

大月市駒橋地区  
市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

優先交渉権者決定基準（案）

令和3年6月7日

大 月 市

## 1 決定基準の位置付け

「大月市駒橋地区市営住宅建替・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、大月市（以下、「市」という。）が「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業」（以下、「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する事業者（以下、「優先交渉権者」という。）の募集及び選定を行うに際して、公募参加希望者に配布する募集要項等と一体のものである。

## 2 審査方法

本事業における優先交渉権者の選定については、本事業が長期の事業契約であり、高度な技術力、専門性、独創性、企画力及び実績が要求される業務であることから「公募型プロポーザル方式」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公募参加者を選定するための方法及び評価基準等を提示し、公募参加者の行う提案に具体的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、優先交渉権者決定基準で別途定義された場合を除き、令和3年6月7日付大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業募集要項で定義された意味を有する。

## 3 選定委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、提案内容を公平かつ公正に審査するため、学識経験者等（以下、「審査委員」という。）で構成する「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業優先交渉権者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

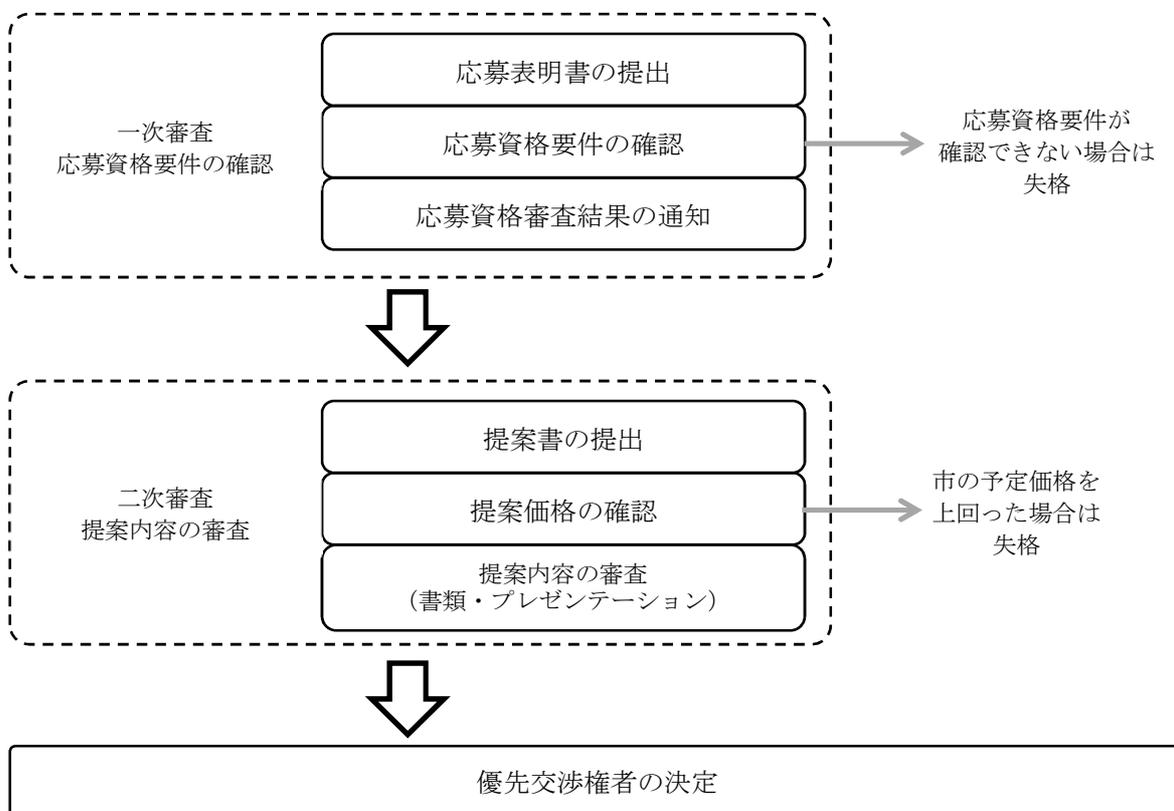
選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市長に報告する。市は、選定委員会の報告を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者との基本協定、契約交渉及び契約手続を行う。

選定委員会は、次の8名の審査委員により構成される。

	氏名	所属	分野	
1	有識者	天神 良久	東洋大学 客員教授	建築、PPP
2		舟窪 弘	山梨県富士・東部建設事務所長	建設行政
3		世羅 徹	有限責任監査法人トーマツ	事業計画、財務、PFI
4	庁内	天野 工	総務部長	政策、財政
5		鈴木 計充	市民生活部長	生活環境、子育て、福祉保健
6		坂本 和彦	産業建設部長	まちづくり、住宅行政
7		安藤 一洋	教育次長	教育
8		船木 正之	消防長	危機管理、防災・減災

