

# 小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業

## 審査基準

令和元年 12 月 23 日

小城市

# 目 次

1. 本書の位置付け .....	1
2. 優先交渉権者の選定概要 .....	1
2.1. 審査方法 .....	1
2.2. 審査体制 .....	1
3. 優先交渉権者の選定方法 .....	1
3.1. 選定の流れ .....	1
3.2. 第一次審査（資格審査） .....	3
3.3. 第二次審査（提案審査） .....	3
3.3.1. 書類の不備及び未記入等の確認 .....	3
3.3.2. 提案価格の確認 .....	3
3.3.3. 提案審査 .....	3
3.3.4. 価格点の算出 .....	6
3.4. 優先交渉権者等の選定 .....	6
4. 優先交渉権者等の決定 .....	6
5. 優先交渉権者等を決定しない場合 .....	6

---

## 1. 本書の位置付け

小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業審査基準（以下「審査基準」という。）は、小城市（以下「市」という。）が、小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うにあたり、本事業の優先交渉権者を決定するための方法及び評価項目等を示すものである。

なお、審査基準は公募参加者へ公表する募集要項と一体となすものである。

## 2. 優先交渉権者の選定概要

### 2.1. 審査方法

事業者には、小城市牛津子育て支援集合住宅の施設整備業務等各業務を通じて、事業者の広範かつ高度な能力やノウハウ等が求められるものであり、それらを総合的に評価して選定することが必要となる。

従って、優先交渉権者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、優先交渉権者を決定する。

### 2.2. 審査体制

審査にあたっては、市が設置した小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、審査基準に関する審議並びに公募参加者より提出された事業提案書等の審査を行う。

審査委員会における審査は非公開とする。

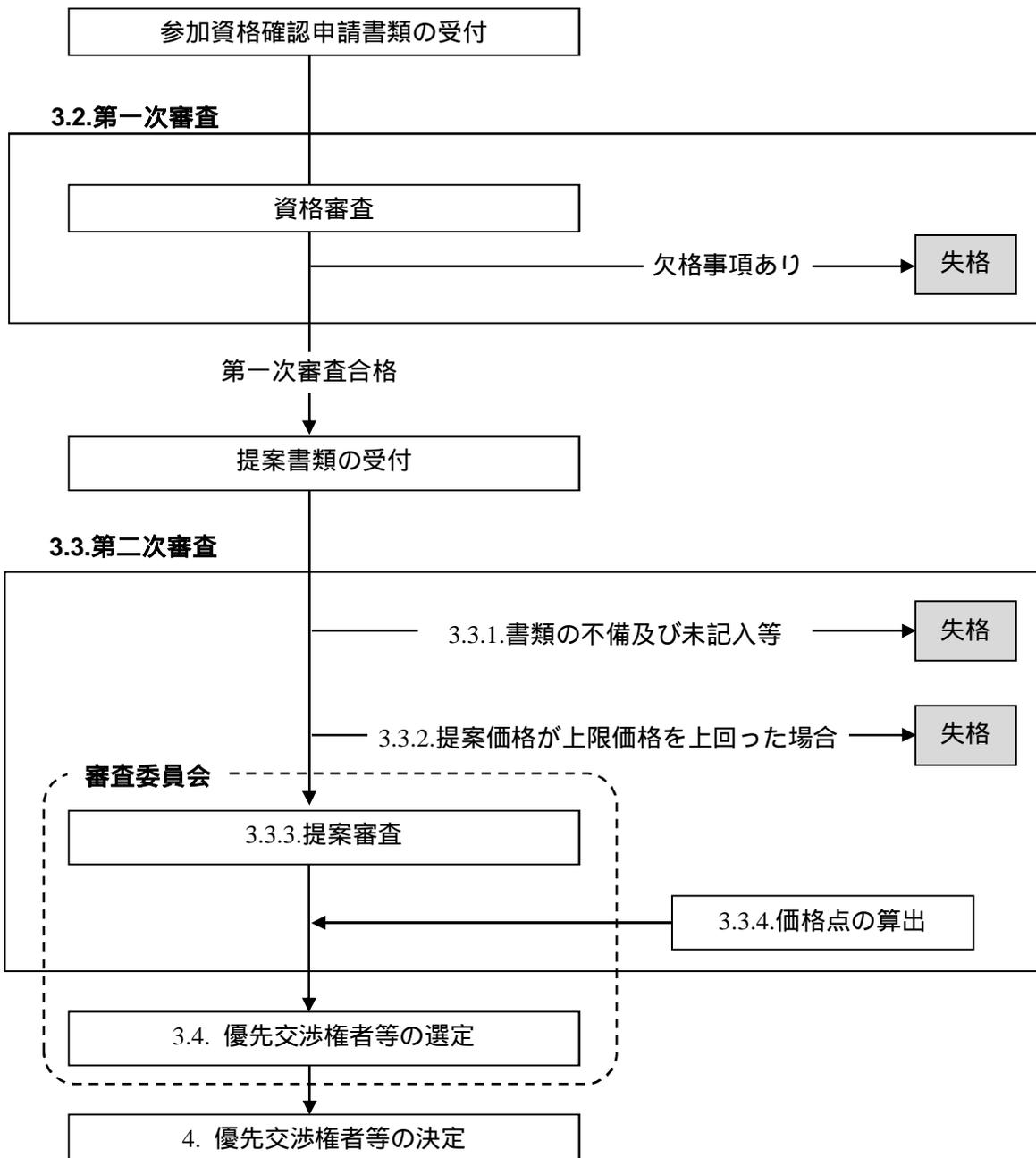
なお、最優秀提案者決定までに、公募参加者が審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

