

鹿島市中村住宅整備事業（仮称）

優先交渉権者選定基準

平成29年4月24日

鹿島市

1. 総則

鹿島市中村住宅整備事業（仮称）優先交渉権者選定基準（以下、「優先交渉権者選定基準」という。）は、鹿島市（以下、「本市」という。）が鹿島市中村住宅整備事業（仮称）（以下、「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する民間事業者（以下、「SPC」という。）の募集・選定を行うに際して、本事業に参加する事業者へ配付する募集要項と一体のものである。

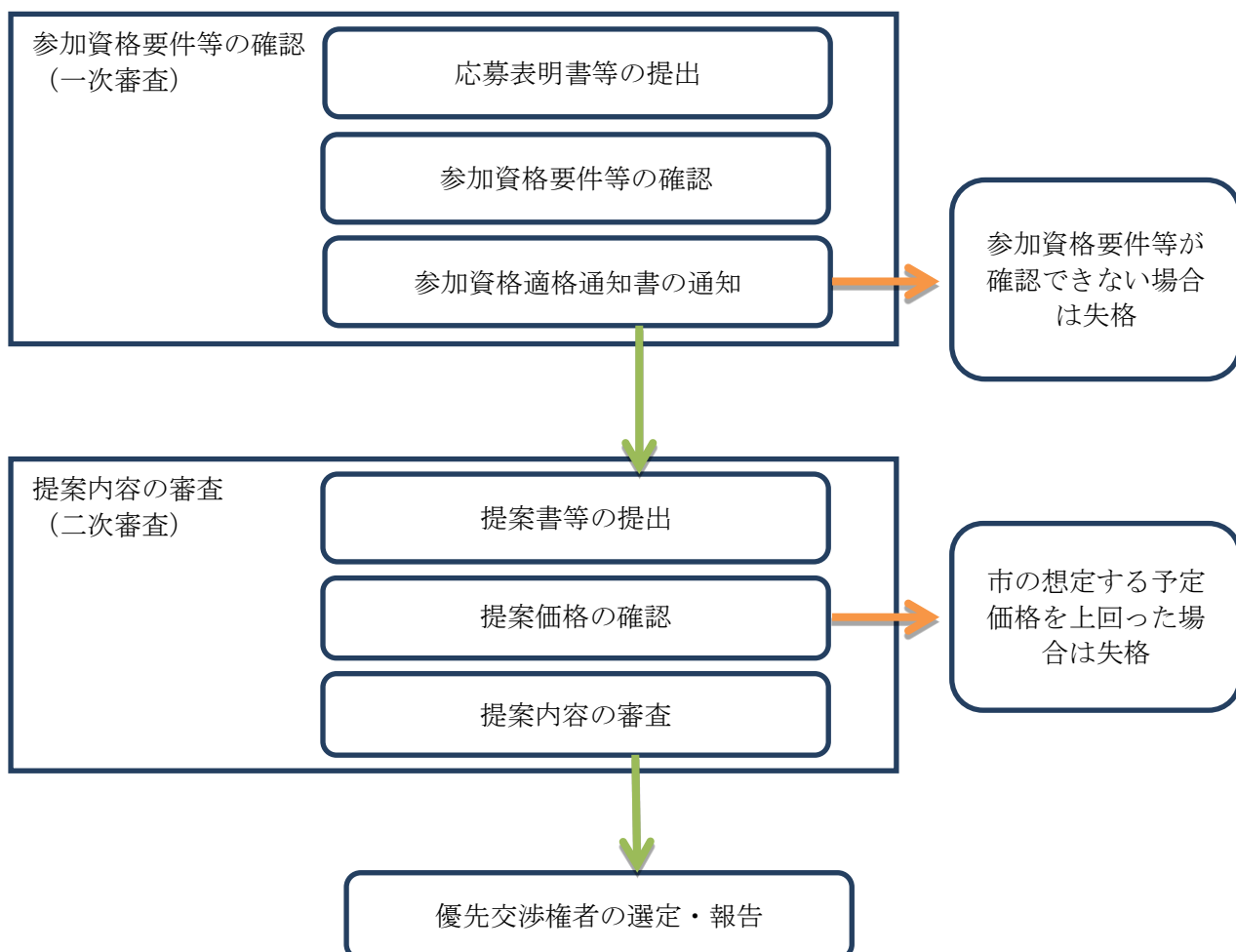
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を選定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

優先交渉権者選定基準は、優先交渉権者を選定するにあたって、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すものである。

なお、優先交渉権者選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. 優先交渉権者選定までの流れ

優先交渉権者の選定に当たっては、参加資格要件等の確認を行い、次に提案価格の確認及び提案内容の審査を実施する。



3. 参加資格要件等の確認

参加資格要件等の確認は、募集要項に示す公募参加者が備えるべき参加資格要件を満たしているか、審査する。審査結果は、募集要項に示す期日までに、当該公募参加者に、可否を通知する。

