

呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）の供給計画に関する選定基準

制定 令和元年6月24日

第1 目的

この基準は、呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）買取事業実施要綱（以下「要綱」という。）第5条第4項に規定する供給計画の認定をするための選定について、必要な事項を定める。

第2 選定の方法（建物提案型）

呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）の供給計画の選定は、供給計画書における定性的事項の評価と定量的事項の評価の合計が最も優れた提案を行った応募者を最優秀応募者として選定するため、要綱第5条第4項により呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）買取事業候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行う。

なお、選定された供給計画が取下げとなった場合、選定されなかった供給計画の内から、評価点数の高いものを優先して、改めて選定を行う。

第3 供給計画書の審査

選定委員会の選定委員は、提案者から提出のあった供給計画書について、プレゼンテーションとヒアリングを実施したのち、次の評価方法に従い採点を行う。

(1) 定性的事項の評価方法（配点：70点）

- ① 提案内容を別表1の評価基準に基づき採点する。採点に当たっては評価基準の評価項目ごとの配点欄に示す点に、次の表に示す係数を乗じて得られたものを評価点とする。

各委員の評価					
A	極めて良好	1.0	D	やや不十分	0.4
B	良好	0.8	E	不十分	0.2
C	普通	0.6			

- ② 全選定委員の評価点の合計を、評価に当たった委員の数で除して得られたものを提案者の評価点とする。

(2) 定量的事項の評価方法（配点：30点）

- ① 定量的事項は、基準配点を30点とし、次の表により住宅等の建設工期および売買価格等を評価する。

評価項目	評価の視点	配点
1 住宅等の建設工期	工期の短縮など住宅等の早期整備に対する提案	10
2 住宅等の売買価格	廉価で要求水準を備えた売買価格	20
合計		30

(7) 建設工期

・評価方法

建設工期が最も短いものを1位とし、その配点を10点（ B_1 :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（ C_1/D_1 ）を考慮し、下記計算式により算出する。（小数点以下切捨て）

・計算式

$$A_1 = B_1 \times (C_1 / D_1)$$

A_1 : 建設工期に対する得点

B_1 : 配点（1位の建設工期への配点=10点）

C_1 : 1位の建設工期（最短工期）（日）

D_1 : 2位以下となる建設工期（日）

(4) 売買価格

・評価方法

1戸あたりの売買価格（買取費を戸数で除した額）が最も低いものを1位とし、その配点を20点（ B_2 :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（ C_2/D_2 ）を考慮し、下記計算式により算出する。（小数点以下切捨て）

・計算式

$$A_2 = B_2 \times (C_2 / D_2)$$

A_2 : 売買価格に対する得点（点）

B_2 : 配点（1位の売買価格への配点=20点）

C_2 : 1位の売買価格（円）

D_2 : 2位以下となる売買価格（円）

(3) 事業者の特定方法

供給計画認定申請書の提出日から審査日の間のいずれの日においても、関係法令に基づく業務及び営業停止等の処分を受けておらず、かつ、呉市入札参加資格者指名停止要綱に基づく指名停止措置を受けていない応募者（以下「指名停止措置等を受けていない応募者」という。）のうち、定性的事項の評価点と定量的事項の評価点の合計点で、60点以上かつ最高位のもを最優秀応募者として特定する。

