

福島県買取型再生賃貸住宅整備事業  
(大熊町大川原地区)

事業者評価基準

平成30年9月

福島県

## 【目次】

第 1	総則	1
第 2	評価方法・体制	1
1	評価方法	
2	評価体制	
3	評価手順	
第 3	評価の項目・基準・配点	2
1	参加資格評価	
2	第 1 段階評価	
3	第 2 段階評価	
第 4	選定事業者の決定	5
第 5	選定委員会	5

# 福島県買取型再生賃貸住宅整備事業 事業者評価基準

## 第1 総則

本事業者評価基準（以下、「評価基準」という。）は、福島県（以下、「県」という。）が実施する福島県買取型再生賃貸住宅整備事業（以下、「事業」という。）において、契約の相手方となる民間事業者を適切に選定するための評価基準を示すものである。

なお、本評価基準で使用する用語の定義は、別に定める「福島県復興公営住宅整備事業実施要綱」の規定による。（ただし、同要綱における「復興公営住宅」を「再生賃貸住宅」と読み替えるものとする。）

## 第2 評価方法・体制

### 1 評価方法

事業者より提出された提案書等については、本評価基準に基づき、住宅の供給体制、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評価し、総合評価点の高い順に選定事業者を決定するものとする。

### 2 評価体制

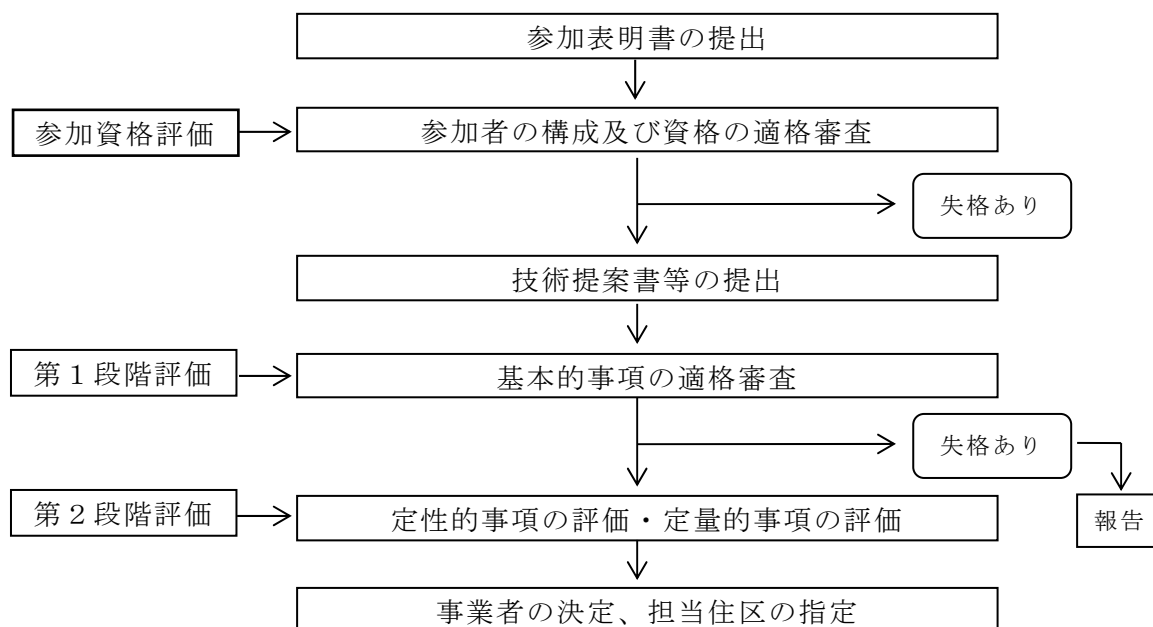
提案内容の評価にあたっては、本評価基準に関する審議、事業者から提出された提案書等の評価及び事業者の選定を行う、福島県買取型復興公営住宅事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設けることとし、その詳細を第5に定める。

