

日高村

日高村営改良住宅建替事業  
優先交渉権者決定基準（案）

令和6年 7 月23日

令和6年 8 月28日 一部修正

令和6年 9 月30日 一部修正

日高村

## 1. 総則

日高村営改良住宅建替事業 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、日高村（以下、「村」という。）が日高村営改良住宅建替事業（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。

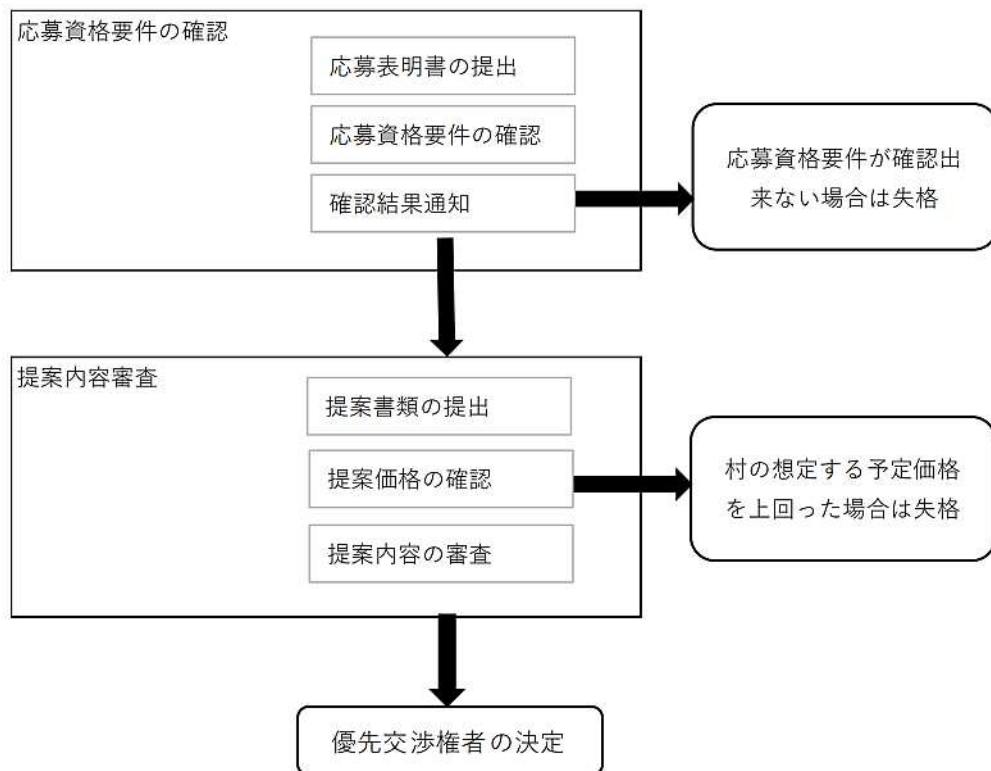
## 2. 優先交渉権者決定までの流れ

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、合否を通知する。



## 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、村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、村に設置される日高村営改良住宅建替事業PFI事業者選定委員会（以下「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。

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、村に結果を報告する。

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、村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 =  $20 \times (\text{予定価格} - \text{審査金額}) / (\text{予定価格} - \text{予定価格} \times 80\%)$

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村の収益

(3) 審査点の算定

ア. 審査点の満点は80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、48 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 点以上の場合を合格とし、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

様式	枚数 (最大)	大項目	中項目	審査の細目	細目 配点	中項目 採点	大項目 採点	関連様式		
様式2-11	A4縦 1ページ	事業実施計画	資金調達・ 収支計画の 妥当性	資金調達の確実性	1	3	13	様式2-10		
				長期収支計画の妥当性	1					
				返済計画の妥当性	1					
様式2-12-①	A4縦 2ページ		実施体制	メンバー構成の妥当性・実施組織	2	10		13		
				メンバーの役割の明確性	2					
				村との協体制と考え方	3					
様式2-12-②	A4縦 1ページ			リスクの理解と対策	3					
様式2-13-①	A4縦 2ページ		施設計画	全体計画	建設戸数と配置計画	6		14	28	
様式2-13-②	A4縦 2ページ				安全性・防犯性への配慮	4				
様式2-13-②	A4縦 2ページ				予想される災害への配慮	4				
様式2-13-③	A3横 2ページ	太陽光発電設備		太陽光発電設備の規模・配置	2	2		様式3-8 様式3-9		
様式2-13-④	A4縦 2ページ	住棟住戸		間取り・収納・利便性	5	12	28	様式3-11		
				快適性・安全性への配慮	4					
様式2-13-⑤	A4縦 2ページ			バリアフリー	3			様式3-11		
様式2-14-①	A3横 1ページ	施工計画/ 施工/施工管理		工程	工期・工程の妥当性	3	3			様式3-13
様式2-14-②	A4縦 1ページ			安全・品質確保	安全確保	1	2	10		様式3-12
			品質確保		1					
様式2-14-③	A3横 2ページ		仮設計画・周辺 への配慮	周辺への配慮 仮設計画等	3 2	5				
様式2-15	A4縦 2ページ	移転支援	移転計画	移転計画の妥当さ	5	8	8			
			支援内容	移転者への対応	3					
様式2-16-①	A4縦 1ページ	維持管理・運営	日常・法定点検	日常法定点検対応の確かさ	3	3				
様式2-16-②	A4縦 1ページ		小規模・退去時修 繕への対応	小規模修繕への対応	3	5	10			
				退去時修繕への対応	2					
様式2-16-③	A4縦 1ページ	大規模修繕	大規模修繕計画のち密さ	2	2					
様式2-17-①	A4縦 1ページ	地域貢献	地域コミュニティ	コミュニティ活性化への貢献	2	4	11			
				既存コミュニティへの配慮	2					
様式2-17-②	A4縦 1ページ		地域経済への貢献	村内企業の受注額	2	4		11		
				村内収益施設への貢献	2					
			その他	その他村の発展に資する提案	3	3				
						80		80	80	