

山都町下市P F I住宅整備事業
優先交渉者選定基準

令和3年6月15日

山都町

目 次

第1章 審査の概要	1
1.1 優先交渉者選定基準の位置づけ	1
1.2 審査方法	1
1.3 審査委員会の設置	1
1.4 審査及び選定の流れ	1
第2章 第1次審査（応募参加資格確認審査）	3
2.1 第1次審査の流れ	3
2.2 資格審査及び実績審査	3
第3章 第2次審査（優先交渉権者選定審査）	3
3.1 第2次審査の流れ	3
3.2 第2次審査の内容	3
(1) 提案価格の確認	3
(2) 基本的事項の確認	3
(3) 審査項目による審査	4
3.3 提案評価に関する基本的考え方	4
(1) 要求水準の達成確認（基礎審査）	4
(2) 提案価格及び事業提案書の審査	4
第4章 優先交渉者の決定	7

【用語の定義】

優先交渉者選定基準では、次のように用語を定義する。

(あ行)

応募グループ：本事業における下市住宅等の調査、設計、建設の実施ができ、本事業に参加を希望する複数企業で構成されたグループをいう。

応募者：第1次審査を通過し、第2次審査に参加できる資格を得た応募グループをいう。

(か行)

構成企業：応募グループを構成する各企業をいう。

(さ行)

事業者：町と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者をいう。

審査委員会：山都町PFI事業審査委員会（山都町下市PFI住宅整備事業）」をいう。

(た行)

提案価格：本事業の実施に係る対価をいう。

(は行)

P F I：Private Finance Initiativeの略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。

本事業：「山都町下市PFI住宅整備事業」をいう。

(ま行)

町：山都町をいう。

(や行)

要求水準書「山都町下市PFI住宅整備事業 要求水準書」をいう。

第1 審査の概要

1.1 優先交渉者選定基準の位置づけ

本優先交渉者選定基準は、町が本事業の優先交渉者を決定するにあたって、応募グループのうち、最も優れた応募者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、参加希望者に交付する募集要項等と一体のものとして扱うものとする。

1.2 審査方法

優先交渉者の選定に当たっては、応募者より提案を受けた下市住宅等整備業務に対する対価並びに事業運営能力、整備する下市住宅等の内容等に対する評価により選定する「公募型プロポーザル方式」により行う。

