

市宮新町住宅他建替え事業

事業者選定結果

平成 25 年 3 月

大館市

平成 24 年 10 月 5 日に「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 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき公募いたしました「市営新町住宅他建替え事業」（以下「本事業」という。）について、PFI 法第 7 条に基づき、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行ったので、同法第 8 条に基づき、その評価結果を公表いたします。

平成 25 年 3 月 27 日

大館市長 小畑 元

目 次

1. 事業者選定の経緯等	4
2. 審査の手順	5
3. 事業者選定の体制等	6
4. 審査結果	6
4.1 入札参加資格審査	6
4.2 入札書類審査	7
4.2.1 基礎項目審査	7
4.2.2 加点項目審査	7
4.2.3 入札価格に対する価格評価点の結果	8
4.3 総合評価	8
5. 落札者の決定	8
6. 本市の財政負担の削減効果	8

1. 事業者選定の経緯等

(1) 事業者選定の経緯

事業者選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

日 程	経 緯
平成 24 年 3 月 30 日	実施方針の公表
平成 24 年 9 月 7 日	特定事業の選定・公表
平成 24 年 10 月 5 日	入札公告・入札説明書等の公表
平成 24 年 10 月 18 日	入札説明会及び事業予定地等現地説明会
平成 25 年 1 月 25 日	入札参加資格審査書類（参加表明書、資格審査申請書類）及び入札書類（入札書及び事業提案）の受付締切
平成 25 年 3 月 19 日	開札
平成 25 年 4 月上旬	落札結果の通知・公表
平成 25 年 4 月上旬	事業者選定結果・審査講評の公表

(2) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、本住宅等の整備、維持管理業務の各業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ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及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、事業者の選定にあたっては、入札価格及び施設整備の性能等、大館市（以下「本市」という。）の要求するサービス水準との適合性や維持管理業務における遂行能力、事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行った。

(3) 事業者選定方法及び手順

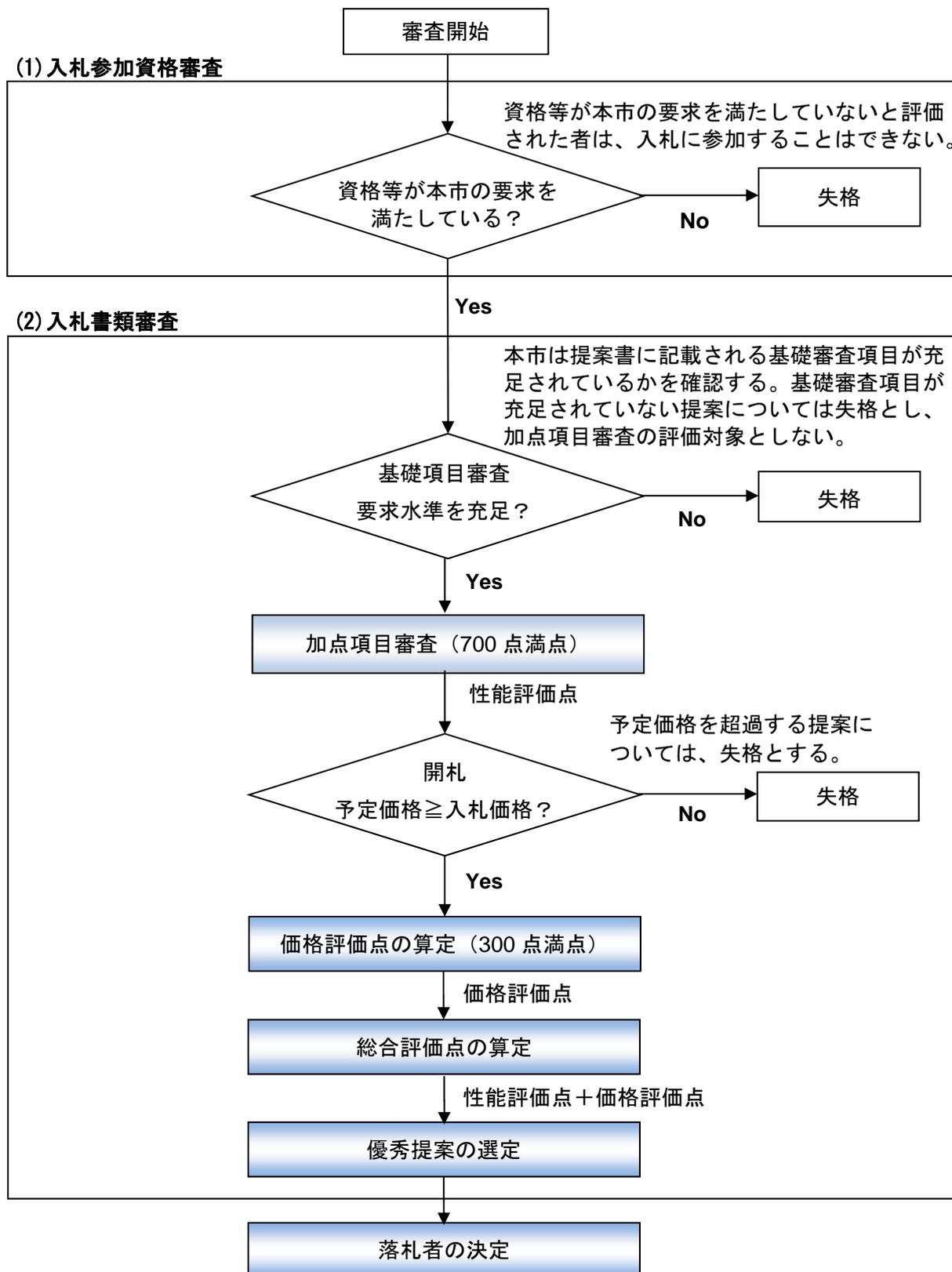
事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について本市が審査を行い、入札書類審査においては、入札価格及び本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査を行った。

なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者を選定する目的にのみ用い、入札書類審査における評価には反映させないこととした。

2. 審査の手順

審査の手順は、次のとおり。



3. 事業者選定の体制等

(1) 事業者選定の体制

入札書類審査に当たっては、大館市（以下「本市」という。）が基礎項目審査を行ったうえで、本市が設置した学識経験者等で構成する市営新町住宅他建替え事業事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）が入札参加者から提出された入札書類の加点項目審査を行い、優秀提案を選定、本市にその選定結果を報告した。

(2) 事業者選定委員会

事業者選定委員会の構成は、以下のとおりである。

（順不同、敬称略）

委員長	山口 邦 雄	公立大学法人秋田県立大学 システム科学技術学部 建築環境システム学科 准教授
副委員長	小笠原 吉張	東北職業能力開発大学校附属秋田職業能力開発短期大学校 住居環境科 能開准教授
委員	菅 原 香 織	秋田公立美術工芸短期大学 産業デザイン学科 助教
委員	綿 貫 一 子	公認会計士 綿貫一子事務所
委員	木 村 勝 広	大館市 総務部長
委員	丸 屋 義 明	大館市 建設部長

4. 審査結果

4.1 入札参加資格審査

入札参加者は、以下の 1 グループであり、その代表企業、構成企業及び協力企業が、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審査した。この結果、すべての企業が資格を満たしていることを確認した。

<大館都市開発グループ>

代表企業：大館都市開発 株式会社

構成企業：花岡土建 株式会社

丸山建設 株式会社

株式会社 伊藤羽州建設

藤和建设 株式会社

株式会社 工藤米治商店

協力企業：株式会社 小畑設計事務所

東北ビル管財 株式会社

株式会社 都市環境研究所

有限会社 アトリエ建築設計室

株式会社 巽工業所

奥羽電気設備 株式会社

4.2 入札書類審査

4.2.1 基礎項目審査

入札参加者の提案内容が、落札者決定基準「別紙 1 基礎審査項目の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて本市が審査を行った。この結果、入札参加者の提案内容が基礎審査項目を充足していることを確認した。

4.2.2 加点項目審査

(1) 審査方法

前述のとおり、基礎項目審査において適格とみなされた入札参加者の提案内容について、事業者選定委員会が、以下に示す加点審査項目ごとに加点基準に応じて得点（加点）を付与し、加点項目審査を行った。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点
① 事業計画全般に関する事項	105
② 設計業務に関する事項	420
③ 建設・工事監理業務に関する事項	105
④ 維持管理業務に関する事項	30
⑤ 入札者独自の提案に関する事項	40
合 計	700

【加点基準】

	評価水準	加点比率
A	特に優れている	100%
B	A と C の中間程度	75%
C	優れている	50%
D	C と E の中間程度	25%
E	優れている点はない	0%

(2) 加点項目審査（性能評価点）の結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	A グループの得点
① 事業計画全般に関する事項	105	56.04
② 設計業務に関する事項	420	223.96
③ 建設・工事監理業務に関する事項	105	56.88
④ 維持管理業務に関する事項	30	16.67
⑤ 入札者独自の提案に関する事項	40	23.75
合 計	700	377.3

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点の合計点は小数点以下第2位を四捨五入した。

4.2.3 入札価格に対する価格評価点の結果

入札価格に対して、次式で価格評価点を与えた。価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、価格評価点の上限を 300 点とした。なお、予定価格は、1,671,663 千円（消費税及び地方消費税相当額を含まない）で、入札価格が予定価格内であったことを確認した。

$$\text{価格評価点} = 300 - 7500 \times \left(\frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} - 0.8 \right)^2$$

項目	大館都市開発グループの得点
予定価格	1,671,663,000 円
入札価格	1,654,000,000 円
価格評価点	30.9

※ 消費税及び地方消費税額を含まない

4.3 総合評価

性能評価点と価格評価点の合計を次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (加点項目審査 : 700 点満点)} + \text{価格評価点 (300 点満点)}$$

項目	配点	大館都市開発グループの得点
性能評価点	700	377.3
価格評価点	300	30.9
総合評価点	1,000	408.2

5. 落札者の決定

本市は、入札書類審査の結果に基づいて選定された優秀提案を踏まえ、大館都市開発グループを落札者として決定した。

6. 本市の財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業を PFI 事業として実施する場合の本市の財政負担額を算定した。その結果、本市が自ら実施する場合と比較して、現在価値換算で約 7.9%削減されることとなった。

	本市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額（現在価値）	1,552 百万円	1,429 百万円
指数	100.0	92.1