

利府町営住宅建替事業

審査基準書

令和6年6月21日

利 府 町

目次

第1	審査の概要	1
1	審査基準の位置付け	1
2	審査方法	1
3	審査委員会の設置	1
4	審査全体の流れ	2
第2	応募資格審査	3
第3	提案審査	4
1	提案審査の流れ	4
2	提案審査の内容	4
	(1) 価格の確認	4
	(2) 提案審査	4
3	提案内容の位置づけ	5
	(1) 審査項目に基づく審査の扱い	5
	(2) 審査委員会の意見の扱い	5
4	提案評価に関する基本的な考え方	5
	(1) 基礎審査による要求水準の達成確認	5
	(2) 提案価格及び事業提案書の審査	5
第4	優先交渉権者の決定	8
別紙	審査項目一覧	9

第 1 審査の概要

1 審査基準の位置付け

本審査基準は、利府町（以下「町」という。）が「利府町営住宅建替事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するに当たり、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものとして扱うものとする。

2 審査方法

事業者選定の方法は、公募型プロポーザル方式とする。

審査は、事業者の資格の有無を判断する「応募資格審査」と、事業者の提案内容等を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

- 応募資格審査では、応募者の応募資格及び事業の実施体制において町が審査を行い、提案審査資料の提出を求める応募者の選定を行う。
- 提案審査では、価格、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査を行う。

3 審査委員会の設置

町は、提案内容の審査に関して、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、学識経験者等で構成する利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会（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、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、町に答申を行う。町は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。

審査委員会の委員は次のとおりである。

■利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会 委員一覧

区分	氏名	所属 及び 役職名
委員長	平岡 善浩	公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授
副委員長	櫻井 やえ子	利府町 副町長
委員	三浦 俊徳	一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長
委員	白戸 祐丞	弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士
委員	中鉢 政彦	中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
委員	郷右近 啓一	利府町 企画部長

