

前橋市営住宅広瀬団地建替事業

事業者選定基準

令和6年10月

前 橋 市



## 目次

第1	審査の概要	1
1	事業者選定基準の位置づけ	1
2	事業者選定方式	1
3	決定方法の概要	1
4	審査委員会の設置	1
第2	審査全体の流れ	2
第3	第一次審査（資格審査）	3
第4	第二次審査（提案審査）・審査基準	3
1	基礎審査の内容	3
2	委員会審査性能評価と価格評価	5
3	提案書に関する事業者プレゼンテーション・ヒアリング	5
4	総合評価点の算定及び最優秀提案者の選定	5
第5	優先交渉権者の決定	6
1	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	6
2	選定結果及び審査講評の公表	6
3	優先交渉権者を決定しない場合の措置	6
別表	性能評価の審査項目及び配点	7

## 第1 審査の概要

### 1 事業者選定基準の位置づけ

前橋市（以下「市」という。）は、前橋市営住宅広瀬団地建替事業（以下「本事業」という。）について、民間事業者のノウハウを活用し、新たな賑わいの形成や、効率的・効果的な事業推進のため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）（以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施する。

この前橋市営住宅広瀬団地建替事業事業者選定基準（以下「本選定基準」という。）は、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたって、最も優れた提案を行った応募者（以下「最優秀提案者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案等に具体的な指針を示すものである。

なお、本選定基準は、前橋市営住宅広瀬団地建替事業募集要項（以下「募集要項」という。）と一体のものである。

### 2 事業者選定方式

本事業は、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。

したがって、事業者の選定に当たっては、業務の遂行能力や要求水準との適合性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

### 3 決定方法の概要

最優秀提案者の選定は、応募者の資格要件の有無を審査する「資格審査」と、応募者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

なお、資格審査は参加資格の有無を判断することのみを目的に行い、提案の優劣の評価に関しては提案審査の内容のみによって行うものとする。

提案審査では、提出された提案書類について審査するものとし、技術提案に関する定性的な評価（以下「性能評価」という。）により性能評価点を、提案価格に関する定量的な評価（以下「価格評価」という。）により価格評価点をそれぞれ算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）の最も高いものを最優秀提案者、次に点数の高い者を次点優秀提案者として選定する。