1.3 審査委員会の設置

町は、提案内容の審査に関して、有識者及び町の職員で構成される審査委員会を設置する。

審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉者候補を選定し町に答申する。

町は、この答申を踏まえ、優先交渉者を決定するものとする。なお、審査委員会の委員等については、7月末までに公表を行う。

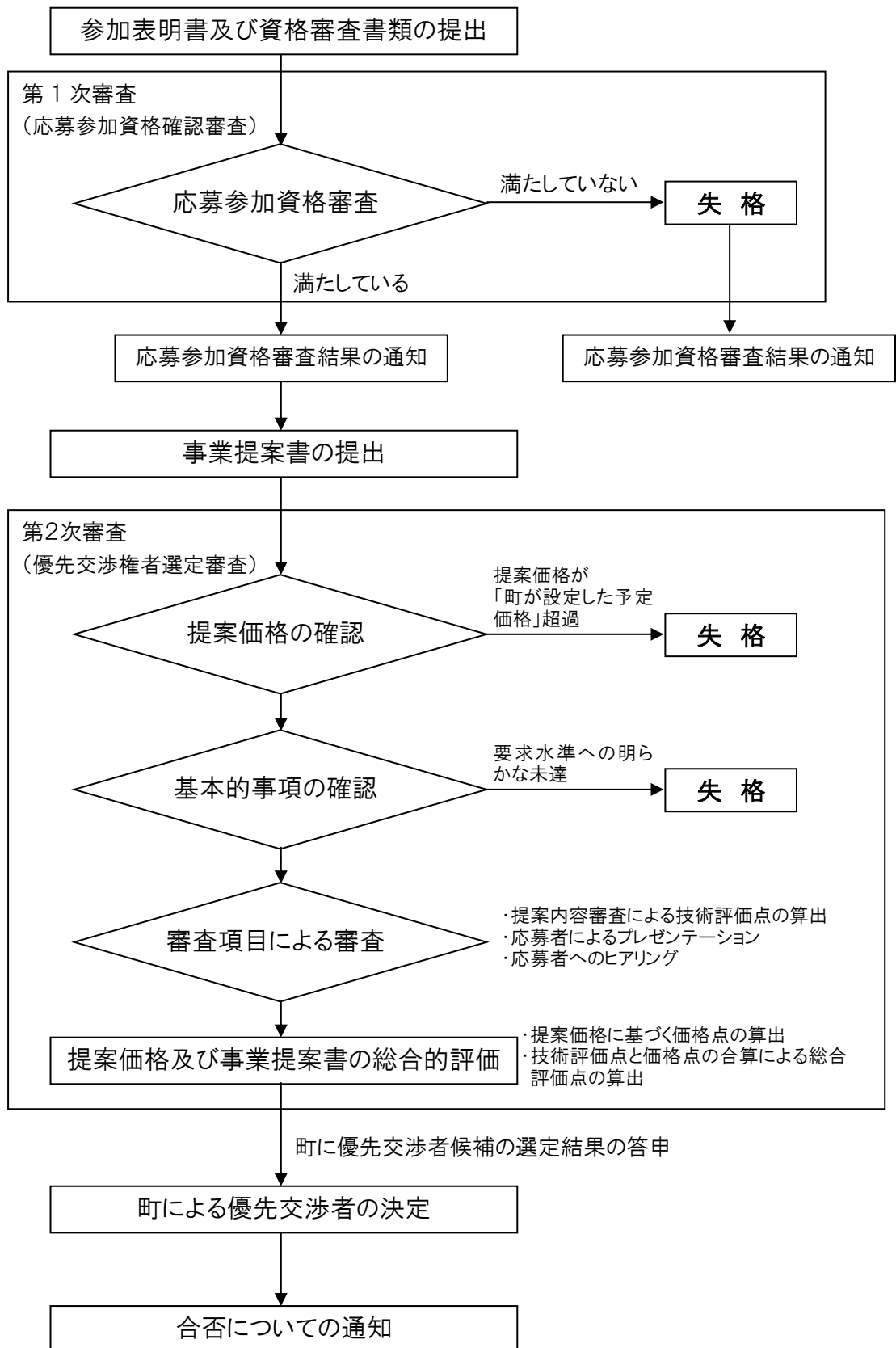
1.4 審査及び選定の流れ

審査は2段階に分けて実施するものとし、応募グループの資格、実績といった事業遂行能力を確認する応募参加資格確認審査（以下、「第1次審査」という。）と、第1次審査を通過した応募者の提案内容を審査し、優先交渉権者選定審査（以下、「第2次審査」という。）を実施する。

なお、第1次審査における審査は、応募グループのうち、第2次審査のための事業提案書を提出できる応募者を選定するためのものであり、第1次審査の結果は第2次審査に影響しない。

また、応募者数に関わらず、審査の結果により優先交渉者を選定しない場合がある。

審査全体（優先交渉者決定）の流れ



第2 第1次審査（応募参加資格確認審査）

2.1 第1次審査の流れ

第1次審査では、応募者が備えるべき資格要件、及び本事業を遂行するにあたって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

2.2 資格審査及び実績審査

応募グループの構成企業が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを資格審査書類により審査する。1項目でも要件を欠く項目があれば失格とする。

第3 第2次審査（優先交渉権者選定審査）

3.1 第2次審査の流れ

第2次審査では、第1次審査により応募参加資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び提案価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、選定審査委員会は、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査・得点化し、「技術評価点」を算出する。さらに提案価格に基づいて「価格点」を算出する。

この「技術評価点」と「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行う。

なお、第2次審査において、第1次審査の結果については考慮しない。

3.2 第2次審査の内容

(1) 提案価格の確認

町は事業提案書に記載された提案価格が予定価格を超えていないことを確認する。提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。

(2) 基本的事項の確認

町は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とする。

ただし、その内容が軽微であり、意図したものではなく、かつ提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでなく、さらに当該内容のみにより失格とすることで却って

公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して参加の希望を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たさせることを条件に、当該応募者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った応募者に直接確認することがある。

なお、町による上記確認は、当該応募者の提案についての要求水準違反を免除ないし受容するものではない。

(3) 審査項目による審査

審査委員会は、応募者によるプレゼンテーションと応募者へのヒアリングを実施した上で、7ページに示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査を行い、技術評価点を算出する。

3.3 提案評価に関する基本的考え方

(1) 要求水準の達成確認（基礎審査）

町は、主に様式集（募集要項の添付資料）の「要求水準チェックリスト」に基づき、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを確認する。

提案内容が要求水準を充足する妥当な内容又は方法であると確認できる場合、要求水準を達成しているものとして判断する。

なお、応募者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に町が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約すること。

(2) 提案価格及び事業提案書の審査

① 評価方法

選定審査委員会において、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」と、提案価格に基づく「価格点」の合算により「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う。

配点は、技術評価点 60 点、価格点 40 点の計 100 点満点とする。

② 提案価格に基づく審査（価格点の算出）

下市住宅等整備に係る価格点の算出は、事業者が実施する業務（要求水準書 第 1 1.4 を参照）に係る応募者の提案価格より得点化する。算定式は、次式のとおりとする。

