

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業

審査基準書

令和 8 年 1 0 月

三戸町

目 次

第1章 審査の概要	1
1. 審査基準の位置付け.....	1
2. 審査方法	1
3. 審査委員会の設置.....	1
4. 審査全体の流れ	2
第2章 応募資格審査.....	4
第3章 提案審査	5
1. 提案審査の流れ	5
2. 提案審査の内容	5
(1) 価格の確認	5
(2) 提案書審査	5
3. 提案内容の位置付け.....	6
(1) 審査項目に基づく審査の扱い.....	6
(2) 審査委員会の意見の扱い.....	6
4. 提案評価に関する基本的な考え方	6
(1) 基礎審査による要求水準の達成確認.....	6
(2) 提案価格及び事業提案書の審査.....	7
第4章 優先交渉権者の決定.....	9
別紙 審査項目一覧表.....	1
各審査項目の審査の視点と配点及び関連様式.....	2

第1章 審査の概要

1. 審査基準の位置付け

本審査基準は、三戸町（以下「町」という。）が「（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するに当たり、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する。

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する。審査は、事業者の資格の有無を判断する「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段階に分けて実施する。

応募資格審査では、応募者の応募資格及び事業の実施体制について、別途、町が審査を行い、提案審査資料の提出を求める応募者の選定を行う。提案審査においては、価格、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査を行う。

3. 審査委員会の設置

町は、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「（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業PFI事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、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、町に答申を行う。町は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。

審査委員会の委員は、次のとおりである。

【審査委員会委員一覧】

委員氏名	所属する団体名及び役職名
金 善旭	独立行政法人 国立高等専門学校機構 八戸工業高等専門学校 産業システム工学科 准教授
小枝 泰樹	青森県 県土整備部 建築住宅課 住宅整備グループ グループマネージャー
本宿 貴一	三戸町役場 副町長
太田 明雄	三戸町役場 総務課長
北村 哲也	三戸町役場 建設課長

なお、応募者の構成員が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審査委員会の委員に対し、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する。