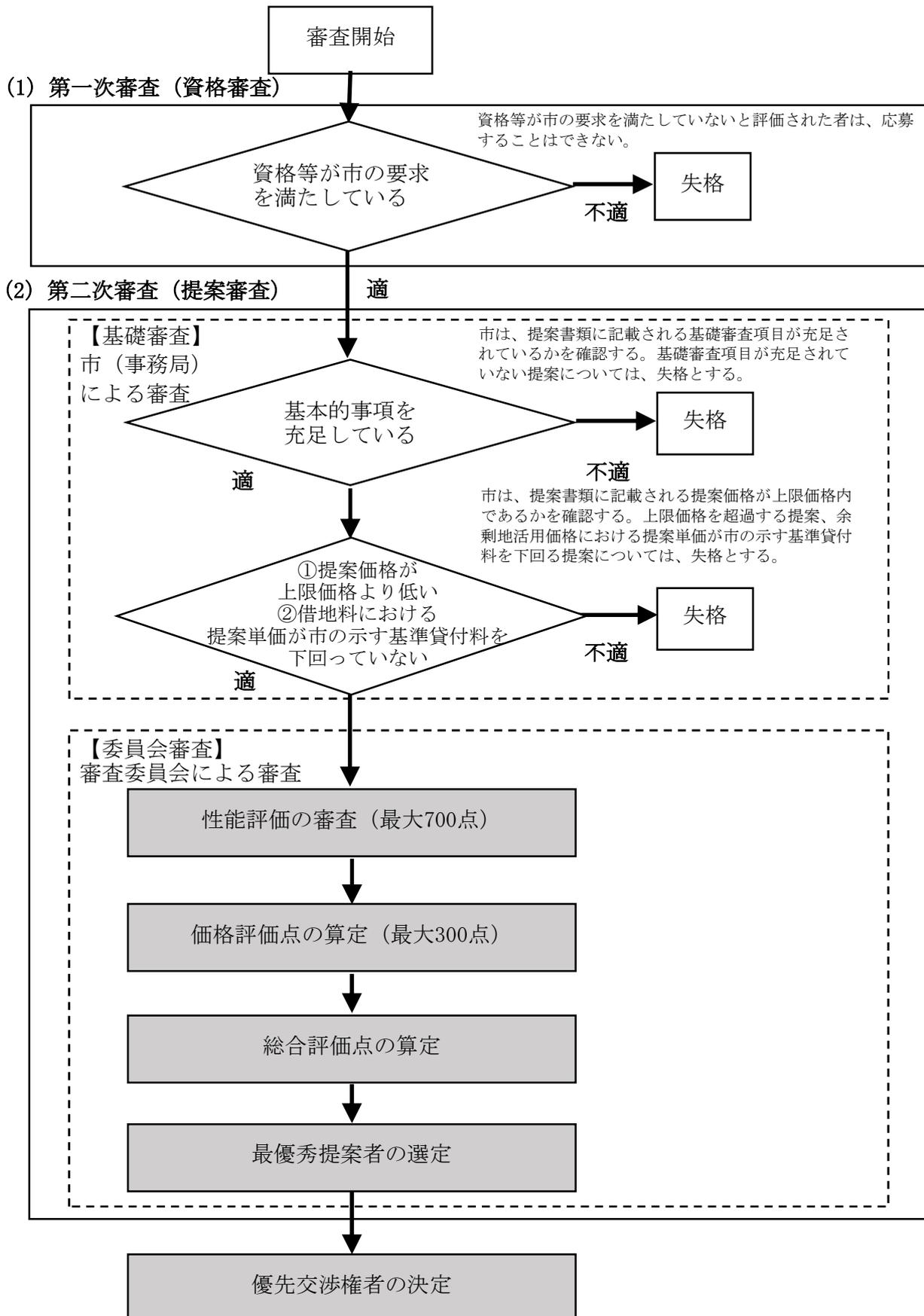
### 4 審査委員会の設置

市は、透明性を確保しつつ公正かつ客観的にPFI事業者を選定するため、専門的知識を有する外部有識者を構成員に含めた「前橋市営住宅広瀬団地建替事業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。

市は、審査委員会における審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

## 第2 審査全体の流れ

審査の手順は以下のとおりとする。



### 第3 第一次審査（資格審査）

応募者からの資格審査書類をもとに第一次審査（資格審査）を実施する。資格審査確認の結果、参加資格を充足していない応募者は、参加資格なしとする。

なお、資格審査に係る参加資格要件は、募集要項に示すとおりである。

### 第4 第二次審査（提案審査）・審査基準

#### 1 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、以下の基礎審査項目を満たしていることを確認する。

#### (1) 基本的事項の審査

事業提案が、次の基本的事項を満たしているかの審査を行う。審査の結果、事業提案が基本的事項を満たしていない場合は失格とする。

#### ア 建替住宅等に関する事項

基本的要件	審査基準
法令遵守	・ 建築基準法における集団規定のうち、影響の大きな項目（建ぺい率、容積率、高さ制限、日影規制）について、法令等を遵守していること。
事業用地	・ 工区分（市営住宅整備用地、活用用地、保育所用地等）が明示されていること。 ・ 保育所用地は、要求水準書に規定されている面積を確保すること。
住棟	・ 事業敷地内に計画されていること。 ・ 主要構造部を耐火構造又は準耐火構造としていること。 ・ 主たる構造は木造とすること。（一部を鉄骨造や鉄筋コンクリート造等とすることを認める。）
住戸	・ 整備戸数70戸が、要求水準書に示す所定の住戸専用面積及び住戸割合で計画されていること。
駐車場・駐輪場	・ 要求水準書に定める必要台数以上が計画されていること。
ごみ置場	・ ごみ置き場が計画されていること。
集会所	・ 独立棟の平屋建て、構造は木造とし、準耐火構造以上とすること。
広場及び緑地	・ 広場及び緑地が計画されていること。
敷地内通路	・ 敷地内通路が計画されていること。
その他の付帯施設	・ その他の付帯施設（外灯、住宅案内板及び場内埋設管）が計画されていること。

#### イ 用地活用業務に関する事項

基本的要件	審査基準
用地活用	・ 事業敷地内に民間施設の整備提案がされていること。

#### ウ 入居者移転支援業務に関する事項

基本的要件	審査基準
入居者移転支援業務	・ 要求水準書に定める内容が確保された入居者移転計画が示されていること。

#### エ 事業計画に関する事項

基本的要件	審査基準
-------	------

事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業工程表にて、すべての業務が区分されており、事業期間終了（本移転完了）までの工程及び用地活用業務（事業用定期借地期間）の工程が示されていること。</li> </ul>
------	---

