七尾市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）御祓第３団地

事業者審査基準

令和８年１１月

七尾市

【目 次】

第1 総則…… 1

第2 選定方法・体制…… 1

2－1 選定方法
2－2 選定体制
2－3 選定手順

第3 審査の項目・基準・配点…… 3

3－1 参加資格審査
3－2 第1段階審査
3－3 第2段階審査
3－4 提案書による事業者プレゼンテーション・ヒアリング

第4 選定事業者の決定…… 8

第5 選定委員会…… 8

5－1 事務に関すること
5－2 組織に関すること
5－3 会議に関すること
5－4 事務局に関すること

七尾市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）御祓第３団地

事業者審査基準

第１　総則

この事業者審査基準（以下「本審査基準」という。）は、七尾市（以下「市」という。）が実施する七尾市買取型復興公営住宅整備事業[（仮称）御祓第3団地]（以下「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、提案書の審査基準を示すものである。

なお、本審査基準で使用する用語の定義は、別に定める「七尾市買取型復興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

２－１　選定方法

事業者より提出された提案書等については、本審査基準に基づき、住宅等の供給体制、住まい・まちづくりへの提案、施工計画に関する提案、建設工期、建設費等を総合的に審査し、選定事業者を決定するものとする。

２－２　選定体制

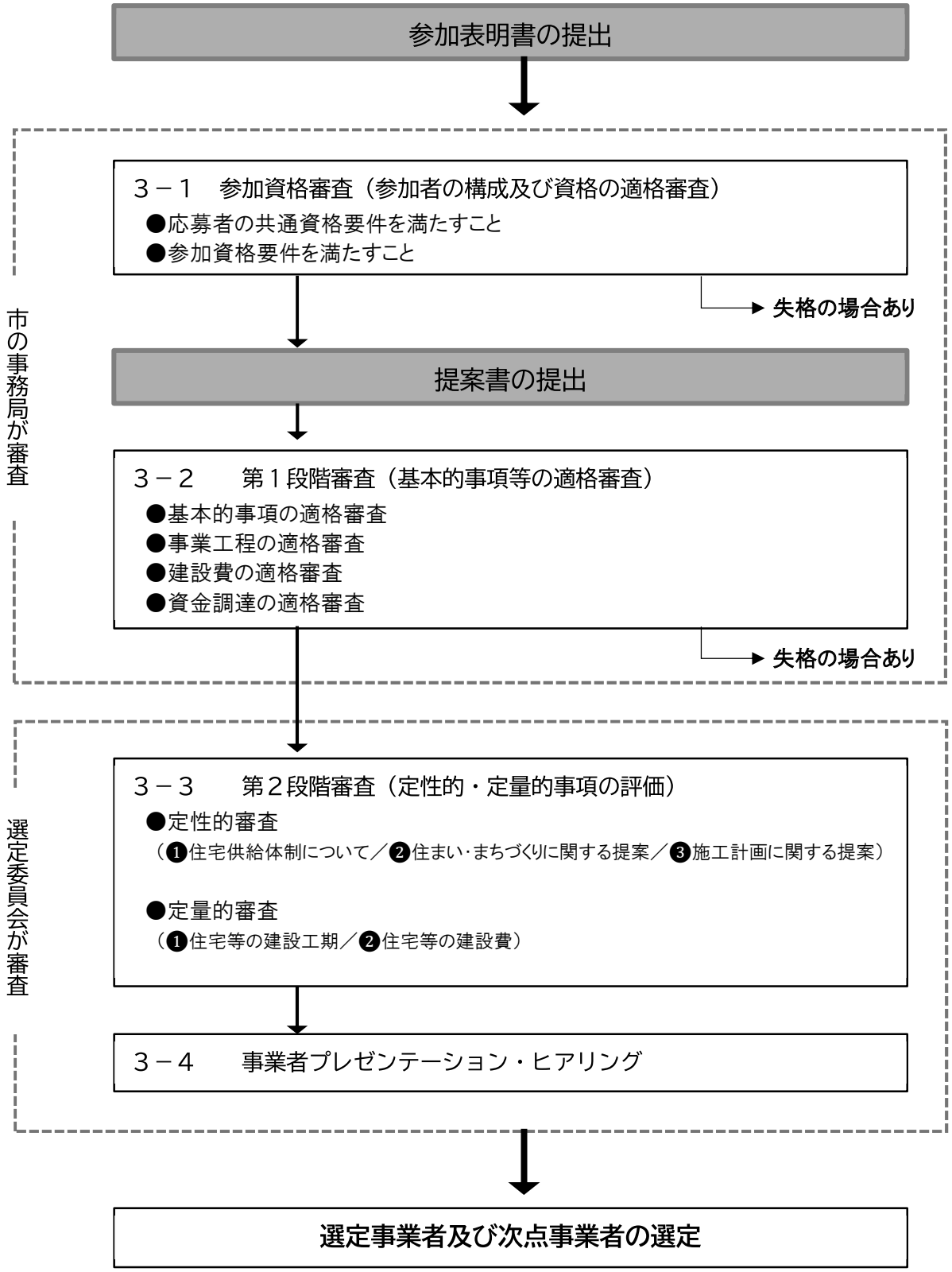
提案内容の審査にあたっては、本審査基準に基づく提案書の審査、選定事業者及び次点事業者の選定を行う七尾市買取型復興公営住宅整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設ける（詳細は第5に定める）。

