

中能登町復興公営住宅整備事業

事業者審査基準

令和7年4月

中能登町

目 次

第1 総則	1
第2 選定方法・体制	2
1 選定方法	2
2 選定体制.....	2
3 審査手順.....	2
第3 審査の項目・基準・配点.....	3
1 参加資格審査	3
2 第1段階審査	3
3 第2段階評価.....	4
第4 選定事業者等の決定.....	6
第5 事業者選定委員会 事務	7
1 事業者選定委員会は次に掲げる事務を行う。	7
2 組織.....	7
3 事業者選定委員会の開催・運営	7
4 事務局	7

中能登町復興公営住宅整備事業 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、中能登町(以下「町」という。)が実施する中能登町復興公営住宅整備事業(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「中能登町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、建設工期、売買価格等を総合的に審査し、選定事業者を選定するものとする。

2 選定体制

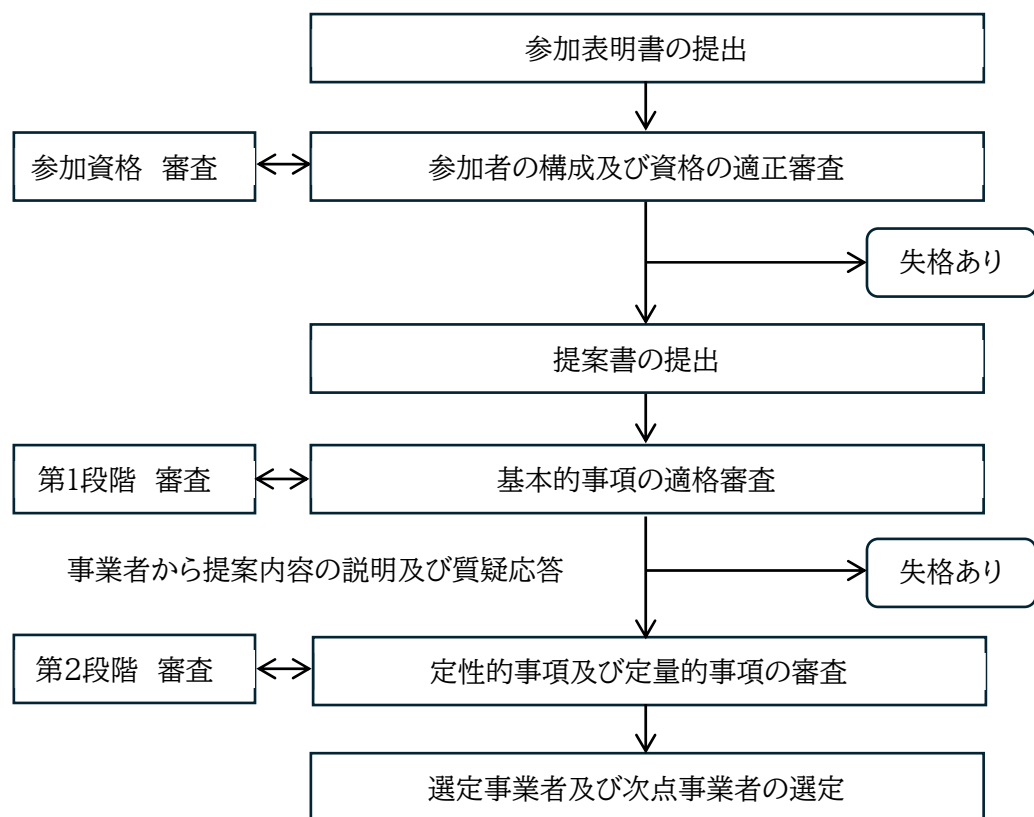
提案内容の審査にあたっては、本審査基準に基づく提案書の審査、選定事業者及び次点事業者の選定を行う中能登町災害公営住宅事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）を設け、その詳細は第5に定める。

3 審査手順

審査は、参加資格審査、第1段階審査、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、事業者選定委員会において審査する。

なお、参加資格審査又は第1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 参加資格審査

「中能登町復興公営住宅整備事業 事業者募集要領」(以下「要領」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1段階審査

第1段階は次の項目を審査し、失格となった提案は第2段階審査を実施しない。

(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。

- ① 要領に定める住宅の要求性能等を満足していること。
- ② 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。
- ③ 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) 売買価格の適格審査

