

鎌倉市営住宅集約化事業 審査基準書

1 審査の概要

(1) 審査基準の位置づけ

本基準は、本市が鎌倉市営住宅集約化事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定にあたり、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものとして扱うものとします。

(2) 審査方法

事業者選定の方法は公募型プロポーザル方式とします。審査は、応募資格を確認する応募資格審査と、事業者の提案内容等を審査する提案審査の2段階に分けて実施します。

応募資格審査では、応募者の応募資格について審査を行い、提案書の提出を求める応募者を選定します。提案審査においては、提案内容の審査を行います。なお、応募資格審査の結果は、提案審査のための資料提出を求める応募者を選定する目的のみに用い、提案審査における評価には反映させないこととします。

(3) 選定審査会の設置

本市は、提案内容の審査に関して、提案内容を、公平、かつ公正に審査するため、学識経験者等で構成する鎌倉市営住宅集約化事業事業者選定審査会（以下、「選定審査会」という。）を設置します。

選定審査会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、本市に答申します。本市は、この答申を踏まえ、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行います。

なお、応募者の構成企業及び協力企業が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、選定審査会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

■鎌倉市営住宅集約化事業事業者選定審査会 委員一覧

委員氏名（五十音順）	所属する団体名及び役職名
新井 洋一	神奈川県県土整備局建築住宅部公共住宅課長
大江 守之	慶應義塾大学名誉教授
澤岡 詩野	公益財団法人ダイヤ高齢社会研究財団主任研究員
増井 玲子	東洋大学 PPP 研究センターリサーチパートナー
柳澤 潤	関東学院大学建築環境学部建築環境学科准教授

(4) 審査全体の流れ

審査は大きく2段階に分けて実施するものとし、応募者の資格の有無を確認する応募資格審査と、応募資格審査を通過した応募者の提案内容を審査する提案審査を実施します。

なお、応募者数に関わらず、審査の結果により優先交渉権者を選定しない場合があります。

2 応募資格審査

応募者の構成員及び協力企業が、募集要項に示す応募資格の要件を満たしているかどうかを審査します。1項目でも要件の未達項目があれば失格とします。

また、本事業に対する基本的な考え方及び事業者の実施体制について審査を行い、市の要求を満たさないと評価された場合、応募者は提案審査に参加することはできません。

3 提案審査

(1) 提案審査の流れ

提案審査では、応募資格審査により資格があると認められた者の提案内容に対して、定量的事項に係る審査と定性的事項に係る審査に基づいて、総合的な評価を行います。

なお、総合得点が同点の応募者がいる場合には、提案審査の点数の高い応募者を上位とします。それでも最優秀提案が決定しない場合は、くじびきにより最優秀提案を決定します。

また、書類審査点と技術審査点の合計点が62.5点未満（配点の1/2）の場合は、失格とします。

(2) 提案審査の内容

ア 基礎審査

価格を含めた提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類の記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とします。

ただし、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った応募者に直接確認することがあります。なお、市による上記確認は、当該応募者の提案についての要求水準違反を免除ないし受容するものではありません。

イ 書類審査

基礎審査で適格と判断された応募者の提案書類の記載事項を確認し、審査基準に基づき、応募者の業務実績、総合評定値、整備施設や提案価格の定量的な事項について、提案内容の採点を行います。なお、整備施設及び提案価格の点数は、以下の式で算定します。

(ア) 整備施設の点数

$$\text{整備施設の点数} = 0.2 \times (\text{提案住戸数} - 350)$$

※提案住戸数 > 400 となる場合には10点とします。

(イ) 提案価格の点数

$$\text{提案価格の点数} = 20 - \{20 \div 0.09 \times (\text{提案価格} / \text{市が設定した事業費上限} - 0.70)^2\}$$

