

新屋比内町市営住宅建替事業 事業者選定基準

平成 18 年 8 月 31 日

秋田市

目 次

第 1 選定方法	1
第 2 審査の枠組み	2
1. 審査の流れ	2
2. 各審査の概要	3
第 3 基礎審査の方法	4
1. 市営住宅の整備業務・付帯事業の内容の確認	4
2. 事業シミュレーションの確認	4
3. 事業遂行能力の確認	5
第 4 実質審査の方法	7
1. 審査項目および配点一覧	7
2. 審査項目の具体的な視点	7
第 5 総合評価および最優秀提案等の選定	11

第1 選定方法

本事業を実施する事業予定者は、価格面のみならず専門的な知識やノウハウ（市営住宅の設計技術、施工技術、資金調達能力、付帯事業実施能力等）を有することが求められる。したがって、選定にあたって競争性および透明性の確保に十分に配慮することとし、公募型プロポーザル方式を採用する。

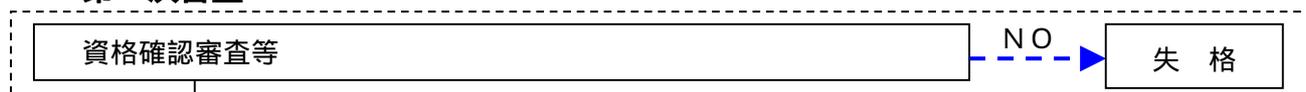
については、募集要項等と一体のものとして、事業者選定基準を公表する。

第2 審査の枠組み

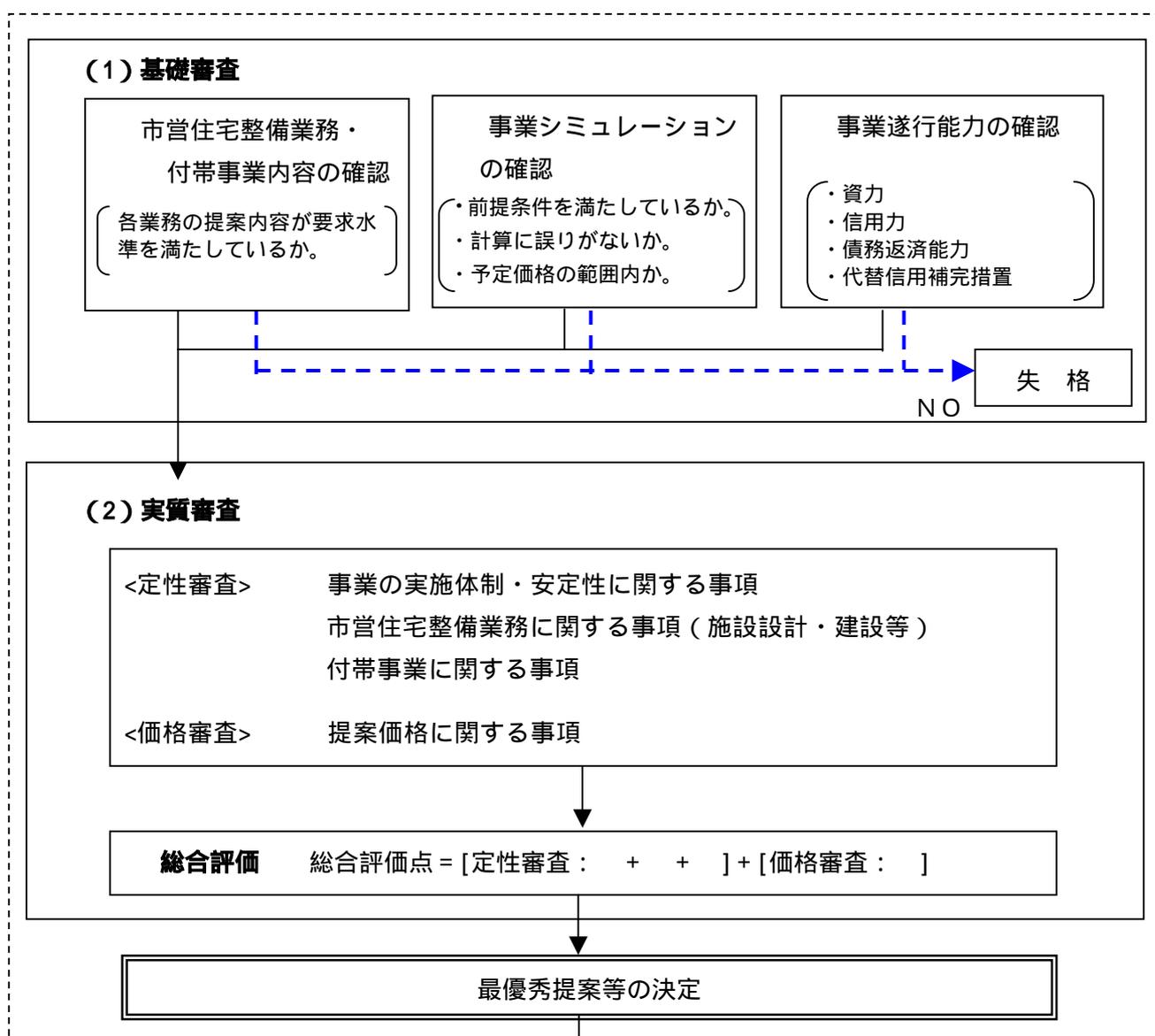
1. 審査の流れ

本事業の審査は、第一次審査、第二次審査の2段階に分けて実施するものとする。

第一次審査



第二次審査



秋田市による優先交渉権者の決定

2. 各審査の概要

(1) 第一次審査

応募資格要件の具備、実績の有無を確認する。応募資格要件の具備が確認できない場合は失格とする。

(2) 第二次審査

基礎審査

基礎審査においては、応募者の提案内容が、秋田市の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを、下記に示す項目に基づき確認する。

- ア．市営住宅整備業務・付帯事業 業務内容
- イ．事業シミュレーション 前提条件を満たしているか、計算間違いはないか
- ウ．事業遂行能力 企業等の資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置

実質審査

実質審査においては、下記に示す項目について評価し、点数化する。

ア．定性審査

- a．事業の実施体制・安定性に関する事項
- b．市営住宅整備業務に関する事項（施設設計・建設等）
- c．付帯事業に関する事項

イ．価格審査

- a．提案価格に関する事項

総合評価および最優秀提案等の選定

総合評価点は、実質審査のア、イの合計とし、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

第3 基礎審査の方法

応募者の提案内容が、市営住宅の整備・付帯事業、事業シミュレーション内容、事業遂行能力のそれぞれにおいて、募集要項等（「新屋比内町市営住宅建替事業募集要項」のほか、「新屋比内町市営住宅建替事業要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）特定事業契約書（案）基本協定書（案）様式集、関連資料および「事業者選定基準」を含む。）に示す、秋田市の求める要求水準を満たしているかどうかを確認する。満たしていない場合は、内容を確認のうえ、失格とする。

