

津野町定住促進住宅整備事業  
優先交渉権者決定基準（案）【修正版】

令和元年10月4日

【令和元年11月7日修正版】

津野町

## 1. 総則

津野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、津野町（以下、「本町」という。）が津野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。

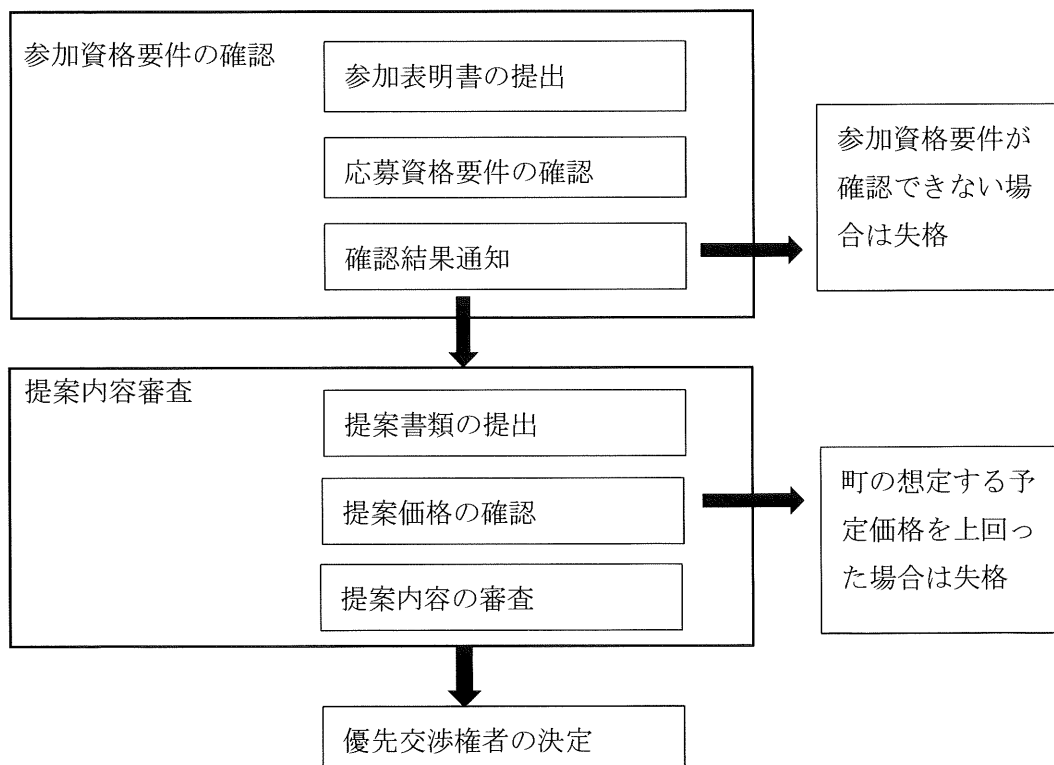
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募プロポーザル方式」を採用する。

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。

##### 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、町に設置される津野町定住促進住宅整備事業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

価格点は下記の算式により行う。

各提案の点数 =  $25 \times (\text{予定価格} - \text{審査金額}) / (\text{予定価格} - \text{予定価格} \times 80\%)$

審査金額 = 各グループの提案金額 - 民間収益施設から見込まれる町の収益

#### (3) 審査点の算定

ア. 審査点の満点は75点とする。

応募が複数グループの場合は、相対評価をおこなう。

各項目で、1位と思われる提案に配点の100%

2位と思われる提案に配点の	75%	
3位と思われる提案に配点の	50%	
4位と思われる提案に配点の	25%	
5位以下の提案に	0%	を付与して採点を行う。

各委員の合計点を集計し、平均点数を審査点とする。

応募が1者の場合は、絶対評価を行う。

要求水準を満たした場合、	配点の60%
要求水準を上回る提案がある場合	配点の70%
要求水準を上回り評価できる提案がある場合	配点の80%
要求水準を上回り高く評価できる提案がある場合	配点の90%
要求水準を上回り非常に優秀な提案がある場合	配点の100%