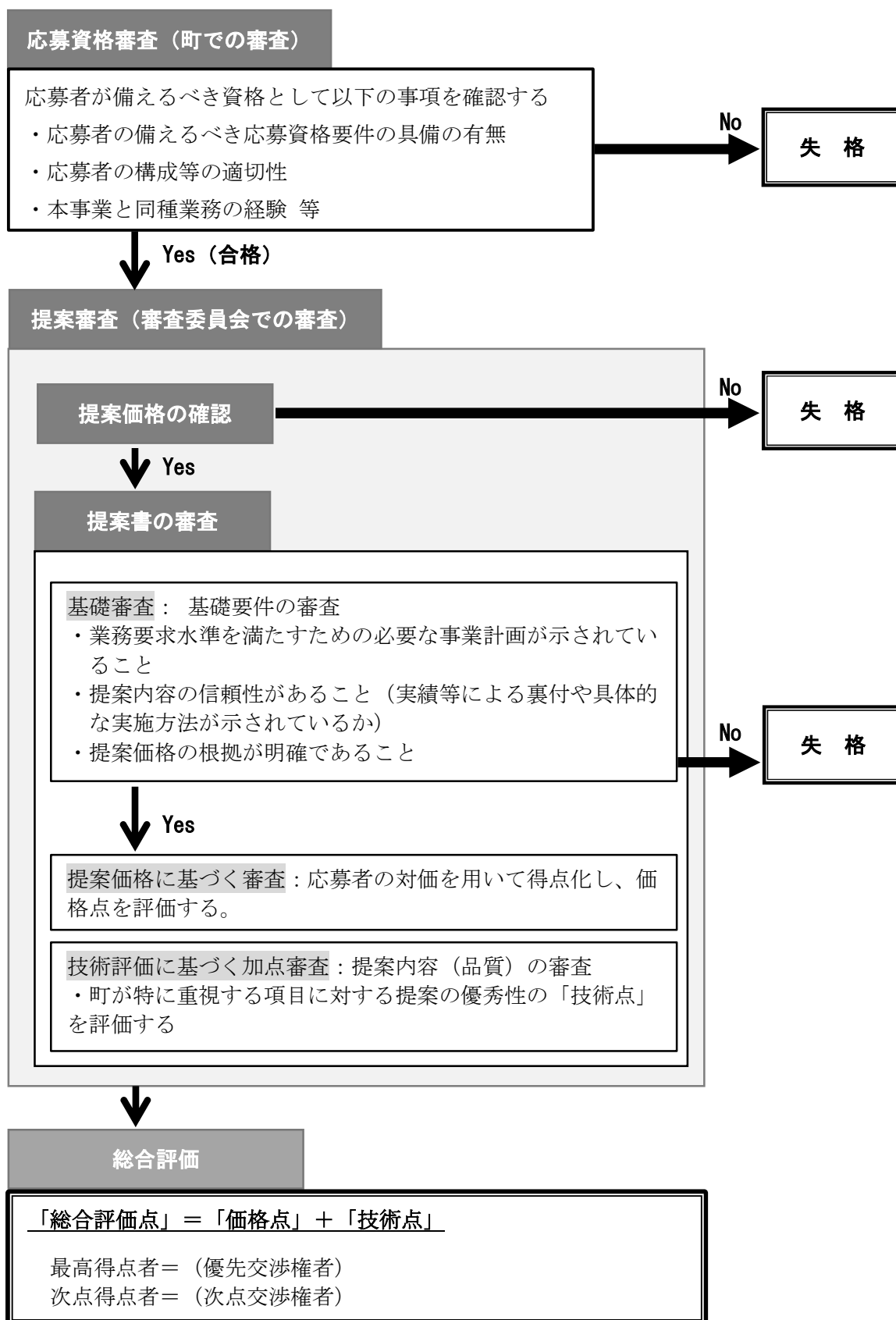
4. 審査全体の流れ

審査及び選定の手順は、次ページに示すとおりで、審査は、応募者の資格・実績といった事業遂行能力を確認する「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」を実施する。

なお、応募資格審査における審査は、提案審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、応募資格審査の結果は提案審査に影響しない。

また、応募者数にかかわらず、審査の結果により優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合がある。

【審査及び選定の流れ】



第2章 応募資格審査

応募者の構成員が、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する。1項目でも要件を満たさない場合は失格とする。

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、町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ない。

第3章 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関する定性的事項及び提案価格に基づく定量的事項を踏まえ、総合的な評価を行う。

この中で、審査委員会は、提案価格に基づいて「価格点」の算出を行う。さらに、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術点」として得点化を行う。

この「価格点」と「技術点」の合算により評価値を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行う。

2. 提案審査の内容

(1) 価格の確認

提案価格は、町営住宅整備業務に係る対価（以下「本事業に係る対価」という。）をそれぞれ算出することとし、町は、応募者が提示する提案価格が、町が設定した本事業に係る対価以下であることの確認を行う。

この条件を満たさない提案価格を提示した応募者は失格とする。なお、本事業に係る対価における最低制限価格の設定は行わない。

(2) 提案書審査

1) 基礎審査

町は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類へ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する。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでなく、当該内容のみにより失格とすることが却って公平性を欠くと認められる場合には、町は、当該提案を行った応募者に対して応募意思を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たさせることを条件に、当該応募者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容から客観的に読み取れない場合には、町は、別途、当該提案を行った応募者に直接確認することがある。

なお、町による上記確認は、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容認するものではない。

2) 加点審査

審査委員会は、応募者によるプレゼンテーションとヒアリングを実施した上で、別紙に示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要

求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査を行い、「技術点」を算出する。

3. 提案内容の位置付け

PFI事業では、審査時点では設計が完了していないため、事業契約書に定める「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になるが、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すること。

