

# うきは市営西隈上団地等整備事業 事業者選定基準

注意：募集要項公表時からの大きな変更（第二次審査）

- ・プレゼンテーション審査 **11月26日(火)** に変更
- ・**ピンク色マーカー** は変更箇所を示す。

令和6年7月

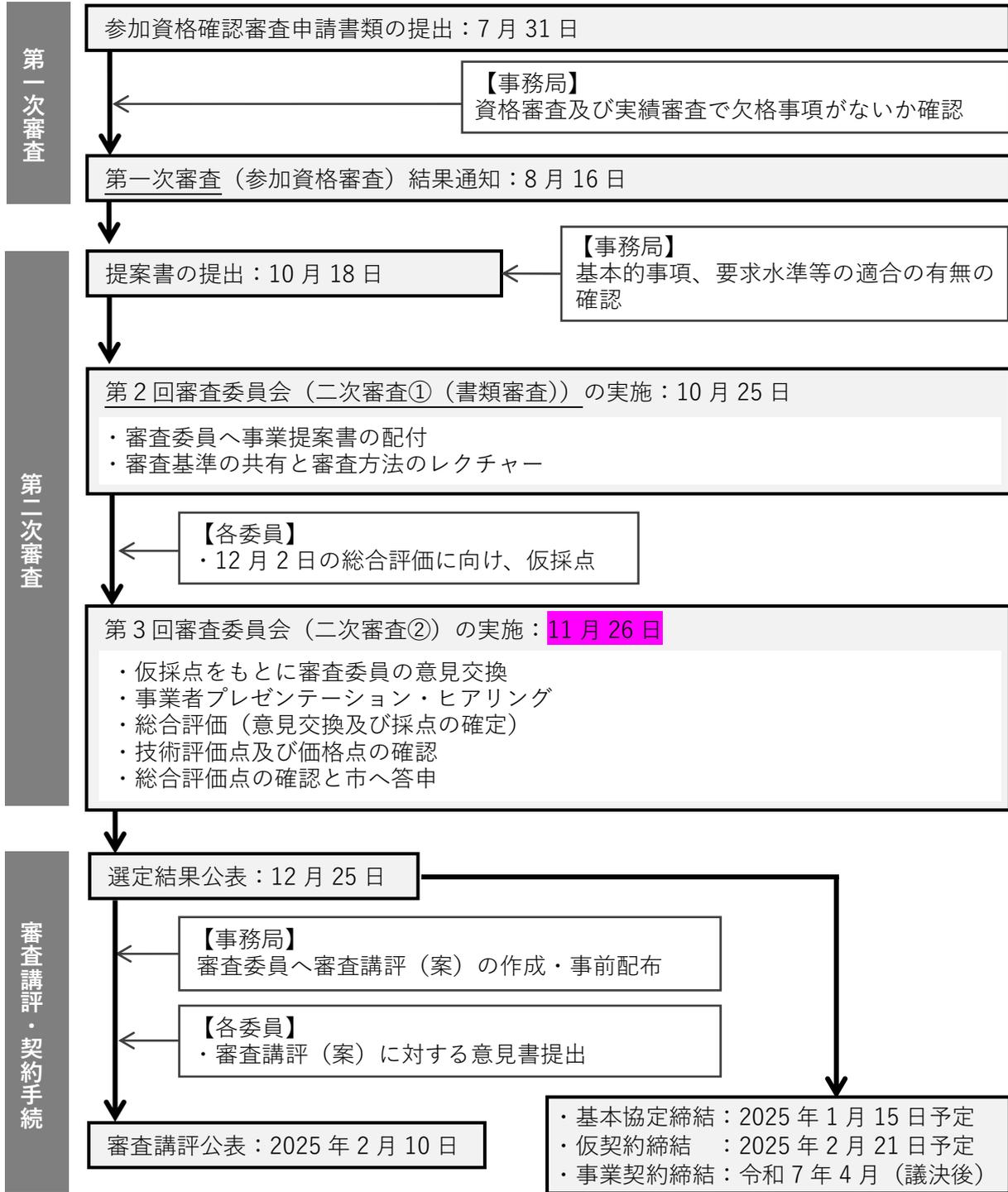
うきは市

## 目 次

<b>優先交渉権決定までの流れ.....</b>	<b>1</b>
1. 選定フロー -----	1
2. 審査委員会の設置 -----	2
3. 審査委員会事務局 -----	2
4. 第一次審査に関する作業内容 -----	2
5. 第二次審査に関する作業内容 -----	4

