

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業
優先交渉権者決定基準

(案)

令和6年12月

小山町

1. 総則

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業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、小山町（以下、「本町」という。）が菅沼地域優良賃貸住宅整備事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたって、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。

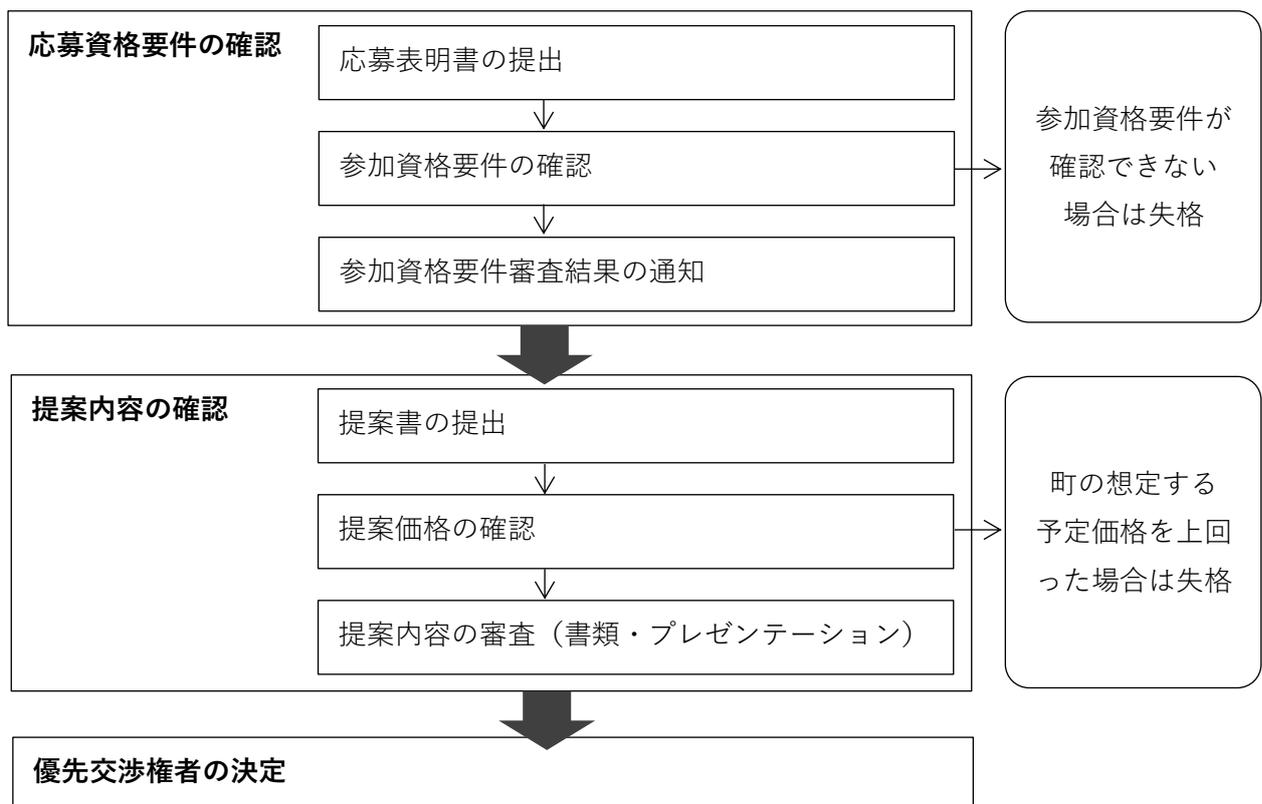
本事業は長期の事業契約であり、高度な技術力、専門性、創造性、企画力及び実績が要求される業務であることから「公募プロポーザル方式」を採用する。

優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を決定するにあたって、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あたっては、応募参加者が備えるべき参加資格要件（以下、参加資格要件）、等の確認を行い、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

応募参加資格の確認は、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、可否を通知する。

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。

1) 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。町の設定する予定価格は、参加表明を行ったものが複数の場合は公表し、応募者に通知する。

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。

(応募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。

2) 提案内容審査

「事業計画」、「特定テーマ」、「施設計画」、「施工計画」、「維持管理」、「その他」の各評価事項について、町に設置される菅沼地域優良賃貸住宅整備事業に係る審査委員会(以下「審査委員会」という。)において、提案内容の審査・評価を行う。

3) 審査及び優先交渉権者の決定

審査委員会は、各グループの提案内容の評価を行い、各提案の提案内容の評価点を決定する。

また、後に示す方法による「価格評価点」と「提案内容評価点」に「民間提案した事業者への加點評価」を加えた合計値(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位のものを次点交渉権者とする。

なお、提案が町の要求する水準を上回っていることを確認し、可否判定をするものとする。町の水準は、提案内容評価点を63点として設定し、価格評価点との合計で70点以上を合格点とする。応募グループ全ての提案が70点未満の場合は、優先交渉権者は該当者なしとする。

4) 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10点とし、点数の計算は下記の式により行う。

$$\text{価格点} = 10 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

(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90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を計算し、その合計点数を各審査委員の提案内容評価点とする。各審査委員の提案内容評価点の内、最高点と最低点を除く点数の平均点を提案内容評価点とする。

