

氷川町地域優良賃貸住宅整備事業
優先交渉権者決定基準

令和6年12月

氷川町

1. 総則

氷川町地域優良賃貸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、氷川町（以下、「本町」という。）が氷川町地域優良賃貸住宅整備事業（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。

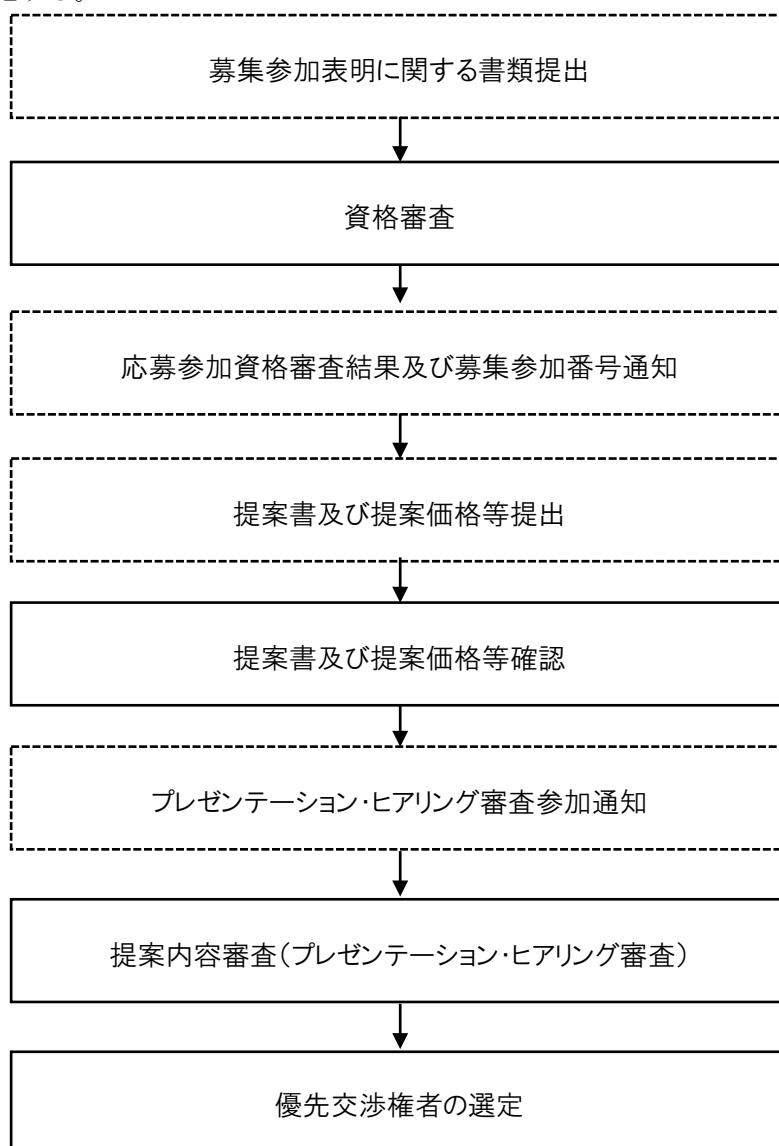
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募プロポーザル方式」を採用する。

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当たっては、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. 応募参加資格の確認

応募資格の確認は、募集要項に示す応募者が備えるべき参加資格要件を満たしているか、審査し決定する。

なお、応募者が6社以上である場合、以下の提案内容評価点①資格審査の得点の上位5社に対して、提案書及び提案価格等の提出を求めることとする。

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。

4. 提案内容の審査

(1) 提案審査の流れ

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、町の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。

提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。

2) 提案内容の審査

各評価項目について、町に設置される氷川町地域優良賃貸住宅整備事業事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」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

事業者選定委員会は、各応募者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、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。

4) 審査及び優先交渉権者の決定

事業者選定委員会は、各応募者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。

(2) 価格点の算定方法

価格点は満点を100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、募集予定価格の上限価格を超える場合は失格とする。

価格点

$$=100 \times (\text{応募者の提案価格のうち最も低い価格} / \text{各応募者の提案価格})$$

(3) 提案内容評価点の算定方法

提案内容評価点は満点を120点（①資格審査20点、②提案内容100点）とする。

各提案内容評価の点数の計算は、下記の式により行う。

なお、提案内容評価点が72点以下（120点満点の60%未満）である場合は失格とする。

提案内容評価点

$$= \sum (\text{各提案内容評価項目の配点} \times \text{評価ランクに応じて乗ずる係数})$$

提案内容評価項目は下表の通りとする。

審査委員が個別に下表の提案内容評価項目ごとに各応募者の提案内容を評価し、点数化する。その際の得点の計算方法については、項目ごとに以下の5段階で評価を行い、各項目の配点に係数を乗じた値を得点とする。