を付与して、採点を行い、各委員の合計点を集計し、平均点数を審査点とする  
平均点数が、53点を上回る場合は合格とし、優先交渉権者として選定する。

#### (4) 総合評価値

応募が複数の場合は、審査点+価格点を総合点とし、総合点1位のグループを優先交渉権者とし、2位を次点交渉権者とする。

応募が1者の場合は、審査点53点以上の場合は合格とし、審査点+価格点25点を総合点として、優先交渉権者に選定する。

### 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

評価項目			配点			備考
大項目	中項目	小項目	小項目	中項目	大項目	
1. 事業 実施計画	資金調達・収支 の妥当性	資金調達の確実性	2	5	11	融資確約書の有無・及び内容
		長期収支計画の妥当性・正確性	3			長期収支表の整合性 D S C R > 1、企業収支 キャッシュフローの整合性
	実施体制 チームの状況	メンバー構成の妥当性 役割・責任体制の明確化	2	6		企業間協定書の有無・内容
		リスク分析と責任分担の明確化	2			リスクの分析の妥当性 リスクを担う企業の明確化
		町との協力体制・町施策実現の熱意	2			町との協議の計画の妥当性・熱意
2. 施設 計画	全体計画	建設戸数と配置計画	4	14	23	候補地を有効に活用し、子育て世帯の誘致に効果のある提案を評価する。 子どもたちの安全安心につながる提案を評価する。 ライフサイクルコスト低減の観点から、工夫の見られる提案を評価する。 入居者の生活負担を軽減する提案を評価する。 入居者と周辺住民が、良好な人間関係を構築し、互いに協力し合えるコミュニティづくりに貢献する提案を評価する。
		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)	2			
		子育て世帯居住者への安全性・防犯性等の配慮	3			
		災害対応	2			
		住棟・住戸・設備の長寿命化・更新への配慮	2			
		コミュニティ形成への配慮	1			
	住棟・住戸の性能	住戸内の子育てへ配慮した間取り・収納の優位性	5	9		子育て世帯のライフスタイルを考慮して、家族が快適に生活をおくれ、安心して安全に子育てを行える提案を評価する。
		日当たり・温熱・通風・快適性への配慮	2			
		家事・居住動線への配慮	2			
	3. 施工	施工計画	工期・工程の妥当性	1		3
品質・安全確保の計画			2			
施工		現場での工期工程順守体制	1	4		
		現場での品質確保・安全確保活動の提案と周辺への配慮	3			
4. 維持 管理	維持管理計画	維持管理活動計画の妥当性	3	3	6	事業期間中およびその後の施設の状況を良好に保ち、入居者が快適に暮らせる提案を評価する。
	日常活動	日常点検・維持活動の優位性 住民クレームへの対応	2	2		
	大規模修繕計画	大規模修繕計画の優位性	1	1		
5. 運営	入居者募集	入居者募集の有効性・優位性	5	5	9	高い入居率を常に保つための初期及び継続的な提案を評価する。 確実な家賃等徴収方法の具体的な提案を評価する。
	料金徴収	料金徴収方法等の有効性・優位性 滞納の防止・滞納時対応	4	4		
6. 地域 貢献	地域企業	町内企業の参画	7	7	16	代表企業1点、構成企業1社0.5点、協力企業1社0.3点加算 津野町公共建築物における木材の利用の促進に関する方針に沿った提案を評価する
	施設の構造	木造(梁・柱)	2	6		
		梁・柱に県産材を使用 仕上げまで全て木造	2			
	地域経済貢献	町内企業の受注額の優位性	3	3		
7. 民間 提案事業	収益施設提案	収益施設の優位性	2	3	3	町の財政改善に寄与し、地域の活性化に貢献する提案を評価する。
	その他	その他提案	1			
合計点数			75	75	75	