

能登町買取型復興公営住宅整備事業

((仮称)宇出津・松波団地)

事業者審査基準

令和7年9月

能 登 町

【目 次】

第1 総則 -----	1
第2 選定方法・体制 -----	1
1 選定方法 -----	1
2 選定体制 -----	1
3 選定手順 -----	1
第3 審査の項目・基準・配点 -----	2
1 第1段階審査 -----	2
2 第2段階審査 -----	2
3 提案書による事業者プレゼンテーション・ヒアリング -----	5
第4 選定事業者の決定 -----	5
第5 審査委員会 -----	5
1 事務に関すること -----	5
2 組織に関すること -----	5
3 会議に関すること -----	5
4 庶務に関すること -----	5

第1 総則

この事業者審査基準(以下「本審査基準」という。)は、能登町(以下「町」という。)が実施する能登町買取型復興公営住宅整備事業((仮称)宇出津・松波団地)(以下「事業」という。)において、契約の相手方となる事業者を適切に選定するため、提案書の審査基準を示すものである。

なお、本審査基準で使用する用語の定義は、別に定める「能登町買取型復興公営住宅整備事業((仮称)宇出津・松波団地)」事業者募集要項(以下「募集要項」という。)による。

第2 選定方法・体制

1 選定方法

事業者より提出された提案書等を、本審査基準に基づき、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、施工計画に関する提案、建設工期、売買価格等を総合的に審査し、選定事業者を決定するものとする。

2 選定体制

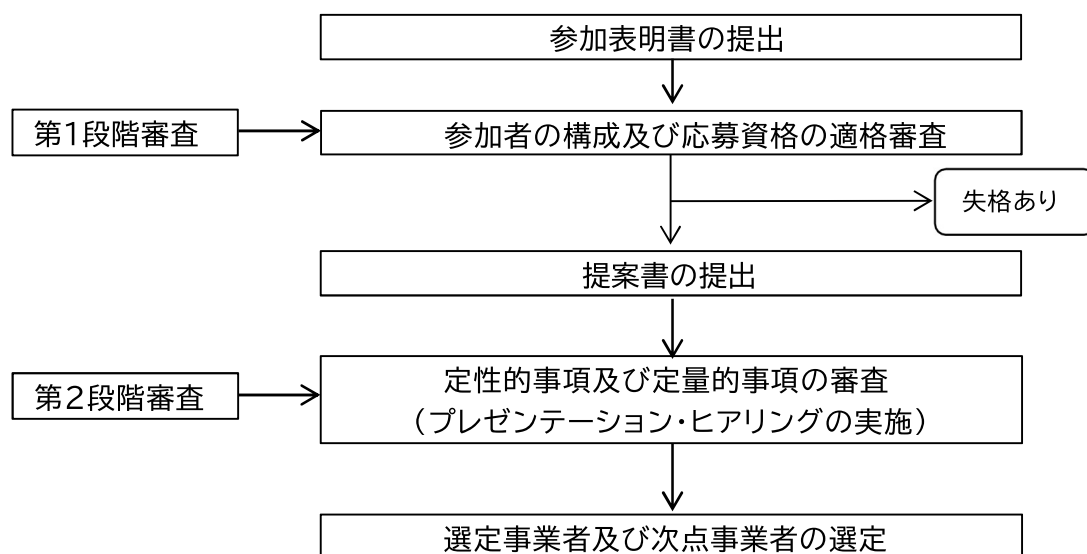
提案内容の審査にあたっては、本審査基準に基づく提案書の審査、事業者の審査を行う能登町買取型復興公営住宅整備事業事業者審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設け、その詳細は第5に定める。

3 選定手順

審査は、第1段階審査(応募資格審査)、第2段階審査に分けて実施する。

第1段階審査は、町の事務局が審査するものとし、第2段階審査は、審査委員会において審査する。

なお、第1段階審査及び第2段階審査において、必要な要件等を満たしていない場合は失格とする。失格の場合は、その後の審査を実施しない。



第3 審査の項目・基準・配点

1 第1段階審査

募集要項、第3の「1 応募する事業者の備えるべき参加資格要件」に定める応募資格要件を審査し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