なお、複数の応募者間で資料の提供を受けていたと町が判断した場合は、当該応募者を失格とすることがある。

(1) 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う。

原則として、優先交渉権者の提案内容が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るが、町は、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、その一部又は全部を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町の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 審査委員会の意見の扱い

審査委員会においては、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る。この場合、事業契約の締結の段階で、審査委員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町が判断し、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ることに留意すること。

4. 提案評価に関する基本的な考え方

(1) 基礎審査による要求水準の達成確認

町は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、主に提案様式集の「要求水準チェックリスト」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。

提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、応募者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」を提出し、事業実施時に町が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約しなければならない。

(2) 提案価格及び事業提案書の審査

1) 評価方法

提案価格及び提案書の審査は、審査委員会において、提案価格に基づく「価格点」と、提案内容審査結果に基づく「技術点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、「価格点」40点、「技術点」160点の計200点満点とする。

「総合評価点」が同点の提案が2つ以上あった場合は、「技術点」の上位の提案を最優秀提案として選定する。それでも最優秀提案が決定しない場合は、審査委員の投票により最優秀提案を決定する。

2) 提案価格に基づく審査（「価格点」の算出）

本事業に係る「価格点」の算出は、応募者の本事業に係る対価を用いて得点化することとし、40点満点として、次の式のとおり算定する。

ただし、 $(A/B) < 0.8$ となる場合には、「価格点」を40点とする。なお、得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

A：提案された本事業に係る対価 B：町が設定した本事業に係る対価

【「価格点」の算定式】

「価格点」＝（提案のうち最も低い提案価格／当該応募者の提示する提案価格）×40

3) 加点審査

審査委員会は、別紙に示す審査項目（審査項目、審査の視点、配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査を行う。

なお、審査項目の「審査の視点」は例であり、これ以外の提案がなされ、審査委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、関連する審査項目又は「上記以外に評価すべき提案事項」の評価対象とする。

審査は原則として、文章や表における記載内容を中心に行う。提示を求める設計図等は、主として提案書に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項間における整合性等の確認に用いる。

各審査項目の小項目の得点は、審査委員が審査項目の細目ごとに、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する。

得点は少数点第3位を四捨五入して求め、審査項目ごとに採点した評価点を合計し、「技術点」を算出する。

【採点方法】

評価ランク	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.8
C	やや優れている	配点×0.6
D	あまり優れた点は見受けられない	配点×0.4
E	特に優れた点は見受けられない	配点×0.2

【「技術点」の算定式】

「技術点」＝ Σ （各項目の配点×評価ランクに応じた採点基準）

別紙に示す技術評価に基づく審査項目は、全ての応募者が提案すべき必須項目とし、1項目でも提案がない応募者は失格とする。

第４章 優先交渉権者の決定

町は、審査委員会による選定結果の答申を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

別紙 審査項目一覧表

NO.	審査項目	配点
1	本事業の実施方針	15
2	事業実施体制等	15
3	(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業の施設計画	85
4	(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業の施工計画	20
5	全体事業計画	10
6	入居者移転支援に係る提案	10
7	その他事業者による業務の提案	5
合 計		160

