

**町営久江住宅及び芹川住宅建替、
並びに町営住宅維持管理・運営等事業
優先交渉権者決定基準
【暫定版】**

2021年2月1日頃【確定版】を公表する予定です。

令和2年12月21日

中能登町

目次

I 審査の概要	1
1 優先交渉権者決定基準の位置付け	1
2 審査方法	1
3 事業者選定委員会の設置.....	1
4 審査全体の流れ	1
II 第一次審査（参加資格審査）	3
1 第一次審査の流れ	3
2 資格審査及び実績審査	3
III 第二次審査（提案審査）	4
1 第二次審査の流れ	4
2 第二次審査の内容	4
3 提案内容の位置付け	4
(1) 審査項目に基づく審査の扱い	4
(2) 事業者選定委員会の意見の扱い.....	5
4 提案評価に関する基本的考え方.....	5
(1) 要求水準の達成確認（基礎審査）	5
(2) 提案書の審査.....	5
IV 優先交渉権者の決定	10

I 審査の概要

1 優先交渉権者決定基準の位置付け

本優先交渉権者決定基準は、中能登町（以下「町」という。）が町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた提案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、応募しようとする者に交付する募集要項等と一体のものとして扱う。

2 審査方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性・公平性及び競争性の担保の確保に配慮したうえで、各提案者からの本事業に対する事業提案書等（以下「提案書等」という。）の提案内容（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

3 事業者選定委員会の設置

町は、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。また、事業者選定委員会の委員を以下「委員」という。）を設置する。

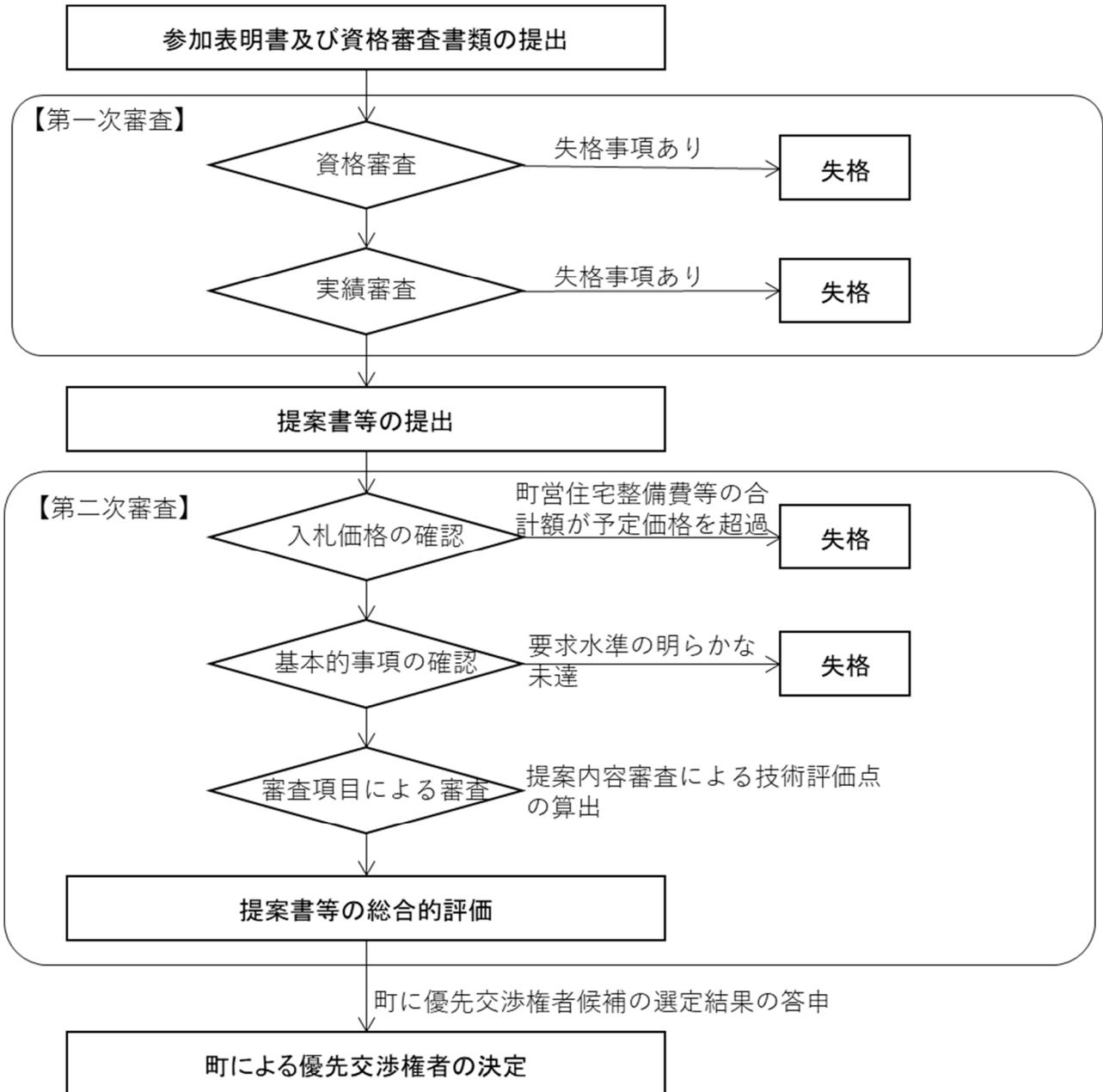
事業者選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者候補を選定し町に答申する。町は、この答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