なお、応募者の構成企業が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

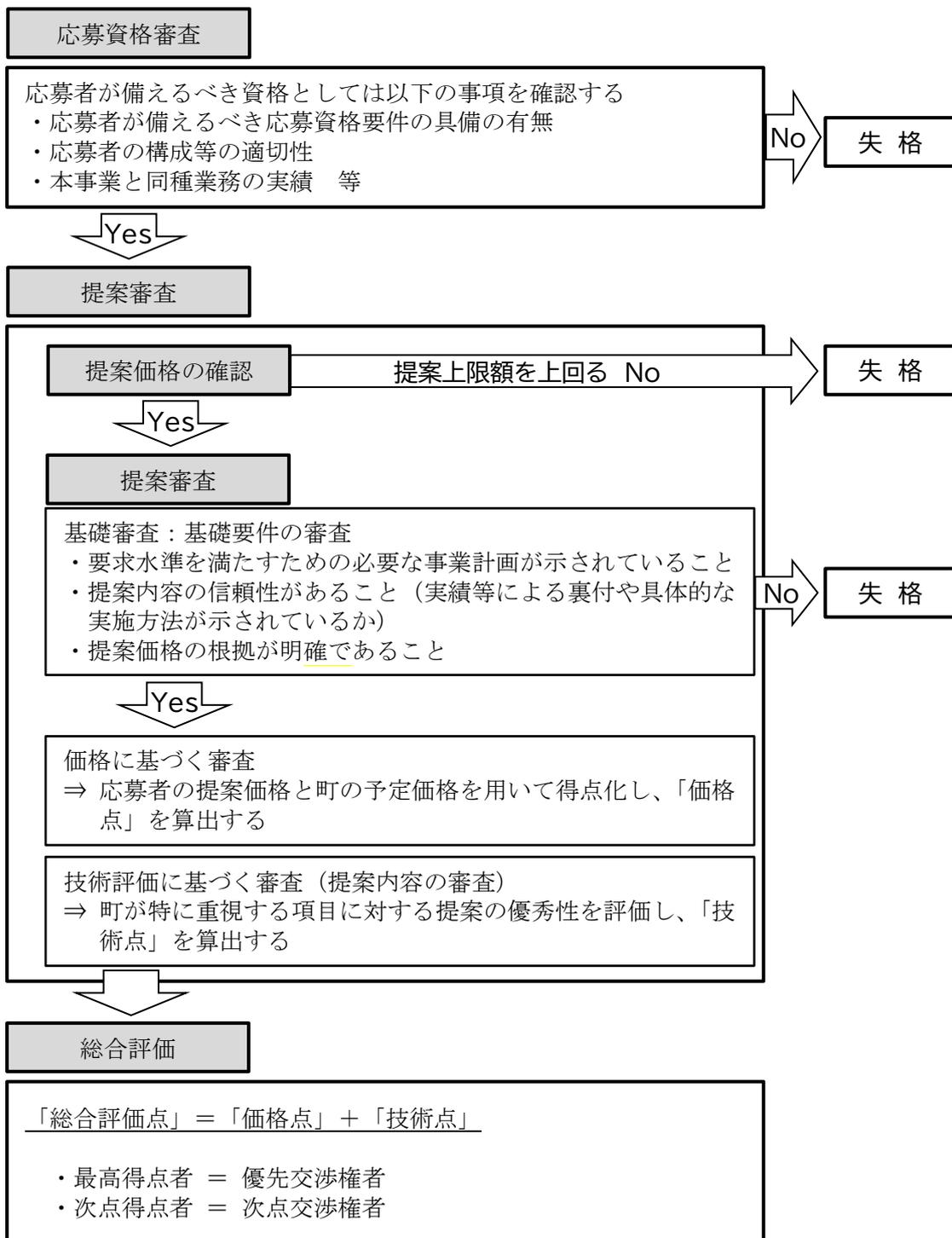
4 審査全体の流れ

審査及び選定の手順は、下記に示すとおりで、審査は、応募者の資格・実績といった事業遂行能力を確認する「応募資格審査」と、応募資格審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」を実施する。

なお、応募資格審査における審査は、提案審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、応募資格審査の結果は提案審査に影響しない。

また、応募者数に関わらず、審査の結果により優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合がある。

■ 審査及び選定の流れ



第2 応募資格審査

応募者の構成員が、募集要項に示す応募資格の要件を満たしているかどうかを審査する。
1項目でも要件の未達項目があれば失格とする。

また、本事業に対する基本的な考え方及び事業者の実施体制について審査を行い、町の要求を満たさないと評価された場合、応募者は提案審査に参加することはできない。

第3 提案審査

1 提案審査の流れ

提案審査では、応募資格審査により資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び提案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。

この中で、審査委員会は、提案価格に基づいて「価格点」の算出を行う。さらに、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術点」として得点化を行う。

この「価格点」と「技術点」の合算により評価値を算出し、最終的に提案評価の順位付を行う。

2 提案審査の内容

(1) 価格の確認

提案価格は、建替整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価（以下「本事業の対価」という）をそれぞれ算出することとし、町は、応募者が提示する上記の提案価格の合計が、町が設定した本事業の対価以下であることの確認を行う。

この条件を満たさない提案価格を提示した応募者は失格とする。

なお、本事業に係る対価における最低制限価格の設定は行わない。

(2) 提案審査

ア 基礎審査

町は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認される場合には適格とし、要求水準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、提案内容及び提案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者に対して応募希望を確認し、当該応募者が提案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、当該応募者を失格としないことがある。

また、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、町は、別途、当該提案を行った応募者に直接確認することがある。

なお、町による上記確認は、当該応募者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。

イ 基本的要件に関する審査

審査委員会は、応募者によるプレゼンテーションとヒアリングを実施した上で、別紙に示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の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を行い、「技術点」を算出する。

3 提案内容の位置づけ

PFI 事業では、審査時点では設計が完了していないため、特定事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、提案内容は、本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

なお、複数の応募者間で資料の提供を受けていたと町が判断した場合は、当該応募者を失格とすることがある。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準以上の提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される「加算点評価」を行う。

原則として、優先交渉権者の提案内容が特定事業契約で定める業務水準となり、優先交渉権者は提案内容に拘束されるが、町は、優先交渉権者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部又は全部を特定事業契約で定める業務水準とはしないと決定することができ、優先交渉権者はかかる町の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 審査委員会の意見の扱い

