

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業
優先交渉権者決定基準（案）

平成30年8月
小山町

1 総 則

小山町落合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、「町」という。)が小山町落合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。

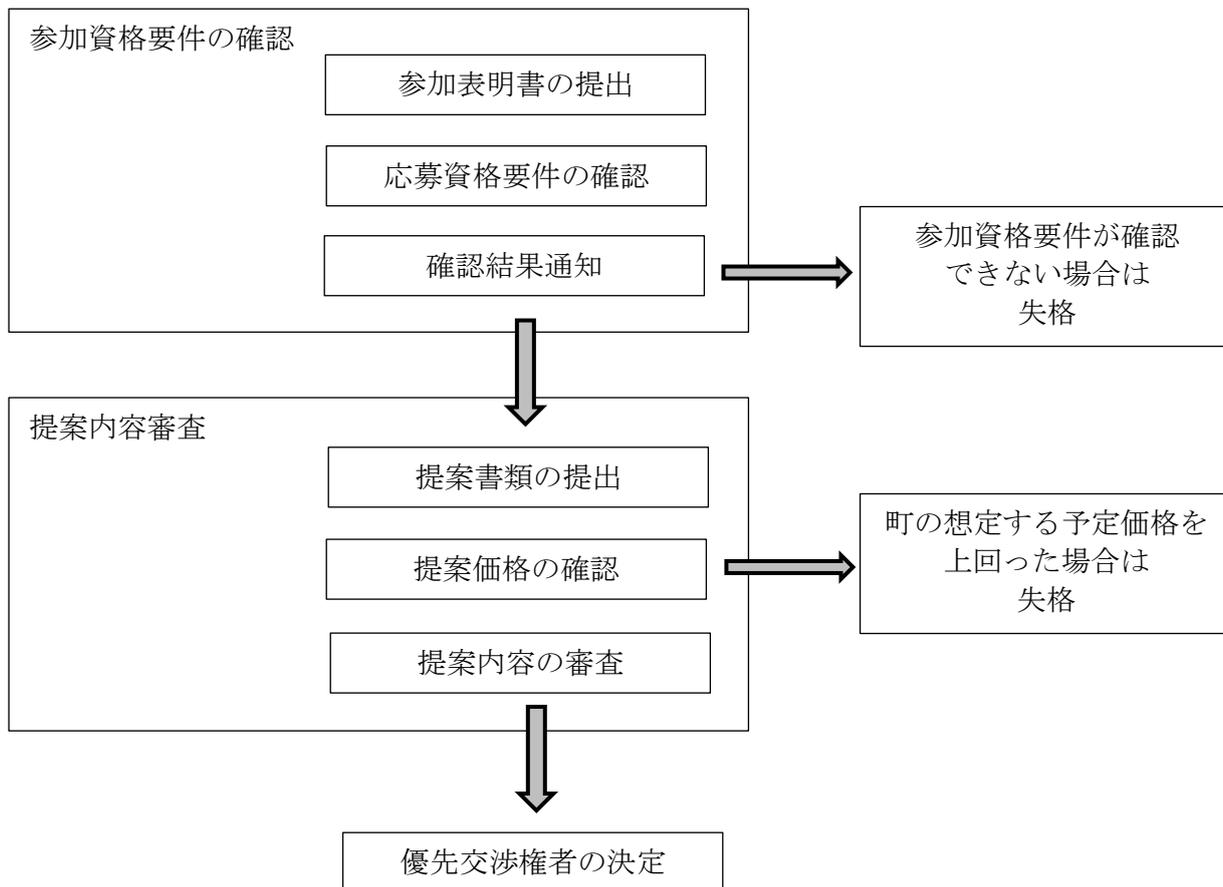
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募プロポーザル方式」を採用する。

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応募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。

ア 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。

(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。

イ 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、町に設置される小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業PFI事業者審査委員会(以下「審査委員会」という。)において、提案内容の審査・加点付与を行う。

ウ 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審査・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位のものを次点交渉権者として、町に結果を報告する。

エ 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

ア 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。

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

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

イ 提案内容評価項目のうち、町内企業の参加による評価点の算定の方法

①複数の応募者の場合

$$\text{町内企業の参加評価点} = 5 \times \frac{\text{それぞれの応募グループの町内企業参加数}}{\text{公募参加グループ中で最も多い町内企業参加数}}$$

②応募が1者の場合

町内企業の参加評価点=0.2×参加町内企業数（最大5点）

(4) 応募者が1者の場合の審査方法

応募者が一者の場合は、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

審査委員会は、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	評価項目の詳細	配点			関連様式	
1 事業 実施 計画	資金調達・ 収支の妥当性	資金調達の方法・確実性	2	6	9	様式 3-6 様式 3-7 様式 3-8 様式 3-9 様式 3-10 様式 3-11	
		長期収支計画の妥当性・正確性	2				
		返済計画の妥当性・安定性	2				
	実施体制	メンバーの役割、責任体制の明確性、適切性	1	3		様式 3-12 様式 3-13	
		リスク管理体制、リスク分担	1				
		町との協力体制、熱意	1				
2 施設 計画	団地全体	地域優良賃貸住宅への理解	1	18	40	様式 3-5 様式 3-13	
		周辺環境や景観への配慮 (住棟の外観の評価、 周囲との調和)	建物デザイン				6
			ランドスケープ				2
			植栽等				1
		子育て世帯居住者への配慮、工夫	3				
		駐車場のスペース確保の工夫	2				
		災害対策（災害対策機能の整備等）	1				
		環境共生への配慮（環境負荷の低減、再生可能エネルギーの活用等）	1				
	住民及び周辺コミュニティへの配慮	1					
	住棟・住戸の性能	子育て世代に配慮した間取り・収納・使いやすさ	6	12		様式 3-14	
		ユニバーサルデザイン	2				
		日当たり・温熱・通風・快適性への配慮	2				
		防犯性・安全性への配慮	2				
	付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	1	1		様式 3-14	
	長寿命化、 維持管理	中長期的な計画修繕コスト低減のための提案 (長寿命化、メンテナンスフリーに配慮した工 法や材料の活用等)	建物・設備の更新性への配慮	3	9		様式 3-15
			日常の修繕、維持管理、設備機器取扱等のしやすさへの配慮	2			
			ランニングコストへの配慮	2			
				2			
	3 施工 計画	施工計画	工期の遵守や工期短縮の提案	1	3	3	様式 3-16
			安全対策、環境への配慮	1			
施工中の周辺住民への配慮			1				
4 維持 管理 ・ 運営	維持管理・運営	維持管理計画の妥当性	2	9	9	様式 3-17	
		大規模修繕計画の提案、工夫	2				
		管理・運営体制	2				
		入居者サービス、対応の工夫、入居募集、入居率向上のための工夫	3				
5 そ の 他	民間収益事業	民間収益事業の建設、維持管理・運営計画に対する評価	2	3	14	様式 3-18	
		子ども・子育て、福祉又は生活利便性に資する民間収益事業の評価	1				
	地域社会への貢献	本事業における地域経済や地域活性化への取組	1	6		様式 3-19 様式 2-4	
		町内企業の参加（※別途算定方式参照）	5				
	その他	上記の評価項目には含まれない特に優れた提案	5	5		様式 3-21	
	合計点					75	