

五霞町

定住促進住宅整備事業

優先交渉権者決定基準（案）

令和6年1月16日

茨城県五霞町

第1章 総則

五霞町定住促進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、五霞町（以下、「町」という。）が五霞町定住促進住宅整備事業（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。

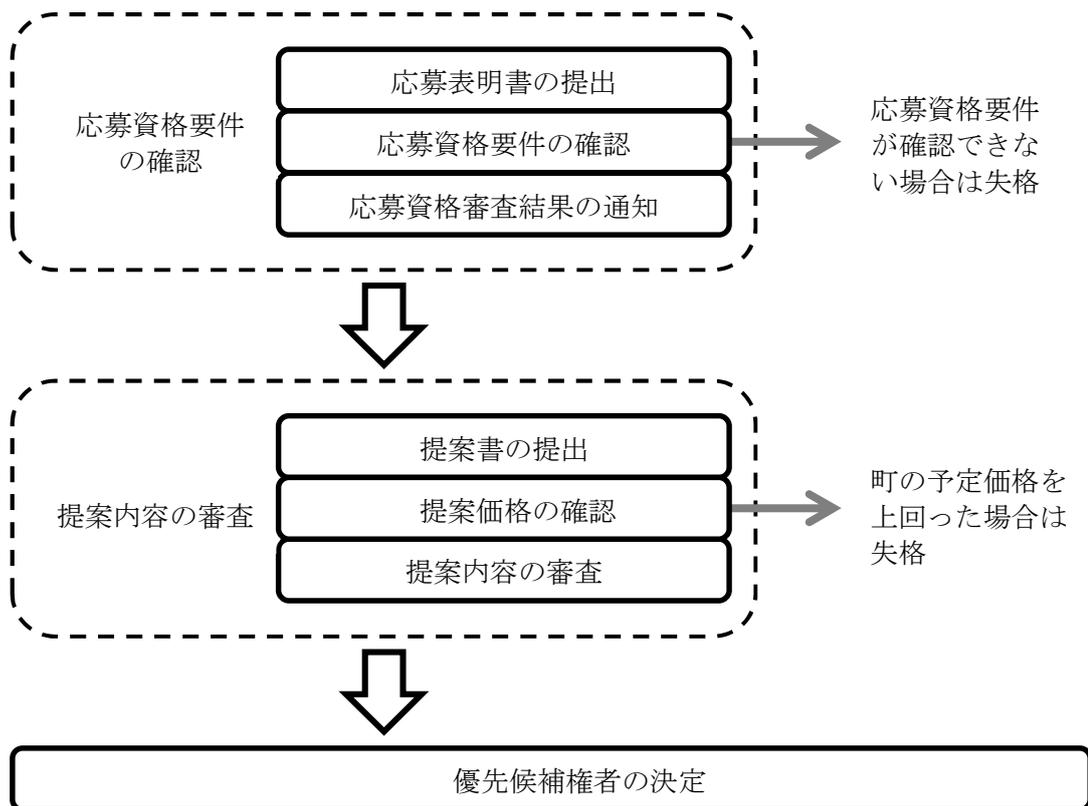
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

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悖吾は、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。

第2章 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、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流れとする。



第3章 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、当該応募者に合否を通知する。

第4章 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、町の設定した上限価格の範囲内であることを確認する。提案価格が上限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」、「その他事項」の各評価事項について、町に設置される五霞町定住促進住宅整備事業公募プロポーザル審査委員会（以下「委員会」という。）において、提案内容の審査、加点付与を行う。

(3) 審査及び優先交渉権者の決定

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、価格点と提案内容評価点の合計値（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。

(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30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、提案価格の点数の計算にあたっては、小数点第二位までを有効とし、小数点第三を四捨五入とする。

$$\text{価格点} = 30 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

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70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。なお、各項目内容評価点の計算にあたっては、小数点第二位までを有効とし、小数点第三を四捨五入とする。

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、委員会の委員の評定の点数比例で、各項目の点数を決定する。

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

$$\text{提案内容評価点} = 70 \times \frac{\text{それぞれの応募グループの各項目内容評価点の合計点}}{\text{全応募者の各項目内容評価点の合計の最高点}}$$

4 応募者が1者の場合の審査方法

応募者が一社の場合は、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49点（70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、価格が上限価格を下回っていることを前提に、満点の30点を付与する。

5 総合評価値

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する。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		評価内容	配点		様式	
事業計画	事業実施計画	1) 資金調達の方法および確実性	1	12	12	4-4 4-5 4-6 4-7 4-8 4-9 4-10
		2) 長期収支計画の妥当性および確実性	1			
		3) 返済計画の妥当性・安定性	1			
		4) 代表企業、構成企業の役割、責任の明確性、適切性	3			
		5) 町との協力態勢・熱意（プレゼンテーション含む）	3			
		6) リスク管理体制・リスク分担の明確性、適切性	3			
施設計画	全体配置計画	1) 住宅棟と集会所の動線が分離・配慮されているか	1	11	36	4-11
		2) 子供や子育て世帯が安全安心して生活できる配慮がなされているか	5			
		3) 住宅棟・集会所の配置に工夫があるか	2			
		4) 辰堂公園の再整備内容が、地元住民の利用頻度を促すような計画になっているか	3			
	住棟の躯体等	1) 耐震性	2	8	4-12	
		2) 防音性（隣戸、上下防音性能）	4			
		3) 遮熱性能	2			
	住棟の外観	1) 住棟の外観評価	5	6	4-13	
		2) 周辺との調和	1			
	住戸の性能	1) 子育て世帯に配慮した間取り、収納、使いやすさ、安全安心の提案であるか	5	7	4-14	
		2) スムーズな動線が確保されているか	2			
	施工計画・全体工程	1) 周辺住民の安全安心に配慮した計画であるか	1	4	4-15	
		2) 設計・施工工程が妥当であるか	2			
		3) 環境に配慮した計画であるか	1			
	維持管理・運営計画	維持管理	1) 維持管理計画の妥当性（体制、頻度）	4	9	14
2) LCCに配慮した中長期的修繕コスト低減の提案			3			
3) 大規模修繕計画の工夫がなされているか			2			
運営		1) 入居率を高めるための入居者募集の工夫	5	5	4-17	
その他	町内企業	1) 町内企業 一社につき1点（最大5点）	5	5	8	4-18
	その他強調事項	他チームに比べ、特に優れた点	3	3		

提案内容評価点 合計 70 点