

松田町住宅整備事業
優先交渉権者決定基準

平成 2 8 年 1 2 月 1 9 日

松 田 町

1 総則

松田町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、松田町（以下「本町」という。）が松田町住宅整備事業（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、応募希望者に配布する募集要項と一体のものである。

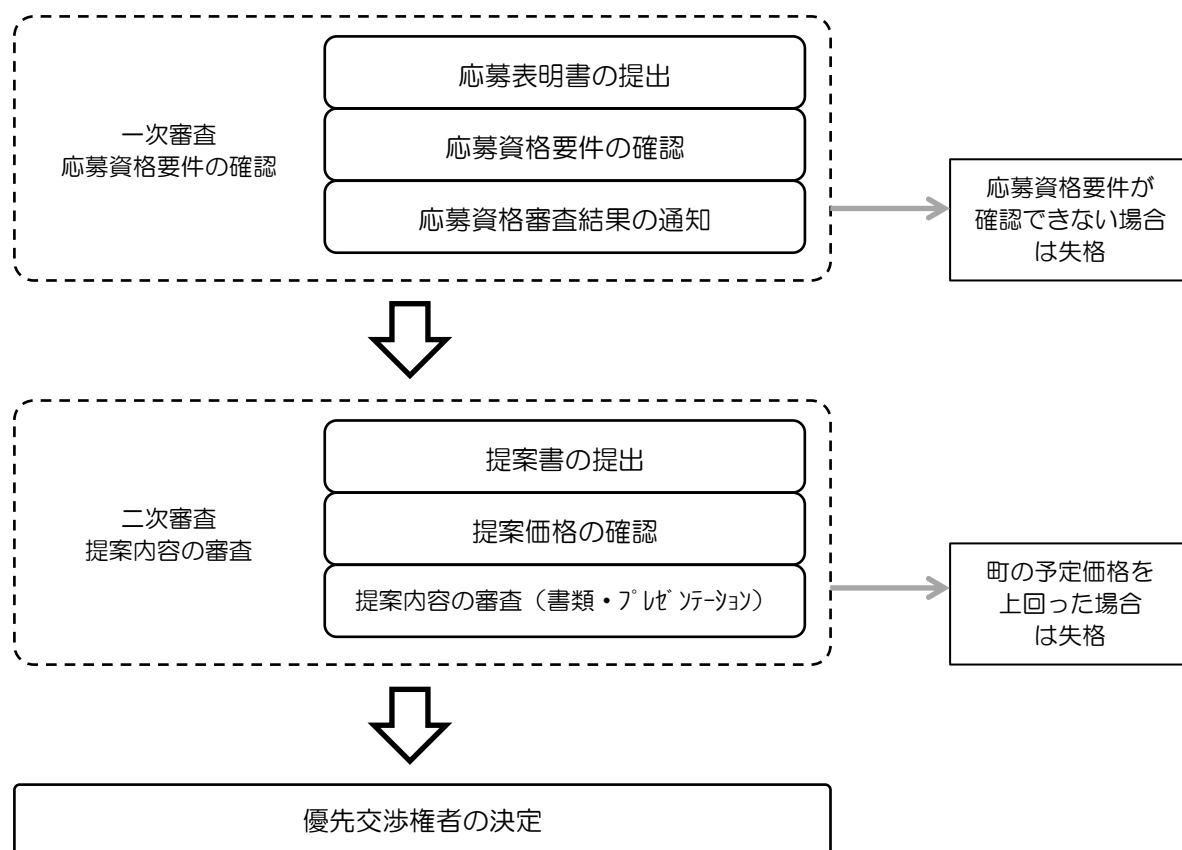
本事業における優先交渉権者の選定については、本事業が長期の事業契約であり、高度な技術力、専門性、独創性、企画力及び実績が要求される業務であることから「公募プロポーザル方式」を採用する。

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提示し、応募者の行う提案に具体的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（一次審査）を実施し、次いで提案価格の確認及び提案内容の審査（二次審査）を実施する。



3 応募資格要件の確認:一次審査

応募資格要件の確認（一次審査）は、募集要項に示す応募者が備えるべき応募資格要件を満たしていることを審査して決定する。

審査結果は募集要項に示す期日までに、当該応募者に通知する。

4 提案内容審査:二次審査

（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。地域優良賃貸住宅（町屋地区住宅）と町営住宅（籠場地区住宅）はそれぞれ個別に審査を行う。

ア 提案価格の確認

応募者が価格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。

全ての応募者の提案価格が予定価格を超過している場合は、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。

イ 提案内容審査

「事業実施計画等」、「施設計画」、「施行計画」、「維持管理・運営」、「その他」の各評価事項について、町が設置する松田町住宅整備事業に係る 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・評価を行う。

ウ 審査及び優先交渉権者の決定

審査委員会は、応募のあった提案内容の審査・評価を行い、各提案評価項目ごとに評価点を決定する。

また、後に示す方法で提案価格に対する価格点を決定し、価格点と評価項目の合計点の合計値（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位の者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、応募のあった全てのグループの代表者に速やかに通知する。

また、優先交渉権者と基本協定締結後、審査結果と審査講評を町のホームページで公表する。

（２）価格点算定の方法

価格点は、満点を２０点とする。

各提案価格の点数の計算は、次の式により算出する。

$$\text{価格点} = 20 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{各応募グループの提案価格}}$$

