます。

また、選定にあたり、次のアからエに留意してください。

ア 最優秀提案者以外の者の順位を決定します。

イ 評価値が最も高い者が複数ある場合は、加算点が最も高い提案を行った者を選定し、加算点が同点の場合は、重点項目の加算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し、重点項目の加算点が同点の場合は、委員会による合議のうえ、公社内承認により選定します。

なお、重点項目の加算点とは、8（1）評価No①技術提案に関する評価の表右欄の重点項目に「○」の記載がある項目の配点の合計点となります。

ウ 公社は、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、入札参加者全ての評価値を公表します。

なお、入札参加者名は非公表とします。

エ 上記ウの公表の際、最優秀提案者の技術提案書の簡易全体パースを公表します。

7 落札者の失格要件

落札者が落札者決定時から設計・工事請負契約締結までに、次の事由に該当した場合は失格となります。

ア 愛知県及び公社との契約に関して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条、第8条第1項第1号若しくは第19条に違反し、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。

イ 愛知県及び公社との契約に関して賄賂、談合等著しく公社との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕されたとき、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

ウ 愛知県が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書（平成24年6月29日付愛知県知事等・愛知県警察本部長締結）及び愛知県が行う調達契約からの暴力団排除に関する事務取扱要領に基づく排除措置を受けたとき。

落札者の事由により設計・工事請負契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に落札者として契約交渉を行うこととします。

8 提案評価項目及び配点

(1) 評価 No① 技術提案に関する評価（配点 49 点）

No.	提案評価項目	配点	重点項目
ア 事業方針・スケジュール等	入札説明書等に基づき、様式 4-1-3 事業概要書に <u>以下の全項目について記載</u> している。 ①事業方針及び実施体制 ②スケジュール ③工程管理及びコスト管理	3	○
イ 施工管理・品質管理・安全管理等	入札説明書等に基づき、様式 4-1-4 施工計画書及び仮設計画図に <u>以下の全項目について記載</u> している。 ①施工管理、品質管理及び安全管理 ②近隣対策及び取壊し時の騒音・粉塵・振動対策	2	○
ウ 入居促進策の取組	入札説明書等に基づき、様式 4-1-3 事業概要書に「入居促進策の取組」を行うことを記載している。	1	○
エ 労働環境改善の取組	入札説明書等に基づき、様式 4-1-4 施工計画書及び仮設計画図に「建設現場における労働環境改善の取組（週休 2 日制工事、建設現場への男女別快適トイレや更衣室等の設置）」を行うことを記載している。	1	○
オ 設計提案		42	
創出用地	創出用地は、要求水準目標値の 800 m ² を超える提案。	3	○
住 棟	居住環境に配慮し、住棟の全ての階高 H が、要求水準（2,850mm 以上）を超える提案。 ・ 2,850mm < H ≤ 2,900mm の場合…配点 1 点 ・ 2,900mm < H ≤ 3,000mm の場合…配点 2 点 ・ 3,000mm < H の場合…配点 3 点	3	○
〃	要求水準で示す手すりの高さについて、転落防止機能をより高めるため、バルコニー、共用廊下及び共用階段の全ての箇所において、足がかりからの高さ H が次の場合による提案。 ・ 1,100mm < H ≤ 1,200mm の場合…配点 1 点 ・ 1,200mm < H ≤ 1,300mm の場合…配点 2 点 ・ 1,300mm < H の場合…配点 3 点	3	○
〃	住宅表示制度における要求性能について、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること（5－1）断熱等性能等級 5 の U A 値 ≤ 0.6（ZEH 基準）」とする提案。	3	○
〃	住宅表示制度における要求性能について、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること（5－2）一次エネルギー消費量等級 5 の BEI ≤ 0.9」とする提案。	3	○
〃	屋上断熱は、要求水準よりも高い省エネ効果のある外断熱を提案。	3	○

