

平成28・29年度
町営南藤曲団地ASUO整備事業

最優秀提案書決定基準

平成28年5月

小 山 町

< 目 次 >

1. 本書の位置づけ	1
2. 最優秀提案書の選定の概要	
(1) 最優秀提案者の選定方式	1
(2) 最優秀提案書の選定方法	1
(3) 優先交渉権者の選定体制	1
3. 審査の手順	2
4. 参加資格審査	2
5. 提案内容審査	
(1) 技術提案評価	3
(2) 価格評価	3
6. 技術提案評価	
(1) 審査の項目と配点の概要	4
7. 価格評価	5
8. 最優秀提案書の選定	5

1. 本書の位置づけ

本落札者決定基準は、小山町（以下「本町」という。）が「平成28・29年度町営南藤曲団地ASUO整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業のプロポーザル審査要領（以下「審査要領」という。）と一体のものである。

落札者決定基準は、最も優れた提案を行った参加者（優先交渉権者）を選定するための方法及び評価基準等を示し、プロポーザル参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 最優秀提案書の選定の概要

(1) 最優秀提案者の選定方式

本事業は、この地域の気候に配慮した設計、施工、維持管理に関する効率的・容易性を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・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、民間事業者の選定に当たっては、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、指名プロポーザル方式を採用する。

(2) 最優秀提案書の選定方法

提案内容審査は、技術提案内容の評価（以下「技術提案評価」という。）により技術評価点、価格提案の定量的な評価（以下「価格評価」という。）により価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとし、最も総合評価点の高い提案書を最優秀提案書とする。

(3) 優先交渉権者の選定体制

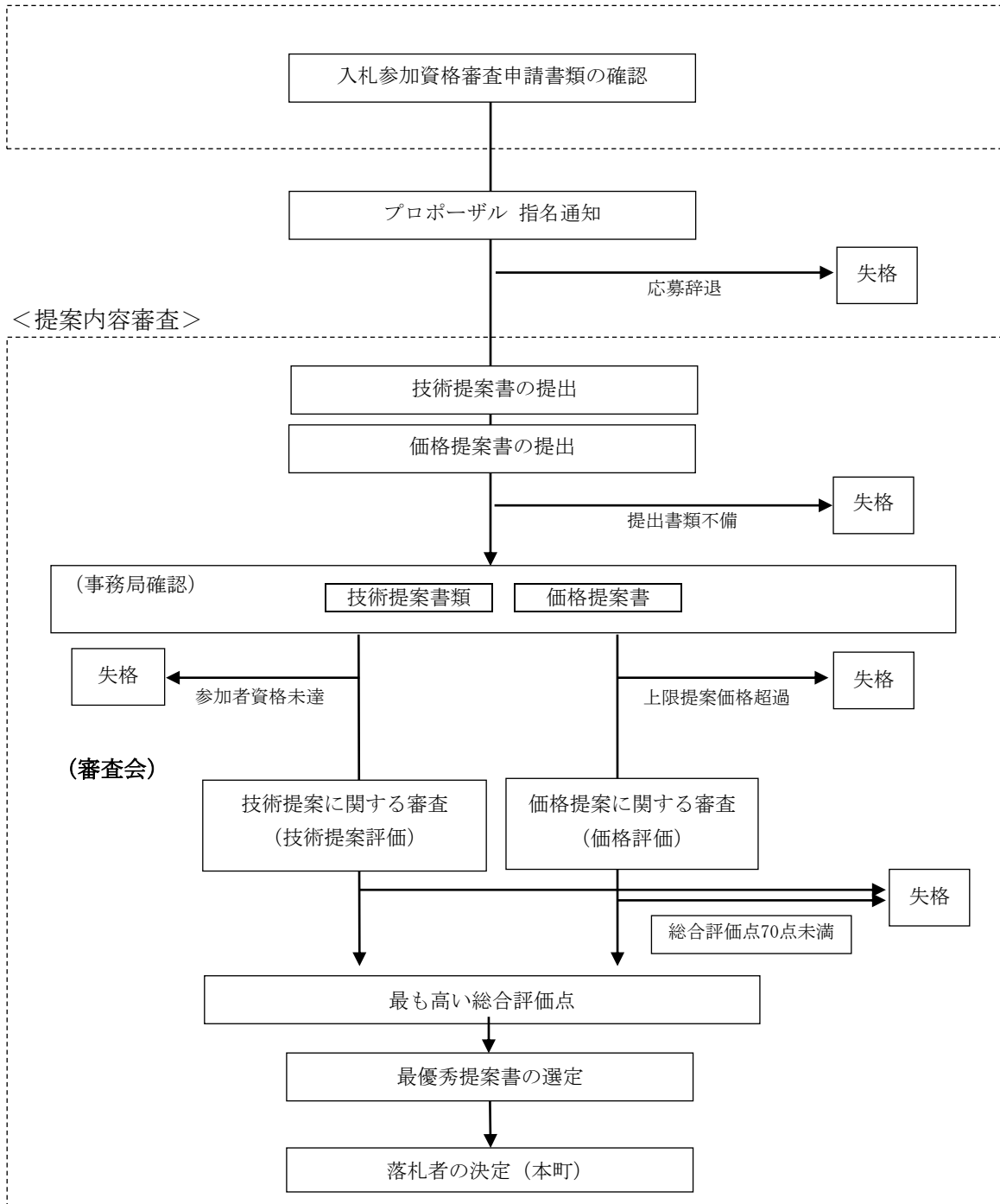
最優秀提案書の選定は、学識経験者及び本町の職員等で構成する審査会（「平成28・29年度町営南藤曲団地ASUO整備事業優先交渉権者選定審査会設置要領（平成28年5月2日施行）」に基づき設置、以下「審査会」という。）において行う。本町は、この審査結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者を選定するものとする。