4 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、応募希望者の資格、実績といった事業遂行能力を確認する「第一次審査」と、第一次審査を通過した提案者の提案内容を審査する「第二次審査」を実施する。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための提案書等を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

《審査全体（優先交渉権者決定）の流れ》



Ⅱ 第一次審査(参加資格審査)

1 第一次審査の流れ

第一次審査では、応募希望者が、提案者として備えるべき資格要件及び本事業を遂行するに当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 資格審査及び実績審査

応募希望者が、募集要項の「参加者の備えるべき参加資格要件」に規定した事項を満たしているか否かについて、参加資格審査に関する提出書類に基づき審査する。

Ⅲ 第二次審査(提案審査)

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により提案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に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、事業者選定委員会は、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する。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しない。

2 第二次審査の内容

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、提出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、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容に大きな影響を及ぼすものでなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った参加者に対して提案の希望を確認し、当該提案者が当該箇所について要求水準を満たさせることを条件に、当該提案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、当該提案を行った提案者に直接確認することがある。

なお、町による上記確認は、当該提案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 提案内容の位置付け

P F I 事業では、優先交渉権者決定時点では設計が完了していないため、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、公募型プロポーザルにおいては、提案内容が基本計画を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上一定程度の拘束力を有することに留意すること。

なお、提案者の間で資料の提供を受けていたと町が判断した場合は、失格とすることがある。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準以上の提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される加算点評価を行う。原則として、優先交渉権者が提案した提案内容が、事業契約で定める基本的業務水準となり、優先交渉権者は提案内容に一定程度拘束されるが、町は、優先交渉権者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、優先交渉権者の提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部または全部を事業契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、優先交渉権者はかかる町の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 事業者選定委員会の意見の扱い

事業者選定委員会においては、提案者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、事業契約の締結の段階で、事業者選定委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが望ましいと町が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合があることに留意すること。

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

提案内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、参加者は、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) 提案書の審査

ア 評価方法

提案書の審査は、事業者選定委員会において、後述する「審査項目表（審査の視点、審査項目、審査項目の詳細及び配点等）」に基づき評価を行う方法とする。

イ 審査項目に基づく審査（技術評価点の算出）

事業者選定委員会は、次頁に示す審査項目表（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する。

なお、審査項目の詳細は例であり、当該審査項目の詳細以外の提案がなされ、委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、評価対象とする。

なお、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（提案様式集様式 4-8～4-19）を中心に審査を行う。提示を求める設計図等（提案様式集様式 5-1～5-19）は、主として提案様式集様式 4-8～4-19 に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いる。

また、参加者によるプレゼンテーション、事業者選定委員会による参加者へのヒアリング等の実施を予定しており、参加者から提出された提案書類に疑義がある場合には、参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。なお、参加者によるプレゼンテーション、事業者選定委員会による参加者へのヒアリング等における発言・回答内容等は、提案書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして取り扱う。

各審査項目の詳細の得点は、事業者選定委員会が、審査項目の詳細ごとに、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。

なお「事業実施全般（20点）」「既存住宅解体、整地工事計画（3点）」「事業用地全体計画（14点）」「建替住宅計画（21点）」「入居者移転支援業務実施計画（3点）」「余剰地活用計画（30点）」

「提案業務計画 (30 点)」「町営住宅維持管理・運営計画 (17 点)」「収益性 (2 点)」の評価ランクが全てDランク以上であることを条件に合否判断を行うものとする。

そのため、参加者が 1 グループの場合で、当該グループの提案の技術評価点が前述の条件を満たさない時は、優先交渉権者を選定しない場合がある。

【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	要求水準を超える特に優れた提案がある	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	要求水準を超える優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	要求水準を超える具体的かつ評価できる提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 40%
D	要求水準を超える具体的な提案がある。 但し内容が不十分である。	審査項目の詳細の配点 × 20%
E	要求水準を超える提案がない。	審査項目の詳細の配点 × 0%

