

羽咋市買取型災害公営住宅整備事業

事業者選定基準

令和7年2月19日

令和7年4月1日 改訂

羽咋市

【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	第一次審査	
3	第二次審査	
4	プレゼンテーション・ヒアリング	
第 4	選定事業者等の選定	4
第 5	事業者選定委員会	4
1	所掌事務に関すること	
2	組織に関すること	
3	会議に関すること	
4	事務局に関すること	

羽咋市買取型災害公営住宅整備事業 事業者選定基準

第1 総則

この事業者選定基準（以下「選定基準」という。）は、羽咋市（以下「市」という。）が実施する羽咋市買取型災害公営住宅整備事業（以下「本事業」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、提案書等の選定基準を示すものである。

なお、選定基準で使用する用語の定義は、別に定める「羽咋市買取型災害公営住宅整備事業実施要項」の規定による。

第2 選定方法・体制

1 選定方法

応募者より提出された提案書等を選定基準に基づき審査し、最も優れた事業提案を行った事業者を選定事業者として選定し、その次に優れた提案を行った事業者を時点事業者として選定する。

2 選定体制

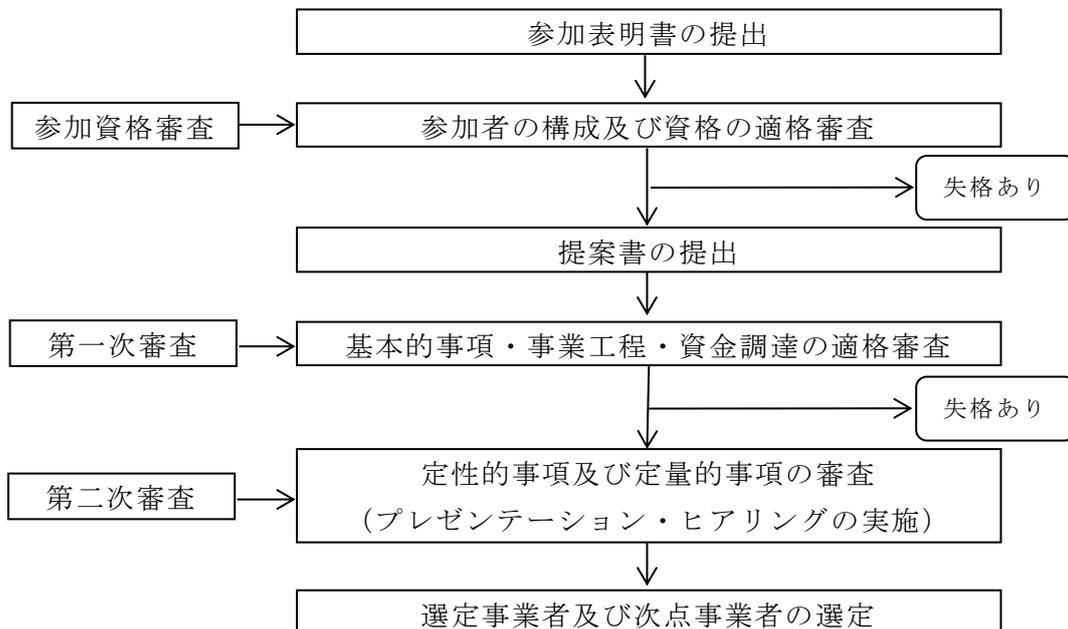
提案書等の審査並びに選定事業者及び次点事業者の選定を実施するため、羽咋市買取型災害公営住宅事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）を設置し、その詳細は第5に定める。

3 選定手順

審査は、参加資格審査、第一次審査、第二次審査に分けて実施する。

参加資格審査及び第一次審査は、市の事務局が審査するものとし、第二次審査は、事業者選定委員会において審査する。

なお、参加資格審査又は第一次審査において、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

羽咋市買取型災害公営住宅整備事業事業者募集要領（以下「事業者募集要領」という。）第4第2項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応募者は失格とする。