区分	氏名	所属及び役職名
委員長	田代章	小山町 副町長（統括）
副委員長	室伏博行	小山町 副町長（特命）
委員	杉本洋文	東海大学 建築学科 教授（小山町行政アドバイザー）
	川口良子	（合）デザインアープ（小山町行政アドバイザー）
	大石武司	静岡県 暮らし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課長
	青野直己	静岡県 暮らし・環境部 建築住宅局 公営住宅課長
	溝口久	小山町 まちづくり専門監
	湯山博一	小山町 企画総務部長
	池谷精市	小山町 経済建設部長
	野木雄次	小山町 経済建設部 都市整備課長
	岩田和夫	小山町 企画総務部 おやまで暮らそう課長

3. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

< 小山町 指名委員会 > (審査委員会外)



4. 参加資格審査

参加資格審査は、参加要件とする予定技術者の要件に関して事務局により審査を行う。参加資格の備えるべき予定技術者の要件を1つでも満たさない場合は失格とする。

5. 提案内容審査

提案内容審査は、技術提案評価及び価格評価を行う。技術提案評価は審査要領の項目4における評価項目に基づき審査を行う。

なお、審査の基準は別記とする。

(1) 技術提案評価

技術提案書の内容に関して、以下の項目の審査基準を満たしていることの技術提案評価を行う。

(様式 6-2 及び提案図面)

区分	審査項目	審査基準	配点	図面等
様式 6-2 1 アイ	企業の 取組意欲	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に対する取組意欲が明示されているか。 地元企業の活用や雇用等、地域貢献がされている提案がされているか。 	6	
様式 6-2 2 ア	実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に対する基本理念が事業目的に踏まえた提案がされているか。 実施体制（代表者、構成員がそれぞれ役割、責任分担等）が適切に提案されているか。 	6	
様式 6-2 2 イ	配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 住棟は要求水準書に示された計画とされていること。 入居者等の動線計画が明示されていること。 既設受水槽、プロパンガス設備の保守点検に配慮された計画がされていること。 入居者同士の情報交換を目的とする共用スペース、憩いの空間等が提案されているか。（家・庭一体の理念） 	12	配置図、 動線計画図
様式 6-2 2 イ	平面計画	<ul style="list-style-type: none"> 入居者（特に高齢者世帯、子育て世帯）の安全に配慮された平面計画がされていること。 入居者のプライバシーに配慮した計画がされていること。 	10	平面計画図 立面図
様式 6-2 2 ウ	住宅性能	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者に配慮された設備計画がされていること。 住戸内設備が要求水準書に基づき計画されていること。 省エネ、断熱対策が要求水準以上の提案があるか 	8	平面計画図
様式 6-2 2 ウ	設備計画	<ul style="list-style-type: none"> 防災及び防犯に配慮した提案となっているか。 駐車場として入居者用 15 台の区画数が計画されていること。 車両通行上の安全対策が提案されていること。 駐輪場として住戸 1 戸当たり 1 台以上のスペースが計画されていること。 その他独自に計画、配慮した点 	4	配置図
様式 6-2 2 ウ	景観・環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 景観に配慮した計画となっているか。 環境共生や環境負荷の軽減に対する提案がされていること。 維持管理コストの抑制が提案されているか。 エネルギーコストの縮減が提案されているか。 	12	立面図
様式 6-2 2 エ	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業の実施工程が明示されていること。 建設コスト縮減に関する提案がされている。 工期短縮への取組がされていること。 周辺への影響対策、住民説明会等が計画されているか。 	3	
様式 6-2 2 イウ	その他 独自の 提案	<ul style="list-style-type: none"> その他独自に計画、配慮した点 (平面計画、設備計画等、実施要綱及び要求水準書で規定していない提案による取組) 	14	