【審査項目表（審査の視点、審査項目、審査項目の詳細及び配点等）】

No	審査項目	詳細審査項目	配点	関連様式	
■事業実施全般			20		
1	事業実施体制	資金調達の確実性	1	6	様式 4-8
		資金計画全体の確実性	1		
		メンバー構成の妥当性、役割・責任体制の明確化	2		
		リスクの考え方の的確性	1		
		リスク対応方策の的確性	1		
2	地域社会貢献、地域経済への配慮	地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組（まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等）	2	12	様式 4-9
		町内業者の活用・育成の提案	10		
3	計画的な実施	無理のない施工計画、工期遵守	2	2	様式 4-10
■既存住宅解体、整地工事計画			3		
4	施工計画	周辺住民への十分な安全対策	1	2	様式 4-11
		解体・整地工事の施行への配慮	1		
5	整地計画	周辺住民などが使いやすい整地計画	1	1	
■事業用地全体計画			14		
6	事業用地全体計画	コンセプト（本事業整備基本方針）との適合性	10	12	様式 4-12
		事業用地全体を通して、配慮された住棟配置計画・建物外観・住棟高さ・宅盤高さ等の工夫	2		
7	歩行者・自動車動線計画	ユニバーサルデザインへの配慮	2	2	
■建替住宅計画			21		
8	配置・外部計画・景観	周辺環境や景観への配慮	3	10	様式 4-13
		町営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成へ向けた公共空間の提案	3		
		多様な町営住宅入居者のコミュニケーション（若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等）に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間の配置及び、その運営・管理の提案	2		
		広場、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置	2		

No	審査項目	詳細審査項目	配点		関連様式	
9	多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫	若年・子育て世帯が暮らしやすい住戸プラン及び住環境等の提案	2	4	様式 4-14	
		使いやすさ、住みやすさ等への配慮	1			
		住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、プライバシー等を確保した住戸計画	1			
10	環境負荷の低減、安全・安心への工夫	環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫	2	5		
		ユニバーサルデザインに配慮した住棟・住戸計画上の工夫	2			
		防災・防犯に配慮した住棟内・住戸計画上の工夫	1			
11	維持管理への配慮	ライフサイクルコスト低減への提案	1	2		
		中長期的な計画修繕コスト低減のための提案	1			
■入居者移転支援業務実施計画			3			
12	移転を確実に進めるための実行体制・提案	移転支援業務の実施体制（人員配置、休日・夜間等の対応方針等）	1	2		様式 4-15
		移転支援を確実に進めるためのポイント、確実性を高めるための具体的な支援・サービス内容等の提案（入居者や町とのコミュニケーションにおける工夫、一時多量ゴミや不法投棄の発生防止策と発生時対応策等）	1			
13	入居者の負担軽減を図る工夫	入居者の負担軽減を図るための支援・サービス等の提案（引越業者のあっ旋、梱包支援、各種手続き支援、その他入居者ニーズへの対応等）	1	1		
■余剰地活用計画			30			
14	環境への配慮、安全・安心への工夫		5	5	様式 4-16	
15	若年子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流創出に向けた工夫		10	10		
16	住環境への配慮、安心・安全への工夫		5	5		
17	定住促進への寄与		10	10		
■提案業務計画			30			
18	環境への配慮、安全・安心への工夫		5	5	様式 4-17	
19	若年子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流創出に向けた工夫		10	10		
20	住環境への配慮、安心・安全への工夫		5	5		
21	旧体育館の健全な維持・管理への工夫		10	10		

No	審査項目	詳細審査項目	配点	関連様式
■町営住宅維持管理・運営計画			17	
22	施設保守・運営管理	管理計画の的確性	1	2
		施設の保守, 管理の適正実施	1	
23	従業員管理・研修計画、危機管理	適正な従業員配置と研修の実施, 労働環境の保持	1	3
		事故・緊急時の体制づくり	2	
24	入居者サービス向上	入居者サービス向上の取組	1	1
25	コミュニティ形成に資する運営	地域住民、入居者のコミュニティ形成の促進	10	11
		入居者とのパートナーシップの推進	1	
■収益性			2	
26	収益事業の優位性		2	様式 4-19
■入札価格			60	
27	価格点※		60	
合計点			200	

※入札価格に基づく審査（価格点の算出）

価格点の算出は、各入札参加者の「町営住宅整備等に係る対価」から「余剰地の対価（借地料、購入費用相当）」を減じた「町の負担額」を算出し、得点化する。

算定式は、全入札中最も低い「町の負担額」の場合が60点満点となるよう、次式のとおりとする。なお得点は少数点第2位を四捨五入して求める。

【算定式】	$\text{得点} = 60 \text{ 点} \times \frac{\text{全入札中最も低い「町の負担額」}}{\text{当該提案者による「町の負担額」}}$			
--------------	---	--	--	--

【換算例】		町の負担額	得点	算出
	1位:Aグループ	12.4億円	60.00点	100%
	2位:Bグループ	12.8億円	58.13点	60点×(12.4/12.8)
	3位:Cグループ	13.0億円	57.23点	60点×(12.4/13.0)

IV 優先交渉権者の決定

事業者選定委員会は、提案者の評価点に基づき、優先交渉権者候補を選定し町に答申する。
町は、この答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。