

木造若緑団地建替事業

審査基準書（案）

令和 6 年 5 月 1 0 日

つがる市

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	4
第3	提案審査	5
1.	提案審査の流れ	5
2.	提案審査の内容	5
	(1) 価格の確認	5
	(2) 提案審査	5
3.	提案内容の位置づけ	6
	(1) 審査項目に基づく審査の扱い	6
	(2) 審査委員会の意見の扱い	6
4.	提案評価に関する基本的な考え方	6
	(1) 基礎審査による要求水準の達成確認	6
	(2) 提案価格及び事業提案書の審査	7
第4	優先交渉権者の決定	9
別紙		10

第 1 審査の概要

1. 審査基準の位置付け

本審査基準は、つがる市（以下「市」という。）が「木造若緑団地建替事業」（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。）を選定するにあたり、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市が審査を行い、提案審査資料の提出を求める応募者の選定を行う。提案審査においては、価格、本事業の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

市は、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木造若緑団地建替事業に係るつがる市 P F I 事業者審査委員会（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、市に答申を行う。市は、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。

■審査委員会 委員一覧

委員氏名	所属する団体名及び役職名
平井 太郎	国立大学法人弘前大学 大学院地域社会研究科 教授
福士 譲	学校法人八戸工業大学 工学部 工学科 准教授
楠美 一誠	青森県 県土整備部 建築住宅課 住宅整備グループ グループマネジャー
今 正行	つがる市役所 副市長
平田 光世	つがる市役所 財政部長

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前までに、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。