# 優先交渉権決定までの流れ

## 1. 選定フロー



## 2.審査委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、有識者等で構成される「うきは市営西隈上団地等整備事業事業者審査委員会」（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、優先交渉権者を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、受託者（選定事業者）を決定するものとする。

なお、審査の公平を期すため、応募者およびその関係者は、本事業に関し、審査委員と接触することを禁ずる。

[審査委員]

委員氏名（敬称略）
佐賀大学教育研究院自然科学域理工学系 理工学部理工学科 三島伸雄 教授
福岡大学 工学部 建築学科 野口雄太助教
うきは市副市長
うきは市企画財政課長
うきは市都市計画準備課長

## 3.審査委員会事務局

審査委員会事務局（以下「事務局」という。）は、以下とする。

うきは市 建設課 建設管理係

〒839-1393 福岡県うきは市吉井町新治316

電話：0943-75-4987 FAX：0943-75-5509

メール：kensetukanri@city.ukiha.lg.jp

## 4.第一次審査に関する作業内容

(1) 参加資格確認審査申請書類の提出

### ① 提出書類

様式集の「様式 1-7 第一次審査提出書類一覧表（チェックリスト）」に示す書類を提出すること。

### ② 参加資格確認審査申請書類の受付及び参加資格確認の実施

市は、応募者から提出される参加資格確認審査申請書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。応募資格を満たさない場合は、失格とする。

なお、提出方法、時期及び参加に必要な書類等の詳細等については次のとおりである。

受付期間	公告～令和6年7月31日（水）17時まで（土曜、日曜及び祝日を除く。）
提出部数 及び 提出方法	参加資格確認審査申請書類は、持参または書留郵便、宅配便（配達確認ができるものに限る）により、事務局（うきは市建設課建設管理係）あてに送付すること。 書留郵便、宅配便（配達確認ができるものに限る）の場合は、封筒または伝票のおもてに「うきは市営西隈上団地等整備事業応募書類 在中」と記載し、送付するこ

	と。また、送付後、市に到着確認を行うこと。 提出にあたっては、以下の仕様とする。 ・ A 4 判縦長左綴じとし、A 4 サイズのファイルに綴じて提出すること ・ 様式番号ごとにインデックスを付けること ・ 正本 1 部、副本 2 部
提出先及び 問い合わせ先 (事務局)	うきは市 建設課 建設管理係 〒839-1393 福岡県うきは市吉井町新治316 電話：0943-75-4987 FAX：0943-75-5509 メール：kensetukanri@city.ukiha.lg.jp

### ③ 事務局手続き（提出書類の受付・確認）

- 応募者から提出された参加資格確認審査申請書類について、事務局で受付時（郵送、宅配便の場合は到着時）に「押印が全てあるか」「指定する様式が全て揃っているか」「様式が全て埋まっているか」を確認する。
- 書類の確認については、事務局が「(1) 参加資格確認審査申請書類の提出」に対して、様式集の「様式 1-7 第一次審査提出書類一覧表（チェックリスト）」にて確認する。書類に不備がある場合は、事務局から提出期間内の再提出を指示する。
- 持参の場合は受付時間が重ならないよう、応募者からの電話確認時に受付時間の調整を行う。
- 市は、参加資格の審査後、全ての応募者に「参加資格確認審査結果通知」を送付する。

## 5.第二次審査に関する作業内容

### (1) 提案書の提出

#### ① 提出書類

様式集の「様式 2-4 第二次審査提出書類一覧表 (チェックリスト)」に示す書類を提出すること。

#### ② 提案書類の受付及び提案選定の実施

参加資格確認審査を通過した応募者 (以下「第一次審査通過者」という。) に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

