

戸沢村定住促進住宅整備事業
公募型プロポーザル評価要領

令和3年8月
山形県戸沢村

1 総 則

本要領は、「戸沢村定住促進住宅整備事業公募型プロポーザル実施要領」（以下「実施要領」という。）に基づき、「戸沢村定住促進住宅整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が最優秀提案者等を選定するための評価基準を示すものである。

2 評価方法及び最優秀提案者の選定方法

(1) 評価方法

民間事業者より提出された技術提案書等に対して、本要領に基づいて参加資格審査及び技術提案審査を行い、選定委員会の審査により最優秀提案者及び次点者を選定する。

(2) 最優秀提案者の選定までの手順

最優秀提案者の選定のため、以下の手順により参加資格審査と技術提案審査の2段階で行う。

番号	実施項目	実施内容
①	参加資格審査	参加者の参加資格の有無を審査する。
②	技術提案書一式の受付	資格適合者から提出された技術提案書一式を確認する。
③	技術提案審査	
	ア 技術提案の評価	選定委員会は、技術提案書（様式 6-1～6-2）の内容を確認・精査するために、聞き取り等により内容を確認して審査会を実施する。 選定委員会は、本要領に基づき技術提案書の内容を評価し、技術評価点を算出する。
	イ 価格提案の評価	選定委員会は、価格提案書（様式 4）及び価格内訳書（任意様式）により価格評価点を算出する。
④	評価点の確定及び最優秀提案者の選定	選定委員会は、③のア及びイの合計結果から評価点を確定する。 選定委員会は、評価点が最も高い者（最優秀提案者）と次点者を選定する。
⑤	最優秀提案者等の決定	村は、④の結果を受けて、最優秀提案者及び次点者を決定する。選定の結果は、技術提案書の提出者に個別に通知するほか、結果の概要は、本村のホームページで公表する。

3 参加資格審査

参加者から提出された参加表明書及び参加資格の確認に必要な資料（様式 3-1~3-6）を基に、参加者が参加資格を満たしているか否か審査する。

審査後は、資格適合者についてのみ、技術提案書の提出を可能とする。

4 技術提案審査

評価項目・評価手順を基に、技術評価（80点）と価格評価（20点）の計100点を満点とし、委員の評価点の合計により評価する。

5 評価手順

(1) 技術評価（配点80点）

- ① 技術評価は、③に示す評価項目について実施する。
- ② 委員は、全ての評価項目において、配点に以下のAからEまでの5段階で評価し、評価ランクに応じた配点比率を乗じたものを評価点とする。全ての項目の評価点を合計し、技術評価点を算出する。評価点は、小数第2位以下を四捨五入し、小数第1位まで求めるものとする。

評価ランク		配点比率
A	特に優れている	当該項目の配点 × 100%
B	優れている	当該項目の配点 × 75%
C	標準的	当該項目の配点 × 50%
D	やや劣っている	当該項目の配点 × 25%
E	劣っている	当該項目の配点 × 0%

③ 評価項目と配点

ア 事業計画に関する評価（配点：20点）

評価項目	評価基準	配点
①事業実施体制に関する評価	・事業の実施体制、構成員の役割、技術者の能力・適正な配置、事業実績、資金計画等の適切性	5
②事業工程計画に関する評価	・土地や提案した施設に応じたスケジュールの適切性 ・提案した工程や期間での事業の実効性 ・早期に住宅を整備するための事業全体の工期の短さ（土地に関する各種調査、造成工事、許認可、施設の設計、各種申請、建設等すべての工期を含む）	10
③リスク管理計画に関する評価	・土地に関するリスク回避上の工夫（例：測量、地質調査、土壌調査を事前に実施しており予期せぬ事業計画や事業費の変更当が起りにくい等） ・事業全体におけるリスク発生時のバックアップ体制 ・その他事業計画上の配慮事項	5

イ 設計業務に関する評価（配点：40点）

評価項目	評価基準	配点
①全体配置計画	・住棟、附帯施設、駐車場の配置の適切性 ・動線計画の適切性（歩行者、車両の動線の安全性、機能性等） ・外構、植栽計画の適切性 ・その他計画上の配慮した点	10
②住棟・住戸計画	・住戸配置の適切性 ・住戸の通風、採光、各室の配置の適切性 ・その他計画上の配慮した点	10
③建築デザイン・景観	・デザインコンセプト ・色彩、外装仕上げ等の計画の適切性 ・街並みや周辺地域との調和等、景観への配慮 ・その他独自に配慮した点	10
④環境負荷低減・ライフサイクルコストの低減	・住棟・住戸の省エネルギー対応（使用、設備の省エネルギー化等） ・維持管理コスト低減のための配慮（施設管理や設備更新の容易性、退去修繕費用の低減への配慮、更新周期の長い機器の採用等） ・その他独自に配慮した点	10

