

平成 26 年度市営中浜町住宅 3 4 棟耐震等改修事業

事業者選定基準

平成 26 年 9 月

福岡市

第1 総則

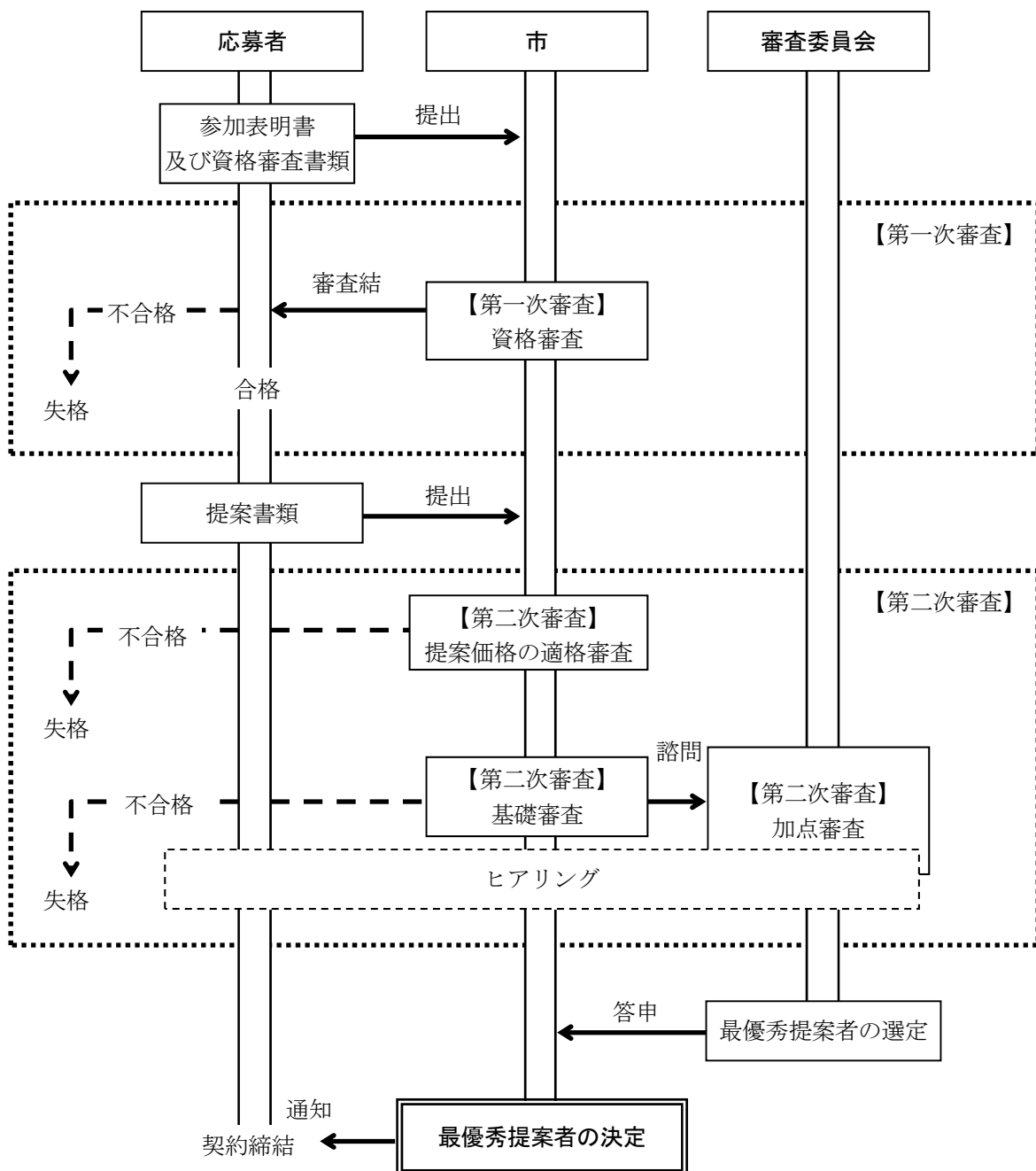
本事業者選定基準（以下「本書」という。）は、福岡市（以下「本市」という。）が市営中浜町住宅34棟耐震等改修事業（以下「本事業」という。）の民間事業者の募集及び選定にあたり、応募しようとする者に交付する募集要項と一体のものである。

また、本書は、事業者の選定にあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価し選定するための方法、基準等を示すものである。

第2 事業者選定の概要

1 事業者選定の手順

事業者選定にあたっての手順は、次のとおりとする。



2 審査の方法

事業者選定に当たって、二段階の審査により実施し、第一次審査として参加資格審査、第二次審査として提案審査（提案価格の適格審査、基礎項目の適格審査、加点項目の審査、総合評価値の算定）を行う。なお、参加資格審査は、提案審査のための提案書類を受け付ける応募者を選定するためにのみ用いることとし、参加資格審査の具体的な内容について、これを提案審査に持ち越さないものとする。