## 3. 優先交渉権者の選定方法

### 3.1. 選定の流れ

優先交渉権者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として公募参加者の資格や実績といった事業の遂行能力を確認する「資格審査」を行い、第二次審査として「提案審査」を行う。

なお、第一次審査は、提案内容審査の対象となる公募参加者を選定するために行うこととし、第一次審査の具体的な内容について、これを提案審査に持ち越さないものとする。



【優先交渉権者選定の流れ】

---

### 3.2. 第一次審査（資格審査）

資格審査は、募集要項に示す事業者の備えるべき資格要件を満たしているか否かの確認を行う。参加資格要件不備の場合は、失格とする。審査の結果はグループ代表企業に通知する。

また、資格審査結果として、市は、資格審査を通過した応募者数を市のホームページに公表する。

なお、資格審査を通過した公募参加者のみ提案書類の提出を行い、第二次審査を行うものとする。

### 3.3. 第二次審査（提案審査）

公募参加者から提出された事業提案書等の提案審査を行う。提案審査にあたり、公募参加者によるプレゼンテーション、審査委員会による公募参加者へのヒアリングを実施する。

なお、公募参加者から提出された事業提案書等に疑義がある場合は、公募参加者に内容の確認及び追加資料の提出を求める場合がある。また、公募参加者への確認結果及びヒアリングにおける回答内容等については、事業提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力があるものとして取り扱う。

#### 3.3.1. 書類の不備及び未記入等の確認

公募参加者から提出された事業提案書等を確認し、様式集に記載した必要書類を満たしていることを確認する。事業提案書等に不備や未記入の書類がある場合は、失格とする。

#### 3.3.2. 提案価格の確認

公募参加者から提出された提案価格を確認する。公募参加者の提案価格が募集要項に定める上限価格を上回っている場合は、失格とする。

#### 3.3.3. 提案審査

公募参加者の提案内容について、審査基準に記載する評価基準に基づき審査を行い、提案点を算出する。

審査は、項目ごとに5段階で評価し、得点化した提案点は全体で90点満点とする。

提案内容の評価基準及び得点化方法は、次のとおりとする。

## 【技術提案の評価基準】

### (1) 評価の基準

No.	評価項目	提案点
<b>事業実施に関する項目</b>		<b>計 10 点</b>
1	事業全体の実施方針・事業特性	6 点
2	リスクへの対応の妥当性	4 点
<b>施設整備に関する項目</b>		<b>計 80 点</b>
3	設計及び施工業務のスケジュールの妥当性	10 点
4	施工業務における安全・近隣への配慮	10 点
5	施設コンセプト	5 点
6	施設計画	
	a 子育てへの配慮	12 点
	b 快適性及び利便性の確保	13 点
	c 安心・安全への配慮	10 点
	d 周辺環境、景観・近隣への配慮	5 点
	e 地域コミュニティへの配慮	5 点
7	維持管理への配慮	10 点
<b>合計</b>		<b>90 点</b>

### (2) 審査のポイント

事業実施に関する項目 10 点				
No.	評価項目	配点	審査のポイント	様式
1	事業全体の実施方針・実施体制	6 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業を実施するにあたって、地域優良賃貸住宅における子育て支援住宅の特性や市の意図を十分理解した基本方針となっているか。</li> <li>役割分担が適切で、着実な事業実施が期待できるか。</li> <li>スケジュール通りに事業を遂行するため、市及び関連機関と効率的に連絡・調整し、円滑に業務が遂行できる体制が整っているか。</li> </ul>	様式 7-2
2	リスクへの対応の妥当性	4 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間中に想定されるリスクの把握及び対策が適切であるか。</li> <li>緊急時の対応方針や体制など業務を遅延することなく実施するための管理体制が担保されているか。</li> </ul>	様式 7-3

施設整備に関する項目 80 点				
No.	評価項目	配点	審査のポイント	様式
3	設計及び施工業務のスケジュールの妥当性	10 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工業務を実施するにあたって、市の意図を十分理解した基本方針となっているか。</li> <li>設計・施工や各種調整、検査等に要する時間や段取りを十分に考慮し、确实かつ妥当なスケジュールとなっているか。</li> </ul>	様式 8-2 8-3