(3) 提案内容にかかる評価点の算定の方法

ア 提案内容評価点

提案内容評価点は満点を80点とする。

提案内容の評価項目の細目毎に内容の評価してそれぞれの審査委員が採点する。

10人の審査委員の採点のうち、最高点、最低点を付けた、それぞれ1名の審査委員の採点を除き、8名の審査委員の採点を平均して、細目毎に平均点を計算して内容評価点を算出する。平均する際には小数点第3位を四捨五入する。

イ 町内企業の参加による評価点の算出方法

①応募者が複数グループの場合

$$\text{町内企業の参加評価点} = 5 \times \frac{\text{各グループの町内企業参加数}}{\text{応募グループで最も多い町内企業参加数}}$$

②応募者が1グループの場合

$$\text{町内企業の参加評価点} = 0.5 \times \text{参加町内企業数} \quad (\text{最大5点})$$

(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、加点方式で審査し、あらかじめ審査委員会で設定した最低点をクリアした場合、優先交渉権者とするものとする。

価格点は、提案価格が予定価格を下回っている場合は、満点の20点を付与する。

(5) 総合評価値

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点）の最高点を獲得したグループを優先交渉権者、2位のグループ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表

提案内容の評価の項目と配点は、別紙の提案評価項目と配点表を参照のこと。

別紙 1 提案評価項目と配点表（地域優良賃貸住宅 町屋地区住宅）

No	評価項目	評価項目の詳細	配点		関連様式
●事業実施計画等			16		
1	事業実施 計画	資金調達の方法・確実性	1	4	様式3-5 様式3-6 様式3-7 様式3-8 様式3-9
		長期収支計画の妥当性・正確性	1		
		返済計画の妥当性・安定性	1		
		資金計画全体の評価	1		
		メンバーの役割、責任の明確性、適切性	2	6	様式3-10
		町との協力体制・熱意	2		
		リスク管理体制、リスク分担	2		
2	地域社会 貢献度	地域資材の利用	1	6	様式3-11
		町内企業の参加	5		
●施設計画			35		
3	施設全体	周辺環境や景観への配慮（配置、外観等）	3	9	様式3-12
		住民及び周辺コミュニティへの配慮	2		
		安全性・防犯性への配慮	2		
		子育て世帯・高齢者・障がい者等への配慮（ユニバーサルデザイン）	2		
4	住棟・住戸	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	4	14	様式3-13
		子育て世帯に配慮した間取りの工夫・住戸性能	4		
		子育て世帯・高齢者・障がい者等への配慮（ユニバーサルデザイン）	3		
		安全性・防犯性への配慮	3		
5	付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	2	4	様式3-14
		子育て世帯に配慮した施設計画・提案	2		
6	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）	3	8	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	3		
●施工計画			10		
7	施工計画	工期の遵守や工期短縮の提案	3	10	様式3-16
		品質確保に向けた施工管理体制等	3		
		安全対策、環境への配慮等	2		
		施工中の近隣住民への配慮	2		
●維持管理・運営			12		
8	維持管理 運営計画	入居者募集への工夫	2	12	様式3-17
		維持管理計画の妥当性	2		
		大規模修繕計画の提案、工夫	2		
		管理・運営体制	2		
		入居者サービスの工夫	2		
		子育て世帯に配慮した維持管理・運営の提案	2		
●その他			7		
9	民間収益 事業	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	3	5	様式3-18
		民間収益事業の建設、維持管理・運営に対する評価	2		
10	上記以外に 評価すべき 提案事項	上記の評価項目に含まれない優れた提案	2	2	様式3-19
合計点			80		

別紙２ 提案評価項目と配点表（町営住宅 籠場地区住宅）

No	評価項目	評価項目の詳細	配点		関連様式
●事業実施計画等			16		
1	事業実施 計画	資金調達の方法・確実性	1	4	様式3-5 様式3-6 様式3-7 様式3-8 様式3-9
		長期収支計画の妥当性・正確性	1		
		返済計画の妥当性・安定性	1		
		資金計画全体の評価	1		
		メンバーの役割、責任の明確性、適切性	2	6	様式3-10
		町との協力体制・熱意	2		
		リスク管理体制、リスク分担	2		
2	地域社会 貢献度	地域資材の利用	1	6	様式3-11
		町内企業の参加	5		
●施設計画			38		
3	施設全体	周辺環境や景観への配慮（配置、外観等）	3	9	様式3-12
		住民及び周辺コミュニティへの配慮	2		
		安全性・防犯性への配慮	2		
		子育て世帯・高齢者・障がい者等への配慮（ユニバーサルデザイン）	2		
4	住棟・住戸	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	4	15	様式3-13
		高齢者世帯に配慮した間取りの工夫・住戸性能	4		
		子育て世帯・高齢者・障がい者等への配慮（ユニバーサルデザイン）	4		
		安全性・防犯性への配慮	3		
5	付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	2	5	様式3-14
		高齢者世帯に配慮した施設計画・提案	3		
6	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）	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	3		
		ランニングコストへの配慮	3		
●施工計画			12		
7	施工計画	工期の遵守や工期短縮の提案	4	12	様式3-16
		品質確保に向けた施工管理体制等	3		
		安全対策、環境への配慮等	2		
		施工中の近隣住民への配慮	3		
●維持管理・運営			12		
8	維持管理 運営計画	入居者募集への工夫	2	12	様式3-17
		維持管理計画の妥当性	2		
		大規模修繕計画の提案、工夫	2		
		管理・運営体制	2		
		入居者サービスの工夫	2		
		高齢者世帯に配慮した維持管理・運営の提案	2		
●その他			2		
9	上記以外に 評価すべき 提案事項	上記の評価項目に含まれない優れた提案	2	2	様式3-19
合計点			80		