## 4 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（一次審査）を実施し、次いで提案価格の確認及び提案内容の審査（二次審査）を実施する。



## 5 応募資格要件の確認：一次審査

応募資格要件の確認（一次審査）は、募集要項等に示す公募参加者が備えるべき応募資格要件を満たしていることを審査して決定する。

審査結果は募集要項に示す期日までに、当該の公募参加者に通知する。

## 6 提案内容審査：二次審査

### 6-1 提案内容審査の流れ

提案内容審査は、事業実施計画等、地域社会貢献度、施設全体、施工計画等の項目は共通とし、住棟・住戸、付帯施設、長寿命化・維持管理等に係る項目については、建替市営住宅と定住促進住宅はそれぞれ個別に審査を行い、下記の要領により実施する。

#### (1) 提案価格の確認

- ・公募参加者が価格提案書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。

- ・提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。
- ・全ての公募参加者の提案価格が予定価格を超過している場合は、再度、公募を行う。(公募参加者からの提出書類の各様式に記載された提案内容の変更は行わない。)

#### (2) 提案内容審査

- ・選定委員会において、「事業実施計画」、「施設計画」、「施工計画」、「維持管理・運営計画」等の各評価事項について、提案内容の審査及び評価を行う。

#### (3) 審査及び優先交渉権者の決定

- ・以下の 6-2 に示す方法で提案価格に対する「価格点」を決定する。
- ・選定委員会は、応募のあった提案内容の審査及び評価を行い、以下の 6-3 に示す方法で提案内容に対する「評価点」を決定する。
- ・価格点と評価点の合計値（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位の者を次点交渉権者として、市に結果を報告する。

#### (4) 審査結果の公表

- ・審査結果は、応募のあった全ての公募参加者の代表者に速やかに通知する。
- ・優先交渉権者と基本協定締結後、審査結果と審査講評を市のホームページで公表する。

### 6-2 価格点の算定方法

- ・価格点は、満点を 30 点とする。
- ・価格点は、価格提案書（様式集【様式 2-1】）に記載された「提案価格 A」の金額に基づき、次の式により算出する。

$$\text{価格点} = 30 \times \frac{\text{公募参加者全体の提案価格 A のうち最も低い価格}}{\text{各公募参加者の提案価格 A}}$$

### 6-3 評価点の算定方法

#### (1) 提案内容評価点

- ・提案内容評価点は、共通 70 点、建替市営住宅 32 点、定住促進住宅 60 点とし、満点を 162 点とする。
- ・それぞれの審査委員が、提案評価項目の細目毎に内容の評価し、採点する。
- ・8名の審査委員の採点のうち、最高点、最低点を付けた、それぞれ 1名の審査委員の採点を除き、6名の審査委員の採点を平均して、細目毎に平均点を計算して内容評価点を算出する。平均する際には、小数点第 3 位を四捨五入する。

#### (2) 市内第三者企業への再発注・再委託による評価点

- ・市内第三者企業への再発注・再委託による評価点は、満点を 8 点とする。
- ・市内第三者企業への再発注・再委託による評価点は、市内第三者企業への再発注・再委託提案書（様式集【様式 2-14】）に記載された提案に基づき、以下の 2 項目についてそれぞれ算出し、加点する。

① 市内第三者企業の採用企業数

市内第三者企業の採用企業数による評価点を、次の式により算出する。

$$\text{採用企業数による評価点} = 4 \times \frac{\text{各公募参加者の市内第三者企業採用企業数}}{\text{公募参加者の中で最も多い市内第三者企業採用企業数}}$$

② 市内第三者企業への総発注額

市内第三者企業への総発注額による評価点を、次の式により算出する。

$$\text{総発注額による評価点} = 4 \times \frac{\text{各公募参加者の市内第三者企業への総発注額}}{\text{公募参加者の中で最も高い市内第三者企業への総発注額}}$$

#### 6-4 公募参加者が1者の場合の審査方法

公募参加者が1者の場合は、絶対評価とし、市の要求水準を満たすことを前提として、加点方式で審査し、予め選定委員会で設定した最低点を超えた場合に優先交渉権者とする。

価格点は、提案価格が予定価格を下回っている場合は、満点の30点を付与する。

市内第三者企業への再発注・再委託による評価点は、提案があれば満点の8点を付与する。

#### 6-5 優先交渉権者等の決定

選定委員会は、総合評価値の最高点を獲得した公募参加者を優先交渉権者、2位の公募参加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。