2 第2段階審査

以下に示す評価方法・項目・配点に基づき実施するものとし、審査委員会の評価点より評価する。

- (1) 定性的事項 80 点
- (2) 定量的事項 20 点 (合計 100 点)

ただし、事務局による以下の事前審査で失格となった提案は第2段階審査を実施しない場合がある。

(1)定性的事項

1) 基本的事項の適格審査

次の項目を審査し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

- ア 要求水準書、第2の「2. 住宅等の整備内容に関する要求水準」を満足していること。
- イ 都市計画法、建築基準法等関係法令の規定に関して、重大な不適合箇所がないこと。
- ウ 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)定量的事項

1) 事業工程の適格審査

事業者が提出する様式3-8「事業工程表」で提案する引き渡し期限が、募集要項、第2 事業に関する事項の「5. 事業期間及びスケジュール」で定める引き渡し期限を超えていないこと。

2) 売買価格の適格審査

事業者が提出する様式3-3②「売買価格提案書(内訳)」で提案する「1住宅本体工事等の売買価格」「2その他整備費の売買価格」の合計が、募集要項の「別表1 事業者の提案額等の内訳」の合計の上限額を超えていないこと。

3) 資金調達の適格審査

事業費総額以上の資金調達が可能であること。

2-1 定性的事項の評価(80 点)

定性的事項の評価は、表-1に示す評価区分を参考とし、表-2に示す評価項目に対する得点を決定する。各委員が行った評価点の合計得点を平均して求める(小数点第2位までを有効とし、小数点第3位以下を四捨五入する。)

なお、表-1に示す得点は評価に当たっての基準であり、中間値を用いることができる。

(表－1)評価区分と配点基準

	評価区分	配点基準
A	優れている	配点×1.0
B	やや優れている	配点×0.8
C	ふつう	配点×0.6
D	やや劣る	配点×0.4
E	劣る	配点×0.2
F	記載なし	0

(表－2)定性的事項に関する評価項目と配点

評価項目	評価の視点	配点
1事業実施体制 (様式3-4)	① 事業実施の確実性 (工期内の住宅等供給に向けた、適切な設計・施工、工事監理などの具体的な体制、労務及び資材確保や資金面の安定性について) ② 県内(地域)の住宅生産者が連携した住宅等の供給体制 (県内で同種実績を有する設計事務所、施工者、宅地建物取引業、建材業等の連携・協力) ※なお、応募資格の適格審査書類で提示される建築工事業における実績、設計施工体制、同種業務の経験等は上記項目を評価する際に参考とする。	15
2住まい・まちづくりに関する提案 (様式3-5)	要求水準書、第2の「1. 計画の基本方針」に示す以下内容 ① 入居者の利便性と快適性の確保 (日照、通風、採光、使い勝手等への配慮。多雨多雪の気候特性への配慮。) ② 入居者の安全ならびに周辺・隣接地への配慮 (火災、防犯、事故防止、隣接地への圧迫感、日照等の配慮) ③ 高齢者等への配慮・コミュニティ形成への配慮 (ユニバーサルデザイン、高齢者等の事故防止、介助しやすさ、見守り、新たなコミュニティ形成への配慮) ④ 長期にわたり町の財産として有効活用できる工夫 (住戸改修や用途転換のしやすさ、配置計画、住棟構成、住戸の間取り、設備や内装などの工夫) ⑤ 景観形成への配慮 (ボリューム感の抑制、地域の景観との調和、能登らしい地域の歴史風土に根差したデザイン) ⑥ 環境負荷・ライフサイクルコストの低減等への配慮 (環境負荷低減の計画・仕様、維持管理の容易さと費用縮減、既存施設等の解体撤去工事あたったの産業廃棄物発生の抑制等の配慮、寒冷地対応、県産材の活用)	60

