

福島県買取型再生賃貸住宅整備事業

(大熊町下野上地区)

大野南住宅エリア・原住宅エリア共通

事業者評価基準

令和4年12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	4
第5	選定委員会	4

福島県買取型福島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福島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「福島再生賃貸住宅」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、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、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

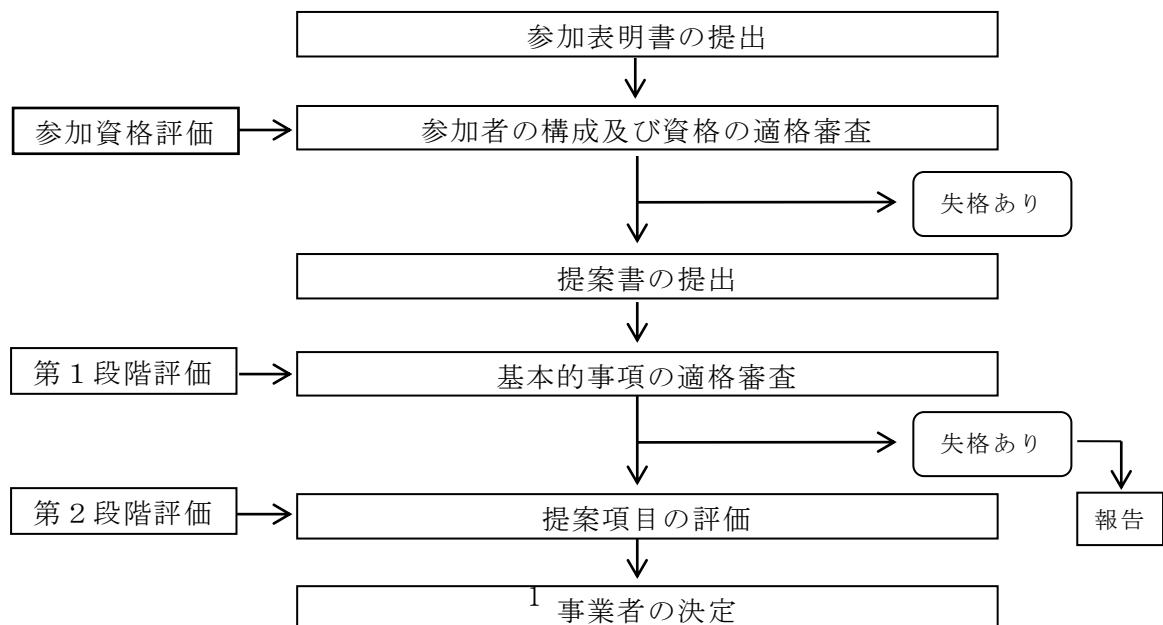
提案内容の評価に当たっては、本評価基準に関する審議、事業者から提出された提案書等の評価及び事業者の選定を行う、福島県買取型福島再生賃貸住宅事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設けることとし、その詳細を第5に定める。

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

「福島県買取型福島再生賃貸住宅整備事業（大熊町下野上地区〔大野南住宅エリア〕、同地区〔原住宅エリア〕」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。

提案項目の評価 合計 100 点

- ・住宅の供給体制（評価項目1）及び住まい・まちづくりの提案（評価項目2）に対する評価については、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。
- ・地元業者の参画（評価項目3）については、要領第4に定める応募者の要件及び参加資格要件を満たし、大熊町に本店を置く事業者が参加した場合、加点する。（単独事業者、グループの代表事業者のほか、グループの構成員でも可）
- ・住宅の売買価格（評価項目3）については、次のとおり評価する。

① 評価方法

高齢者兼一般タイプ1戸の売買価格が最も低いものを1位とし、その配点を5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。

ただし、極端な売買価格については、異常値として評価しない。

異常値は、参加者の平均価格に対して30%以上の差異があるものをいう。

② 計算式

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

A₂ : 売買提案価格に対する得点 (点) 小数点第 1 位で評価 (第 2 位を切り捨て)

B₂ : 配点 (1 位の売買提案価格への配点 = 5 点)

C₂ : 1 位の売買提案価格 (最低価格) (円)

D₂ : 2 位以下となる売買提案価格 (円)

(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) 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 地域の住宅生産者が連携した住宅等の供給体制 (設計事務所、工務店、木材供給事業者、宅地建物取引業者、建材業者等の連携・協力) ② 住宅整備の確実性 (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 (設計期間を含む) 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 ⑧ その他評価できる提案	40 (各 5 点 × 8 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 ③ 県産木材など地域材の活用と木材品質の確保 ④ 入居者同士の交流を促す住棟と広場、集会所、歩行者通路の配置計画 ※原住宅エリアは広場・歩行者通路を除く ⑤ 移住促進のための特徴付与住宅 (土間付き住宅) とプラスワンルームの配置・平面計画 ⑥ 入居者同士や周辺地域とのコミュニティ形成促進の工夫	50 (各 5 点 × 10 項目)

	⑦ 周辺の景観・環境と調和した建築デザイン及び緑を感じるうるおいとゆとりのある定住環境のデザイン 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 ⑨ 維持管理の容易さ、コスト縮減の工夫 ⑩ その他評価できる提案	
3 地元業者の参画、住宅の売買価格	① 地元業者の参画 ② 廉価で要求水準を備えた売買価格	10 $\left[\begin{array}{c} \text{各 5 点} \\ \times \\ \text{2 項目} \end{array} \right]$
合 計		100

第 4 選定事業者の決定

(1) 決定方針

選定委員会は、総合評価点が最も高い事業者を選定事業者として選定する。
 選定事業者の次に総合評価点が高い事業者を次点として1者選定する。

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）〔会長〕
 - ② 大月敏雄（東京大学教授）（建築）
 - ③ 丹波史紀（立命館大学教授）（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・仮設住宅担当とする。
- 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、基本的事項その他の提案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たって必要な事項は、会長が委員に諮って決定する。