No.	評価項目	配点	審査のポイント	様式
4	施工業務における安全・近隣への配慮	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中の騒音・振動など、事業に伴う周辺環境に対する有効な防止・軽減策が示された提案となっているか。</li> <li>・ 工事に先立つ地域住民への周知方法や緊急時の適切な対応方法が示された提案となっているか。</li> </ul>	様式 8-4
5	施設コンセプト	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域優良賃貸住宅における子育て支援住宅の特性や市の方針を理解した上で、入居希望者を引き付ける魅力的な施設コンセプトとなっているか。</li> </ul>	様式 8-5
6	施設計画			
	a. 子育てへの配慮	12点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域優良賃貸住宅制度の子育て支援住宅について適切に理解した住宅計画となっているか。</li> <li>・ 出産前から18歳までの子育てレベルの変化に応じた良質な居住環境計画となっているか。</li> <li>・ デザイン性に配慮しながら、住棟内部や屋外空間において各部の利用目的に応じた空間構成やしつらえなどが提案されているか。</li> </ul>	様式 8-6  図面集
	b. 快適性及び利便性の確保	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誰でも使い勝手の良いユニバーサルデザインに配慮された計画となっているか。</li> <li>・ 居室の眺望や日照、通風、入居者のプライバシーの確保、防音に配慮された計画となっているか。</li> </ul>	様式 8-7  図面集
		3点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の利便性に配慮し、駐車場台数が多く確保できているか。</li> </ul> <p>当該評価点 = 3点 × (当該応募者の提示する駐車台数) / (全応募者の提案のうち最も多い駐車台数)</p>	
	c. 安心・安全への配慮	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 街灯や建物内の照明が適切に配置され、死角がなく、防犯や日常の事故防止に配慮された計画となっているか。</li> <li>・ 子育て世帯向けの賃貸住宅であることを踏まえ、敷地内の車両動線と歩行者動線が明確に分かれており、安全性に配慮した計画となっているか。</li> <li>・ 近年の豪雨水害に対する工夫がされた計画となっているか。</li> </ul>	様式 8-8  図面集
	d. 周辺環境、景観・近隣への配慮	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺環境に調和する建物デザインや植栽計画となっているか。</li> <li>・ 近隣の日照やプライバシーの確保、景観や圧迫感の軽減等に配慮されているか。</li> </ul>	様式 8-9  図面集
	e. 地域コミュニティへの配慮	5点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者相互の交流や入居者と地域住民等との交流が多様な世代で行われるような取り組みや施設活用が示された提案となっているか。</li> </ul>	様式 8-10  図面集
7	維持管理への配慮	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理のしやすさに配慮されているか。</li> <li>・ 耐久性等に配慮した材質を使用しているか。</li> <li>・ 建設後、市が維持管理を行うことを考慮した提案がなされているか。</li> </ul>	様式 8-11

### (3) 採点の基準

審査項目ごとの評価の視点に基づいて、提案内容を下記の5段階で審査する。

なお、算出の際は、審査項目別に小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

評価	判断基準	得点化方法
A	優れている	当該項目の配点×1.00
B	やや優れている	当該項目の配点×0.60
D	やや劣っている	当該項目の配点×0.40
E	劣っている	当該項目の配点×0.00

#### 3.3.4. 価格点の算出

提案価格を対象として、以下の方法に基づき価格点を付与する。

- ・ 価格点は、提案価格上限額より下回る提案価格において、提案価格上限額の1%につき価格点1点を加算する。なお、価格点は小数第2位を切り捨て、少数1位までとする。
- ・ 最高得点となる基準価格を提案価格上限額の85%以下とし、価格点の満点である10点を付与する。

$$\text{価格点} = 10 \text{ 点} \times \frac{\text{(提案価格上限額 - 提案価格)}}{\text{(提案価格上限額 - 最高得点となる基準価格)}}$$

#### 3.4. 優先交渉権者等の選定

審査委員会は、公募参加者のうち提案点と価格点の合計点（以下「評価点」という）が最も高い者を優先交渉権者として選定し、第2位の公募参加者を次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）として選定する。

最も高い評価点の者が2人以上あるときは、「6. 施設計画」の評価点が高い者を優先交渉権者とし、更に「6. 施設計画」が同点である場合には、「7. 維持管理への配慮」が高い者を優先交渉権者として選定する。

公募参加者が1者のみであった場合は、絶対評価とし、要求水準を満たすことを前提として、あらかじめ審査委員会で設定した最低点の60点（100点×60%）を上回った場合、優先交渉権者とするものとする。

評価結果については、市のホームページに公表する。ただし、優先交渉権者等以外の企業名は公表しない。

### 4. 優先交渉権者等の決定

市は、審査委員会による優先交渉権者等の選定を踏まえ、優先交渉権者等を決定する。

### 5. 優先交渉権者等を決定しない場合

市は、民間事業者の募集、優先交渉権者の決定において、公募参加者がいない場合、又はいずれの公募参加者の提案も規定の審査水準に達しない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者等を決定せず、特定事業の選定を

---

取り消す等の決定を行うものとする。この場合は、この旨を速やかに公表するものとする。