なお、指名停止措置等を受けていない応募者が1者の場合であっても、評価点の合計点が60点以上であれば、当該応募者を事業者として選定する。

-別表 1 : 評価基準

評価項目 (配点)	評価に当たっての視点	提出図書
1 企画提案 (10点) 企画の優位性		
(1) 地域分析と各 対象地区の整 備方針	○対象地区の地域分析が適切か。 ・周辺道路との関連, 動線計画 ○整備方針(コンセプト)が適切か。 ・周辺住宅地との関係性 ・周辺施設との関係性	「事業計画に関する提案書」 ・ 地域分析図(防災等) ・ 地域, 地区の課題図, 対応図 ・ 地区の位置付, コンセプト等説明図
2 住宅計画 (20点) まちづくりへの貢献		
(1) 配置計画	○住棟構成, 動線計画, 共用空間の利便性, 日照, 通風, プライバシー, 維持管理等の計画が適切か。 ・ 住棟配置の工夫 ・ 同等の住戸環境の確保 ○災害時の対応に関する計画が適切か。 ・ 避難経路, 災害時の想定	「事業計画に関する提案書」 「配置図」(動線計画説明等)
(2) コミュニティ 形成	○計画地内のコミュニティ形成の工夫がされているか。 ・ 住棟内の共用スペースの配置 ・ 緑地や広場の連続性, 配置 ・ 適正な領域設定と仕掛け	「配置図」 「各階平面図」
(3) まちづくりへ の貢献	○周辺地域のまちづくりに寄与する配置計画となっているか。 ○外構計画が適切か。 ・ 雨水排水計画 ・ 接道部の緑化	「事業計画に関する提案書」 「配置図」 「各階平面図」

<p>(4) デザイン・景観形成</p>	<p>○周辺環境と調和した建物デザインとなっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観特性 ・色彩計画 <p>○周辺環境を意識した緑化計画がなされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画内容における緑地の配置及び樹種等の選定 ・入居者が維持管理するための配慮 	<p>「事業計画に関する提案書」 「立面図，断面図」</p>
<p>3 住戸計画（25点）住宅性能の優位性</p>		
<p>(1) 住戸プラン</p>	<p>○住戸プランが適切か。標準プランの設計指針が反映されているか。</p> <p>○高齢者・障がい者等への配慮がされているか。</p> <p>○住戸の構成に「見守り」への工夫があるか。</p> <p>○将来ニーズを見据えた転用に配慮しているか。</p>	<p>「事業計画に関する提案書」 「各階平面図」</p>
<p>(2) 建物の階層構成を生かしたプラン提案</p>	<p>○募集要領に基づく階層構成を生かした住戸プラン等の提案があり，有効か。</p>	<p>「事業計画に関する提案書」 「各階平面図」</p>
<p>(3) 材料の選定</p>	<p>○主要資材の購入先を市内としているか。</p> <p>○維持管理・保守のしやすい材料を選定しているか。</p>	<p>「事業計画に関する提案書」</p>
<p>(4) 維持管理</p>	<p>○維持管理面の配慮がされているか。</p> <p>○ランニングコストについての配慮がされているか。</p> <p>○建物保証についての記載は明確であるか。</p>	<p>「事業計画に関する提案書」</p>

4 設計・施工（15点）設計，施工体制の評価＜全体評価＞		
(1) 施工実績	○H23以降に完成・引渡し が完了した災害公営住宅の元請 施工実績があるか。	「事業計画に関する提案書」
(2) 事業実施取組 体制	○引渡し期限内の施工を可能 とする事業実施体制，品質管理 体制，構成員となっているか。	「事業計画に関する提案書」 「建設に関する資格及び実績」 「設計に関する資格及び実績」
(3) 施工実施体制	○課題への対応がなされてい るか。 ○資材及び労務の調達計画が 適切か。	「事業計画に関する提案書」
(4) 地元企業の参 画	○事業期間内において地域に どのように貢献するか。 ・地域活動への参画，支援 ・入居後の継続的な支援展開	「事業計画に関する提案書」
(5) 瑕疵対応	○かし保証期間の体制が明確 か。	「事業計画に関する提案書」

※ 各評価項目について，独自提案があり適切な内容であった場合は，評価点に反映するものとする。

※ 「配置図」，「各階平面図」，「立面図，断面図」については，必要に応じて「事業計画に関する提案書」の内容を補足する説明書き等を記載することができる。

付 則

この基準は，令和元年6月24日から実施する。