事業者が提案書類説明書の様式3-4「建設工期・売買価格提案書」で提案する売買価格が、要領の「別表2」で定める工事費等の基準額を大きく超えているときは失格とする。

(3) 事業工程の適格審査

事業者が提案書類説明書の様式3-4「建設工期・売買価格提案書」で提案する建設工期が様式3-6「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3-6「事業工程表」で提案する引き渡し期限が、要領の第1 事業の概要、1-7 事業のスケジュールで定める引渡し期限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(提案上限額+参考整備費)以上の資金調達がない場合は失格とする。

3 第2段階評価

第2段階では、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、事業者選定委員会の評点で評価する。

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

3-1 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。

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(点)	備考
A	優れている	10	
B	やや優れている	8	
C	ふつう	6	
D	やや劣る	4	
E	劣る	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住宅等の供給体制	① 県内の住宅生産者、資材供給者等が連携した住宅等の供給体制(設計事務所、施工者、木材供給事業者、宅地建物取引業、建材業等の連携・協力) ② 住宅等供給体制の確実性(人員及び資材確保等を含めた具体的な施工体制)	20 (各10点) × (2項目)
2住まい、まちづくりへの提案	① バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した団地全体の造成計画、配置計画など ② 住戸計画のコンセプト(住戸の住まい方など高齢者を含む多様な世代の入居及び地域の気候・風土特性に関する配慮など) ③ 入居者の孤立や孤独死を防止するためなど入居者間や周辺住民とのコミュニティに関する配慮 ④ 県産材の積極的な活用 ⑤ 環境負荷やライフサイクルコストの低減、維持保全の容易さについて ⑥ 景観計画、周辺環境との調和などに関する配慮について	60 (各10点) × (6項目)
合 計		80

3-2 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、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	10
2住宅等の 売買価格	廉価で要求水準を備えた売買価格	10
合 計		20

(1) 建設工期

① 評価方法

建設工期が最も短いものを1位とし、その配点を10点(B_1 :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(C_1/D_1)を考慮し、下記計算式により算出する。

② 計算式

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

A_1 : 建設工期に対する得点(点:少数第3位以下は切り捨てる)

B_1 : 配点(1位の建設工期への配点=10点)

C_1 : 1位の建設工期(最短工期)(日)

D_1 : 2位以下となる建設工期(日)

(2) 売買価格

① 評価方法

事業者が提案書類説明書の様式3-4「建設工期・売買価格提案書」で提案する売買価格が最も低いものを1位とし、その配点を10点(B_2 :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_2/D_2)を考慮し、下記計算式により算出する。

② 計算式

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

A_2 : 売買価格に対する得点(点:少数第3位以下は切り捨てる)

B_2 : 配点(1位の売買価格への配点=10点)

C_2 : 1位の売買価格(最低価格)(円)

D_2 : 2位以下となる売買価格(円)

第4 選定事業者等の決定

選定事業者及び次点事業者は、評価点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 事業者選定委員会 事務

1 事業者選定委員会は次に掲げる事務を行う。

- ① 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。
- ② 前号に掲げるもののほか、必要な事項に関すること。

2 組織

- (1) 事業者選定委員会は、以下の委員により構成する。
 - ① 竹内 申一（金沢工業大学建築学部建築学科教授）
 - ② 西野 辰哉（金沢大学理工研究域地球社会基盤学系教授）
 - ③ 熊澤 栄二（石川工業高等専門学校建築学科教授）
 - ④ 北川 睦（石川県土木部次長兼建築住宅課長）
 - ⑤ 横井 正之（中能登町参事兼総務課長）
- (2) 事業者選定委員会の委員長は、竹内 申一とする。
- (3) 委員長は、事業者選定委員会を統括する。
- (4) 委員長は、やむを得ない事情で委員会に出席できないときは、他の委員に委員長の任を委任することができる。
- (5) 委員は、やむを得ない理由で委員会に出席できないときは、町の承諾を得て、他の者を代理として指名することができる。

3 事業者選定委員会の開催・運営

- (1) 事業者選定委員会は、委員長が招集し、議事を進行する。
- (2) 事業者選定委員会は、全ての委員（前項第5号の規定による指名があったときは、その代理者）の出席がなければ開くことができない。
- (3) 事業者選定委員会は、委員の同意により、基本的事項、定量的事項及び定性的事項の評価を確定し、評価基準に基づき、提案書を審査・選定する。
- (4) その他、事業者選定委員会は非公開での開催とし、運営等にあって必要な事項は、委員長が委員に諮って決定する。

4 事務局

- (1) 事業者選定委員会の事務局（以下「事務局」という。）は、中能登町土木建設課に置く。
- (2) 事務局は、提案書等を審査する必要があるときは、委員長に事業者選定委員会の開催を要請する。
- (3) 事務局は、参加資格審査及び第1段階審査の結果を、事業者選定委員会に報告する。