No.	提案評価項目	配点	重点項目
〃	屋上防水は、太陽光システムを導入することを理解し、高耐久性、高遮熱性及び軽重量である工法を提案。	3	○
〃	国土交通省の子育て支援型共同住宅推進事業（補助事業）の対象となる仕様の提案。なお、次のことに留意してください。 ①同事業の申請・交付は公社が受けます。 ②請負者は会計検査等に協力してください。 ③仕様等の詳細は子育て支援型共同住宅サポートセンター 子育て支援型共同住宅推進事業 (kosodate-sc.jp)を参照してください。	3	○
〃	外壁の磁器質タイルは、入居促進策（デザイン性）に配慮し、要求水準のエントランス外壁のみでなく、他の箇所にも計画（追加する施工面積A）した提案。ただし、施工場所は維持管理に配慮して、1階の東側妻面、北側、南側に限ります。 ・ $A \leq 50 \text{ m}^2$ …配点1点 ・ $50 \text{ m}^2 < A$ …配点2点	2	
〃	要求水準で示すラウンジの室内に整備するテーブル等の木材利用に合わせて、壁または天井の仕上げの一部に木材利用する提案。なお、木材は水に強く、腐りにくい木材の使用、防腐処理を施す等、耐久性を高めること。	1	
〃	高齢者に配慮し、全住戸内において、緊急ブザーを設置する提案。（住戸情報盤及びカメラ付き住戸玄関子機にて発報。また、スマートフォンも連携。） ・ 設置2箇所：便所・洗面脱衣室 …配点1点 ・ 設置4箇所：便所・洗面脱衣室・玄関・主寝室 …配点2点	2	
〃	住戸のユニットバスのサイズは、よりゆとりある 1317 を採用する提案。（3プランのうち1プラン以上）	1	
〃	住戸内において、ペアガラスは要求水準よりも省エネ効果のある Low-E ガラスを全住戸で採用する提案。	1	
〃	将来的なリニューアルに配慮し、最上階及びその下階の界壁のうち4構面（8住戸→4住戸に間取り変更）で、2住戸間を直接行き来できるように界壁の一部を構造に影響なく取り外すことができる提案。（音響透過損失 R_r-50 以上）	2	
付帯施設等	EV 車充電設備用コンセント（1台分）設置（配線等を含む）し、EV 車充電を可能とする提案。（電力メーター・施錠式 BOX 付）	2	

No.		提案評価項目	配点	重点項目
	〃	駐車場の区画線は、維持管理に配慮し、一般的な白線（単線）ライン引き以上のU字型ライン、ブロック等を採用する提案。	1	
	〃	建物全体の防犯機能向上のために、要求水準に示すフェンスよりも、乗り越えが難しい、高さ 2,000 mm以上のフェンスを採用する提案。	1	
	入居促進	建設時の足場に入居募集の垂れ幕を設置。（掲示位置・内容は設置前に公社と協議）	1	
	〃	要求水準に示す入居者募集用モデルルームの整備とともに、家具等のインテリアを整備した提案。	1	
	近隣対策	取壊し工事の防音パネルを全方面で採用した提案。	3	○

(2) 評価 No② 企業の技術力に関する評価 (配点 3 点) ※1

No.	提案評価項目	評価基準	配点
1	企業評価対象工事の実績 (過去 10 年 : 平成 26 年 4 月 1 日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績) ※2	2 件以上	2 点
		1 件	1 点
		該当なし	失格
2	I S O 9 0 0 1 認証取得の有無※3	認証あり	1 点
		認証なし	0 点

※1 共同企業体の場合、本評価対象は施工業務を行う単体企業となります。

※2 企業評価対象工事は、元請けとして次に掲げる a b いずれかを満たす工事とします。

(愛知県外の実績も含めます)

a 鉄筋コンクリート造 5 階建て以上の共同住宅の新築工事

b 鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建て以上の共同住宅の新築工事

※3 本件入札に参加する営業所が認証されていることとします。

(3) 評価 No③ 配置予定の監理技術者の能力に関する評価 (配点 4 点) ※1

No.	提案評価項目	評価基準	配点
1	技術者評価対象工事の施工実績 (過去 10 年 : 平成 26 年 4 月 1 日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績) ※2※3※4	2 件以上	2 点
		1 件	1 点
		該当なし	失格
2	C P D (継続教育) 実績 (令和 4 年 4 月 1 日から入札参加申込書を提出するまでに完了した実績) ※4※5	1 年間の推奨単位 (12 単位) を 1 年以内に取得	2 点
		1 年間の推奨単位の半分 (6 単位) を 1 年以内に取得	1 点
		該当なし	0 点

