

平成29年度第一回

釜石市建物提案型復興公営住宅買取事業
(東部地区浜町(仮称))

別添資料② 事業者選定審査基準

平成29年5月

岩手県釜石市

【目次】

第1	総則	1
第2	審査方法・体制	1
1	審査方法	1
2	審査体制	1
3	審査手順	1
第3	審査項目・基準と配点	2
1	資格要件の適格審査	2
2	第1段階審査	2
	（1）基本的事項の適格審査	2
	（2）買取価格等の適格審査	2
3	第2段階審査	2
2-1	定性的事項の審査（70点）	2
	（1）評価方法	2
	（2）審査項目と配点	3
2-2	定量的事項の審査（30点）	4
	（1）評価方法	4
	（2）評価ランク	4
第4	事業者の選定	4

第1 総則

本事業者選定審査基準は、本事業に係る契約の相手方を選定するための方法及び評価基準等を示したものである。

第2 審査方法・体制

1 審査方法

民間事業者より提出された提案書などに対して、本事業者選定基準に応じて、施設計画に関する事項、事業計画に関する事項、買取価格等を、総合的に評価する。

2 審査体制

提案の審査に当たっては、事業者選定審査基準に関する審議、民間事業者により提出された提案書類の審査及び事業者の選定を行う、審査委員会を設置する。

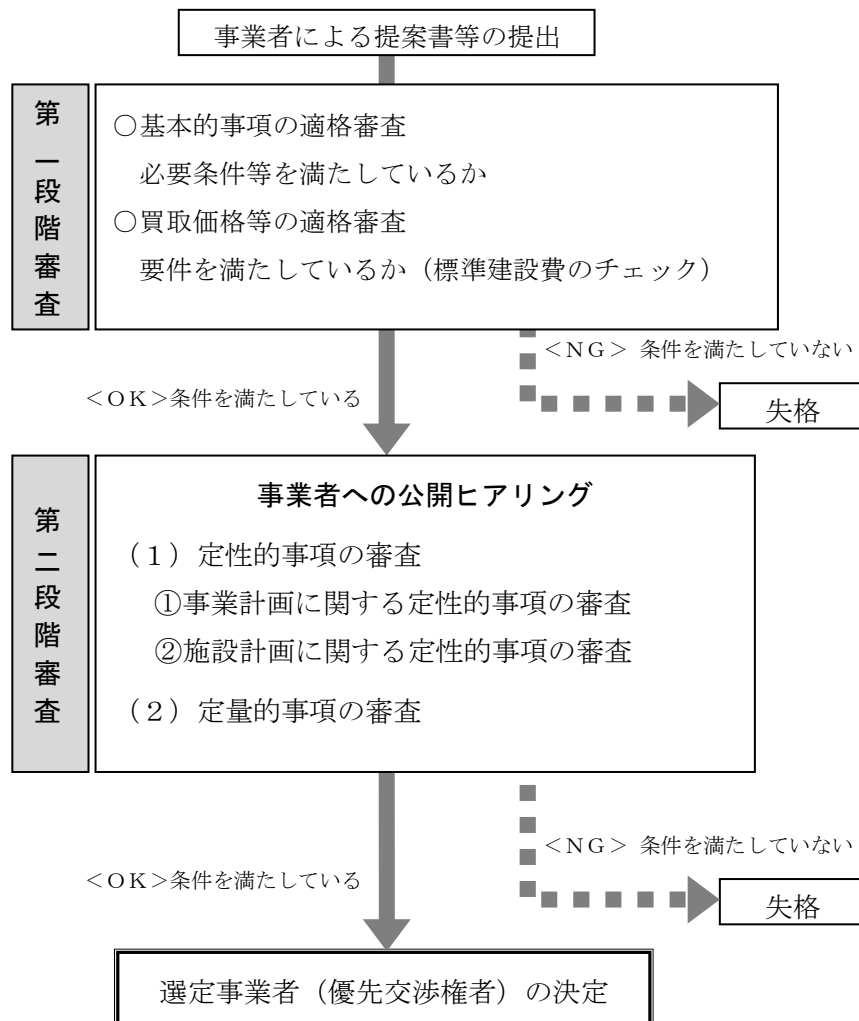
3 審査手順

審査は、提出された提案書等に対して、以下の手順により2段階で行う。

第1段階審査は、市が審査し、適格要件を満たしていない事業者は失格とする。

第2段階審査は、第1段階審査で適格と認められた提案について、事業者へヒアリングを実施した上で、審査委員会が審査し、採用基準点を上回った提案事業者を優先交渉権者として選定する。

■審査フロー



第3 審査項目・基準と配点

1 資格要件の適格審査

募集要項の第3 2「応募者の備えるべき参加資格要件」を満たしているかを審査する。一つでも満たしていない項目がある事業者は失格とする。

2 第1段階審査

第1段階審査は、次の項目について審査し、失格となった提案は、第2段階審査を実施しない。

(1) 基本的事項の適格審査

次の項目について、要件を満たしているかを審査する。一つでも満たしていない項目がある事業者は失格とする。

- ①要求水準書に定める要件を満たしていること。
- ②建築基準法等関係法令の規定に対して、重大な不適合箇所がないこと。
- ③その他、事業の基本的な部分に関して、重大な不適切箇所がないこと。