※(提案/市が設定した事業費上限) < 0.70 となる場合には、20点とします。また、得点は小数点第3位を四捨五入して算定します。

ウ 提案審査

応募者へのヒアリング等を実施した上で、審査基準に基づき、実施体制や施工計画など定性的な事項について、提案内容の採点を行います。採点は、審査基準の審査項目ごとに、当該提案内容について、以下の5つの評価ランクに応じた評価点を採点します。そのため、

審査項目について、1項目でも提案がない応募者は失格とします。

なお、提案審査においては、各委員の提案審査点の合計の平均値（小数点以下第3位を四捨五入した値）を得点とします。

■採点基準

評価内容	採点基準
特に優れた提案である	配点×1.0
優れた提案である	配点×0.8
やや優れた提案である	配点×0.6
具体的な提案である	配点×0.4
提案はあるが、特に優れた点はみうけられない	配点×0.2

(3) 提案内容の位置づけ

PFI事業では、審査時点では設計が完了していないため、特定事業契約書（案）に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることとなりますが、提案内容は、本事業の契約上の拘束力を有することに留意してください。

ア 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準以上の提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される加算点評価を行います。

原則として、優先交渉権者の提案内容が特定事業契約で定める業務水準となり、優先交渉権者は提案内容に拘束されますが、市は、優先交渉権者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部または全部を特定事業契約で定める業務水準とはしないと決定することができ、優先交渉権者はかかる市の決定に拘束されることに留意してください。

イ 選定審査会の意見の扱い

選定審査会においては、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合があります。この場合、特定事業契約の締結の段階で、選定審査会が提示した意見を踏まえ、提案内容を改善することが望ましいと市が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合がありますことに留意してください。

4 優先交渉権者の決定

選定審査会における審査結果の答申を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

		審査項目	審査の視点	配点	計
書類 審査	1	業務実績	・事業者の類似業務の実績	6点	書類 審査点 40点
	2	評定値	・建設企業の神奈川県入札資格者名簿の建築一式の総合得点	4点	
	3	整備施設	・整備する住戸数	10点	
	4	提案価格	・提案価格	20点	
技術 審査	5	実施体制	・事業実施体制の適切性 ・構成企業の役割及び責任分担の明確性 ・事業の進行、リスク等の管理体制 ・市内企業の活用	5点	技術 審査点 85点
	6	ライフステージに応じた住生活の実現	・利用目的に応じた空間構成 ・将来の居住世帯の変化への対応	5点	
	7	住宅確保要配慮者の居住の安定	・様々な世帯の使いやすさ ・子育て世帯や単身高齢者への配慮	5点	
	8	安全で質の高い住宅ストックの確保	・建物の長寿命化 ・ライフサイクルコストの低減 ・安全性に配慮した歩行空間や車道 ・防犯や事故防止への配慮	10点	
	9	人と人のつながりを育む住まい	・近隣を含めた地域交流の促進や地域コミュニティの活性化	10点	
	10	災害等に備えた住まいづくり	・地震や水害等の災害への対策 ・災害時に使用可能な設備 ・災害時の集会所や広場の活用 ・がけ地対策	10点	
	11	環境にやさしく魅力ある住宅地の維持向上	・周囲との調和のとれたデザイン ・緑豊かな住環境の保全 ・日照、風害、圧迫感への配慮 ・環境に配慮した資材の活用 ・省エネルギー性の向上	5点	
	12	エリアマネジメントの促進	・良好な環境の維持保全 ・メンテナンスの容易さ ・地域コミュニティ活動への配慮	10点	
	13	施工計画	・工期遵守や工期短縮 ・歩行者等の安全対策 ・近隣への周知	5点	
	14	入居者移転支援	・円滑な移転支援が実施可能な体制の構築 ・高齢入居者等に配慮した提案 ・入居者の負担軽減 ・入居者の意向の把握	10点	
	15	提案業務	・事業の実現性 ・事業用地内の余剰空間の活用に係る提案 ・SDGs・共創・共生の視点に配慮した提案 ・上記以外に評価すべき項目	10点	
総合得点					125点