審査委員会においては、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。

この場合、特定事業契約の締結の段階で、審査委員会が提示した意見を踏まえ、提案内容を改善することが望ましいと町が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合があることに留意すること。

4 提案評価に関する基本的な考え方

(1) 基礎審査による要求水準の達成確認

町は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、主に提案様式集の「要求水準チェックリスト」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。

提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、応募者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に町が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約しなければならない。

なお、事業期間については、令和 11 年 3 月末の建物完成、令和 11 年 6 月末の事業完了を前提としているが、これによらない提案についても可とする。

ただし、上記については、別紙 審査項目一覧の「エ 工事中の施工計画 a 工区区分、工期設定、施工体制等」の項目において応分の評価を行う。

(2) 提案価格及び事業提案書の審査

ア 評価方法

提案価格及び提案書の審査は、審査委員会において、提案価格に基づく「価格点」と、提

案内容審査結果に基づく「技術点」の合算により、「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、「価格点」50点、「技術点」200点の計250点満点とする。

「総合評価点」が同点の提案が2つ以上あった場合は、「技術点」の上位の提案を最優秀提案として選定する。それでも最優秀提案が決定しない場合は、審査委員の投票により最優秀提案を決定する。

イ 提案価格に基づく審査（「価格点」の算出）

本事業に係る「価格点」の算出は、応募者の本事業に係る対価を用いて得点化することとし、50点満点として、次の式のとおり算定する。

なお、得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

■「価格点」の算定式

$$\text{「価格点」} = 50 \times \text{最安提案価格} / \text{提案価格※}$$

$$\text{※提案価格} = \text{建替整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費}$$

ウ 加点審査

審査委員会は、別紙に示す審査項目（審査項目、審査の視点、配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の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を行う。

なお、審査項目の「審査の視点」は例であり、これ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、関連する審査項目又は「上記以外に評価すべき提案事項」の評価対象とする。

審査は原則として、文章や表における記載内容を中心に行う。提示を求める設計図等は、主として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間における整合性等の確認に用いる。

各審査項目の小項目の得点は、審査委員が審査項目の細目ごとに、当該提案内容について、以下の4つの評価ランクに応じた評価点を採点する。

得点は少数点第3位を四捨五入して求め、審査項目ごとに採点した評価点を合計し、「技術点」を算出する。

■評価区分と評価比率

評価ランク	評価内容	評価比率
A	特に優れている	100%
B	優れている	75%
C	標準的である	50%
D	優れた点は見受けられない	25%

■「技術点」の算定式

$$\text{「技術点」} = \Sigma (\text{各項目の配点} \times \text{評価ランクに応じた評価比率})$$

別紙に示す技術評価に基づく審査項目は、全ての応募者が提案すべき必須項目とし、1項目でも提案がない応募者は失格とする。

第4 優先交渉権者の決定

町は、審査委員会による選定結果の答申を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

別紙 審査項目一覧

■評価項目と配点

評 価 項 目		配 点
ア 本事業の実施方針	a 本事業の実施方針の理解度	25
イ 事業実施体制及び地域社会への配慮等	a 事業の実施体制	20
	b リスク管理計画	
	c 地域社会への貢献度	
ウ 施設計画	a 全体計画	100
	b 住棟・住戸計画	
	c ユニバーサルデザインへの配慮	
	d 安全・防犯・防災への配慮	
	e 維持管理のしやすさへの配慮	
	f 地球環境共生への配慮	
エ 施工計画	a 工区分、工期設定、施工体制等	20
	b 周辺環境への配慮	
オ 入居者移転支援計画	a 円滑な入居者移転への配慮	20
カ その他	a その他独自の提案	15
合計		200