1. 市営住宅の整備業務・付帯事業の内容の確認

秋田市が要求する最低限のサービス・機能を満たしているかについて、要求水準書に基づき、確認を行う。

2. 事業シミュレーションの確認

(1) 評価方法

応募者の提案価格について、募集要項に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認を行う。

サービス購入料の算出方法に誤りがある場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

応募者の提案価格が秋田市の設定する予定価格の範囲内かについて確認を行う。

付帯事業の収支状況と事業計画の内容の整合性が図られているかについて確認を行う。

応募者の提案価格が秋田市の設定する予定価格に100分の80を乗じて得た額を下回る場合、秋田市低入札価格調査制度取扱要領に準じ、調査を行うものとする。

(2) 確認項目

確認項目および内容は以下のとおりである。

確認項目	内 容
前提条件の反映に関する確認	物価変動率を見込まないで計算をしているか。
算出方法の確認	要求水準書を踏まえ、各業務毎に見積もった費用と合致しているか。
提案価格の確認	秋田市の設定する予定価格の範囲内か。
付帯事業の収支状況	事業計画の内容と整合性が図られているか。

3. 事業遂行能力の確認

(1) 評価対象

- ・ 応募者の代表企業等
- ・ 応募者を構成する建設企業等
- ・ 社会福祉事業等実施企業等
- ・ 用地活用企業等

(2) 評価方法

下記の評価項目により業務遂行能力を確認する。各評価項目に対応した指標が一定の基準に達しておらず、かつ代替信用補完措置も提案されていない場合は失格とする。

評価基準

評価項目	評価内容	評価に用いる指標	評価基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。	事業キャッシュフロー-規模	事業キャッシュフロー-規模が3期連続で総額がマイナス値でないこと
		総キャッシュフロー-規模	総キャッシュフロー-規模が3期連続で総額がマイナス値でないこと
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益	経常損益が3期連続で赤字でないこと
		自己資本金額	自己資本金額が3期連続で債務超過でないこと
債務返済能力	PFI事業者の債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	利払能力が3期連続の値が1.0以上であること
		有利子負債比率	有利子負債比率の最近期の値が100%未満であること
代替信用補完措置		個々の補完措置ごとに判断	代替信用補完措置が必要となる企業等がいる場合、その役割に応じた代替信用補完措置（第三者による履行保証等）を付していること