3 施工計画 に関する 提案 (様式3-6)	① 施工管理、品質確保 (既存施設等の解体撤去を含めた工期の遵守や短縮に向けた提案、施工及び工事監理における品質保持の実現に向けた具体的な提案) ② 安全対策、周辺への配慮 (既存施設等の解体撤去にあたっての隣接地への配慮、施工中の安全、災害防止、騒音、粉塵等への対策の提案)	5
合 計		80

2-2 定量的事項の評価(20点)

定量的事項は、基準配点を 20 点とし、(表-3)により住宅等の建設工期及び売買価格等々を評価する。

(表-3)定量的事項に関する評価項目と配点

評価項目	評価の視点	配点
1 住宅等の建設工期	工程の短縮など住宅等の早期整備に対する提案	10
2 住宅等の売買価格	廉価で要求水準を備えた買取価格(ただし、解体工事費、杭工事費等は現時点で積算が難しいため、審査対象外とする)	10
合 計		20

(1) 建設工期

ア 評価方法

事業者が提出する様式3-8「事業工程表」で提案する「住宅等の建設工期」のうち最も短い工期(最短工期)を1位とし、提案した事業者の評価点を 10 点(A1:満点)とする。2位以下の評価点は、下記イの計算式により算出する(小数点第2位までを有効とし、小数点第3位以下を四捨五入する)。

イ 計算式

$$A_1 = B_1 \times (C_1 / D_1)$$

A₁:建設工期に対する評価点(点)

B₁:建設工期の配点

C₁:最も短い工期(最短工期)(日)

D₁:事業者が提案する建設工期(日)

(2) 売買価格

ア 評価方法

事業者が提出する様式3-3①「住宅等の売買価格のうち審査対象額」で提案する価格のうち最も低い売買価格(最低価格)を1位とし、提案した事業者の評価点を 10 点(A₂:満点)とする。2位以下の評価点は、下記イの計算式により算出する(小数点第2位までを有効とし、小数点第3位以下を四捨五入する)。

イ 計算式

$$A_2 = B_2 \times (C_2 / D_2)$$

A₂: 売買価格に対する評価点(点)

B₂: 売買価格の配点

C₂: 最も低い売買価格(最低価格)(円)

D₂: 事業者が提案する売買価格(円)

3 提案書による事業者プレゼンテーション・ヒアリング

提案内容の審査にあたり、事業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、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、開催日時や会場については、別途、町が代表企業に対して通知する。(詳細は募集要項、第3の「3選定事業者の決定方法」の「(2)審査の概要」を参照)

第4 選定事業者の決定

選定事業者及び次点事業者は、定性的事項及び定量的事項の評価点の合計により算定し、評価点 60 点以上の事業者のうち上位から順に決定する。

また、事業者が1者の場合であっても評価点 60 点以上であれば決定する。

第5 審査委員会

1 事務に関すること

審査委員会は次に掲げる事務を行う。

ア 事業者が提出した提案書の審査に関すること。

イ 選定事業者による提案書の錯誤の修正又は内容の変更に関する申し出に係る修正又は変更後の提案書の審査及び承諾可否の判定に関すること。

ウ 前2号に掲げるもののほか、必要な事項に関すること。

2 組織に関すること

能登町買取型復興公営住宅整備事業事業者審査委員会設置要綱(以下「委員会設置要綱」という。)第3条から第5条による。委員の構成は、(表-4)のとおりであり、本事業について委員に接触を試みたものは、応募資格を失うものとする。

3 会議に関すること

委員会設置要綱第6条及び第7条による。

4 庶務に関すること

委員会設置要綱第8条による。

また、庶務は、第1段階審査の結果を、審査委員会に報告する。

(表－４)事業者選定委員会委員一覧

役職	氏名	所属等
委員長	大月 敏雄	東京大学大学院教授
副委員長	小野田 泰明	東北大学大学院教授
	村木 茂	能登町役場 復興推進課長
	山下 栄治	能登町役場 総務課長
	内糸 英和	能登町役場 建設水道課長
	鏡島 敏雄	能登町役場 復興住宅課長