2 第一次審査

第一次審査は次の項目を審査し、失格となった提案は第二次審査を実施しない。

(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応募者は失格とする。

- ① 事業者募集要領に定める住宅等の要求水準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、本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) 事業工程の適格審査

次の項目を審査し、一つでも要件を満たさない応募者は失格とする。

- ① 事業の着手が令和7年5月1日（木）以降であること。
- ② 現地建設工事着手が令和7年11月4日（火）以降であること。
- ③ 建設工期が令和8年10月20日（火）以内であること。

(3) 資金調達の適格審査

事業費総額以上の資金調達がない応募者は失格とする。

3 第二次審査

第二次審査では、以下に示す評価方法・項目・配点に基づき審査を実施し、事業者選定委員会の評価点で評価する。

- (1) 定性的事項 60点
- (2) 定量的事項 40点+加算住戸加点（最大10点）
（合計110点）

3-1 定性的事項の評価（60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。

（表-1）定性的事項の評価区分と配点基準

	評価区分	採点基準（点）
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	特に優れた点は見受けられない	配点×0.25
E	記載なし	配点×0.00

(表-2) 定性的事項に関する評価項目と配点

評価項目	配点	主な評価の視点	主な様式
配置計画	10	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住宅地に対する配慮(日照、風害、プライバシー確保、圧迫感) ・周辺環境・景観と調和に配慮した建物デザイン・色彩計画 ・住棟や集会所、通路、駐車場等の適切な機能配置・動線計画 ・市営住宅の日照、通風、プライバシー等を確保した住棟・住戸計画 ・コミュニティ形成に配慮した住戸タイプ配置構成、住棟内公共空間(玄関ホール、共用廊下、EVホール等)の配置・活用 	3-4
住戸プラン	5	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸プランが適切か。 ・将来ニーズを見据えた転用への配慮(高齢者を含む多様な世代の入居世帯やライフスタイルの変化への対応に関する配慮) ・その他、事業者独自の提案があるか。 ・空気環境に関すること、光・視環境に関すること、住宅性能評価基準以外の内容で具体的な提案がされているか。 	3-4
ユニバーサルデザインへの配慮	5	<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体において、バリアフリー環境を整備し、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、多様な入居世帯に使いやすく安全に快適に暮らせる配慮が計画され、意欲的な提案が見られるか。 ・将来、身体に障害が生じたり、加齢により身体機能が低下した場合にも対応できる計画の提案がされているか。 	3-4
安全・防犯への配慮	10	<ul style="list-style-type: none"> ・孤独死防止への配慮(本住宅では水道スマートメーター設置による見守り機能の確保を想定しているが、それ以外の提案を求める) ・災害時の安全確保への配慮(火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等) ・住戸内外における事故防止への配慮 ・施設利用者、周辺住民や敷地付近の通行者等の安全確保 ・歩車分離等の安全性等に配慮した車両動線と駐車場配置 ・設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害の防止等の安全機能への配慮 ・視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮 	3-4
北陸地方の気候を考慮した計画	10	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部(廊下、階段、エレベーター、住戸玄関前等)について、悪天候時(降雨降雪、強風)を踏まえた具体的な提案がされているか。(風除けや共用廊下の屋内化等) ・悪天候時の自動車等(自家用車、福祉車両等)の乗降について具体的な提案がされているか。(屋根付き車寄せ等) ・冬季の除雪作業に対する提案がされているか。 ・各住戸における悪天候時を考慮した物干しについての提案がされているか。 	3-4
環境負荷の低減	5	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮がされているか。 ・建物の断熱性能による地球温暖化への配慮がされているか。 ・太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2の縮減等の環境共生への配慮。 	3-4