各審査員の得点を平均した値を各応募者の提案内容評価点とする。

評価ランク	判断基準	配点に乗ずる係数
A	優れている	1.0
B	やや優れている	0.8
C	普通	0.6
D	やや劣る	0.4
E	劣る	0.2

【提案内容評価項目】

①資格審査

評価項目		評価の視点	配点		対応様式	
業務 実行 能力	実績数	設計に当たる者の実績数(3件以上;2点、1~2件:1点)	8	2	様式2-5	設計に当たる者の参加資格要件に関する書類
		建設に当たる者の実績数(3件以上;2点、1~2件:1点)		2	様式2-6	建設に当たる者の応募資格要件に関する書類
		維持管理に当たる者の実績数(3件以上;2点、1~2件:1点)		2	様式2-7	維持管理に当たる者の応募資格要件に関する書類
		運営に当たる者の実績数(3件以上;2点、1~2件:1点)		2	様式2-8	運営に当たる者の応募資格要件に関する書類
財務 実行 能力 ※3か年 平均	流動比率	150%以上:3点 120~149%:2点 100~119%:1点 99%以下:0点	12	3	-	決算報告書 (代表企業)
	自己 資金比率	50%以上:3点 30~49%:2点、20~29%:1点 19%以下:0点		3		
	経常 利益率	10%以上:3点 5~9%:2点 4~1%:1点 1点以下:0点		3		
	固定比率	100%未満:3点 99%以上:0点		3		
合計			20			

②提案内容

評価項目		評価の視点	配点		対応様式	
事業 実施 計画	資金調達・ 収支計画	資金調達の方法及び確実性	20	4	様式4-2 様式4-3	資金調達計画 長期収支計画
		長期収支計画の妥当性及び確実性		4		
		返済計画の妥当性及び安定性		3		
	実施体制	代表企業及び構成企業の役割と責任 の明確性、人員配置の適切性		4	様式4-4	実施体制
		町との協力態勢		2		
		リスク管理体制・リスク分担の明確性及 び適切性		3		
施設 計画	全体配置 計画	住民にわかりやすく、利用しやすい空間 構成になっているか。	40	3	様式4-5	全体配置計画
		若者や子育て世代等の暮らしやすさへ の配慮がされた計画となっているか。		4		
		近隣住戸への日陰や視線等、近隣住 民のプライバシーに配慮した計画となっ ているか。		3		
		人と車の安全な動線確保がされてお り、安全対策が十分されているか。		2		
	住棟の 躯体等	耐震に関する性能	2	様式4-6	住棟整備計画	
		劣化対策に関する性能	2			
		防音に関する性能 (隣戸、上下防音性能)	2			
		遮熱に関する性能	2			
	住棟の 外観	高さ、色調等において周辺環境との調 和を図りつつ、町民に愛される親しみや すい外観となっているか。	40	2	様式4-6	住棟整備計画
		周辺地域の建物のスケールを考慮した 圧迫感のない建形態となっているか。		2		
	住戸の 性能	若者や子育て世代等の暮らしやすさへ の配慮がされ、魅力的な居住空間にな っているか。	40	4	様式4-6	住棟整備計画
		快適性・利便性・機能性・安全性に配 慮された住棟・住戸になっているか。		3		
	施工計画・ 全体工程	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 案が示されているか。	40	4	様式4-7	施工計画・全体 工程
		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 されているか。		3		
		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か。		2		

評価項目		評価の視点	配点		対応様式	
維持管理・運営計画	維持管理・運営計画	事業計画書の内容が利用者の平等な利用の確保、サービスの向上・経費削減、管理を行う物的能力及び人的能力の安定的確保が図られているか。	30	3	様式4-8	維持管理・運営計画
	住民サービス	入居者の快適性及び安全性は確保されているか。		3		
		若者や子育て世代等のニーズに合った住民サービスが提供されているか。また、ニーズの根拠は明確に示されているか。		4		
		近隣住民等地域コミュニティとの良好な関係性を築くための具体的な方策が示されているか。		3		
	修繕計画	緊急的に必要となる修繕への対応策が明確に示されており、安定的な施設運営が見込まれるか。		2	様式4-8	維持管理・運営計画
		長寿命化計画の中で具体的な修繕業務が示されているか。		3		
		大規模改修計画が緻密に示されているか。		2		
	入居者募集	開業時、入居者を確実に獲得するための具体的な方策が示されているか。		3	様式4-8	維持管理・運営計画
		町外からの入居者を獲得するための具体的な方策が示されているか。		4		
		開業からの経過期間に伴い、空室率が高まらないよう、具体的な方策が示されているか。		3		
その他	ライフサイクルコスト	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か。	10	2	様式4-6 様式4-8	住棟整備計画 維持管理・運営計画
	地域経済への配慮	町内企業の参加数		4	様式4-4	実施体制
	民間収益事業	民間収益事業の提案があれば2点。事業内容に対する評価2点		4	—	民間収益事業計画
合計			100			