(2) 提案価格の審査

応募者が提示する提案価格が上限価格を超えていないか審査する。

また、借地料が市の示す基準貸付料に基づく金額を下回っていないか審査をする。

ア 下記の①、②の内容について確認し、基準を満たさない場合は、失格とし、提案審査の対象としない。

①提案価格が上限価格を超えていないか。

2,751,247,000 円（税抜き）

②借地料における提案単価が市の示す基準貸付料を下回っていないか。

基準貸付料 1,368 円/m<sup>2</sup>・年

## 2 委員会審査

### (1) 性能評価

性能評価は、応募者の提案内容について、以下に示す項目ごとに評価を行うものとし、加点基準に基づいて性能評価点を採点する。(700点満点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。)性能評価についての審査の詳細項目については、「別表 性能評価の審査項目及び配点」のとおりである。

	大項目	中項目	配点
1	事業計画	実施方針、実施体制、スケジュール、地域貢献 等	120
2	施設計画	配置計画、平面計画、住戸性能、デザイン 等	260
3	施工計画	工事実施体制、解体工事 等	100
3	用地活用計画	活用方針、実施内容 等	140
4	移転支援計画	実施体制、実施計画、実現性・安定性 等	60
5	その他	上記以外の優れた提案	20
合計			700

評価	評価基準	配点
A	審査項目に対する実現性が高い提案であり、特に優れている	配点×100%
B	審査項目に対する具体的な提案があり、優れている	配点× 80%
C	審査項目に対する具体的な提案がある	配点× 60%
D	審査項目に対して提案があるが、劣っている	配点× 40%
E	要求水準は満たしているが、審査項目に対する提案がない	配点× 20%

### (2) 価格評価

価格評価点は、応募者が様式3-1に記載する提案価格及び貸付料に基づき、下式により算定する(満点300点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。)

$$\text{価格評価点} = \frac{300 \text{ 点} \times \text{最低評価価格 (提案価格-事業期間中の貸付料総額)} \times}{\text{当該評価価格 (提案価格-事業期間中の貸付料総額)}}$$

※ 応募者の提案価格のうち、最も低い評価価格を指す。

## 3 提案書に関する事業者プレゼンテーション・ヒアリング

提案内容の審査にあたり、応募者の提案内容の意図を的確に把握することを目的として、プレゼンテーション及び審査委員会によるヒアリングを実施する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時は、募集要項に示す。また、場所及び詳細等については、後日、市が応募者の代表企業に対して通知する。

## 4 総合評価点の算定及び最優秀提案者の選定

審査委員会では、性能評価点及び価格評価点の合計により総合評価点を算定し、最も高い総合評価点の応募者を最優秀提案者として選定する。

なお、最低基準を総合評価点の6割以上とし、総合評価点が最も高くとも最低基準を下回る場合

は、最優秀提案者として選定しない。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (満点 700 点)} + \text{価格評価点 (満点 300 点)}$$

## 第5 優先交渉権者の決定

### 1 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、審査委員会による最優秀提案者の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

ただし、最優秀提案者が複数いる場合、性能評価点が最も高い者を優先交渉権者、次に点数の高い者を次点交渉権者とする。なお、性能評価点も同点の場合は、くじ引きにより優先交渉権者を決定するものとする。

### 2 選定結果及び審査講評の公表

最優秀提案者の選定結果については、応募者の代表企業に通知するほか、審査講評を市ホームページにて公表する。

### 3 優先交渉権者を決定しない場合の措置

応募者がいない場合又は、応募者が1者以上あった場合についても審査過程においてすべての応募者が適切でないと判断された場合においては、優先交渉権者を決定せず、その旨を市ホームページで速やかに公表する。