(2) 価格評価

参加者の提出した価格提案について審査要領に基づき価格評価点を算出する。

提案価格が上限提案価格を超えている場合は、失格とする。

6. 技術提案評価

技術提案は、参加者から提出された技術提案書類の内容について、以下に示す審査項目ごとに評価を行うものとし、配点の合計は75点とする。

個々の配点は、それぞれの審査項目における基準配点に評価区分に応じた配点比率を乗じて算定することとする。

(1) 審査項目と配点の概要

審査項目		配点	
取組意欲	提案者の取組意欲	3	6
	地元企業の活用や雇用等、地域貢献	3	
実施方針	基本理念を踏まえた計画	3	6
	事業の実施体制	3	
配置計画	住棟の配置計画（人・車の動線計画を含む）	7	12
	既設受水槽、プロパンガス設備の保守点検への配慮	1	
	入居者同士の情報交換する場の提供（家・庭一体の理念）	4	
平面計画	入居者（特に高齢者世帯、子育て世帯）に配慮された平面計画	10	10
住宅性能	住棟内計画 ※平面計画と重複、設備	3	8
	要求水準書以上の省エネ、断熱性能	5	
設備計画	防災及び防犯設備	2	4
	駐車場の区画数	1	
	駐輪場	1	
景観・環境への配慮	景観に配慮した計画	10	12
	維持管理コストの抑制	2	
施工計画	事業の実施工程、工期の短縮、近隣住民説明会の実施計画	3	3
その他独自の提案	平面計画に関するその他独自に計画、配慮した提案	10	14
	設備計画に関するその他独自に計画、配慮した提案	4	
合計		75	

それぞれの審査項目毎に、下表に示す評価区分にしたがい、5段階で評価を行う。

評価区分		配点比率
A	審査項目に対する具体的な提案があり、特に優れている。	100%
B	審査項目に対する具体的な提案があり、優れている。	75%
C	審査項目に対する具体的な提案があり、標準的である。	50%
D	審査項目に対する具体的な提案があり、標準より劣っている。	25%
E	審査項目に対する具体的な提案がない。	0%

7. 価格評価

参加者の入札金額に関して、以下に示す方法で配点を行うものとし、配点は25点とする。参加者の価格提案は、次の算定式に基づき、価格審査の評価点を算出する。

評価点の計算式

$$\text{評価点} = 25 \times \text{最低価格提案金額} / \text{価格提案}$$

計算例：Aグループ 200 百万円（最低価格提案）、Bグループ 210 百万円の場合、

$$\begin{aligned} \text{Aグループの評価点} &= 25 \times 1.0000 \quad (= 200 / 200 \text{ (小数点以下第5位を四捨五入)}) \\ &= 25.00 \text{ 点 (小数点以下第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bグループの評価点} &= 25 \times 0.9524 \quad (= 200 / 210 \text{ (小数点以下第5位を四捨五入)}) \\ &= 23.81 \text{ 点 (小数点以下第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

8. 最優秀提案書の選定

技術提案の評価点（配点75点）と価格評価の評価点（配点25点）の合計（総合評価点）が最も高い参加者を最優秀提案書として選定する。総合評価点が70点未満は失格とする。

ただし、総合評価点が最も高い参加者が複数いる場合、本町はくじ引きにより最優秀提案書を決定する。

総合評価点の計算式

$$\text{総合評価点 (100点満点)} = \text{技術評価点 (75点満点)} + \text{価格評価点 (25点満点)}$$