

(仮称) 東京本駒込宮城県職員住宅整備事業  
提案書審査基準

令和7年6月  
宮城県総務部職員厚生課

## 【目次】

第1	総則	3
第2	審査方法・体制	3
1	審査方法	
2	審査体制	
3	審査手順	
第3	審査の項目・基準・配点	4
1	参加資格審査	
2	第1次審査	
3	第2次審査	
第4	選定事業者の決定	5
第5	審査委員会	6

# (仮称) 東京本駒込宮城県職員住宅整備事業 提案書審査基準

## 第1 総則

本提案書審査基準（以下「審査基準」という。）は、（仮称）東京本駒込宮城県職員住宅整備事業（以下「本事業」という。）において、契約の相手方となる事業者を審査・決定するための方法・基準等を示すものである。

## 第2 審査方法・体制

### 1 審査方法

事業者より提出された提案書等については、審査基準に基づき、本事業の実施体制、住居・住まいづくりに関する提案、建設工期及び売買価格に関する提案を総合的に審査し、採点の高い事業者を選定（以下「選定事業者」という。）するものとする。

### 2 審査体制

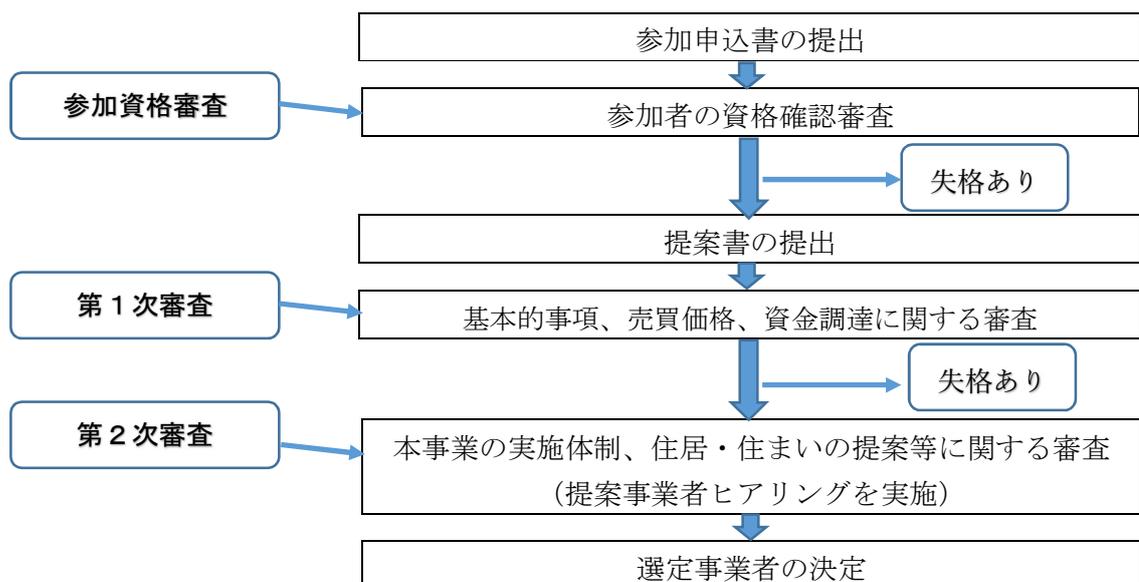
提案内容の審査は、別途設置する本事業に係る提案書審査委員会（以下「審査委員会」という。）を開催し、事業者から提出された提案書等の審査及び事業者の選定を行う。審査委員会の構成及びその詳細は第5に定める。

### 3 審査手順

審査委員会の審査は、参加資格審査、第1次審査、第2次審査に分けて実施する。

参加資格審査及び第1次審査は、審査委員会の事務局が行うものとし、第2次審査は、審査委員会において審査する（提案事業者ヒアリングを含む。）。

なお、参加資格審査又は第1次審査において、必要な要件等を満たしていない場合は失格とする。



### 第3 審査の項目・基準・配点

#### 1 参加資格審査

(仮称) 東京本駒込宮城県職員住宅整備事業事業者募集要領 (以下「募集要領」という。) 第4の2に定める参加資格要件を審査し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