評価指標

評価項目	評価に用いる指標	算出根拠
資力	事業キャッシュフロー-規模	事業利益 - 支払利息・割引料 + 減価償却費 + 諸引当金等(1)
	総キャッシュフロー-規模	当期純損益 - 配当・賞与 + 減価償却費 + 諸引当金等(2)
信用力	経常損益	経常損益
	自己資本金額	資本の部合計
債務返済能力	利払能力	(事業損益 + 減価償却費) / 支払利息・割引料
	有利子負債比率	有利子負債 / 使用総資本

(1) 売上原価および販売費・一般管理費に含まれる引当金繰入額

(2) 当期費用に含まれる引当金繰入額およびその他の現金支出を伴わない費用

(注) 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

指標項目の内容は次のとおりである。

事業損益 = 営業損益 + 受取利息 + 配当金

賞与 = 利益処分の中で行われる賞与

使用総資本 = 流動資産 + 固定資産 + 繰延資産 + 割引譲渡手形

第4 実質審査の方法

1. 審査項目および配点一覧

審査項目		配点
(1) 定性審査		
事業の実施体制・安定性に関する事項		16
ア．実施体制および地域経済への配慮等		8
イ．事業の安定性		8
市営住宅整備業務に関する事項（施設設計・建設等）		23
ア．全体計画		9
イ．住棟・住戸計画等		9
ウ．工程・施工計画		2
エ．その他（計画の独創性）		3
付帯事業に関する事項		11
ア．社会福祉施設等整備業務		5
イ．用地活用業務		6
小計		50
(2) 価格審査		
提案価格に関する事項		50
合計 [定性審査： + +]+[価格審査：]		100

2. 審査項目の具体的な視点

(1) 定性審査

事業の実施体制・安定性等に関する事項（16点）

ア．実施体制および地域経済への配慮等（8点）

ア．実施体制の適切性（4点）

- ・代表企業等が総合的なマネジメントする体制か。
- ・構成員および協力企業等の財務基盤は安定的か。
- ・市営住宅整備において、設計・工事監理・施工の各チームの体制は現実的であり、業務の遂行にあたり的確であるか。

- ・ 社会福祉事業等実施企業等において、体制は現実的であり、業務の遂行にあたり的確であるか。
- ・ 用地活用企業等において、体制は現実的であり、業務の遂行にあたり的確であるか。

b . 地域経済への配慮 (4 点)

- ・ 実現可能な地域経済への配慮があるか。

イ . 事業の安定性 (8 点)

a . リスクへの対応策 (4 点)

- ・ 市営住宅整備業務および付帯事業において、構成員および協力企業等の間でリスク分担およびリスクが顕在化した時の対応策が十分検討されているか。

b . 事業の継続性 (4 点)

- ・ 市営住宅整備業務および付帯事業において、資金の調達方法が十分検討されているか。
- ・ 市営住宅整備業務および付帯事業において、それぞれ資金不足への対応策が講じられているか。
- ・ 付帯事業において、それぞれ収支計画の安定性の向上に向けた工夫がされているか。

市営住宅整備業務に関する事項 (施設設計・建設等) (2 3 点)

ア . 全体計画 (9 点)

a . 敷地内の安全・安心・良好な住環境への配慮 (3 点)

- ・ 災害時の人命の安全確保が配慮されているか。
- ・ 法面の崩落や上部からの転落・飛来落下等、居住者が日常生活の中で事故に遭遇する危険性はないか。
- ・ 青少年の非行防止や敷地内での犯罪発生防止に配慮された計画となっているか。
- ・ 高齢者や車椅子利用者等の利用を配慮し、バリアフリー化が図られているか。
- ・ 地形や眺望など敷地の条件を生かした計画となっているか。

b . 周辺 (近隣) 環境への配慮 (4 点)