維持管理・ 材料選定・ L C C 低 減	10	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者が維持管理するための配慮 ・建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性、維持管理コスト低減への配慮 ・屋上防水、外壁、開口部、屋外床仕上について、材料選定、更新方法・更新間隔について。 ・設備機器、配線・配管について、材料選定と、更新方法・更新間隔について。 ・建材、設備機器等で特記すべき保証期間等 	3-4
事業実施 体制・施工 管理・品質 管理	5	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡し期限内の引渡しを可能とする事業実施体制、構成員、品質管理体制となっているか。 ・資金確保の確実性について提案されているか。 ・資材及び労務の調達計画が適切か。 ・工期の遵守や短縮に向けた提案、施工及び工事監理における品質保持の実現に向けた具体的な提案があるか。 	3-4
合 計	60		

3-2 定量的事項の評価（50点）

定量的事項は、基準配点を50点とし、以下により住宅等の建設工期、売買価格及び加算住戸の整備戸数を評価する。

（表-3）定量的事項に関する評価項目と配点

評価項目	配点	主な評価の視点	主な様式
建設工期	20	工程の短縮など住宅等の早期整備に対する提案	3-7
売買価格	20	廉価で要求水準を備えた売買価格	3-5
加算住戸	10	多くの加算住戸を整備したか	3-3
合 計	50		

（1）建設工期

① 評価方法

応募者が提出書類説明書の様式3-7「建設工期提案書」で提案する「住宅等の建設工期」が最も短いものを1位とし、その配点を20点（B₁：満点）とした上で、2位以下の配点は、1位となった最短期との比率（C₁/D₁）を考慮し、下記計算式により算出する（小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する）。

② 計算式

$$A_1 = B_1 \times (C_1 / D_1)$$

A₁：建設工期に対する得点（点）

B₁：配点（1位の建設工期への配点＝10点）

C₁：1位の建設工期（最短期）（日）

D₁：2位以下となる建設工期（日）

(2) 売買価格

① 評価方法

応募者が提出書類説明書の様式3-5「売買価格提案書」で提案する「住宅等の売買価格（戸当たり価格）」が最も低いものを1位とし、その配点を20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（小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する）。本事業では応募者により提案の整備戸数が異なるため、売買価格の総額を提案の整備戸数で除した価格（1戸当たりの住宅等の売買価格）で評価する。

② 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）

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）

(3) 加算住戸

① 評価方法

応募者が提案する加算住戸の整備戸数に応じて下記のとおり加点する。住戸タイプは問わない。

(表-4) 加算住戸の整備戸数と加点

加算住戸の整備戸数	加点
1住戸	1点
2住戸	2点
3住戸	3点
4住戸	4点
5住戸	5点
6住戸	6点
7住戸	7点
8住戸	8点
9住戸	9点
10住戸～	10点

4 プレゼンテーション・ヒアリング

提案内容の審査にあたり、提案内容の意図を的確に把握することを目的として、応募者によるプレゼンテーション及び事業者選定委員会によるヒアリングを実施する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時、場所及び詳細等については、別途、市が応募者の代表者に対して通知する。

第4 選定事業者等の選定

選定事業者及び次点事業者は、定性的事項及び定量的事項の評価点の合計を基に、評価点60点以上の応募者のうち上位から順に選定する。

また、応募者が1者の場合であっても評価点60点以上であれば選定事業者を選定する。

第5 事業者選定委員会

1 所掌事務に関すること

羽咋市買取型災害公営住宅整備事業者選定委員会設置要綱（以下「委員会設置要綱」という。）第2条による。

2 組織に関すること

委員会設置要綱第3条から第4条による。委員の構成は、下表のとおりとする。なお、本事業について委員に接触を試みたものは、応募資格を失うものとする。

3 会議に関すること

委員会設置要綱第5条による。また、会議は非公開とする。

4 事務局に関すること

委員会設置要綱第9条による。

また、事務局は、参加資格審査及び第一次審査の結果を、事業者選定委員会に報告する。

（表－5）事業者選定委員会委員一覧（敬称略）

区分	氏名	所属
委員	西野 辰哉	金沢大学 理工研究域 地球社会基盤学系 教授
委員	円井 基史	金沢工業大学 建築学部 建築学科 教授
委員	表 俊博	石川県 土木部 建築住宅課 担当課長
委員	前田 剛克	羽咋市 産業建設部長