■各審査項目の審査の視点と配点及び関連様式

No.	審査項目	審査の視点	配点	計	関連様式
ア 本事業の実施方針					
a	本事業の実施方針の理解度	① 新しい住み方・生活様式への対応を図り、多世代に魅力的な住環境の整備と良好な地域コミュニティの形成 ② 寒暖差等に配慮し、入居者の安全と健康を害することのないよう、快適な住環境を提供する ③ 周囲と調和を図り、デザイン性にも配慮した誰もが住みたくするような良好な住環境のモデル的役割を果たす ④ ライフサイクルコストの縮減と維持管理の容易性 ⑤ 民間の企画力、技術的能力を活用した良質なサービスの提供により入居者の満足度向上と町の財政負担及び事務負担の軽減	25	25	5-1
イ 事業実施体制及び地域社会への配慮等					
a	事業の実施体制	① 代表企業や他の構成企業等の役割と責任分担の明確化 ② 事業者の自己モニタリング体制の確保と、町のモニタリングに適切に対応できる体制の整備 ③ 業務に必要な費用が工区、年度毎に適切に計上されており、収支計画が適切に把握できる体制	5	20	5-2
b	リスク管理計画	① 想定されるリスクが十分に検討され、リスクの発生を未然に防止できる実施体制の確保 ② 企業間の調整方法の明確化	5		5-3
c	地域社会への貢献度	① 地域貢献の企業活動などの実績及び本事業と今後の本町への取組（まちづくり、災害協定、環境保全等） ② 町内企業の活用・育成の提案 ③ 地産材の活用、地元調達の提案	10		5-4
ウ 施設計画					
a	全体計画	① 周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮した提案 ② 団地内及び地域コミュニティの形成に有効な住棟配置及び施設整備等の提案 ③ 多世代の交流が図られる住棟配置や施設整備に配慮した提案 ④ 入居者専用部分と周辺住民に開放された部分が適度に区分されるように配慮された提案	30	100	5-5
b	住棟・住戸計画	① 建替住棟の入居者同士のコミュニティ形成や見守りを考慮した空間の整備など、家族内、団地内及び地域コミュニティが育まれるように配慮した提案 ② 将来的な入居者構成、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できる提案 ③ 採光、通風、騒音、振動等に配慮した提案 ④ 利便性に配慮した付帯施設の配置	30		5-6
c	ユニバーサルデザインへの配慮	① 高齢者、障がい者、子育て世代等だれもが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮 ② 設備機器における人為的誤作動や安全機能への配慮	5		5-7

No.	審査項目	審査の視点	配点	計	関連様式
d	安全・防犯・防災への配慮	① 車両の出入口の安全確保や歩車動線の分離など入居者の安全に配慮。 ② 照度の確保や死角の除去、落下防止対策等の防犯上、安全上の配慮 ③ 水害等の防災を考慮した提案	5	20	5-8
e	維持管理のしやすさへの配慮	① 駐車場の排水性や植栽の手入れ等の外構の維持管理に配慮した提案。 ② 汎用性や耐久性の高い構造・部材を使用し、長寿命化に配慮 ③ 退去時の修繕、将来の設備更新、点検などメンテナンスのしやすさや維持管理コスト縮減に配慮	20		5-9
f	地球環境共生への配慮	① 省エネルギー対策、環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮 ② ZEH-M Oriented 基準以上の整備により環境負荷の軽減と入居者の居住環境の向上の提案	10		5-10
エ 施工計画					
a	工区区分、工期設定、施工体制等	① 町の想定する事業スケジュールに適合し、効率的で無理のない工事計画の提案 ② 工事中の建替エリアの入居者の安全確保の提案 ③ 施工中の町へ適切な情報共有と施工監理体制等の品質保持の提案	10	20	5-11
b	周辺環境への配慮	① 工事中における周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑える提案 ② 工事中の周辺交通への影響の抑制に対する提案	10		5-12
オ 入居者移転支援計画					
a	円滑な入居者移転への配慮	① 移転説明会や移転先の決定など、円滑な移転を実現する業務の提案 ② 引っ越しの支援や手続き等における高齢者等への配慮 ③ 移転対象入居者からの相談や要望等へのきめ細かな対応に関する提案 ④ その他、移転による入居者及び町の負担を軽減する方策	20	20	5-13
カ その他					
a	その他独自の提案	① いずれの評価項目にも含まれない内容で、入居者の快適な生活環境の実現や独自施策の実現に寄与するような独創的な提案。 ※ 本事業における事業費の増加が伴わず、サービスの向上が図れるもの。ただし、公営住宅という特性を考慮のうえ提案願います。	15	15	5-14