なお、応募者が1者の場合も、提案審査を行うものとする。

3 審査の体制

審査に当たっては、市が設置した「福岡市営住宅耐震改修事業審査委員会」（以下「委員会」という。）において、事業者選定基準に関する審議並びに応募者より提出された提案書類の審査を行い、最優秀提案者を選定する。

第3 一次審査（資格審査）

応募者が備えるべき参加資格の要件（募集要項に規定されている要件）を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は失格（参加資格がない）とする。

第4 二次審査

1 提案価格の適格審査

提案書に記載された提案価格が提案金額の上限価格の範囲内であることを確認する。上限価格を超える場合は失格とする。

2 基礎項目の適格審査

資格審査に合格した応募者から提出された提案審査書類について基礎審査を実施し、提案内容が、発注仕様書に定める事項を全て満たしているかを審査する。

提案審査書類が次のいずれかに該当した場合には、当該提案審査書類を提出した者は失格とする。

ア 必要な項目の記載がない。

イ 発注仕様書に定める事項のうちを満たしていないものがある。

3 加点項目の審査

基礎審査に合格した提案審査書類について審査し、審査結果を技術評価点として定量化する。技術評価点は70点満点とする。

「表1 評価項目と配点」に示す評価項目、評価のポイント及び配点に従い、応募者の技術提案書の内容について加点評価し、技術評価点として得点化する。

なお、得点化に際しては、「表2 各審査項目の得点化基準」に示す得点化基準により得点を付与する。

表1 評価項目と配点

評価項目		評価の視点	配点	
施工中の配慮	居住性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・施工中の騒音、振動、粉塵、臭気について、低減、または十分な対応策が講じた提案となっているか。 ・施工中の採光及び通風を確保する提案となっているか。 ・インフラ等を含め入居者の生活環境に与える影響について工期短縮等、回避・軽減を図った提案となっているか。 	10	22
		<ul style="list-style-type: none"> ・施工中において、廊下や駐車場等の共用スペースを可能な限り確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。 	4	
		<ul style="list-style-type: none"> ・施工中において、住戸のバルコニー等の専有スペースを可能な限り確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。 	4	
	安全確保	<ul style="list-style-type: none"> ・施工中の入居者及び近隣住民等の安全確保の方策や防犯対策等を図った提案となっているか。 	4	
施工後の配慮	居住性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・施工後の住戸の採光、通風及び眺望を確保できる提案となっているか。 	8	36
		<ul style="list-style-type: none"> ・施工後において、廊下や駐車場等の共用スペースを確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。 	6	
		<ul style="list-style-type: none"> ・施工後において、住戸バルコニー等の専有スペースを確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。 	6	
	景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・外観デザイン等、周辺地域の景観との調和に配慮した提案となっているか。 ・耐震補強部材と対象建物との一体感や調和が図った提案となっているか。 	8	
	維持管理性の配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震部材の耐候性や保守点検や維持管理を可能な限り回避するなどメンテナンス性に優れた提案となっているか。 	4	
	安全確保	<ul style="list-style-type: none"> ・施工後の入居者及び近隣住民等の安全確保の方策や防災対策、防犯対策等への配慮を図った提案となっているか。 	4	
耐震工法の適用性		<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物の特性を考慮した適切な工法が提案されているか。 ・提案する工法の実績等、技術的な根拠が明確であるか。 	4	4
工程管理		<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務及び施工方法について十分な検討がなされ、各種手続を含め、事業全体を確実に実施するための計画となっているか。 	4	4
環境への配慮		<ul style="list-style-type: none"> ・地球温暖化防止等の観点から廃棄物の削減、省資源化に資する提案となっているか。 	4	4
合計			70	

表2 各審査項目の得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	提案が特に具体的で優れている	配点×1.00
B	提案が具体的で優れている	配点×0.70
C	提案が具体的ではあるが標準的である	配点×0.30
D	提案が具体的ではない	配点×0.00

4 価格評価点の算出方法

提案価格は、次の方法により得点化し、価格評価点とする。

- ア 応募者のうち、最も低い価格を提示した提案価格の評価点を30点満点とする。
- イ その他の応募者の提案価格は、次の方法により、最低提案価格の当該提案価格に対する割合を用いて価格評価点として算出する。有効桁数は小数点第二位とし、小数点第三位は四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = \left\{ \frac{\text{（最低提案価格）}}{\text{（当該提案価格）}} \right\} \times 30 \text{点}$$

第5 最優秀提案の選定

委員会は、第4の3及び4の規定に従い算出した得点の合計得点が最も高い提案をした最優秀提案者を選定し市に答申する。

総合評価点は100点満点とする。なお、小数点以下の数値については、小数点第三位を四捨五入して小数点第二位まで算出する。

$$\text{総合評価点} = \text{技術評価点} + \text{価格評価点}$$

第6 最優先提案者の決定

市は、上記審査の結果により選定された最優秀提案者を、契約の相手方となる最優秀提案者として決定する。