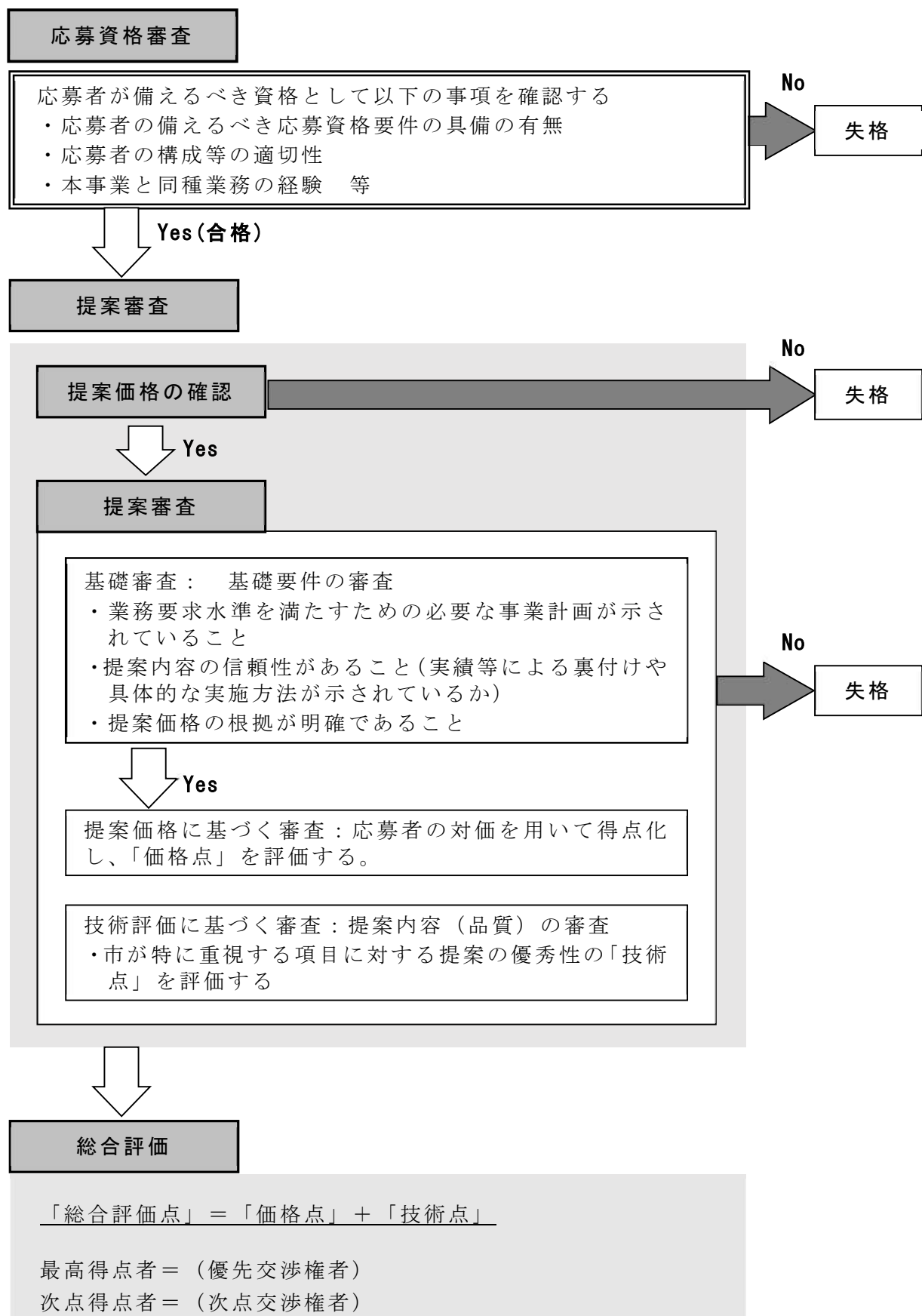
4. 審査全体の流れ

審査及び選定の手順は、次ページに示すとおりで、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

応募者の構成企業が、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、市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、市営住宅整備業務に係る対価（以下「本事業に係る対価」という。）を算出することとし、市は、応募者が提示する提案価格が、市が設定した本事業に係る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

① 基礎審査

市は、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、市は、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、市による上記確認は、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。

② 加点審査

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

P F I 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市が判断した場合は、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、市は、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市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市が判断し、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

市は、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、事業実施時に市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。

(2) 提案価格及び事業提案書の審査

① 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」60点、「技術点」240点の計300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。

② 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、60点満点として、次の式のとおり算定する。

ただし、 $(A/B) < 0.8$ となる場合には、「価格点」を60点とする。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

$$\text{「価格点」} = 60 - \{60 \div 0.09 \times (A/B - 0.8)^2\}$$

A：提案された本事業に係る対価

B：市が設定した本事業に係る対価

③ 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。

■採点方法

評価ランク	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	特に優れた点は見受けられない	配点×0.25

■「技術点」の算定式

「技術点」＝ Σ （各項目の配点×評価ランクに応じた採点基準）
--

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。

また、技術点が90点未満の場合は失格とする。

第 4 優先交渉権者の決定

市は、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

■審査項目一覧表

No.	審査項目	配点
1	本事業の趣旨の理解度	1 0
2	事業実施体制及び地域社会への配慮等	5 5
3	建替住宅等の施設計画	1 1 0
4	建替住宅等の施工計画	3 0
5	全体事業計画	1 5
6	その他事業者による業務の提案	2 0
合計		2 4 0

■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
1	本事業の趣旨の理解度				
1-1	本事業の役割・整備方針の理解度	①実施方針 第1（3）における市の期待や、要求水準書 第3の2における整備方針を十分理解しているか。	1 0	1 0	
2	事業実施体制及び地域社会への配慮等				
2-1	事業の実施体制	①事業実施体制の信頼性、代表企業、構成企業の役割・責任の明確性があるか ②施工中のリスク管理や保険付保等、リスク対策が十分であるか	5	5 5	
2-2	地域社会への貢献度	①地域貢献の企業活動などの実績はあるか、また、本事業をきっかけとした、まちづくり、災害協定、環境保全等の提案はあるか ②本事業における市内業者が構成企業又は再委託先として参画しているか（提案価格における市内企業の受託額）。 ③市内での調達、事業関係者の市内施設の利用など、市の産業活性化に貢献する提案はあるか。 ④市内企業を単なる再委託先としてではなく、PPP/PFI 事業者の担い手として育成する提案がなされているか。 ⑤その他、雇用の創出など地域への具体的な貢献策が提案されているか。	5 0		

