珠洲市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）仁江町団地

事業者審査基準

令和８年１月

珠　洲　市

【目 次】

第１　総則･･ 2

第２　選定方法・体制･･ 2

１　選定方法

２　選定体制

３　選定手順

第３　審査の項目・基準・配点･･････････････････････････････････････ 3

１　参加資格審査

２　第１段階審査

３　第２段階審査

４　提案書による事業者プレゼンテーション・ヒアリング

第４　選定事業者の決定･･ 6

第５　選定委員会･･ 6

１　事務に関すること

２　組織に関すること

３　会議に関すること

４　庶務に関すること

珠洲市買取型復興公営住宅整備事業(仮称)仁江町団地 事業者審査基準

第１ 総則

この事業者審査基準(以下「本審査基準」という。)は、珠洲市(以下「市」という。)が実施する珠洲市買取型復興公営住宅整備事業(仮称)仁江町団地(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「珠洲市買取型復興公営住宅 整備事業実施要項」の規定による。

第２　　選定方法・体制

１　選定方法

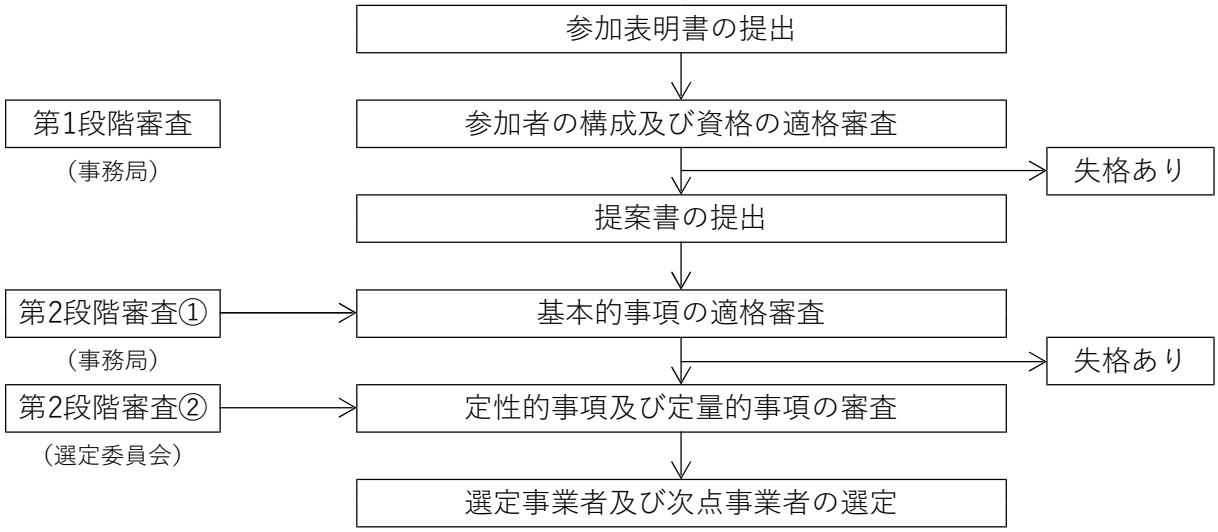
事業者より提出された提案書等については、本審査基準に基づき、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、施工計画に関する提案、建設工期、売買価格等を総合的に審査し、選定事業者を決定するものとする。

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、選定事業者及び次点事業者の選定を行う珠洲市買取型復興公営住宅整備事業者選定委員会(以下「選定委員会」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、参加資格審査（第１段階審査)、提案内容に関する審査（第２段階審査）に分けて実施し、その評価に応じ、選定事業者及び次点事業者を選定する。参加資格審査及び提案内容に関する審査のうち基本的事項の審査（第２段階審査①）は、市の事務局が審査するものとし、提案内容に関する定性的事項及び定量的事項の審査（第２段階審査②）は、選定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①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

「珠洲市買取型復興公営住宅整備事業事業者募集要項(以下「要項」という。)」第４第２項に定める参加資格要件を審査し、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①

第２段階審査①は次の項目を審査し、失格となった提案は第２段階審査②を実施しない。

(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　要項に定める住宅の要求性能等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)事業工程の適格審査

事業者が提出書説明書様式３－５「建設工期・売買価格提案書」で提案する建設工期が様式３－７「事業工程表」で提案する建設工期を超えているとき並びに、様式３－7「事業工程表」で提案する引き渡し期限が、要項の第２-４　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るときは失格とする。

(3)売買価格の適格審査

事業者が提出する様式３－５①「建設工期・売買価格提案書」で提案する「３住宅本体工事等の売買価格」が、募集要項の「別表１　事業者の提案額等の内訳」の合計（1～5）の上限額を超えているときは失格とする。