各審査項目の審査の視点と配点及び関連様式

N0.	審査項目	審査の視点	配点	計	関連様式
1. 本事業の実施方針					
1-1	本事業の実施方針	①利便性を高める将来のまちづくりへの貢献 ②近代的な住生活様式への対応 ③デザイン性、周辺景観との調和 ④持続可能な中心市街地づくりへの貢献 ⑤町の財政負担の軽減	15	15	様式5-1
2. 事業実施体制等					
2-1	事業の実施体制等	①事業実施体制の信頼性 ②代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	10	15	様式5-2
		③町内業者の活用・育成、雇用創出の提案 ④施工中のリスク管理体制、保険付保等	5		
3. (仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業の施設計画					
3-1	全体計画(周辺環境への配慮、意匠・景観計画)	①壁面等の形状や使用材料等の工夫による事業用地全体及び周辺環境との調和に配慮した景観やデザイン ②周辺住宅地に対する日照、風害等の周辺住環境への配慮 ③周辺住民のプライバシー確保 ④近隣住民に対する圧迫感、住棟配置(敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性)等の配慮	20	85	様式5-3
3-2	地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮	①入居者と地域住民との良好な地域コミュニティ形成と多世代交流の促進が図られるための配慮 ②すべての入居者のプライバシーへの配慮	5		様式5-4
3-3	安全・防犯・防災に優れた施設計画	①災害時の安全確保への配慮(火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等) ②住戸内外事故防止への配慮 ③歩車分離等の安全性、路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 ④視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮	15		様式5-5
3-4	ユニバーサルデザインへの配慮	①子どもから高齢者までの多世代に対応し、各ライフステージにより身体の状態、家族構成及び生活スタイル等が変化する誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮 ②設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害の防止等の安全・快適機能への配慮	10		様式5-6

3-5	入居者が利用しやすい施設計画	①町営住宅の採光、通風、断熱、騒音及びプライバシーを確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境の形成 ②利便性に配慮した付帯施設（駐車場、駐輪場、ごみ集積所、緑地・広場等）の工夫	10	(85)	様式5-7
3-6	維持管理のしやすい施設計画	①日常の修繕、維持管理、設備機器取扱等のしやすさへの配慮（外構、緑化等を含む） ②建物・設備、使用部材の汎用性や耐候性を高め、将来的な維持管理コスト低減のための配慮 ③将来的な建替住宅の入居者構成や生活様式の変化など中長期的な居住ニーズへの対応	10		様式5-8
3-7	地球環境共生等への配慮	①地域の自然特性や気象特性に応じた省エネルギー対策（建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）等） ②環境負荷の低減に配慮 ③工事中においては建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用や、木材などの地元産材の活用、近隣産材（県産材等）及び近隣人材活用による移動運搬用燃料削減などに積極的な配慮	5		様式5-9
3-8	冬季における利便性・安全性の配慮	①住棟屋根への堆雪や凍結の防止、通路・駐輪場、物置の屋内配置等における積雪時の配慮 ②雪捨て場を設置する等、除雪作業の負担を軽減するよう配慮	10		様式5-10
4.（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業の施工計画					
4-1	施工計画（適切な工区・工期設定、工事中における安全確保、周辺環境への配慮）	①適切な施工計画、工期、施工体制の信頼性（町への報告体制等を含む） ②工区、敷地区分や工期の効率的な設定及び入居者にとって無理、無駄のない移転計画への配慮	10	20	様式5-11
		③十分な安全対策と品質管理の保持 ④施工中の近隣（当団地を含む）の生活環境への影響の最小限化（騒音・振動、粉塵、交通障害、工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む）	10		
5. 全体事業計画					
5-1	資金調達計画	①資金調達計画の確実性 ②資金調達の安定化のための具体的な方策	5	10	様式5-12
					様式5-13
5-2	資金収支計画	①不測の資金需要に対する予備的資金の確保等キャッシュフロー不足への具体的な対応策と有効性	5		様式5-14
					様式5-15

6. 入居者移転支援に係る提案					
6	入居者移転支援計画	①移転支援事務所の設置、移転対象入居者からの相談や要望等へのきめ細かな対応に関する提案 ②移転事前説明会や移転先の調整方法等、円滑な移転を実現する業務の提案 ③引っ越しの支援や契約手続き等における高齢者等への配慮 ④その他、移転による入居者及び町の負担を軽減する方策	10	10	様式5-16
7. その他事業者による業務の提案					
7	事業者による提案	①本団地周辺地域の活性化方策の提案 ②その他事業者独自の提案	5	5	様式5-17
計			160		

※設計図書に関する提出書類（様式 6-1 から様式 6-14）については、各審査項目、審査の視点にて活用する。