#### 6-6 提案評価項目及び配点

提案評価項目及び配点は、別紙の提案評価項目・配点表1【全体・共通事項】、提案評価項目・配点表2【建替市営住宅】、提案評価項目・配点表3【定住促進住宅】を参照すること。

別紙 提案評価項目・配点表 1 【全体・共通事項】（事業実施計画等）

NO	評価項目	評価項目の詳細	配点		関連様式
●事業実施計画等			23		
1	事業実施計画	資金調達の方法・確実性	3	7	2-5 2-6 2-9 2-10 2-11 2-12
		長期収支計画の妥当性・正確性	4		
		市との協力・連絡体制	4	13	
		代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	3		
		リスク管理体制、リスク分担	3		
		コスト縮減の考え方	3		
2	地域社会貢献度	本事業における地域社会貢献への取組	2	3	2-13 2-14
		市内企業の参加	1		
●施設全体計画			35		
3	施設全体	事業対象地全体の調和及び周辺環境との調和など意匠・景観への配慮	3	13	2-15 3-3 3-4-1 3-4-2 3-5
		高齢者、障がい者、子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮	4		
		環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮	3		
		安全性・防犯性への配慮	3		
4	施工計画	施工中の近隣住民への配慮	4	17	2-16 3-12
		品質確保に向けた施工監理体制等	4		
		工期遵守の方法	3		
		安全対策、環境への配慮等	3		
		施工体制の信頼性（市への報告体制等を含む）	3		
5	関連公共施設等整備	近隣住民に配慮した計画	3	5	2-17 3-6 3-7
		関連公共施設の利便性、安全性の確保	2		
●公募参加者によるその他提案			12		
7	上記以外に評価すべき提案事項	その他公募参加者独自の優れた提案	4	4	2-22
8	自主事業	自主事業の目的・意図の理解	4	8	2-7 2-8 2-23
		自主事業施設等の建設・維持管理・運営に対する評価	4		
合計点			70		

別紙 提案評価項目・配点表 2 【建替市営住宅】（施設計画、維持管理・運営等）

NO	評価項目	評価項目の詳細	配点		関連様式
●施設計画			22		
1	住棟・住戸	環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮	2	14	2-18-1 3-2-1 3-8-1 3-9-1 3-10-1 3-11-1
		誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮	2		
		使いやすさ、住みやすさ等への配慮	3		
		間取りの工夫・住戸性能	2		
		安全性・防犯性・プライバシーへの配慮	2		
		建設コスト低減の提案	3		
2	付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	2	2	2-19-1
3	長寿命化・維持管理	長寿命化、メンテナンスフリーに配慮した工法や材料の活用等	2	6	2-20-1
		日常的な修繕コスト低減のための提案	2		
		LCC に配慮した長中期的な修繕コスト低減のための提案	2		
●維持管理・運営			10		
4	維持管理・運営計画	維持管理計画の妥当性（体制、頻度等）	2	10	2-21-1
		日常的なメンテナンスのコスト削減のための提案	4		
		大規模修繕計画の提案	2		
		入居者に対する配慮、サービスの工夫	2		
合計点			32		

別紙 提案評価項目・配点表3【定住促進住宅】（施設計画、維持管理・運営等）

NO	評価項目	評価項目の詳細	配点		関連様式
●施設計画			36		
1	住棟・住戸	環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮	3	21	2-18-2 3-2-2 3-8-2 3-9-2 3-10-2 3-11-2
		子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮	4		
		使いやすさ、住みやすさ等への配慮	4		
		子育て世帯に配慮した間取りの工夫・住戸性能	5		
		安全性・防犯性・プライバシーへの配慮	5		
2	付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	3	3	2-19-2
3	長寿命化・維持管理	長寿命化、メンテナンスフリーに配慮した工法や材料の活用等	4	12	2-20-2
		日常的な修繕コスト低減のための提案	4		
		LCC に配慮した長中期的な修繕コスト低減のための提案	4		
●維持管理・運営			24		
4	維持管理・運営計画	入居者募集の工夫	5	24	2-21-2
		維持管理計画の妥当性（体制、頻度等）	4		
		日常的なメンテナンスのコスト削減のための提案	4		
		大規模修繕計画の提案	4		
		入居者に対する配慮、サービスの工夫	4		
		警備方法の提案	3		
合計点			60		