別表 性能評価の審査項目及び配点

No.	審査項目	審査の視点	配点	関連様式 No.
<b>■事業計画</b>			120	
1	本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広瀬団地再生ビジョン及び本事業の基本方針を踏まえた、設計・建設・用地活用業務・入居者移転支援業務</li> </ul>	40	様式5-2
2	事業実施体制、安定性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性、有資格者等の配置の適切性</li> <li>・代表企業、構成企業それぞれの役割分担、マネジメント体制等の明確性、適切性</li> <li>・法令順守の取組姿勢</li> <li>・モニタリング計画の適切性</li> </ul>	30	様式5-3
3	リスク管理等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スケジュール、リスク管理の適切性</li> <li>・リスク管理体制、想定されるリスクの分析</li> <li>・リスクの低減策や防止策、付保する保険の内容</li> </ul>	20	様式5-4
4	地域経済、地域社会貢献への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域貢献、社会貢献の実績</li> <li>・地域経済への貢献（地元人材・建設企業を除く市内業者の活用）</li> <li>・県産木材利用促進への配慮</li> <li>・周辺の歴史や緑などの地域資源の活用への配慮</li> </ul>	30	様式5-5
<b>■施設計画</b>			260	
1	全体計画 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地全体及び周辺地域との一体的な配置計画による良好な住環境の形成</li> <li>・周辺への日照、風害、プライバシー確保、圧迫感等への配慮</li> <li>・事業用地全体の調和及び周辺環境との調和等を踏まえた意匠・景観への配慮</li> <li>・コミュニティミックスが図れる配置への配慮</li> <li>・保育所、用地活用業務施設の適切な配置</li> </ul>	50	様式5-6
2	住棟・住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分かりやすく合理的で安全性の高い動線計画</li> <li>・日照、通風、プライバシー確保等に配慮した住棟・住戸計画</li> <li>・快適な居住空間となるような室内設計の工夫</li> <li>・コミュニティ形成に配慮した住棟内共用部分（玄関ホール等）、集会所等の配置・活用</li> <li>・バリアフリー化やユニバーサルデザインへの配慮</li> <li>・将来的なニーズの変化に対応した間取り等の変更容易性</li> </ul>	50	様式5-7
3	子育て世代等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様化する世帯構成やライフスタイルに対応した間取りへの配慮</li> <li>・現役世代や子育て世代等の多様な受け入れへの配慮</li> <li>・子育て世代が安心して訪れることができる空間構築への工夫</li> </ul>	40	様式5-8
4	安全 防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩車分離、住戸内外の事故防止等への配慮</li> <li>・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防止等の安全機能への配慮</li> </ul>	20	様式5-9

	安全・防犯への配慮		・防犯性向上への配慮（視認性・照度の確保等）		
		防災	・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） ・災害時に身近な避難・活動場所としての活用の計画	20	
5	環境負荷の低減		・ZEH-M Oriented の基準を満たすため、省エネ性能の向上（断熱性能等の確保や LED 照明等の設置）への配慮 ・その他、サステナブルな社会に資する本事業における具体的な取組（CO2 の削減、地球温暖化、環境共生、再資源化等）	30	様式 5-10
6	長期的な維持管理への配慮		・予防保全を前提とした建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮 ・日常の清掃、保守点検、設備機器の取扱い等の容易性への配慮 ・修繕等施設管理コスト縮減への配慮	50	様式 5-11
<b>■施工計画</b>				100	
1	施工計画、実施体制等		・適切な施工計画、工期の遵守や工期短縮に対する配慮 ・設計、施工及び工事監理の的確な体制 ・事故発生時に適切な処置が行える体制 ・品質管理、安全管理に関する具体的な提案	50	様式 5-12
2	施工中の安全確保等		・解体工事におけるアスベスト除去に関する具体的な提案 ・施工中の近隣への十分な安全対策、騒音・振動等環境への配慮 ・施工中における既存住宅入居者及び周辺住民への配慮	50	様式 5-13
<b>■用地活用計画</b>				140	
1	地域の活性化の寄与		・地域の活力増進やにぎわいづくりに繋がる施設を整備（誘致）の提案 ・地域の魅力（ブランド）の向上への提案	50	
2	地域ニーズに応じた土地利用		・本事業の主旨を踏まえた余剰地活用事業の具体的な提案 ・用地活用業務実施に関する、安全性の確保への配慮	50	様式 5-14
3	用地活用の実現性・安定性		・用地活用業務の継続性、安定性 ・用地活用企業の実績等に基づく遂行能力 ・用地活用業務に不具合が生じた場合の措置（補償や代替案など）の提案	40	
<b>■入居者移転支援計画</b>				60	
1	業務実施計画、体制等		・円滑な入居者移転業務の計画及び適切な人員・体制の構築	20	
2	実施内容		・入退去にかかる円滑な支援に対する配慮 ・円滑な移転料支払い支援に対する配慮 ・入居者に対する移転相談に対する配慮	30	様式 5-15
3	個人情報の管理		・入居者等の個人情報・プライバシー保護の提案	10	

■その他の優れた提案			20	
1	上記以外に評価すべき提案事項	・上記の審査の視点には含まれない優れた提案	20	-
合計点			700	