

宮崎市営住宅新町・追手団地
P F I 方式建替事業

審査基準（案）

2020（令和2）年12月25日

（2021（令和3）年3月18日修正）

宮崎市

－ 目次 －

第1	審査の概要.....	1
1	審査基準の位置づけ.....	1
2	事業者選定委員会の設置.....	1
3	優先交渉権者決定の手順.....	2
第2	第一次審査（参加資格審査）.....	3
1	第一次審査の流れ.....	3
2	資格審査及び実績審査.....	3
第3	第二次審査（提出書類の審査）.....	3
1	第二次審査の流れ.....	3
2	第二次審査の内容.....	3
2-1	基礎審査.....	3
2-2	見積価格の確認.....	3
2-3	技術審査.....	4
3	見積書及び提案書の審査考え方.....	4
3-1	評価方法.....	4
3-2	技術審査（技術評価点の算出）.....	4
3-3	価格審査（価格点の算出）.....	4
第4	事業者グループの決定.....	6
1	事業者グループの決定.....	6

第1 審査の概要

1 審査基準の位置づけ

本審査基準は、宮崎市（以下「市」という。）が「宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業」（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するにあたって、応募グループのうち、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、事業者選定基準等を示したものであり、応募グループに交付する募集要項等と一体のものとして扱うものとする。

2 事業者選定委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、有識者等で構成される「宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、受託者を決定するものとする。

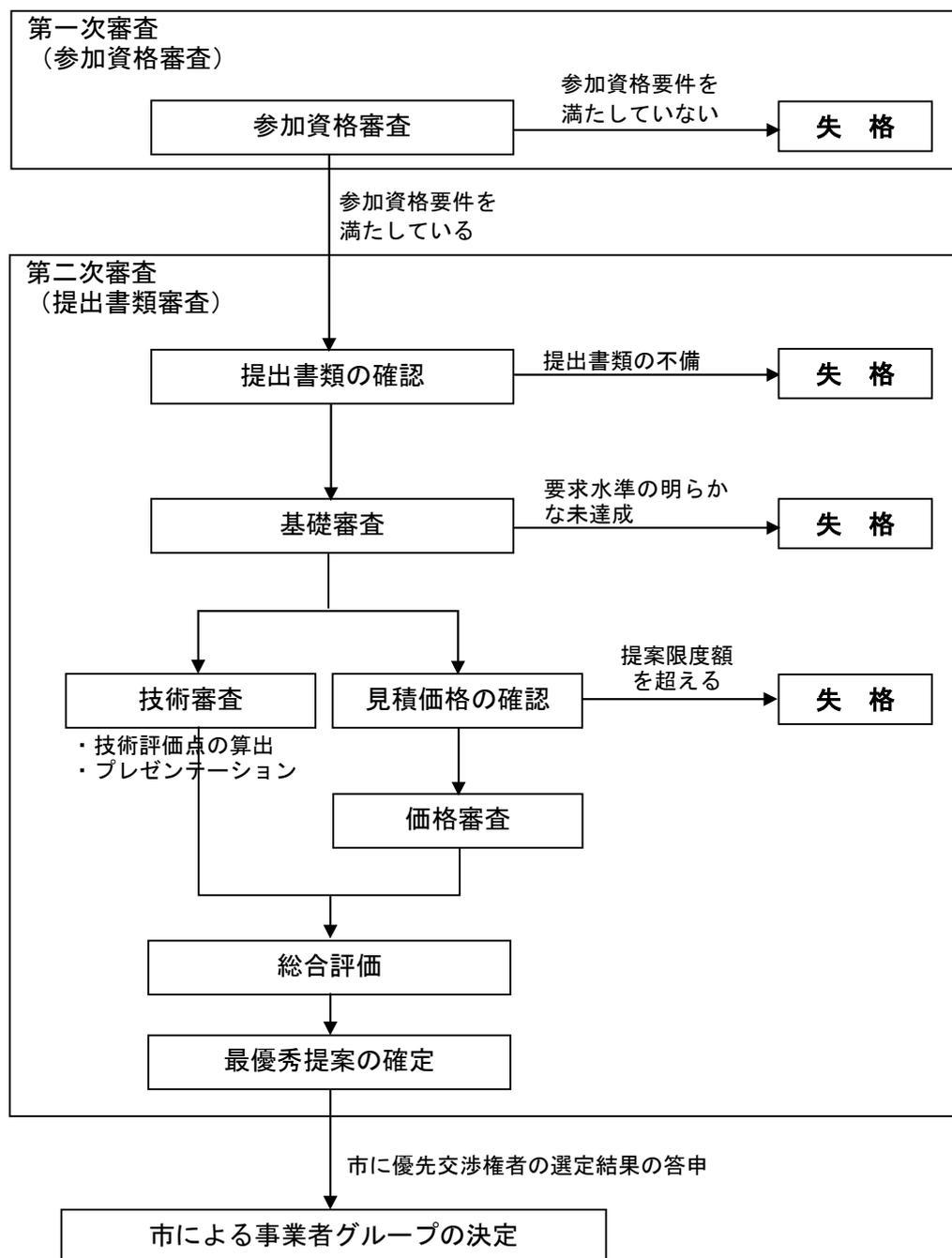
なお、審査の公平を期すため、応募グループおよびその関係者は、本事業に関し、選定委員会委員と接触することを禁ずる。

<宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業事業者選定委員会>

委員氏名	所属する団体名及び役職名
熊野 稔	国立大学法人 宮崎大学 地域資源創成学部 教授
南 博	公立大学法人 北九州市立大学 地域戦略研究所 教授
永友 郁子	宮崎県弁護士会 弁護士
中村 景子	日本公認会計士協会南九州会 宮崎県部会 公認会計士
金子 倫和	宮崎県県土整備部 建築住宅課長

