

七福団地住宅環境整備事業
優先交渉権者(契約候補者)
決定基準

令和3年7月5日

小竹町

1. 総則

七福団地住宅環境整備事業優先交渉権者決定基準（以下、「決定基準」という。）は、小竹町（以下、「町」という。）が七福団地住宅環境整備事業（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、配付する募集要項と一体のものである。

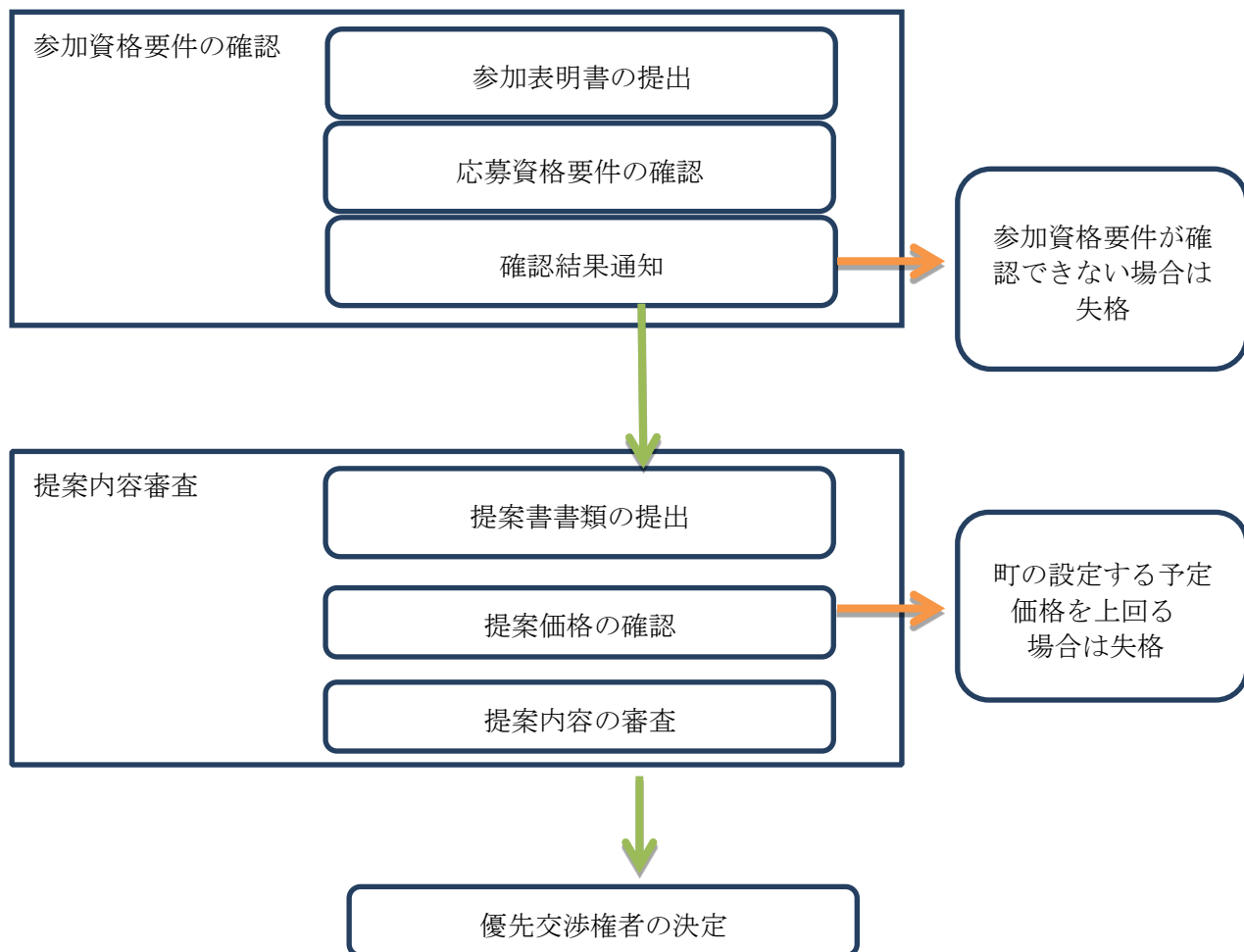
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募プロポーザル方式」を採用する。

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、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を確認し、町の設定する予定価格を上回る場合は失格とする。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。)

イ. 提案内容の審査

「事業計画に係る事項」、「施設計画に係る事項」、「その他」の各評価事項について、町に設置される小竹町民間資金等を活用した整備事業者選定委員会(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。

ウ. 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50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。なお、応募者が1者の場合は、価格が予定価格を下回っていることを前提に、満点の50点を付与する。

$$\text{価格点} = 50 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

(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50点とする。

提案内容評価点の点数の計算は、下記の式により行う。なお提案内容評価点が、あらかじめ事業者選定委員会で設定した最低点(70%で、評価点35点(50点×70%))以上であることを優先交渉権者の必須条件とする。

$$\text{提案内容評価点} = \text{各項目内容評価点の合計点}$$

(4) 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。

(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-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の検討

様式	項目	評価内容	評価内容小項目	配点			
4-3	事業計画	資金調達/ 収支の妥当性	資金の調達の方法・確実性	2	3	12	
4-4			返済計画の妥当性・安定性	1			
4-5		実施体制	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	1		6
				責任体制の明確さ	2		
町との協力態勢・熱意	3						
4-6	リスクの対応	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・対応方策の的確性	3	3		
4-7	全体配置計画	公営住宅団地としての適切性	公営住宅制度の目的・意義を理解した配置計画になっているか？	2	7	25	
		安全安心への配慮	安全安心に配慮した配置になっているか？歩車分離や飛び出し防止	3			
		地域コミュニティへの配慮	地域コミュニティとの融和・形成に配慮した配置計画	2			
4-8	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	1	3		
			防音性(隣戸、上下防音性能)	1			
			遮熱性能	1			
4-9	住棟のデザイン	住棟のデザインの評価、周辺との調和	住棟のデザインの評価、周辺との調和	2	2		
4-10	住戸の耐久性	一定の居住性や安全性等が確保された上で、長期的な活用が図れるか？	住戸の構造	1	3		
			躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上への配慮	1			
			耐久性のある資材等の利用	1			
4-11	住戸の性能	間取り・収納・使いやすさ・安全安心・動線のスムーズさ	間取り・収納の工夫・家事動線・移動動線のスムーズさ 可変性への配慮	2	7		
		ユニバーサルデザイン 高齢者・子供への配慮	ユニバーサルデザイン 車椅子利用者への配慮 高齢者・子育て世帯への配慮	5			
4-12	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 工事期間中の周辺住民への配慮	1	3		
		安全安心への配慮	安全安心への配慮	1			
		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	1			
4-13	その他	経済性	ライフサイクルコスト低減の工夫	3	13	13	
		地域経済への配慮	町内企業の参加	以下の2項目の合計とする。 ・1社につき1点の加算。ただし5社を超えた場合は5点とする。 ・町内企業の受注額の割合により、5点満点として算出する。*			10
配点合計				50	50	50	

※注釈) 各点数は、小数点以下第3位を四捨五入し、第2位までを表記する。また、合計点については、すべての点数を合計した上で、小数点第2位で四捨五入した数値とする。

※町内企業の受注額割合点は、満点を5点とする。各受注額割合の点数の計算は、下記の式により行う。なお、応募者が1者の場合は、満点の5点を付与する。

$$\text{割合点} = 5 \times \frac{\text{それぞれの応募グループの受注額割合}}{\text{応募者全体の受注額割合のうち最も高い割合}}$$