ウ 施工業務に関する評価（配点：10 点）

評価項目	評価基準	配点
施工中の対策	<ul style="list-style-type: none"> ・施工中の技術管理、品質管理（品質管理体制、定期的な内部監査方法等）や施工精度確保の方策 ・その他独自に配慮した点 	10

エ 維持管理業務に関する評価（配点：20 点）

評価項目	評価基準	配点
①保守管理業務	住宅の建築設備点検、消防設備等の保守管理業務の対応方法や連絡体制の適切性	10
②完成後の対策	入居開始後の設備機器の調整や住宅等の修繕が必要な場合の対応方法や連絡体制の適切性	10

(2) 価格評価（配点：20 点）

価格評価は、本要領に基づき、事務局が評価を行い、選定委員会に報告するものとする。

評価項目	評価掛率	配点
提案価格	最も低い金額を提示している提案を 20 点とし、その他の提案は、最低提示金額／各自提示金額に 20 点を乗じたもの（小数点以下第 2 位まで）とする。	20

6 評価点の算定方法

評価点の集計では、技術評価点と価格評価点を合計するものとする。

7 事業者の選定

事業者の選定は、各委員の評価点の平均が、採用基準（技術評価及び価格評価の合計得点が 70 点以上）を超えたものの中から、評価点が最も高い者を最優秀提案者として、次点の者を次点者として選定する。

戸沢村定住促進住宅整備事業者選定委員会 審査表

評価項目(配点)		評価基準	配点	評価点
1 事業 計画 (20)	① 事業実 施体制	・事業の実施体制、構成員の役割、技術者の能力・適正な配置、事業実績、資金計画等の適切性	5	
	② 事業工 程計画	・土地や提案した施設に応じたスケジュールの適切性 ・提案した工程や期間での事業の実効性 ・早期に住宅を整備するための事業全体の工期の長さ（土地に関する各種調査、造成工事、許認可、施設の設計、各種申請、建設等すべての工期を含む）	10	
	③ リスク 管理計画	・土地に関するリスク回避上の工夫（例：測量、地質調査、土壌調査を事前に実施しており予期せぬ事業計画や事業費の変更当が起こりにくい等） ・事業全体におけるリスク発生時のバックアップ体制 ・その他事業計画上の配慮事項	5	
2 設計 業務 (40)	① 全体配 置計画	・住棟、附带施設、駐車場の配置の適切性 ・動線計画の適切性（歩行者、車両の動線の安全性、機能性等） ・外構、植栽計画の適切性 ・その他計画上の配慮した点	10	
	② 住棟・住 戸計画	・住戸配置の適切性 ・住戸の通風、採光、各室の配置の適切性 ・その他計画上の配慮した点	10	
	③ 建築デ ザイン・景 観	・デザインコンセプト ・色彩、外装仕上げ等の計画の適切性 ・街並みや周辺地域との調和等、景観への配慮 ・その他独自に配慮した点	10	
	④ 環境負 荷低減・ラ イフサイ クルコス トの低減	・住棟・住戸の省エネルギー対応（使用、設備の省エネルギー化等） ・維持管理コスト低減のための配慮（施設管理や設備更新の容易性、退去修繕費用の低減への配慮、更新周期の長い機器の採用等） ・その他独自に配慮した点	10	
3 施工 業務 (10)	① 施工 中の 対策	・施工中の技術管理、品質管理（品質管理体制、定期的な内部監査方法等）や施工精度確保の方策 ・その他独自に配慮した点	10	
4 維持 管理 業務 (20)	① 保守管 理	・住宅の建築設備点検、消防設備等の保守管理業務の対応方法や連絡体制の適切性	10	
	② 完成後 の対策	・入居開始後の設備機器の調整や住宅等の修繕が必要な場合の対応方法や連絡体制の適切性	10	
5 価格 評価 (20)	提案価格	・最も低い金額を提示している提案を20点とし、その他の提案は、最低提示金額／各自提示金額に20点を乗じたもの（小数点以下第2位まで）とする。	20	