4. 提案内容の審査

(1) 提案内容の審査の流れ

提案内容の審査は、次のとおり実施する。

イ.提案価格の確認

応募者が価格提案書（様式3）に記載した提案価格が、市の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。なお、提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。

ロ.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」、「地域・地域経済」、「その他」の各評価事項について、市に設置される鹿島市中村住宅整備事業（仮称）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。

ハ.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、各提案内容の評価項目毎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、市に結果を報告する。

ニ.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応募者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、市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**20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、得点は小数点以下第3位を四捨五入して第2位まで求める。

【算定式】

$$\text{価格点} = 20 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの公募参加グループの提案価格}}$$

(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**80点**とする。

提案内容評価点の点数の計算は、下記のとおりとする。

- ①別表-1「提案評価項目と配点表」に示す各評価内容小項目（「応募者における市内企業の参加数」は除く。）について評価するものとし、項目毎に下表に示す3つの区分（AからC）で評価し採点する。

【評価区分】

区分	評価基準	評価点
A	具体的で特に優れた提案がある	審査項目の配点×100%
B	具体的な提案がある	審査項目の配点×50%
C	具体的な提案がない	審査項目の配点×0%

- ②「応募者における市内企業の参加数」の点数の計算は、下記の式により行い上限を**15点**とする。

【算定式】

区分	計算方法	上限点数
代表企業	市内企業で本店：5点	—
構成企業	市内企業で本店：1社につき3点 市内企業で支店又は営業所：1社につき1点 代表企業が市内企業で支店又は営業所：1点	5点
協力企業	市内企業で本店：1社につき1点	5点

- ③最終的な各評価内容小項目の評価点は、各審査委員の評価点を合計した点数に審査委員の人数で除した平均値とする。なお、平均値の算出する際は、小数点以下第3位を四捨五入して第2位まで求める。

(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、市の要求水準を満たすことを前提として加点式で審査し、あらかじめ審査委員会で設定した最低点（50%で、評価点40点（80点×50%））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、価格が予定価格を下回っていることを前提に、満点の**20点**を付与する。

(5) 総合評価値

審査委員会は、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応募者を優先交渉権者、2位の者を次点交渉権者として市に報告し、市は、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。

別表-1 提案評価項目と配点表

評価項目		評価内容	評価内容小項目	配点				
様式	項目							
4-3 4-4 4-5 4-6 4-8	事業計画	資金調達 / 収支の妥当性	安定性・コストへの影響・約 30 年間の収支の妥当性	資金の調達の方法・確実性	1	3	8	
				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			
				4-9	実施体制	役割分担・メンバー		メンバーの役割の明確さ
責任体制の明確さ	1							
市との協力体制の明確さ	1							
4-10	リスクの対応	リスク分担への理解	リスクの考え方の的確性	1	2			
			リスク対応方策の的確性	1				
4-11	全体配置計画	事業計画への理解	住宅棟（市営住宅、定住促進住宅）	2	10	29		
			外構等（駐車場、駐輪場等）	2				
			コミュニティスペース	2				
			子育て・安全安心への対応	3				
			プライバシーへの対応	1				
4-12 4-13	住棟の躯体等	耐震・劣化・遮音・温熱環境に関する性能	耐震に関する性能	1	4			
			劣化対策に関する性能	1				
			遮音に関する性能	1				
			温熱環境に関する性能	1				
4-14	住棟の外観	デザイン・色調	住棟の外観デザイン、周辺との色調・調和	2	2			
			住戸の性能	間取り・収納・使いやすさ	多世代が利用できる配慮（市営住宅）		4	10
		安心安全	子育てへの配慮（定住促進住宅）	4				
4-15	施工計画・全体工程	施工計画の適切性・周辺住民への対応	安心安全	居住空間の安心安全	2			
			安全への対策	安全への配慮	1			
4-16	維持管理・運営計画	維持管理計画	施工計画の適切性・周辺住民への配慮	2	3			
			計画の妥当性	維持管理業務の実施内容			3	
			入居者募集への対応	入居者募集への工夫			3	
			大規模修繕計画	大規模修繕計画の工夫			2	
			管理体制及び入居者サービス	管理体制の明確さ			3	
				家賃徴収への対応			3	
入居者への配慮（ニーズ）	3							
4-7 4-17	地域・地域経済	市内企業の参加	応募者における市内企業の参加数（P3（3）②参照）	15	15			
		地域・地域経済への配慮	コミュニティ形成の支援	地域コミュニティとの連携・協力、自治会の形成支援	3		3	
		民間収益施設の誘致	子育て支援及び生活利便性に資する民間収益事業	2	4			
			民間収益事業の建設、維持管理・運営計画	2				
4-18	その他	ライフサイクルコスト	LCC低減	LCC低減の工夫	2		2	
		その他	上記項目以外での提案	上記項目以外での優れた工夫	2		2	
				配点合計	80		80	80