#### 2 第1次審査

第1次審査は次の項目を審査し、失格となった事業者の提案書は第2次審査を実施しない。

##### (1) 基本的事項の審査

次の事項を審査し、一つでも要件を満たさない事業者は失格とする。

- ① 募集要領に定める住宅の要求性能等を満足していること。
- ② 建築基準法等関係法令の規定に関して、重大な不適合箇所がないこと。
- ③ その他、本事業の基本的な部分に関して、重大な不適切箇所がないこと。

##### (2) 売買価格等の適格審査

建物等の売買価格が募集要領に示す職員宿舍の事業費を超えているときは失格とする。

##### (3) 資金調達の適格審査

事業費総額以上の資金調達がない場合は失格とする。

#### 3 第2次審査

第2次審査は、以下に示す審査方法・項目・配点に基づき実施するものとし、審査委員の採点の合計により決定する。

(表-1) 審査区分と採点基準

	審査区分	採点基準 (点)	備考
A	優れている	5	
B	やや優れている	4	
C	ふつう	3	
D	やや劣る	2	
E	劣る	1	
F	記載なし	0	

※表-2の配点で、10点又は15点の場合は、上記採点基準に配点倍率を乗じて算出する。(例：配点が10点の項目で、採点基準「ふつう」を選択した場合は、採点基準3点×配点倍率2倍＝採点6点となる。)

(表-2) 審査の視点とその配点

審査項目	審査の視点	配点
1 本事業の 実施体制	① 本事業の実施体制 (5点) ② 職員宿舍建築の确实性 (5点) ③ 建設工期の确实性及び工期短縮のための工夫 (5点) ④ リスク管理など本事業の実施に必要な事項の配慮 (5点) ⑤ 本事業に従事する技術者の能力、事故防止・安全対策 (5点) ⑥ その他、本事業の実施体制に関する独自提案 (5点)	30点
2 住居・ 住まい づくり の提案	① 居室及び共有施設の配置並びにコンセプト (5点) ② 建物の性能・品質の確保(15点)(配点倍率3) ③ 景観や周辺環境との調和に配慮した建築デザイン (5点) ④ 入居者の安心・安全やプライバシーの確保 (5点) ⑤ ライフサイクルコストの低減に資する提案(10点)(配点倍率2) ⑥ 環境負荷低減に資する提案 (5点) ⑦ その他、住まいに関する独自提案 (5点)	50点
3 売買価格	① 廉価で要求性能を備えた売買価格 (20点)	20点
合計		100点

## ※売買価格の配点方法

- ・ 売買価格が最も低い者を1位とし、その配点を20点(B<sub>2</sub>: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<sub>2</sub>/D<sub>2</sub>)を考慮し、下記計算式により算出する。

〈計算式〉

$$A_2 = B_2 \times (C_2 / D_2)^2$$

A<sub>2</sub>: 提案売買価格に対する得点(点)B<sub>2</sub>: 配点(1位の提案売買価格への配点=20点)C<sub>2</sub>: 1位の提案売買価格(最低価格)(円)D<sub>2</sub>: 2位以下となる提案売買価格(円)

## 第4 選定事業者の決定

## 1 決定方針

選定事業者は、採点の最も高い者に決定する。

## 第5 審査委員会

- 1 審査委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって構成し、別表に掲げる職にあるものをもって充てる。
- 2 委員長は、審査委員会の議事進行を行う。
- 3 委員長は、やむを得ない事情で審査委員会に出席できないときは、副委員長に委員長の任を委任することができる。
- 4 委員長は、各委員に委員会への出席を要請し、委員は、当該要請に応じて委員会に出席する。
- 5 審査委員会は、委員の過半数の出席をもって成立するものとする。
- 6 審査委員会は、出席した委員の過半数の同意により、審査基準に基づき、事業者を審査・決定する。
- 7 審査委員会の事務局は、総務部職員厚生課において処理する。
- 8 その他、審査委員会の運営等にあたって必要な事項は、委員長が委員に諮って決定する。

別表

区分	職 名
委員長	総務部長
副委員長	総務部副部長（職員厚生課担当）
委員	総務部副部長
	復興・危機管理部副部長
	企画部副部長
	東京事務所副所長