提案書の選定にあたって、第一次審査通過者に対して個別にヒアリングを行うことを予定している。なお、提案書の提出方法、時期及び提案に必要な書類等の詳細等については次のとおりである。

受 付 期 間	参加資格確認審査結果通知受領後～令和 6 年 10 月 18 日 (金) 17 時まで (土曜、日曜及び祝日を除く。)
提 出 部 数 及 び 提 出 方 法	<p>市は、第一次審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書は、持参または書留郵便、宅配便 (配達確認ができるものに限る) により、事務局 (うきは市建設課建設管理係) あてに送付すること。</p> <p>なお、応募者の企業名を伏せて選定を行うため、提案書の記載に際して、<u>副本</u>には、<u>企業名、ロゴ、住所、氏名等、第一次審査通過者の企業名等が特定できる表現はしないこと。</u></p> <p><u>提案書</u></p> <p>■提出書類</p> <p>書留郵便、宅配便 (配達確認ができるものに限る) の場合、提出書類を同封の上、封筒または伝票のおもてに「うきは市営西隈上団地等整備事業提案書 在中」と記載し、送付すること。また、送付後、市に到着確認を行うこと。</p> <p>①提案書及び提案概要書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A 4 版縦長左綴じとし、A 4 サイズのファイルに綴じて提出すること</li> <li>・ A 3 版は Z 折りして綴じること</li> <li>・ A 4 版ファイルには、正本では応募者名、副本では「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称を表示すること。</li> <li>・ 様式番号ごとにインデックスを付けること</li> <li>・ 正本 1 部、副本 8 部</li> </ul> <p>②提案図面集</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A 3 横使い横書き左綴じとし、A 3 サイズのファイルに綴じて提出すること。なお、Z 折りはしないこと</li> <li>・ A 3 版ファイルには、正本では応募者名、副本では「参加資格確認審査結果通知」に記載の名称を表示すること。</li> <li>・ 様式番号ごとにインデックスを付けること</li> <li>・ 正本 1 部、副本 8 部</li> </ul>

	<p>③見積書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・様式 20-1～20-3 を基に作成して①のファイルに綴じて提出</li> <li>・正本 1 部、副本 8 部</li> </ul> <p>④電子データ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記①～②に関する提案書（PDF データ）を CD-ROM に収録し、2 部提出</li> </ul> <p>■提案書選定書類における記載内容の留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 提案にあたっては、内容及びその効果がわかりやすいように具体的にイラスト等を使用する等の工夫を施すこと。また、本様式の記載内容に関係して、他の様式、図面等により詳細な内容を示している場合は、その箇所を分かりやすく示すこと。</li> <li>○ 記述内容や提案構成等は、提案価格の根拠となるよう配慮して詳細に記述すること。</li> <li>○ 審査基準における基本的事項が明確に確認できるように記載すること。</li> </ul>
提出先及び 問い合わせ先 （事務局）	<p>うきは市 建設課 建設管理係</p> <p>〒839-1393 福岡県うきは市吉井町新治316</p> <p>電話：0943-75-4987</p> <p>FAX：0943-75-5509</p> <p>メール：kensetukanri@city.ukiha.lg.jp</p>

### ③ 事務局手続き（提出書類の受付・確認）

- 提案書類について、事務局で受付時（郵送、宅配便の場合は到着時）に「押印が全てあるか」「指定する様式が全て揃っているか」「様式が全て埋まっているか」を確認する。
- 書類の確認については、事務局が「(1)提案書の提出」に対して、様式集の「様式 2-4 第二次審査提出書類一覧表（チェックリスト）」にて確認する。書類に不備がある場合は、事務局から提案書提出期間内の再提出を指示する。
- 持参の場合は受付時間が重ならないよう、応募者からの電話確認時に受付時間の調整を行う。

## (2) 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、第一次審査通過者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、審査委員会は、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。
- 第二次審査では、第一次審査の結果は考慮しない。