(2) 買取価格等の適格審査

建物買取価格（復興公営住宅及び附帯施設建設費）について、標準建設費を超えていないかを審査する。条件を満たしていない事業者は失格とする。

3 第2段階審査

第2段階審査は、提案事業者への公開ヒアリング（プレゼンテーション20分、質疑応答10分）を行い、以下に示す評価方法・評価項目を元に、定性的事項の審査（70点）、定量的事項の審査（30点）の計100点を満点とした上で、委員の評価点の合計により評価する。

プレゼンテーションに使用できる資料は、提案書、パワーポイント（Microsoft PowerPoint2013）、模型等とする。パワーポイントを使用する場合は、当日USBメモリーでデータを持参すること（パソコンの持ち込みは不可）。

2-1 定性的事項の審査（70点）

(1) 評価方法

定性的事項の審査は、(2)に示す評価項目について行う。個々の配点は、全ての審査事項において基準配点に以下の評価区分に応じた配点比率を乗じて算定する。配点は、小数点第2位以下を四捨五入し、小数点第1位まで求める。

評価ランク		配点比率
A	特に優れている	当該項目の配点×100%
B	優れている	当該項目の配点×75%
C	普通	当該項目の配点×50%
D	やや劣っている	当該項目の配点×25%
E	劣っている	当該項目の配点×0%

(2) 審査項目と配点

1) 事業計画に関する評価 (配点: 20点)

審査項目	審査の視点	基準配点
①事業実施体制に関する評価	・事業の実施体制・構成員の役割、技術者の能力・適正な配置、事業実績、資金計画等の適切性	5
②事業工程計画に関する評価	・提案した土地や施設に応じた、スケジュールの適切性。提案した工程や期間での業務の実効性 ・早期に復興公営住宅を整備するための事業全体の工期の短かさ。(土地に関する各種調査・造成工事・許認可、施設的设计・各種申請、建設等全ての工期を含む)	10
③リスク管理計画に関する評価	・土地に関するリスク回避上の工夫等(例:測量・地質調査、埋蔵文化財調査、土壌調査を事前に実施しており予期せぬ事業計画や事業費の変更等が起こりにくい等) ・事業全体における、リスク発生時の時のバックアップ体制 ・その他事業計画上の配慮事項	5

2) 施設計画に関する評価 (配点: 50点)

審査項目	審査の視点	基準配点
① 計画戸数	・必要整備戸数に対する提案戸数の割合	5
②全体配置計画	・住棟、付帯施設、駐車場、駐輪場等の配置の適切性 ・動線計画の適切性(歩行者、車両の動線の安全性、機能性等) ・外構、植栽計画の適切性 ・その他計画上配慮した点	10
③住棟・住戸計画	・住戸配置、エレベーター位置、階段位置等の適切性 ・住戸の通風、採光、プライバシーの確保、各室の配置の適切性 ・その他計画上配慮した点	10
④建築デザイン・景観	・デザインコンセプト ・色彩、外装仕上げ等の計画の適切性 ・街並みや周辺地域(FP1等)との調和等、景観に配慮 ・その他独自に配慮した点	5
⑤高齢者等への配慮	・住棟・住戸計画、配置計画における高齢者への配慮 ・将来の入居者の変化に対応した建物の可変性等 ・その他独自に配慮した点	5
⑥コミュニティ形成	・リビングアクセスを取り入れるなど、住棟内での入居者間のコミュニティへの配慮 ・屋外空間での入居者間や周辺住民とのコミュニティ形成への配慮 ・その他独自に配慮した点	10
⑦環境負低減・ライフサイクルコストの低減	・住棟・住戸の省エネルギー対応(使用、設備の省エネルギー化等) ・維持管理コスト低減のための配慮(施設管理や設備更新の容易性、退去修繕費用の低減への配慮、更新周期の長い機器の採用等) ・その他独自に配慮した点	5

2—2 定量的事項の審査（30点）

建物の買取価格について、以下に示す方法で配点を行う。基準配点は30点とする。

（1）評価方法

1 戸当たりの買取提案価格（買取価格/提案戸数）及び標準建設費について、提案内容との整合性や他の実例物件との比較を行い、評価ランクにより評価を行う。

（2）評価ランク

評価ランク		配点比率
A	特に優れている	当該項目の配点×100%
B	優れている	当該項目の配点×75%
C	普通	当該項目の配点×50%
D	やや劣っている	当該項目の配点×25%
E	劣っている	当該項目の配点×0%

第4 事業者の選定

事業者の選定は、各委員の採点の平均得点が、採用基準点（定性的事項及び定量的事項の合計得点：70点以上）を超えたものを優先交渉権者として選定する。

ただし、定性的評価項目において、全委員を通じて評価ランクD以下の項目が2つ以上、あるいは、ランクEの項目が1つ以上ある場合は、総合評価点が高くとも、選定しない場合がある。