

江府町移住促進住宅整備事業
審査基準

令和4年4月
江府町

第1章 審査基準の位置付け

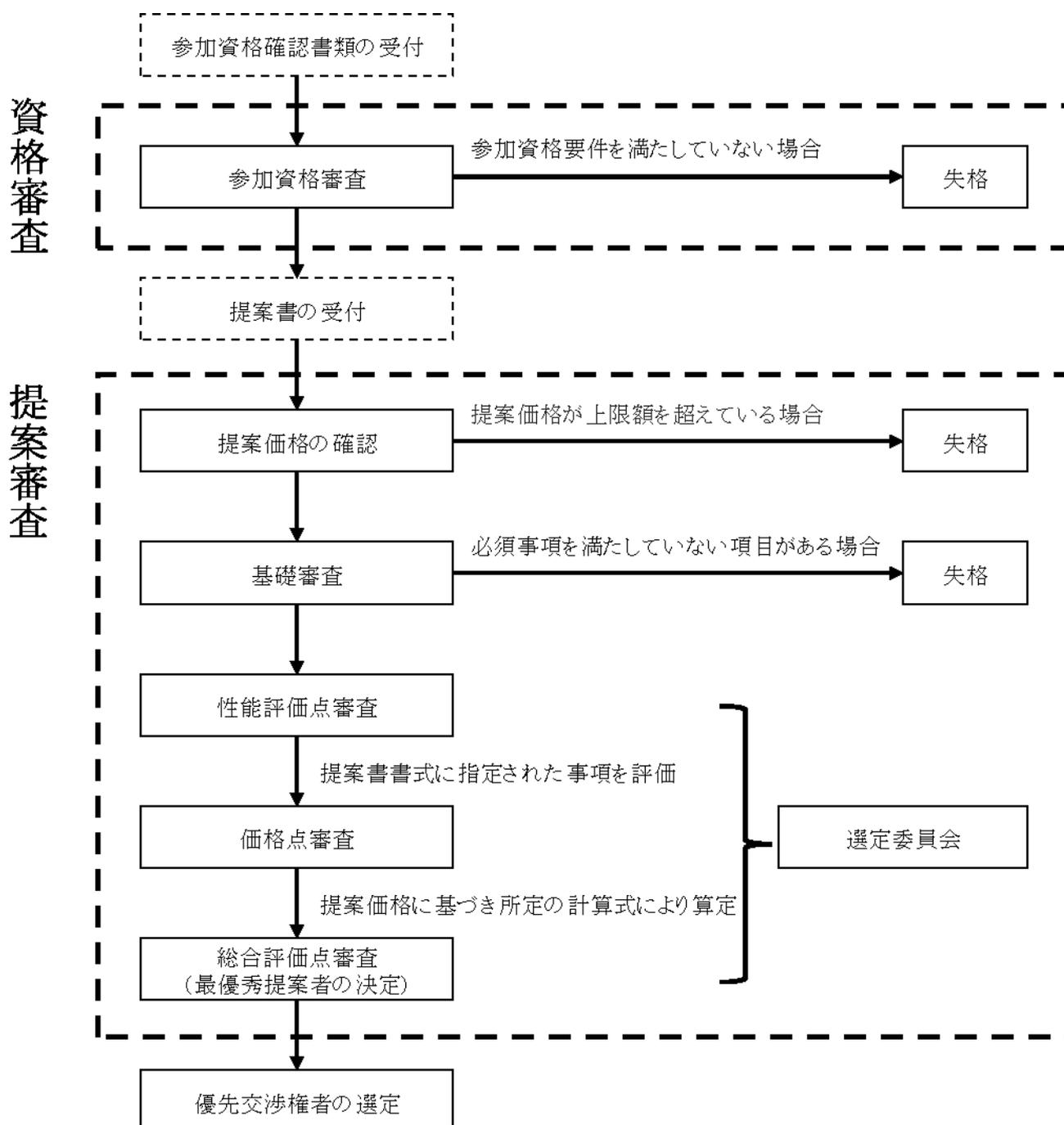
この審査基準は、江府町（以下、「町」という。）が江府町移住促進住宅整備事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するための方法及び基準を示すものであり、募集要項等と一体のものである。