２－３　選定手順

審査は「３－１　参加資格審査」「３－２　第１段階審査」「３－３　第2段階審査」に分けて実施し、その評価に応じ、選定事業者及び次点事業者を選定する。

参加資格審査及び第１段階審査は、市の事務局が審査するものとし、第2段階審査は、選定委員会において審査する。

なお、参加資格審査又は第１段階審査において、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。


参加表明書の提出
市の事務局が審査
３－１　参加資格審査（参加者の構成及び資格の適格審査）
●応募者の共通資格要件を満たすこと
●参加資格要件を満たすこと
失格の場合あり
提案書の提出
３－２　第１段階審査（基本的事項等の適格審査）
●基本的事項の適格審査
●事業工程の適格審査
●建設費の適格審査
●資金調達の適格審査
失格の場合あり
選定委員会が審査
３－３　第２段階審査（定性的・定量的事項の評価）
●定性的審査
（❶住宅供給体制について／❷住まい･まちづくりに関する提案／❸施工計画に関する提案）
●定量的審査
（❶住宅等の建設工期／❷住宅等の建設費）
３－４　事業者プレゼンテーション・ヒアリング
選定事業者及び次点事業者の選定

第３　審査の項目・基準・配点

３－１　参加資格審査　【参加表明書で確認・審査（市の事務局が審査）】

「七尾市買取型復興公営住宅整備事業[（仮称）御祓第3団地］ 事業者募集要領」（以下「要領」という。）で定める要件を審査し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

●応募者の共通の資格要件（要領4-1 共通事項 （2）応募者の共通の資格要件の内容）
●参加資格の要件（要領4-2 参加資格要件の内容）

３－２　第１段階審査　【提案書で確認・審査（市の事務局が審査）】

第1段階は次の項目を審査し、失格となった提案は第2段階審査を実施しない。

（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事業者は失格とする。

ア　要領に定める住宅の要求性能水準等を満足していること。

イ　関係法令（都市計画法、建築基準法等）の規定に関して、重大な不適合箇所がないこと。

ウ　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）事業工程の適格審査

事業者が提案書類説明書（様式集）の様式3－4「建設工期・建設費提案書」で提案する建設工期が様式3－6「事業工程表」で提案する建設工期を超えているとき並びに、様式3－6「事業工程表」で提案する引き渡し期限が、要領の「第1　事業の概要」「1－7　事業のスケジュール」で定める引き渡し期限を超えているときは失格とする。

（３）建設費の適格審査

事業者が提案書類説明書（様式集）の様式3－4「建設工期・建設費提案書」で提案する住宅等の建設費が、要領の「別表2　事業者の提案額」で定める上限額を超えているときは失格とする。

（４）資金調達の適格審査

事業費総額以上の資金調達がない場合は失格とする。

３－３　第２段階審査　【提案書で確認・評価（選定委員会が評価）】

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、選定委員の評価点より評価する。

3－3－1　定性的事項の評価	70点
3－3－2　定量的事項の評価	30点
合計	100点

３－３－１　定性的事項の評価（70 点）

（A）評価方法

評価項目❶❷❸に対して総合的に評価する。

各評価項目について「評価の視点」毎に(B)「評価配点」を参考に、各委員に評価点を付けしてもらい、その合計得点の平均値を求める(小数点第2位までを有効。少数点第3位を四捨五入)。

❶住宅等の供給体制に関する提案

七尾市復興公営住宅の基本理念「早期の生活再建を支える住まいづくり」を推進する体制の確実性の提案を評価する。主に次の3つの視点に着眼し、評価する。

評価の視点	配点
①県内の住宅生産者が連携した具体的な供給体制であること ･県内の設計･工事監理･施工･宅地建物取引業、木材供給事業者、建材業者の連携　など	15 点＝ 5 点×3
②堅実な事業推進体制が具体的に確保されていること ･本事業内容に照らし、設計･施工等の実績がある具体的な供給体制の確保 （同様な体制の実績がある） など	
③資材・人材調達計画、資産計画が具体的で適切であること	

❷住まい・まちづくりに関する提案

七尾市復興公営住宅の基本理念「安心安全な住まいづくり」「一人ひとりに寄り添う住まいづくり」「まちの持続を支える住まいづくり」「地域資源を活かした住まいづくり」を実現する提案を評価する。主に次の4つの視点に着眼し、団地の【全体計画】と【住棟・住戸計画】について評価する。