(4)資金調達の適格審査

事業費総額以上の資金調達がない場合は失格とする。

３　第２段階審査②

第２段階審査②では、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、選定委員の評価点より評価する。

(1)　定性的事項　　90 点

(2)　定量的事項　　10 点　　（合計 100 点）

３―１　定性的事項の評価(90 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、小数点以下第３位を四捨五入する)。

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	評価項目１及び２ 配点基準（点）	評価項目３ 配点基準（点）
A	優れている	１０	5
B	やや優れている	8	4
C	ふつう	6	3
D	やや劣る	4	2
E	劣る	2	1
F	記載なし	0	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住宅等の供給体制	①　県内の住宅生産者が連携した住宅等の供給体制 （県内の設計事務所、施工者、宅地建物取引業、木材供給事業者、建材業等の連携・協力） ②　住宅等供給体制の確実性 （設計・施工（開発行為を含む。）等の具体的な体制、資材確保等の具体的な手段・体制や資金について） ※なお、様式３－４①で提示される建築工事業における完成工事高は上記項目を評価する際に参考とする。	２０ 各１０点 ×　２項目
２住まい・まちづくりに関する提案	①　安心・安全や快適性・利便性への配慮 （敷地内の動線計画、配置計画） ②　高齢者世帯や子育て世帯、多様な入居世帯の安心・安全、快適な暮らしへの配慮 （住棟計画（住戸配置計画を含む。）・住戸計画） ③　入居世帯のコミュニティ形成や地域コミュニティ醸成への配慮 （住棟共用部分の計画、集会所等の共用施設・屋外の計画） ④　環境負荷やライフサイクルコストの低減への配慮 （省 CO2 の取組、維持管理のしやすさの確保と費用縮減、寒冷地対応） ⑤　周辺の住環境（プライバシー、日照、騒音等）への配 慮、地域の景観と調和への配慮 （配置計画、住棟・共用施設のデザイン・色彩）	５０ 各１０点 ×　５項目
３施工計画に関する提案	①　施工管理、品質確保 （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	２０ 各１０点

	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 (施工中の安全対策、災害防止、騒音、粉塵などへの対策の提案)	×２項目
合　　計		９０

３―２ 定量的事項の評価(10 点)

定量的事項は、基準配点を 10 点とし、以下により住宅等の建設工期及び売買価 格等を評価する。

(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	５
２住宅等の 売買価格	廉価で要求水準を備えた売買価格(ただし、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)	５
合計		１０

(1)建設工期

ア　評価方法

事業者が提出書類説明書様式３－５①「建設工期・売買価格提案書」で提案する「１住宅等の建設工期」が最も短いものを１位とし、その配点を５点(B1：満点)とした上で、２位以下の配点は、１位となった最短工期との比率(C1／D1)を考慮し、下記計算式により算出する(小数点以下第２位までを有効とし、 小数点以下第３位を四捨五入する)。

イ　計算式

A１=B1×(C1／D1)

A1：建設工期に対する得点(点)

B1：配点(１位の建設工期への配点= 5 点)

C1：１位の建設工期(最短工期)(日)

D1：２位以下となる建設工期(日)

(2)売買価格

ア　評価方法

事業者が提出書類説明書様式３－５①「建設工期・売買価格提案書」で提案する「３住宅等の売買価格のうち審査対象額」が最も低いものを１位とし、その配点を５点(B２：満点)とした上で、２位以下の配点は、１位となった最低価格との比率(C／D２)を考慮し、下記計算式により算出する(小数点以下第２位までを有効とし、小数点以下第３位を四捨五入する)。

イ　計算式

Ａ２=Ｂ２×(Ｃ２／Ｄ２)

Ａ２：売買価格に対する得点(点)

Ｂ２：配点(１位の売買価格への配点= 5 点)

Ｃ２：１位の売買価格(最低価格)(円)

Ｄ２：２位以下となる売買価格(円)

４　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、応募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選定委員会によるヒアリングを実施する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時は、要項に示す。また、場 所及び詳細等については、別途、市が応募者の代表者に対して通知する。

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、応募者が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　選定委員会

１　事務に関すること

選定委員会は次に掲げる事務を行う。

ア　応募者が提出した提案書の審査及び選定事業者の選定に関すること。

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

珠洲市買取型復興公営住宅整備事業者選定委員会設置要領(以下「委員会設置要領」という。)第２条及び第３条による。

３　会議に関すること

委員会設置要領第４条及び第５条による。

４　庶務に関すること

委員会設置要領第６条による。

また、庶務は、参加資格審査及び第１段階審査の結果を、選定委員会に報告する。