- ・ 景観・意匠計画は、周辺状況との調和とバランスの取れた計画となっているか。
- ・ 主要道路、隣接地から当該計画地へのアプローチ動線は、適切に計画され

ているか。

- ・ 各種インフラの接続は、現状を踏まえ無理のない計画となっているか。
- ・ 周辺コミュニティとの良好な関係を形成する配慮がされているか。

c . 循環型社会への配慮（2点）

- ・ 環境に配慮した資材の利用や建設資材等のリサイクルを十分考慮した計画となっているか。

イ . 住棟・住戸計画等（9点）

a . 住棟計画（4点）

- ・ 第1期・第2期ブロックのゾーニングは、入居者移転の観点から適切であるか。
- ・ 敷地内の車両・歩行者動線は、居住者の利便性や地域内の安全性に配慮された計画となっているか。
- ・ 住棟の配置計画は、各住戸からの眺望や居住者のプライバシー、日照、通風等に配慮され、快適な居住空間を構成するものとなっているか。
- ・ 各住戸タイプの配置は、バランスの取れた地域コミュニティーの形成に配慮されたものとなっているか。
- ・ ライフサイクルコストや維持管理のしやすさに配慮した計画となっているか。

b . 住戸計画（3点）

- ・ 防犯性や居住者の安全性、プライバシーの確保について配慮されているか。
- ・ 各居室の面積は、適切な規模とバランスになっているか。
- ・ 住戸内の動線計画は適切か。
- ・ 各居室の日照、通風、採光は、適切か。
- ・ 住宅設備は、市営住宅としてバランスの取れた計画となっているか。
- ・ 将来的な間取りの変更等への配慮が提案されているか。
- ・ ライフサイクルコストや維持管理のしやすさに配慮した計画となっているか。

c . 共用部分・共同施設等の計画（2点）

- ・ 避難経路等がわかりやすく、また居住者の利便性に配慮された計画となっているか。
- ・ 建物の保守・点検が容易に行えるよう配慮されているか。

- ・ 集会所、児童遊園、ごみ置場、緑地の配置計画は、バランスの取れたものとなっているか。
- ・ 駐車場、駐輪場の計画は、配置（動線）・収容台数とも適切か。また、防犯性に配慮されているか。
- ・ ライフサイクルコストや維持管理のしやすさに配慮した計画となっているか。

ウ．工程・施工計画（２点）

- ・ 全体工程および第１期・第２期・共同施設等それぞれの工事工程は、無理のない現実的な計画となっているか。
- ・ 第１期・第２期・共同施設等それぞれの工事期間中における動線（工事車両、近隣住民、市営住宅入居者）および安全確保対策は、適切に計画されているか。
- ・ 工事期間中の環境保全対策、近隣対策の方針は的確であるか。

エ．その他（計画の独創性）（３点）

- ・ 特筆すべき提案の独創性あるいは良好な住環境を確保する工夫があるか。

付帯事業に関する事項（１１点）

ア．社会福祉施設等整備等業務（５点）

- ・ 事業の内容は、本事業の主旨に合致しているか。
- ・ 既存社会福祉施設等との関係への配慮や連携方策に関する提案はあるか。
- ・ 市営住宅のゾーニングにおいて、居住者および外部からの利用者の視点から適切な施設の配置計画となっているか。
- ・ 整備する施設は、周辺環境および本事業で建替える市営住宅と調和したものとなっているか。
- ・ 需要予測等、無理のない事業計画になっているか。

イ．用地活用業務（６点）

- ・ 事業の内容は、本事業の主旨に合致しているか。
- ・ 周辺地域と調和し、良好な住環境を創出する計画になっているか。
- ・ 隣接道路とのアクセスや周辺の公共施設を配慮した計画になっているか。
- ・ 需要予測等、無理のない事業計画になっているか。

(2) 価格審査

提案価格に関する事項

提案価格の評価については、次に示す方法で得点化を行うものとし、配点は50点満点とする。

提案価格が最も低いもの(1位)を満点とし、2位以下の得点は1位の評価を受けた最低価格との比率を用いて算出する。得点は少数第三位を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

計算式

$$\text{得点} = 50 \text{ 点} \times \text{最低提案価格} / \text{当該応募者の提案価格}$$

計算例

	A 応募者	B 応募者	C 応募者
提案価格	40 億円	42 億円	44 億円
計算方法	50 点 × 40 / 40	50 点 × 40 / 42	50 点 × 40 / 44
得点	50.00 点	47.62 点	45.45 点

上記金額はあくまでも算定例である。

第5 総合評価および最優秀提案等の選定

実質審査で与えられた得点を合計した値を総合評価点とする。この総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。また、次点を優秀提案として選定する。

総合評価点の算出方法

$$\text{総合評価点} = [\text{定性審査：} \quad + \quad + \quad] + [\text{価格審査：} \quad]$$