本事業では、設計、建設及び維持管理・運営の各業務を通じて、事業者の幅広い能力とノウハウを最大限に活用し、効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定にあたっては、提案金額のみではなく、事業方針、設計、建設及び維持管理・運営に関する事業計画の妥当性及び事業の安定性等に関する提案内容を重視し、総合的に評価するものとする。

第2章 審査方法及び基準

1 審査の流れ

優先交渉権者は、次に示す手続きを経て、町が決定するものとする。



上記の提案審査のうち性能評価点審査、価格点審査及び総合評価点審査については、江府町移住促進住宅整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行い、最優秀提案を選定する。

選定委員会の委員は次のとおりである。

委員長	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
委員	八幡 徳弘	江府町副町長
委員	谷本 圭司	鳥取大学教授
委員	浅井 秀子	鳥取大学准教授
委員	末次 義晃	江府町産業建設課長
委員	松原 順二	江府町住民生活課長

2 資格審査

町は、応募者及び参加者が参加資格要件を満たしていることを確認し、満たしていない場合は、その応募者又は参加者を失格とする。

なお、資格審査の結果は、提案審査における評価には反映させないものとする。

3 提案審査

(1) 提案価格の確認

町は、提案価格が、募集予定価格を超えていないことを確認し、募集予定価格を超えている場合は、その応募者を失格とする。

(2) 基礎審査

町は、提案書類に不足等がないかを確認する。書類の不足や求められている内容が各提案書様式に明らかに記載されていない場合は、その応募者又は参加者を失格とする。

4 選定委員会による審査

(1) 基本事項

選定委員会は、提案書の内容について、本審査基準に従い評価を行う。性能評価点の満点を 650 点、価格評価点の満点を 350 点とし、合計 1,000 点満点で評価する。なお、性能評価点及び価格評価点の計算に当たっては、小数点第二位までを有効とし、小数三位を四捨五入とする。

(2) 性能評価点審査

選定委員会は、提案書の内容について、次の基準に従い性能評価点審査を行う。性能評価点審査は加算方式で実施し、要求水準を最低限満たしているのみの場合は評価 E とし、要求水準を上回っている場合は、その内容に応じ A～D の評価を行うものとする。

なお、性能評価点の審査においては、要求水準を満たすことで 4 割の評価点を与えるが、配点の 5 割（性能評価 325 点）を獲得できなかった提案は失格とする。

【性能評価点基準】

評価	評価指標	加算割合
A	要求水準よりも非常に優れた提案がなされている。	配点×1.0
B	要求水準よりも優れた提案がなされている。	配点×0.85
C	要求水準以上の適切な提案がなされている。	配点×0.70
D	要求水準以上の提案がなされているが具体性や実現性が不明確である。	配点×0.55
E	要求水準以上の提案がなされていない。	配点×0.4