※1 共同企業体の場合、本評価対象は施工業務を行う単体企業となります。

※2 技術者評価対象工事は、元請けとして次に掲げる a b いずれかを満たす工事とします。

(愛知県外の実績も含めます)

a 鉄筋コンクリート造 5 階建て以上の共同住宅の新築工事

b 鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建て以上の共同住宅の新築工事

※3 監理 (主任) 技術者又は現場代理人としての実績を求めます。

なお、工事途中で交代があった場合は、コリンズの変更届及び実施工程表等により従事した経験が確認できる場合に限り認めます。

※4 No. 1、2 の実績は同一人のものとします。

なお、入札参加申込の時点で予定監理技術者の特定することができない場合は、候補とする配置予定監理技術者のうち、加算点の合計が最も低い技術者の点数を使用します。

※5 建築 C P D 情報提供制度による C P D 実績を対象とし、建築 C P D 運営会議 (事務局 : 公益財団法人建築技術教育普及センター) が発行する証明書で確認します。

(4) 評価 No④ 配置予定の設計業務を統括する管理技術者の能力に関する評価 (配点 4 点) ※1

No.	提案評価項目	評価基準	配点
1	技術者評価対象工事の設計実績 (過去 10 年 : 平成 26 年 4 月 1 日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績) ※2※3※4	2 件以上	2 点
		1 件	1 点
		該当なし	失格
2	C P D (継続教育) 実績 (令和 4 年 4 月 1 日から入札参加申込書を提出するまでに完了した実績) ※4※5	1 年間の推奨単位 (12 単位) を 1 年以内に取得	2 点
		1 年間の推奨単位の半分 (6 単位) を 1 年以内に取得	1 点
		該当なし	0 点

※ 1 共同企業体の場合、本評価対象は設計業務を行う単体企業となります。

※ 2 技術者評価対象工事は、次に掲げる a b いずれかを満たす工事の実施設計とします。

(愛知県外の実績も含めます)

a 鉄筋コンクリート造 5 階建て以上の共同住宅の新築工事

b 鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建て以上の共同住宅の新築工事

※ 3 設計業務を統括する管理技術者又は担当技術者としての実績を求めます。

※ 4 No. 1、2 の実績は同一人のものとします。

※ 5 建築 C P D 情報提供制度による C P D 実績を対象とし、建築 C P D 運営会議 (事務局 : 公益財団法人建築技術教育普及センター) が発行する証明書で確認します。

(5) 評価 No⑤ 地域精通度・地域貢献度に関する評価 (配点 6 点) ※1

No.	提案評価項目	評価基準	配点
1	主たる営業所の所在地	名古屋市内にあり	2 点
		愛知県内にあり	1 点
		上記に該当しない	0 点
2	地域内における企業評価対象工事の施工実績の有無 (過去 10 年 : 平成 26 年 4 月 1 日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績) ※2	名古屋市内で実績あり	2 点
		愛知県内で実績あり	1 点
		上記に該当なし	0 点
3	あいち女性輝きカンパニー認証又は女性活躍推進法に基づく認定 (えるぼし認定) 有無 ※3※4	認証あり又は認定あり	1 点
		認証なし又は認定なし	0 点
4	I S O 1 4 0 0 1 認証取得の有無 ※5	認証あり	1 点
		認証なし	0 点

※ 1 共同企業体の場合、本評価対象は施工業務を行う単体企業となります。

※ 2 企業評価対象工事は、(2) の※ 2 に示したとおりとします。

※ 3 あいち女性輝きカンパニーについては、愛知県県民文化局男女共同参画推進課が発行する「認証省」に記載の認証年月日が技術提案書を提出する前日までのものを認めます。

※ 4 女性活躍推進法に基づく認定 (えるぼし認定) については、都道府県労働局が発行する「基準適合一般事業主認定通知書」に記載の通知年月日が技術提案書を提出する前日までのものを認めます。

※ 5 本件入札に参加する営業所が認証されていることとします。