

人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業
（東校区地区）

事業者審査基準

令和5年1月

人吉市

【目次】

第1	総則	1
第2	選定方法・体制	1
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	2
1	参加資格審査	
2	第1段階審査	
3	第2段階審査	
第4	選定事業者等の決定	4
第5	事業者選定委員会	4
1	所掌事項に関すること	
2	組織に関すること	
3	評価委員会の開催・運営会議に関すること	
4	庶務に関すること	

人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区） 事業者審査基準

第1 総則

この事業者審査基準（以下「審査基準」という。）は、人吉市（以下「市」という。）が実施する人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）（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、供給計画書の審査基準を示すものである。

なお、審査基準で使用する用語の定義は、人吉市買取型災害公営住宅整備事業実施要項（令和3年人吉市告示第175号）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供給計画書等については、本審査基準に基づき、住宅の供給体制、事業用地確保の確実性、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

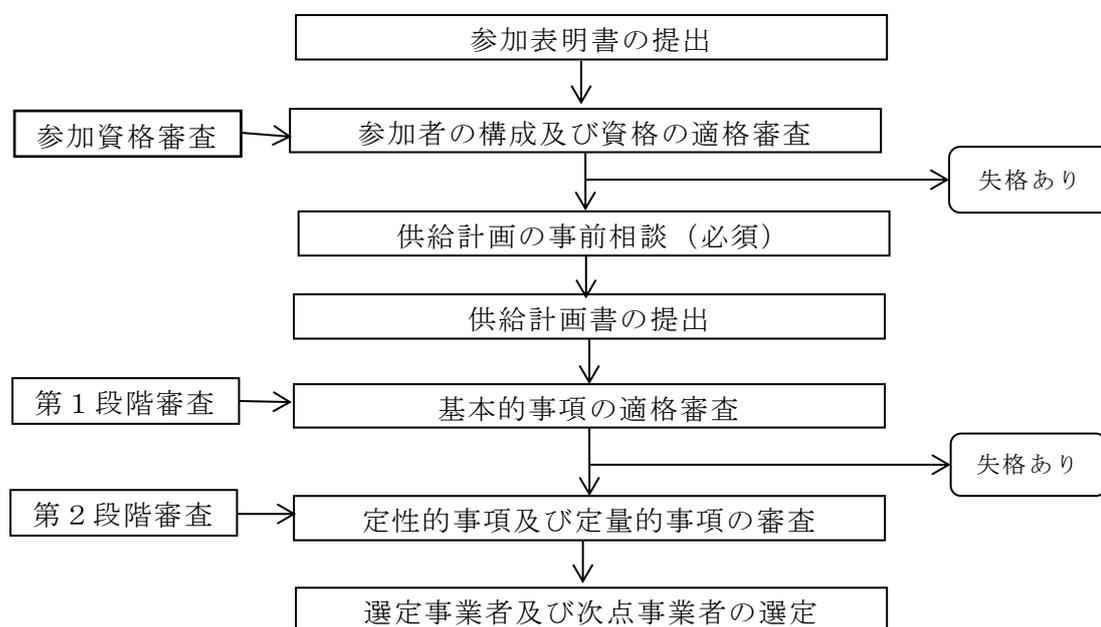
供給計画内容の審査に当たっては、本審査基準に基づく供給計画書の評価、選定事業者の選定を行う人吉市災害公営住宅等整備事業者選定委員会（以下「委員会」という。）を設け、その詳細は第5に定める。

3 選定手順

審査は、参加資格審査、第1段階審査、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、市の事務局が審査するものとし、第2段階審査は、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

「人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）事業者募集要領（以下「要領」という。）第4の2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。

ア 要領に定める住宅の要求水準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) 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」で定める住宅本体工事費等の提案上限額を超えているときは失格とする。

(3) 事業工程の適格審査

事業者が提案書説明書様式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 事業概要、7 事業の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。

(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、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

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、開発行為の設計・施工体制、建材業等の連携・協力） ② 事業用地確保の確実性及び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 団地全体の配置計画などに関する配慮 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に関する配慮等） ③ 入居者間や周辺住民とのコミュニティに関する配慮 ④ 県及び人吉・球磨産資材（木材など）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 景観や周辺環境との調和（屋根素材や色彩など）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

ア 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。

イ 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

ア 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。

イ 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 事業者選定委員会

1 所掌事項に関すること

人吉市災害公営住宅等整備事業者選定委員会設置条例（令和3年人吉市条例第43号）第3条の規定による。

2 組織に関すること

人吉市災害公営住宅等整備事業者選定委員会規則（令和3年人吉市規則第41号。以下「規則」という。）第2条から第4条までの規定による。

3 会議に関すること

規則第5条から第7条までの規定による。また、会議は非公開とする。

4 庶務に関すること

規則第8条の規定による。

また、庶務は、参加資格審査及び第1段階審査の結果を、委員会に報告する。