性能評価点審査においては、選定委員会が応募者に対してヒアリングを実施する。なお、応募者が1者の場合においてもヒアリング及び審査を行うものとする。

【事業計画に関する審査項目】

審査項目		審査の視点	配点	様式
1 事業計画	① 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的や基本方針を理解した取組方針が示されているか。 ・地域交流施設を含めた全体構想が示されているか。 ・設計～運営における事業全体のスケジュールに関して、募集要項、要求水準書に留意して具体的に説明できているか。 	40	5-1 5-2
	② 長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各費用の算定が明確であり、確実性のある計画となっているか。 ・収入と支出のバランスがとれた安定性のある計画となっているか。 ・資金管理及び収入支出の算定根拠が説明されているか。 	15	5-3 5-6 5-7 5-8
	③ リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の履行にかかるリスクについて適切に認識しており、それぞれのリスクへの責任体制について、具体的かつ有効的な提案がなされているか。 ・リスク回避策やリスクが顕在化した際の対応について、工夫や具体的な検討がされているか。 	15	5-4
2 事業実施体制	① 全体	<ul style="list-style-type: none"> ・代表事業者、構成事業者、協力事業者の役割、責任分担や連携、協力、補完体制が明確であり、事業実施に当たっての指揮命令系統など、事業全体のマネジメント体制が明確なものとなっているか。 ・設計から維持管理運営まで、長期間の事業を確実に遂行するためのセルフモニタリング体制が構築されているか。 ・町との協力体制について、具体的に示されており、円滑な事業実施が見込まれるか。 	30	5-5
	② 維持管理、運營業務	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的な運営のための適正な人員配置、有資格者の配置、職員の育成体勢等について、具体的な提案がなされているか。 ・ライフサイクルコストの低減に向けた長寿命化計画の取組みが示されているか。 		5-5 5-7
	③ S P C の設立等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間にわたる事業の遂行のため、事業者の窓口一元化のため、また資金調達や経営の安定性のため、S P C の設立や同等の提案がなされているか。 	5	5-5
3 地域貢献		<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の実施において、県内及び町内の民間事業者の活用や地元雇用、資材等の調達など、地域経済や地域活力への配慮について具体的な提案がされているか。 	15	5-5
計			120	

【設計・建設に関する審査項目】

審査項目	審査の視点	配点	様式
1 全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業地全体を有効活用するとともに、周辺環境へ配慮された配置計画となっているか。 ・人と車の安全な動線確保がされており、安全対策が十分されているか。 ・地域交流拠点施設との相乗効果や利用促進等が最大限に発揮できているか。 ・地域住民とのコミュニケーションが図りやすい演出や施設と連動した、魅力的な外構計画となっているか。 ・避難時の動線確保や緊急車両の動線確保が具体的に示されているか。 ・コンセプトの実現に向けた取組について、具体的に優れた提案がなされているか。 	50	6-1 様式7
2 住宅に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の項目について、事業コンセプトを踏まえた魅力的な提案がされているか。 	-	6-2 6-3 6-4 様式7
	①平面計画、断面計画 <ul style="list-style-type: none"> ・利用者に分かりやすく利用しやすい空間構成となっているか。 ・事業コンセプトや諸室の特性を踏まえた魅力的な提案がされているか。 	20	
	②仕上げ <ul style="list-style-type: none"> ・コスト低減に向けた提案がなされているか。 ・環境に配慮された提案となっているか。 	10	
	③外観デザイン <ul style="list-style-type: none"> ・高さ、色調等において周辺環境との調和を図りつつ、町民に愛される親しみやすい外観となっているか。 ・周辺地域の建物のスケールを考慮した圧迫感のない建物形態となっているか。 ・美観に配慮した計画となっているか。 	20	
	④木材利用計画 <ul style="list-style-type: none"> ・木を取り入れたデザインにより、魅力的な空間が演出されているか。 ・積極的に地域産材を取り入れているか。 	10	
	⑤色彩・サイン・インテリア・什器備品計画 <ul style="list-style-type: none"> ・色彩、サイン、インテリアは、利便性・快適性を確保できているか。 ・什器・備品も含めた、デザインの統一性を図られているか。 	20	

