

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 事業者評価基準

第1 総則

本基準(以下「評価基準」という。)は、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業実施要綱第4条第3項の規定に基づき、優先交渉権者等の選定に当たり、市がプロポーザル(提案)の内容を適正に評価するための基準を示したものである。

なお、この評価基準は、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業プロポーザル募集要領(以下「募集要領」という)、その他市が本事業に関連して配付する資料及び質問に対する回答と一体のものとして取り扱う。

第2 評価体制

評価は、第1段階評価、第2段階評価に分けて実施する。

なお、第1段階評価において、必要な要件等を満たしていない場合は、失格とする。

第3 評価項目と配点

1 第1段階評価	
(1)参加資格審査	(適格・失格)
(2)基本的事項の適格評価	(適格・失格)
(3)定量的事項の評価	(20.0)
ア 業務実績に関する評価	10.0
イ 工程計画に関する評価	10.0
2 第2段階評価	
(1)ヒアリングの評価(事業計画に関する技術提案評価)	(100.0)
ア 事業収支に関する評価	30.0
イ 計画修繕に関する評価	10.0
ウ 建物等管理に関する評価	15.0
エ 施設計画に関する評価	30.0
オ 配置計画に関する評価	10.0
カ 入退去管理との連携に関する評価	5.0

第4 評価及び評価方法

1 第1段階評価

(1)参加資格審査

募集要領に示す事業者の構成要件及び参加資格要件を満たしていることを確認する。なお、下記の要件を全て満たしていない場合は失格とする。

評価項目	基準
福島市内本店の有無(全構成員)	有 ・ 無
一級建築士事務所登録の有無	有 ・ 無
建築工事業に関する特定建設業の許可の有無	有 ・ 無
宅地建物取引事業者の免許の有無	有 ・ 無
要件に合致する技術者の配置の有無	有 ・ 無
設計・工事監理担当として、一級建築士を有する者を、管理(担当)技術者として配置	有 ・ 無
施工担当として、建設業法等の関係法令に基づく技術者を配置	有 ・ 無

(2) 基本的事項の適格評価

募集要領及び要求水準書等の基本的な要件を満たしていることを確認する。なお、要件を満たしていない場合は失格とする。

(3) 定量的事項の評価

ア 業務実績に関する評価(10.0 点)

各業務担当の実績等について、以下の項目及び基準により採点する。

- ① 設計・監理担当の経験
- ② 施工担当の経験

	評価項目	評価基準	評価点
①設計・工事監理担当の実績 (5.0 点)	設計・工事監理経験※ 元請として、最近 10 年で 1 棟当たり延床面積 500m ² 以上の共同住宅又は長屋の新築又は改築工事の設計・工事監理実績を評価する。(令和 5 年 3 月 31 日までに引渡しを完了した工事を対象)	実績件数に応じて 1 点/件として評価	上限 5.0 点
②施工担当の実績 (5.0 点)	施工経験 元請として、最近 10 年で 1 棟当たり延床面積 500m ² 以上の共同住宅又は長屋の新築又は改築工事を施工した経験を評価する。(令和 5 年 3 月 31 日までに引渡しを完了した工事を対象)	実績件数に応じて 1 点/件として評価	上限 5.0 点

※設計のみ、工事監理のみは経験に含めない。

イ 工程計画に関する評価(10.0 点)

建物引渡しが最も早いものを 1 位とし、10 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した数値(小数点以下第 3 位を四捨五入 2 位止め)を得点とする。

(計算式) $A1 = B1 \times (C1 / D1)$

A1：建設工期に対する得点 (点)

B1：配点 (10 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 第 2 段階評価

第 2 段階評価では、参加者からの技術提案に基づき選定委員によるヒアリングを実施し評価を行う。

(1) 評価方法

各提案に対する評価は、(2)の項目ごとに、各々の選定委員が配点枠内で評価した点数を平均した数値(小数点以下第 3 位を四捨五入 2 位止め)を項目の得点とする。

また、原則として、要求水準書と同等の内容の提案については評価しない。

※評価点参考基準

評 価	配点 5	配点 10	配点 15	配点 20	配点 30
・特に優れている	5	10	15	20	30
・優れている	4	8	11	15	22
・普通	3	5	7	10	15
・劣っている	1	2	3	5	7
・支障がある	0	0	0	0	0

(2) 事業計画に関する評価項目及び配点

評価項目		主な評価事項等	配点
ア	事業収支 (30点)	シミュレーション ・住宅等のイニシャルコスト及びランニングコストを算出し、完成後30年間にわたる事業費シミュレーションを提示したうえで、下記の評価項目の提案内容を踏まえた総合的な評価を行う。	30.0
イ	計画修繕 (10点)	維持管理費の低減 ・耐久性向上、経年劣化の軽減、設備更新の負担軽減に関する提案(外壁、屋根、階段の構造、防火、避難、防水上重要な部分、給排水設備等)	10.0
ウ	建物等管理 (15点)	保守点検 ・建築基準法等に基づく定期点検、その他提案する設備等に必要な点検・管理及び更新に関する提案	5.0
		一般修繕・空家修繕 ・修繕費の軽減に寄与する提案 ・緊急対応体制についての提案	10.0
エ	施設計画 (30点)	居住性の向上 ・新婚・子育て世帯が魅力を感じる工夫がされている提案 ・高齢世帯の居住性向上につながる提案 ・安心、安全、利便性向上に配慮した平面計画に関する提案 ・遮音性や温熱環境等の居住環境向上に関する提案	20.0
		環境への配慮 ・省エネの推進、再エネの活用や環境負荷の低減に関する提案	10.0
オ	配置計画 (10点)	周辺との調和 ・周辺と調和し、入居者及び近隣居住者のコミュニティ形成に寄与する配置計画に関する提案	10.0
カ	入退去管理との連携 (5点)	・入退去管理と連携や空室期間の短縮に寄与する提案	5.0

(3) ヒアリング

ヒアリングは、別に要領を定める。

第5 優先交渉権者及び次点の者の選定方法

定量的事項の評価とヒアリングの評価の合計により、最高得点の者を、最も優れた提案を行った優先交渉権者として選定するとともに、次に高得点の者を次点の者として選定する。

なお、定量的事項とヒアリングの評価の合計の最高得点が複数ある場合は、ヒアリングの評価について最高得点の者を、優先交渉権者として選定する。