

大崎町定住促進住宅整備事業・  
文化通住宅2号棟建設（仮称）  
優先交渉権者決定基準（案）

平成27年12月25日

大崎町

## 1. 総則

大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）優先交渉権者決定基準（以下、「優先交渉権者決定基準」という。）は、大崎町（以下、「本町」という。）が大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）（以下、「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する事業者（以下、「事業者」という。）の募集・選定を行うに際して、応募希望者に配付する募集要項と一体のものである。

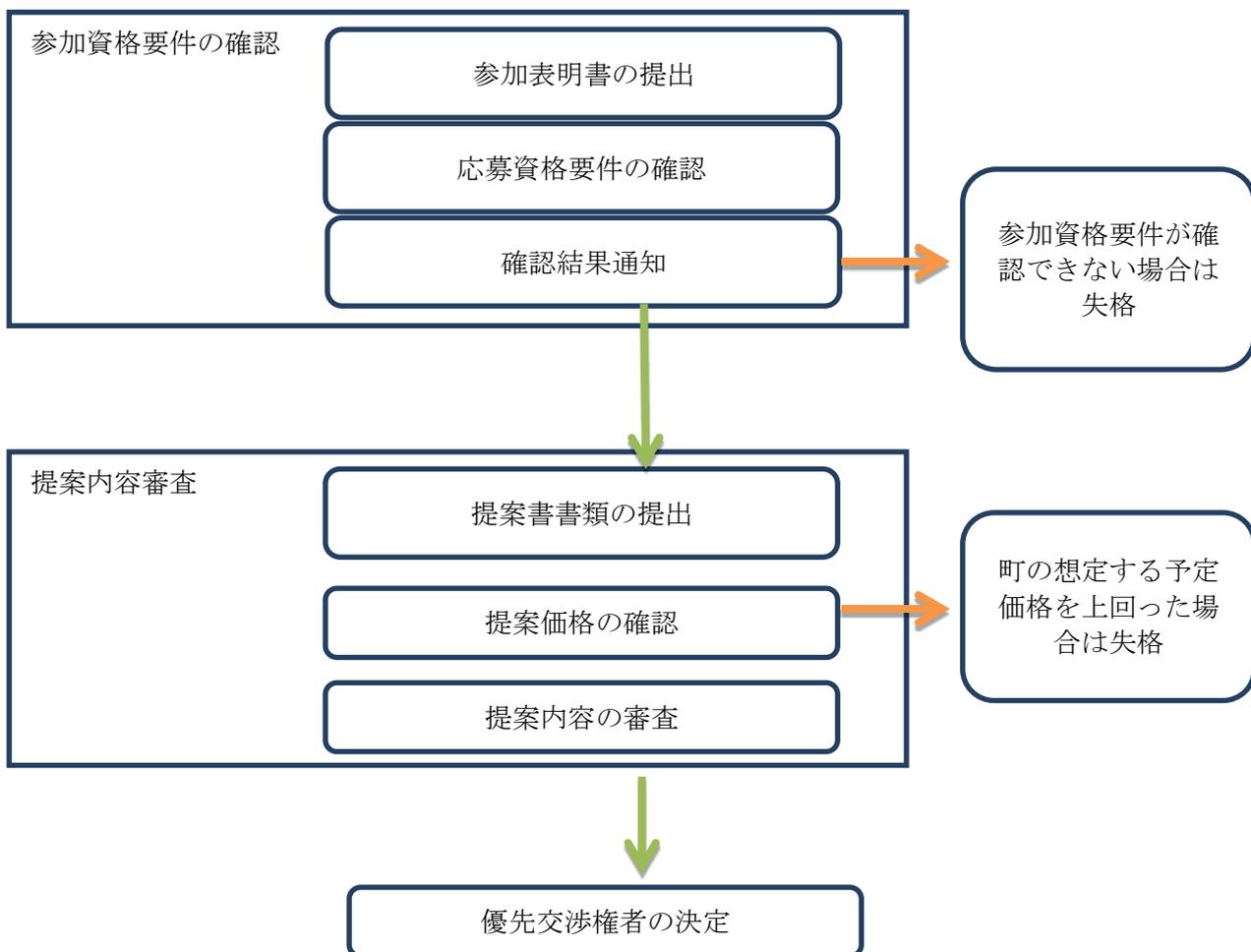
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募プロポーザル方式」を採用する。

優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った応募者を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、優先交渉権者決定基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語と同一のものである。

## 2. 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者の決定に当たっては、応募資格要件等の確認をし、次いで提案価格の確認及び提案内容の審査を実施する。



### 3. 応募資格要件の確認

応募資格の確認は、募集要項に示す応募者が備えるべき参加資格要件を満たしているか、審査し決定する。

審査結果は、募集要項に示す期日までに、当該応募者に、合否を通知する。

### 4. 提案内容審査

#### (1) 提案内容審査の流れ

提案内容審査は、次のとおり実施する。

##### イ. 提案価格の確認

応募者が提案書に記載した提案価格が、町の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。  
なお、全ての参加者の提案価格が予定価格を超えている場合は、再度、公募を行う。

(参加者からの提出書類の各様式に記載された内容(以下、「提案内容」という。)の変更は行わない。)

最終的に、提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。

##### ロ. 提案内容審査

「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理・運営計画に係る事項」、「その他」の各評価事項について、町に設置される大崎町PFI事業者選定委員会(以下「事業者選定委員会」という。)において、提案内容の審査・加点付与を行う。