	<ul style="list-style-type: none"> ・サインは、高さや大きさ、色彩、表記方法等、さまざまな利用者に配慮した計画となっているか。 ・什器・備品は、機能やメンテナンス性に配慮したものとなっているか。 ・使用する材料(建築資材等)は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に配慮したものとなっているか。 		
	<p>⑥安全対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全安心確保の工夫が図られているか。 	20	
	<p>⑦災害対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被害を最小限にするための工夫について具体的に示されており、施設の継続性が見込まれるか。 ・災害時の避難について具体的に示されているか。 	20	
	<p>⑧メンテナンス性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンス性、耐久性、美観に配慮した計画となっているか。 ・日常の維持管理（保守点検や清掃等）や中長期的な更新及び修繕等に要するコストの削減が図られているか。 	20	
	<p>⑨構造計画</p>	20	
3 環境・エネルギー計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物総合環境性能評価システム（CASBEE—建築（新築））でB+ランク以上の評価認証を取得できる計画となっているか。 ・自然エネルギーの有効利用や、建物の断熱性向上及び日射の遮蔽等により、省資源化及び省エネルギー化を図り、環境負荷軽減やライフサイクルコストの低減が図られているか。 ・ZEH等の必要な基準を満たしているか。 	30	6-3
4 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事の各段階において、施設及び工種ごとの工程が明示され、適切な期間及び工種ごとの取り合い、連続性が確保されているか。 ・整備工事にあたり、適切な人員配置がされているか。 ・不測の事態が生じた場合にも、スケジュール遵守の方策について、具体的なケースを想定し、対応策について具体的に提案されているか。 ・工事中の安全確保、交通配慮について、具体的な提案がなされているか。 ・騒音、振動、粉塵等の対策について、具体的に講じているか。 	40	6-4

	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物抑制及びリサイクル材の積極使用、CO₂削減等の環境配慮について具体的な提案がされているか。 ・工事に伴い発生する廃棄物等について、適切な処理が提案されているか。 ・引渡し業務が円滑に行われるよう提案されているか。 		
9 開業準備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・マニュアル作成や従業員育成等について具体的に示されており、円滑な運営開始が見込まれるか。 	20	6-5
計		300	

【維持管理運営に関する審査項目】

審査項目		審査の視点	配点	様式
1 維持管理	維持管理・運營業務スケジュール等	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理運營業務の考え方を要求水準等に留意して具体的に示しているか。 ・維持管理運營業務のスケジュールが要求水準等に留意して具体的に示されているか。 	50	8-1
	①建築物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務において、本事業の特徴等を踏まえた、施設性能の維持に向けた具体的な実施内容、方法、頻度、体制、異常時対応が提案されているか。 ・予防保全、省エネルギーへの配慮が具体的に示されているか。 ・施設の特性や利用想定に応じた警備の内容や頻度、考え方が提案されており、安全確保が見込めるか。 ・施設の特性や利用想定に応じた清掃の内容や頻度、考え方が提案されており、快適な利用が見込まれるか。 ・緊急的に必要となる修繕への対応策が明確に示されており、安定的な施設運営が見込まれるか。 	70	7-8 8-2 8-3
	②建築設備等保守管理業務			
	③外構等維持管理業務			
	④環境衛生・清掃業務			
	⑤警備保安業務			
	⑥駐車場管理業務			
	⑦空室管理業務			
長寿命化計画及び修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設が安全かつ快適に利用されるために必要な長寿命化の考え方が具体的に示されており、かつライフサイクルコスト低減の工夫がされているか。 ・修繕業務が長寿命化計画の中で具体的に示されているか。 ・大規模改修についての計画が示されているか。 	40	8-3	
2 運営	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の実施において、県内及び町内の事業者の活用や地元雇用、地域経済や地域活力への配慮について具体的な提案がされているか。 ・長期間持続可能な運営が見込まれている提案がされているか。 ・入居者の快適性、安全性を確保されているか。 	70	8-4	
計			230	

(3) 価格評価的審査

次の式により算定して得られた値を価格評価点とする。

$$\text{価格評価点} = \text{配点 (350 点)} \times \text{提案のうち最低提案価格} \div \text{当該応募者の提案価格}$$

(4) 総合評価点

性能評価点と価格評価点、加点を合計して得られた点数を総合評価点とし、最も点数の高い提案者を優先交渉権者として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (650 点満点)} + \text{価格評価点 (350 点満点)}$$

総合評価点が最も高い提案者が複数ある場合は、性能評価点が高い応募者を最優秀提案者とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

なお、性能評価点が 325 点に満たない場合は、失格とする。

第3章 優先交渉権者の決定

町は、選定委員会の選定結果を踏まえ、最優秀提案者を優先交渉権者として決定する。