(4) 総合評価値の算定の方法

総合評価値の点数の計算は、価格評価点と提案内容評価点を合計し、民間提案を採択した事業者には「民間提案した事業者への加点評価」を加えた下記の式により計算する。

なお、民間提案した事業者への加点評価は、価格評価点の満点と提案内容評価点の満点の合計である100点に対し、その10%（10点）とする。

$$\text{総合評価値} = \text{価格評価点} + \text{提案内容評価点} + \text{民間提案した事業者への加点評価}$$

審査委員会（前記3）により優先交渉権者として決定した事業者と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。

参加者が1グループの場合は、合否判定結果を町に報告し、町はその結果を受けて、優先交渉権者を決定する。

(5) 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 提案評価項目と配点表」に記載する。

別表 提案評価項目と配点表

価格点

価格点	配点	採点
10×（応募者全体で最も低い価格）／（提案者の応募価格）	10	

提案内容評価点

様式番号	評価項目	記載箇所 (募:募集要項、要:要求水準書、他)	評価内容	配点	採点	
様式 4-7	事業計画 資金調達/ 収支の妥当性	資金調達の方法と確実性	要:1章 2事業目的 (1) 資金調達	長期収支計画の妥当性、 返済計画の確実性・安定性があるか	3	6
		コスト削減 建設・ライフサイクル	要:1章 2事業目的 (1) コスト削減	ライフサイクルコストの削減が図られているか	3	
様式 4-8	実施体制と リスク管理	建設に関する体制	要:3章 4建設等に関する条件 住宅の建設、工事監理	各種協議・施工監督職員等の体制、法令遵守 検査及び試験結果等報告の方法	3	15
		維持管理に対する体制	要:4章 1維持管理 (1) 施設維持管理	維持管理計画が適切にできる体制か	3	
		リスクに対する対応	募:4章 2町とSPCの責任区分 リスク想定とその対応	予想されるリスクは適切に対応について検討しているか	3	
様式 4-9	特定 テーマ	景観・ ライフスタイル	要:1章 2事業目的 (2) 自然環境や住環境との調和	住環境やまち並み景観と調和しているか 自然を感じられるか	6	18
		子育てが楽しめる環境か	要:1章 2事業目的 (3) 子育てを楽しむための施設整備	子育てに配慮しているか (水廻りの床は滑りにくい/ベビーカーの通行等)	6	
		コミュニティの醸成が工夫されているか	要:1章 2事業目的 (4) ライフスタイルを楽しむための施設整備	コミュニティスペースを設け、日々の暮らしを楽しめる施設整備がされているか	6	
様式 4-10	施設 計画	配置計画	建物や付属施設等の配置	要:3章 3施設整備の要求水準 建築 (配置計画、構造・階数等)	5	10
		防犯・安全性	要:3章 3施設整備の要求水準 電気設備・機械設備・付帯設備	防災に配慮し、防犯対策は考慮しているか	5	
様式 4-11	住棟の躯体等	快適な住戸で子育てしやすい間取りか	要:3章 3施設整備の要求水準 建築 (住戸計画、専用部分)	地域の特性(湿気、雨・雪)を理解した住棟か 子育てに配慮した間取りか	7	29
		要求性能は遵守しているか	要:5章 1住宅性能評価 要求性能	要求性能は満たしているか	4	
様式 4-12	住戸の快適性	設備の使い易さ	要:3章 3施設整備の要求水準 電気設備、機械設備等	使用材料や設置設備は使い易さに配慮し、機器の 交換等は容易でメンテナンス性を考慮しているか	4	8
		設備の安全性、環境に配慮はされているか	要:3章 3施設整備の要求水準 電気設備、機械設備等	安全性や省エネに配慮した機器設置なのか	4	
様式 4-13	施工 計画	施工計画・ 全体工程	募:2章 1募集に付する事業の内容 事業スケジュール	事業スケジュールに無駄がなく適切か	2	5
		安全対策や周辺住民への配慮	要:3章 4建設に関する条件 安全・周辺住民に配慮した施工	建設は安全で、周辺住民に配慮した計画であるか	3	
様式 4-14	維持 管理	維持管理計画	日常における清掃や保守点検等の妥当性 と計画修繕	要:4章 1施設の維持管理 維持管理の適切さ、妥当性	4	11
		入居者サービス、入居率向上のための工夫	要:4章 1施設の維持管理 入居者サービス、入居率の向上	地域コミュニティを活性化させる企画があるか 入居率向上のための計画とその実現度はあるか	4	
		家賃等利用料の徴収に関する計画	要:4章 1施設の維持管理 家賃徴収	家賃を徴収の方法と町への入金のための具体的な方法、 滞納者への対応	3	
様式 4-15	その他	地域経済の活性化	要:1章 2事業目的 (5) 地域経済の活性化	事業の実施にあたって町内企業の参画により 地域経済の循環に寄与しているか	3	6
		町との協力体制	要:4章 1維持管理 (1) 入居者募集時の協力	入居募集や町施策の広報の作成等の手続きに積極的に 提案等する体制か	3	
様式 4-16	独自提案	要求水準書等に示される業務内容に対する有益な代替え案、又は、独自の追加提案があるか		6	6	
配点合計				90		

民間提案者による応募の場合の加点

加点	配点	採点
民間提案をした事業者からの提案	10	

総合評価値

項目	内容/基準等	採点集計	総合評価値
価格点	10点評価		
提案内容評価点	6項目 90点評価		
民間提案者による応募の場合の 加点	民間提案制度導入指針に基づく民間提案者		