##### ハ. 審査及び優先交渉権者の決定

事業者選定委員会は、各グループの提案内容の評価を行い各提案の提案内容評価点を決定する。  
また、後に示す方法で提案価格に対する価格点を決定し、提案内容評価点と価格点の合計値(以下、「総合評価値」という。)を算出し、総合評価値の最も高い者を優先交渉権者とし、2位のことを次点交渉権者として、町に結果を報告する。

##### ニ. 審査結果の公表

審査結果は、優先交渉権者・次点交渉権者に決定したグループの代表企業に速やかに連絡する。  
また、基本協定締結後、審査結果と審査講評は、町のホームページ上で公表する。

#### (2) 価格点の算定の方法

価格点は、満点を**25点**とする。

各提案価格の点数の計算は、下記の式により行う。

$$\text{価格点} = 25 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

#### (3) 提案内容評価点の算定の方法

提案内容評価点は、満点を**75点**とする。

提案内容評価点の点数の計算は、提案内容の各項目の内容評価点(以下、「各項目内容評価点」という。)を計算し、その合計点数を計算したあと、提案内容評価点を下記の式により計算する。  
点数付与は、相対評価とし、各提案内容を比較し、最も優れた提案に各評価項目の満点を与え、2位以下に、審査員の評点の点数比例で、各項目の点数を決定する。

$$\text{各項目内容評価点} = \text{各項目の配点} \times \frac{\text{それぞれの応募グループの内容評価点}}{\text{全応募者の内容評価点の最高点}}$$

$$\text{提案内容評価点} = 75 \times \frac{\text{それぞれの応募グループの各項目内容評価点の合計点}}{\text{全応募者の各項目内容評価点の合計の最高点}}$$

#### (4) 応募者が1者の場合の審査方法

応募者が1者の場合は、絶対評価とし、町の要求水準を満たすことを前提として、加点式で審査し、あらかじめ委員会で設定した最低点(70%で、評価点53点(75点×70%))をクリアした場合、優先交渉権者とするものとする。

また価格点は、価格が予定価格を下回っていることを前提に、満点の**25点**を付与する。

(5) 総合評価値

事業者選定委員会は、総合評価値（価格点と提案内容評価点の合計値）の最高点を獲得したグループを優先交渉権者、2位の者を次点交渉権者として町に報告し、町は、その結果を受けて、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。

(6) 提案内容評価の項目と配点

提案内容の評価の項目と配点は、「別表-1 提案評価項目と配点表」に記載する。

別表-1 提案評価項目と配点表

評価項目		評価内容	評価内容小項目	配点					
様式	項目								
4-3 4-4 4-5 4-6 4-7	事業計画	資金調達 / 収支の妥当性	安定性・コストへの影響	資金の調達の方法・確実性	2	5	15		
30年間の収支の妥当性			長期収支計画の妥当性・正確性						
			返済計画の妥当性・安定性						
			資金計画全体の評価						
4-8	事業計画	役割分担の明確さ・メンバーの熱意	メンバーの役割の明確さ	2	6				
			責任体制の明確さ	1					
			町との協力態勢・熱意	3					
4-9	事業計画	リスク分担の的確性・想定されるリスクへの対応	リスクの考え方の的確性	2	4				
			リスク対応方策の的確性	2					
4-10	施設計画	全体配置計画	地優賃住宅・定住促進住宅としての適切性	地優賃住宅・定住促進住宅への理解	1	11	36		
			安全安心への配慮	安全安心への配慮	3				
			子育てへの配慮	子ども居住が多いことに配慮した全体配置計画	5				
			地域コミュニティへの配慮・貢献	地域コミュニティへの配慮・貢献	2				
4-11 4-12	施設計画	住棟の躯体等	耐震性・防音性能・遮熱性能・周辺との調和	耐震性	2	6			
			防音性(隣戸、上下防音性能)	2					
			遮熱性能	2					
4-13	施設計画	住棟の外観	住棟の外観の評価、周辺との調和	住棟の外観の評価、周辺との調和	3	3			
			住戸の性能	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	間取り・収納・使いやすさ・安全安心			4	11
				動線のスムーズさ	動線のスムーズさ			2	
				子育てへの配慮	子ども世帯に配慮した住戸性能			4	
ユニバーサルデザイン	ユニバーサルデザイン	1							
4-14	施設計画	施工計画・全体工程	仮設の適切性・周辺住民への配慮	仮設の適切性・周辺住民への配慮	1	5			
			安全安心への配慮	安全安心への配慮	2				
			設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2				
4-15	維持管理・運営	維持管理計画	計画の妥当性	計画の妥当性	4	12	12		
			大規模修繕計画の工夫	大規模修繕計画の工夫	3				
			管理体制及び入居者サービス	管理体制	2				
			入居者対応の工夫	3					
4-16	その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫		1	6	6		
		地域経済への配慮	町内企業の参加	町内企業の参加数による加点複数の応募者の場合：最大参加企業グループを満点、他のグループは5×(応募者の町内企業数) / (最大町内企業参加数)、応募が1社の場合は、0.2×参加町内企業数(最大5点)	5				

4-17		民間提案事業	町の財政、入居者はじめ地域の住民サービスに寄与する提案になっているか？		6	6	6
				配点合計	75	75	75