### 3 評価手順

本評価は、参加資格評価、第1段階評価、第2段階評価に分けて実施する。

参加資格評価及び第1段階評価は、県の事務局が審査するものとし、第2段階評価は、選定委員会において評価する。

なお、参加資格評価又は第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 評価の項目・基準・配点

#### 1 参加資格評価

「福島県買取型再生賃貸住宅整備事業(大熊町大川原地区)」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評価し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

#### 2 第1段階評価

第1段階は次の項目を評価し、失格となった提案は第2段階評価を実施しない。

##### (1) 基本的事項の適格評価

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 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。
- 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) 売買価格等の適格評価

住宅等の売買価格が要領に示す建設費(上限額)を超えているときは失格とする。

##### (3) 資金調達の適格評価

事業費総額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、選定委員の評価点の合計により評価する。

- 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	5	
B	やや優れている	4	
C	ふつう	3	
D	やや劣る	2	
E	劣る	1	
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 住宅の供給体制	① 事業の実施体制（構成員等との連携・協力） ② 住宅供給の確実性（人員及び資材確保等を含めた具体的な施工体制） ③ 建設工期の確実性及び工期短縮のための工夫 ④ 資材調達等における県内事業者の積極的な活用 ⑤ リスク管理など事業の実施に必要な事項の配慮 ⑥ 事故防止・安全対策等に関する取組 ⑦ 技術者の能力・事業実績	35 〔各5点〕 × 〔7項目〕
2 住まい・まちづくりへの提案	① 住宅及び団地計画のコンセプト ② 住宅の性能・品質の確保（住戸間及び共用部分との遮音への配慮を含む） ③ 入居者同士の交流を促す住棟（40戸）と広場・歩行者通路の配置計画 ④ 広場や西側街区とのつながりの良い住戸・住棟の計画 ⑤ 入居者同士や帰還される町民とのコミュニティ形成への工夫 ⑥ 周辺の景観・環境と調和した建築・ランドスケープデザイン ⑦ 駐車区画に車両がない時には広場と一体利用できる駐車場とする等、土地利用効率が良い広場・駐車場の配置計画とデザイン ⑧ 高齢者や幼児・子供を含む多様な世代の入居者への配慮（住棟の2階部分を除く） ⑨ 維持管理の容易さ、コスト縮減の工夫	45 〔各5点〕 × 〔9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）

$B_1$ ：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

Aタイプ1戸及びBタイプ1戸の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

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

$A_2$ ：売買提案価格に対する得点（点）

$B_2$ ：配点（1位の売買提案価格への配点＝10点）

$C_2$ ：1位の売買提案価格（最低価格）（円）

$D_2$ ：2位以下となる売買提案価格（円）

## 第4 選定事業者の決定

### (1) 決定方針

選定事業者は、総合評価点60点以上の上位評価者から順に決定する。

## 第5 選定委員会

1 選定委員会は、以下の選定委員により構成する。

① 鈴木浩（福島大学名誉教授）（建築）[選定委員長]

② 大月敏雄（東京大学教授）（建築）

③ 丹波史紀（立命館大学准教授）（福祉）

④ 大熊町副町長

⑤ 大熊町復興事業課長

⑥ 福島県土木部次長（都市担当）

⑦ 福島県土木部次長（建築担当）

2 選定委員会の会長は、鈴木浩氏（福島大学名誉教授）とする。

3 選定委員会の事務局は、福島県土木部建築住宅課復興住宅担当とする。

- 4 事務局は、提案書等を評価する必要があるときは、会長に委員会の開催を要請する。
- 5 会長は、各選定委員に委員会への出席を要請し、選定委員は、当該要請に応じて委員会に出席する。
- 6 選定委員会は、委員の過半の出席をもって成立するものとする。
- 7 会長は、委員会の議事進行を行う。
- 8 会長は、やむを得ない事情で委員会に出席できないときは、土木部次長（建築担当）に会長の任を委任することができる。
- 9 事務局は、参加者の構成及び資格、基本的事項その他の提案事項に関して、事前に応募者毎のとりまとめを行い、委員会に報告する。
- 10 選定委員会は、出席した委員の過半の同意により、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、事業者を評価・選定する。
- 11 その他、選定委員会の運営等にあって必要な事項は、会長が委員に諮って決定する。