3 優先交渉権者決定の手順

次の手順で提案内容を総合的に評価して、優先交渉権者を決定する。



第2 第一次審査（参加資格審査）

1 第一次審査の流れ

第一次審査では、応募グループが、参加者として備えるべき資格要件、及び本事業を遂行するにあたって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

2 資格審査及び実績審査

応募グループの構成企業が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを資格確認審査書類により審査する。1項目でも要件を欠く項目があれば失格とする。

第3 第二次審査（提出書類の審査）

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により参加資格があると認められた応募グループの提案内容に関する定性的事項及び見積価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、選定委員会は、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・得点化し、「技術評価点」を算出する。さらに見積価格に基づいて「価格点」を算出する。

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

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しない。

2 第二次審査の内容

2-1 基礎審査

市は、提案内容が基本的事項を満たしているかどうかについて、別表「基本的事項確認表（チェックリスト）」に基づき、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が基本的事項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、基本的事項を充足していないと確認される場合には失格とする。

また、基本的事項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、当該提案を行った参加者に直接確認することがある。なお、市による上記確認は、当該参加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ない。

2-2 見積価格の確認

市は、見積書に記載された見積価格が提案限度額を超えていないことを確認する。見積価格が提案限度額を超える場合は失格とする。なお、最低制限価格の設定は行わない。

2-3 技術審査

選定委員会は、提案書類に基づく参加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6「審査項目表」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、技術評価点を算出する。

3 見積書及び提案書の審査考え方

3-1 評価方法

選定委員会において、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」と、見積価格に基づく「価格点」の合算により「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う。

配点は、技術評価点 60 点、価格点 40 点の計 100 点満点とする。

3-2 技術審査（技術評価点の算出）

選定委員会は、別紙6「審査項目表」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か審査する。

審査に当たっては、原則として、文章や表における記載内容を中心に審査を行うこととし、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根拠、妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認のために用いるので留意すること。

各審査項目の細目の得点は、各審査委員が、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。技術評価点は選定委員ごとの合計得点を平均して求める。

なお、技術評価点が15点以下（60点満点の25%以下）である場合には失格とする。

■評価ランクに基づく評価点計算方法

評価ランク		評価点
A	具体的で特に優れた提案がある	審査項目の配点 × 100%
B	具体的で優れた提案がある	審査項目の配点 × 75%
C	具体的で良い提案がある	審査項目の配点 × 50%
D	具体的な提案がある	審査項目の配点 × 25%
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	審査項目の配点 × 0%

【 技術評価点の算定式 】 技術評価点 = Σ (各項目の配点 × 評価ランク)

※端数処理は行わない

3-3 価格審査（価格点の算出）

価格点の算出は、事業者グループが実施する業務に係る参加者の見積価格より得点化する。算定式は、次式のとおりとする。なお、価格点の算出は、小数点第3位以下を四捨五入して求めるものとする。

【 価格点の算定式 】

$$\text{価格点} = 40 \times (\text{参加者中最低見積価格} / \text{各参加者の見積価格})$$

第4 事業者グループの決定

1 事業者グループの決定

選定委員会は、応募グループの技術評価点と価格点の合算による総合評価点を基に、出席した委員の過半数によって優先交渉権者及び次点者を選定し、市に答申する。

市は、この答申を踏まえ、事業者グループを決定し、全ての第二次審査の参加者に対して合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

別表 基本的事項確認表（チェックリスト）

基本的事項		選定内容	確認	備考
(新) 新町・追手団地等	構造	①鉄筋コンクリート造であること	<input type="checkbox"/>	
	住戸の型別供給	②整備戸数が70戸以上となっていること ②市が要求水準書で示す住戸タイプ、専用面積、戸数割合が遵守されていること	<input type="checkbox"/>	
	集会施設	①80㎡程度を確保すること ②所要室として、玄関、集会室、便所（男子便所、女子便所、幼児用便所、多目的便所）、湯沸室、収納スペースが確保されていること ③車いすによる利用が可能になっていること	<input type="checkbox"/>	
	駐車場	①自動車用は、住戸数の110%以上の台数が確保されており、必要な区画の大きさも確保されていること ②自動車用平面式駐車場が確保されていること ③平面式駐車場が前面道路に対して複数の車室が並んで直接面しているような配置（いわゆる串刺し駐車）にしないこと ④車いす使用者用駐車場は、上記①の台数の内数として3台分確保することとし、エントランス近く又は車いす対応住戸のバルコニー近くに確保し、雨天時の利用に配慮すること ⑤維持管理用駐車場、来客用駐車場は、上記①の台数の内数として各2台分を確保すること	<input type="checkbox"/>	
	駐輪場及び自動二輪車用駐車場	①住戸数の150%以上の台数が確保されていること ②屋根及び風除け付きとし、必要な区画の大きさも確保されていること	<input type="checkbox"/>	
	ごみ置場	①ごみ置場は、側壁、水栓、排水口を設け、維持管理に配慮した構造とすること	<input type="checkbox"/>	
	緑地	①敷地出入口を除く沿道に植栽が確保されていること ②本市の「緑のまちづくり条例」に則り、必要な緑化面積が確保されていること	<input type="checkbox"/>	
	敷地内通路	①歩行者用通路について、住棟と附帯施設及び関連する公共施設との間を連続的につなぐように配置されていること ②高齢者をはじめすべての入居者が支障なく利用できるように配慮すること	<input type="checkbox"/>	
	防災用倉庫	①10㎡程度とし、マンホールトイレの備品等を収納できるよう配慮すること		
事業工程	①2026年3月までに、周辺4団地の解体撤去を含む全ての業務が終了する工程となっていること	<input type="checkbox"/>		