3 建替住宅等の施設計画 ※要求水準 第3の2 関連					
3-1	周辺環境への配慮、意匠・景観計画	①壁面等の形状や使用材料等の工夫により、本団地全体及び周辺環境と調和した景観やデザインとなっているか。 ②周辺住宅地に対する日照、風害、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置（敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性）等が配慮されているか。 ③住棟や集会所・コミュニティスペース、通路、緑地・広場などの適切な配置と、周辺環境との連続性が図られているか。	1 5	1 1 0	
3-2	地域コミュニティの形成、プライバシー等への配慮	①入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成に配慮した施設計画となっているか。 ②入居者のプライバシー等が確保された住棟・住戸計画となっているか。	1 0		
3-3	安全性・防犯性・防災に優れた施設計画	①災害時の安全確保への配慮（耐火性能、避難・救助・消防活動の容易性慮等） ②住戸内外事故防止や路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 ③視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮	1 5		
3-4	ユニバーサルデザインへの配慮	①高齢者、障がい者、子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境に配慮されているか ②設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害の防止等の安全性に配慮されているか	1 0		
3-5	入居者が利用しやすい施設計画（住棟・住戸、付帯施設）	①市営住宅への日照、通風等を確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境となっているか。 ②安全で快適な居住空間の形成 ③コミュニティ形成に配慮した住戸タイプ配置構成、住棟内公共空間（玄関ホール、共用廊下、EVホール等）の配置・活用が考慮されているか。	1 5		
3-6	ライフサイクルコストへの配慮	①整備費に関する具体的なコスト低減の方策が提案されているか。 ②日常の修繕、維持管理、設備機器取扱等（外構、緑化等を含む）のしやすさに配慮されているか。 ③建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性の確保等、将来の維持管理コストの低減方策が提案されているか。	1 5		

3-7	地球環境共生への配慮 環境負荷の低減	①環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮 ②建物の断熱性能、太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化等の環境共生への配慮 ③C A S B E E評価ランク（B＋以上）	15		
3-8	冬季における利便性・安全性の配慮	①市の気候特性を踏まえ、冬季における入居者の利便性・快適性・安全性に配慮した計画となっているか。 ②住棟屋根への堆雪や凍結の防止、通路・駐輪場、物置の屋内配置等、積雪時でも十分に機能が発揮できるような施設計画となっているか。 ③除雪作業の負担を軽減するような配慮がなされているか。	15		
4 建替住宅等の施工計画（要求水準第3の（8）関連）					
4-1	適切な工区・工事中の安全確保、周辺環境への配慮	①適切な施工計画であるか。工期遵守や無理のない範囲での工期短縮の提案があるか。 ②施工体制（市への報告体制等を含む） ③施工監理体制等の品質向上への配慮 ④工事現場の十分な安全対策が計画されているか。 ⑤団地内及び近隣への配慮（工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む）がされているか。 ⑥建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材活用の提案がされているか。	30	30	
5 全体事業計画					
5-1	資金調達計画	①業務に必要な費用が工区ごとに適切に計上されており、修正計画が適切に把握できる提案となっているか ②長期にわたり安定した事業を継続するための工夫が提案されているか	5	15	
5-2	リスク管理計画	①想定されるリスクが十分に検討されているか。 ②リスクの発生を未然に防止できる体制の確保や、リスク対応に関する企業間の負担区分や調整方法が適切に提案されているか。	10		
6 その他事業者による業務の提案					
6-1	事業者による提案	①その他事業者独自の提案	10	20	
6-2	上記以外に評価すべき項目		10		全体
合計			240		