なお、価格点は小数点第 3 位を四捨五入して求めるものとする。

$$\text{価格点} = 40 \times (\text{応募者中最も低い提案価格} / \text{当該応募者による提案価格})$$

③ 審査項目に基づく審査（技術評価点の算出）

審査委員会は、7ページに示す「審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）」に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされているか審査する。

なお、審査項目の細目は例であり、当該審査項目の細目以外の提案がなされ、審査委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、関連する審査項目又は「5. その他提案事項」における「②上記の評価項目には含まれない優れた提案」の評価対象とする。

審査に当たっては、原則として、文章や表における記載内容を中心に審査を行うこととし、提示を求める設計図等は、主として提案書に記載されている内容の根拠、妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認のために用いるので留意すること。

各審査項目の細目の得点は、各審査委員が、審査項目の細目ごとに、当該提案内容について、以下の5つの評価ランクに応じた評価点を採点する。なお得点は少数点第3位を四捨五入して求める。審査項目ごとに採点した評価点を合計し、技術評価点を算出する。

なお、技術評価点が15点以下（60点満点の25%以下）である場合には失格とする。

評価ランクに基づく評価点計算方法

評価ランク		評価点
A	具体的で特に優れた提案がある	審査項目の細目の配点 × 100%
B	具体的で優れた提案がある	審査項目の細目の配点 × 75%
C	具体的で良い提案がある	審査項目の細目の配点 × 50%
D	具体的な提案がある	審査項目の細目の配点 × 25%
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	審査項目の細目の配点 × 0%

【 技術評価点の算定式 】 技術評価点 = Σ (各項目の配点 × 評価ランク)

審査項目表（審査の視点、審査項目、評価のポイント及び配点等）

No.	審査項目	評価のポイント	配点	小計	関連様式
1.事業の実施体制及び安定性					
①	実施体制	○事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている ○構成企業間の役割が明確となっている ○各業務において、実績及び能力のある者が業務遂行を行う体制となっている	3	6	様式 4-7
②	安定性	○構成企業間でのリスク分担及びリスクが顕在化したときの対応が明確となっている ○緊急対応の体制が明確で、保険の付保などの有効な対応策が示された提案となっている	3		様式 4-8
2.住宅等の計画					
①	全体計画	○住宅全体のコンセプトが検討され、魅力的で良好な居住環境の形成に配慮した計画となっている	8	28	様式 4-9
②	若者や子育て世帯に配慮した住戸計画	○本町の気象条件や地域特性などへの配慮、若者や子育て世帯などの暮らしやすさへの配慮がされており、快適な居住空間となるような室内設計の工夫がされている	8		様式 4-10
③	まちづくり・コミュニティ形成の配慮	○入居者同士が良好なコミュニティを形成することができる空間の提案がなされている	4		様式 4-11
④	周辺環境への配慮	○緑豊かな周辺環境との調和を図り、景観形成に配慮した色彩や画一的でないデザインとなっている	4		様式 4-12
⑤	安全・防犯への配慮	○安全対策や防犯対策など、若者や子育て世帯、子どもなどが住宅内あるいは住戸内において、安全・安心して生活していくための工夫がされている	4		様式 4-13
3.施工計画					
①	施工計画	○無理のない施工計画・工程計画となっており、工期の遵守や短縮に向けた提案が示されている ○施工及び工事監理において、品質保持の実現に向けた具体的な提案が示されている	3	5	様式 4-14
②	施工中の安全確保及び入居者・近隣への対応	○施工中の近隣への十分な安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止等への有効な対策が示されている ○入居者及び近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、提案が示されている	2		様式 4-15
4.維持管理					
①	施設の耐久性、耐候性への配慮	○住宅やその設備等について耐久性、耐候性に優れており、長寿命化に配慮されている	6	12	様式 4-16
②	施設の更新性	○住宅や設備等の修繕・改修がしやすく、更新性に優れており、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮がされている	6		様式 4-17
5.その他提案事項					
①	地域社会、地域経済への貢献・配慮	○本事業の整備において町内事業者を活用することや、町内の産材活用など、町内での消費や雇用を積極的に生み出す提案となっている	5	9	様式 4-18
②	若者世帯へのPR	○若者世帯に対して本住宅のPRにつながるような提案がされている	2		様式 4-19
③	上記の評価項目には含まれない優れた提案	○上記の評価項目には含まれない優れた提案がされている	2		様式 4-20
合計点			60		

第4 優先交渉者の決定

審査委員会は、応募者の技術評価点と価格点の合算による総合評価点が最も高い者を優先交渉者候補として選定し、町に答申する。

町は、この答申を踏まえ、優先交渉者を決定し、全ての応募者に対して当該応募者の合否について通知するとともに、審査の結果は町のホームページを通じて公表する。