## ② 第二次審査の内容

### ア. 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、様式集の「様式 2-5 公営住宅整備基準確認表 (チェックリスト)」「様式 2-6 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。
- 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、当該第一次審査通過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。

### イ. 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。

### ウ. 技術審査

- 審査委員会は、第一次審査通過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「採点表」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) 第 2 回審査委員会 (二次審査①) の実施 (令和 6 年 10 月 25 日 (金) 実施予定)

- 審査委員へ事業提案書を配付し、審査基準の共有と審査方法を説明する。
- 審査委員は、事業提案書と審査方法を踏まえ、各自仮採点を行う。

## (4) 第 3 回審査委員会 (二次審査②) の実施 (令和 6 年 11 月 26 日(火)実施)

### ① 審査委員による意見交換

- 各自の仮採点をもって意見交換を行う。
- 審査委員は、意見交換を踏まえ、仮採点を調整する。

### ② 第一次審査通過者によるプレゼンテーション・ヒアリング

- 第一次審査通過者によるプレゼンテーション及び各委員からの質問を行い、評価の確定に向けた確認を行う。第一次審査通過者あたり説明時間 30 分、質疑応答 20 分とする。第一次審査通過者すべてのプレゼンテーション後に、委員会の実施 (総合評価等) を行う。

### ③ 意見交換と評価の確定

- プレゼンテーション・ヒアリングを踏まえて各委員で再度意見交換を行い、各委員の各審査項目の評価を確定する。

### ④ 技術評価点の算出

- 各審査項目の技術評価点は、各委員が最終決定を行った技術評価点の平均点 (小数第 3 位を四捨五入) とする。

## ⑤ 評価方法

- 審査委員会において、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 80 点、価格点 20 点の計 100 点満点とする。

## ⑥ 技術審査（技術評価点の算出）

- 審査委員会は、別紙「採点表」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 20 点以下（80 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 】  $\text{技術評価点} = \Sigma (\text{各項目の配点} \times \text{評価ランク})$

※小数第 3 位を四捨五入する

## ⑦ 価格審査（価格点の算出）

- 価格点の算出は、第一次審査通過者が実施する業務に係る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 】

$\text{価格点} = 20 \times (\text{第一次審査通過者最低見積価格} / \text{各第一次審査通過者の見積価格})$

## ⑧ 優先交渉権者の選定

- 確定された技術評価点（80 点満点）と、価格点（20 点満点）を合計して、各第一次審査通過者の総合評価点（100 点満点）を算出する。
- 総合評価点が高同点の提案が複数ある場合は、技術評価点の高い第一次審査通過者を、また、技術

評価点が同点の場合は、くじにより選定された第一次審査通過者を選定候補として市に答申する。

- 審査委員会は、第一次審査通過者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交渉権者を選定し、市に答申する。
- 市は、この答申を踏まえ、事業者を選定し、全ての第一次審査通過者に対して合否を通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

#### ⑨ 選定結果の公表

- 令和6年12月25日(水)を目途に優先交渉権者について、事務局は庁内の決裁を経て、速やかに第一次審査通過者に通知するとともに、優先交渉権者として選定された事業者をホームページで速報として公表する。

#### (5) 審査講評の公表（令和7年2月10日（月）公表予定）

- 事務局は、審査委員会からの答申を受け、審査講評をホームページで公表する。

別紙：採点表

評価		
A	具体的で特に優れた提案がある [配点×1.00]	1.00
B	具体的で優れた提案がある [配点×0.75]	0.75
C	具体的で良い提案がある [配点×0.50]	0.50
D	具体的な提案がある [配点×0.25]	0.25
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない [配点×0.00]	0.00