提案に際して、住棟の配置計画図、及び要領で示す要求性能水準等を満たす住宅の平面図、立面図等を提案すること。

評価の視点	配点
①「安心安全な住まいづくり」を実現できる提案であること 次のような内容が具体的に考慮されていること 【全体計画】 ・災害時の地区の避難拠点となる計画（外構空間など） ・火災発生時の消火活動が考慮された計画（動線、外構計画） ・歩行者と車動線の分離、騒音発生等に配慮された計画　など 【住棟・住戸計画】 ・耐震性、防火性が考慮された具体的な住戸計画　など	10 点＝ 5 点×2
②「一人ひとりに寄り添う住まいづくり」を実現できる提案であること 次のような内容が具体的に考慮されていること 【全体計画】 ・団地コミュニティに配慮した動線計画、外構空間（交流・憩いの場） ・バリアフリー対策された屋外・共有空間 ・（集会所を整備する地区では） 高齢者、障害者の健康増進や交流活動に配慮された計画　など 【住棟・住戸計画】 ・バリアフリー対策された住戸計画 ・入居者のプライバシーに配慮しながら、見守り・安否確認できる住棟・住戸計画　など	10 点＝ 5 点×2
③「まちの持続を支える住まいづくり」を実現できる提案であること 次のような内容が具体的に考慮されていること 【全体計画】 ・高齢者だけでなく、若年・子育て世帯も快適に暮らせる住棟計画、外構空間 ・維持管理しやすさ・管理負担軽減が考慮された計画　など 【住棟・住戸計画】 ・若年・子育て世帯も快適に暮らせる住戸計画 ・環境負荷やライフサイクルコスト低減に配慮された計画　など	10 点＝ 5 点×2
④「地域資源を活かした住まいづくり」を実現できる提案であること 次のような内容が具体的に考慮されていること 【全体計画】 ・七尾市や対象地域の特性を考慮した計画（周辺の街並みや景観への配慮　など） 【住棟・住戸計画】 ・七尾市や対象地域の特性を考慮した計画（住棟の色彩・デザイン、寒冷地対応　など）	10 点＝ 5 点×2

❸施工計画に関する提案

住宅等の建設工期の提案をするにあたり、工期の遵守や短縮に向けた提案、品質確保に向けた提案や施工中における安全対策、周辺への配慮した提案を評価する。

主に次の3つの視点で評価する。

評価の視点	配点
① 提案した工期の遵守、工期短縮化のための具体的な提案、工事監理における品質保持をするための具体的な提案であること	15 点＝ 5 点×3
② 建設費を抑え、要求水準等に応えるための具体的な提案であること	
③ 施工中の安全対策、施工期間中の周辺地域に配慮した提案であること （事故防止、騒音等対策への）具体的な提案	

（B）評価配点

評価区分	A 評価できる	B やや評価できる	C 普通	D あまり評価できない	E 評価できない
配点	5点	4点	3点	1点	0点

３―３－２　定量的事項の評価（30 点）

定量的事項は、（A）「評価項目」に対して、（B）「評価方法」に基づく評価点を配点する。

（A）評価項目・評価の視点

評価項目	評価の視点	配点
❶ 住宅等の建設工期	工期の短縮等、住宅の早期整備に対する提案	１５点
❷ 住宅等の建設費	廉価で要求水準を備えた建設費の提案	１５点

（B）評価方法

評価項目	評価方法
❶ 住宅等の建設工期	事業者が提案書類説明書（様式集）の様式３－４①「建設工期・建設費提案書」で提案する「1　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15点（B1：満点）とした上で、2位以下の配点は、1位となった最短工期との比率（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）。 【計算式】A1＝B1×（C1／D1） 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＝15点） C1：1位の建設工期（最短工期）（日） D1：2位以下となる建設工期（日）
❷ 住宅等の建設費	事業者が提案書類説明書（様式集）の様式３－４①「建設工期・建設費提案書」で提案する「2　住宅等の建設費」が最も低いものを1位とし、その配点を 15点（B2：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（C2／D2）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）。 【計算式】A2＝B2×（C2／D2） A2：建設費に対する得点（点） B2：配点（1位の建設費への配点＝15点） C2：1位の建設費（最低価格）（円） D2：2位以下となる建設費（円）

３－４　提案書による事業者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、応募者の提案内容の意図を的確に把握することを目的として、プレゼンテーション及び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は、要領「５－４　選定事業者の決定」に示す。また、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　選定事業者の決定

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により算定し、評価点 60 点以上の事業者のうち上位から順に決定する。

また、応募者が1者の場合であっても評価点 60 点以上であれば決定する。

第５　選定委員会

５－１　事務に関すること

選定委員会は次に掲げる事務を行う。

ア　応募者が提出した提案書の審査及び選定事業者の選定に関すること。

イ　選定事業者による提案書の錯誤の修正又は内容の変更に関する申し出に係る修正又は変更後の提案書の審査及び承諾可否の判定に関すること。

ウ　前2号に掲げるもののほか、必要な事項に関すること

５－２　組織に関すること

七尾市買取型復興公営住宅整備事業者選定委員会設置要領（以下「委員会設置要領」という。）第3条による。

５－３　会議に関すること

委員会設置要領第6条による。

５－４　事務局に関すること

委員会設置要領第9条による。

また、庶務は、参加資格審査及び第1段階審査の結果を、選定委員会に報告する。