ピンク色部分は、変更箇所を示す。

評価項目	評価ポイント	配点
<b>(1) 事業実施体制及び安定性に関する提案</b>		<b>8.0</b>
実施体制	・ 事業遂行に必要なマネジメントについての方針の明確さ ・ 構成企業間の役割分担の明確さ ・ 実績及び能力のある者を配置した体制	4
安定性	・ 構成企業間でのリスク分担及びリスクへの対応の明確さ	4
<b>(2) 地元産業への貢献に関する提案</b>		<b>8.0</b>
地元産業への貢献	・ 地元産業への貢献・育成期待度（方針・考え方） ・ 提案金額に対する地元産業への発注割合	8
<b>(3) 基本計画に関する提案</b>		<b>12.0</b>
全体計画	・ 事業概要書への理解度と整備の工夫・方針の魅力	4
	・ 整備後の居住者等のコミュニティ形成に向けた工夫・提案	4
	・ 各施設の配置の合理性、利便性、周辺住宅地への配慮	4
<b>(4) 建替住宅の計画に関する提案</b>		<b>12.0</b>
配置計画	・ 団地として一体感があり、適切な動線計画等、利便性・安全性の高い住配置計画 ・ 日照、圧迫感解消、プライバシー確保、に配慮した住棟配置 ・ ユニバーサルデザインなど誰もが安心して暮らせる住環境への配慮 ・ 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭、プライバシーなど周辺の住環境への配慮 ・ 周辺の景観と調和が取れた意匠デザイン ・ 周辺に対し閉鎖的でない外構デザイン等 ・ ZEH-M基準への対応	2
住棟・住戸計画	・ 利便性・快適性・安全性・健康への配慮 ・ ユニバーサルデザインなど、誰もが安心して暮らせる住戸への配慮	2
維持管理・長寿命化	・ 施設の長寿命化・耐久性への配慮 ・ 施設の修繕・改修のしやすさ、更新性など、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮 ・ 空家改修工事や設備更新時のコスト縮減への配慮 ・ 設備を含め耐久性、耐候性への配慮	3
団地・住棟の安全・防犯への配慮	・ 浸水被害に対する安全確保の工夫 ・ 居住者の安全の確保への配慮 ・ 防犯に関する配慮等	1
<b>(5) 広場・シェアスペースの計画に関する提案</b>		<b>8.0</b>
広場・シェアスペース	・ 子ども、子育て世帯、団地居住者、周辺住民等が憩い、過ごすことができる施設への工夫	4
	・ ZEB基準への対応（シェアスペース）	2
	・ 施設の修繕・改修がしやすく、更新性など、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮	2
<b>(6) 市道の整備に関する提案</b>		<b>2.0</b>
歩道・車道	・ 誰もが安全に移動できる道路構成（歩道・横断）への工夫 ・ 車両通行の安全性と歩行者の安全性確保の工夫	2
<b>(7) 施工計画に関する提案</b>		<b>8.0</b>
事業スケジュール	・ 事業全体のスケジュール	3
施工管理、品質確保	・ 無理のない施工計画・工程計画、工期の遵守や短縮に向けた提案 ・ 施工及び工事監理における、品質保持の実現に向けた具体的な提案	3
安全対策、周辺への配慮	・ 施工中の安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止等への対策の提案	2
<b>(8) 環境に関する提案</b>		<b>2.0</b>
環境への配慮	・ 環境負荷の軽減や地球環境への配慮 ・ ごみ減量化やリサイクル材など環境共生への配慮	2
<b>(9) 入居者移転支援業務に関する提案</b>		<b>6.0</b>
方針・体制	・ 確実な業務履行の考え方・体制の提案	2
スケジュール	・ 円滑な移転支援を行うための工程上の工夫	1
移転支援・居住者対応サービス	・ 居住者に配慮した円滑な移転や居住者の要望対応等、入居者の負担軽減・不安解消への配慮等	3
<b>(10) 分譲宅地に関する提案</b>		<b>12.0</b>
分譲宅地の造成	・ 若者世代、子育て世代が住みやすい分譲宅地の整備の工夫	6
分譲宅地の販売	・ 分譲宅地の販売方法の工夫と実現性（ZEHまたはZEH+の住宅の立地への工夫） ・ 宅地分譲のスケジュールの工夫	6
<b>(11) 追加提案に関する提案</b>		<b>2.0</b>
追加提案	・ 提案内容に基づき、必要性・妥当性・実現性を確認して評価	2
<b>合計</b>		<b>80</b>