

安芸太田町定住促進住宅整備事業  
優先交渉権者決定基準（案）

令和5年7月

安芸太田町

## 第1 総則

本書は、安芸太田町（以下「本町」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 7 条 に基づき特定事業として選定した安芸太田町定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、応募者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

本審査基準は、最優秀提案者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案者の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している安芸太田町定住促進住宅整備事業審査会（以下「審査会」という。）において行う。

## 第2 審査の進め方

### 1 優先交渉権者の決定までの審査手順の概要

審査は、以下の手順で実施する。

#### (1) 一次審査（資格書面審査）

二次審査のための事業提案を行う応募者として適正な資格と必要な能力があると認められるのに値する実績を有するかを審査する。

#### (2) 二次審査（提案審査）

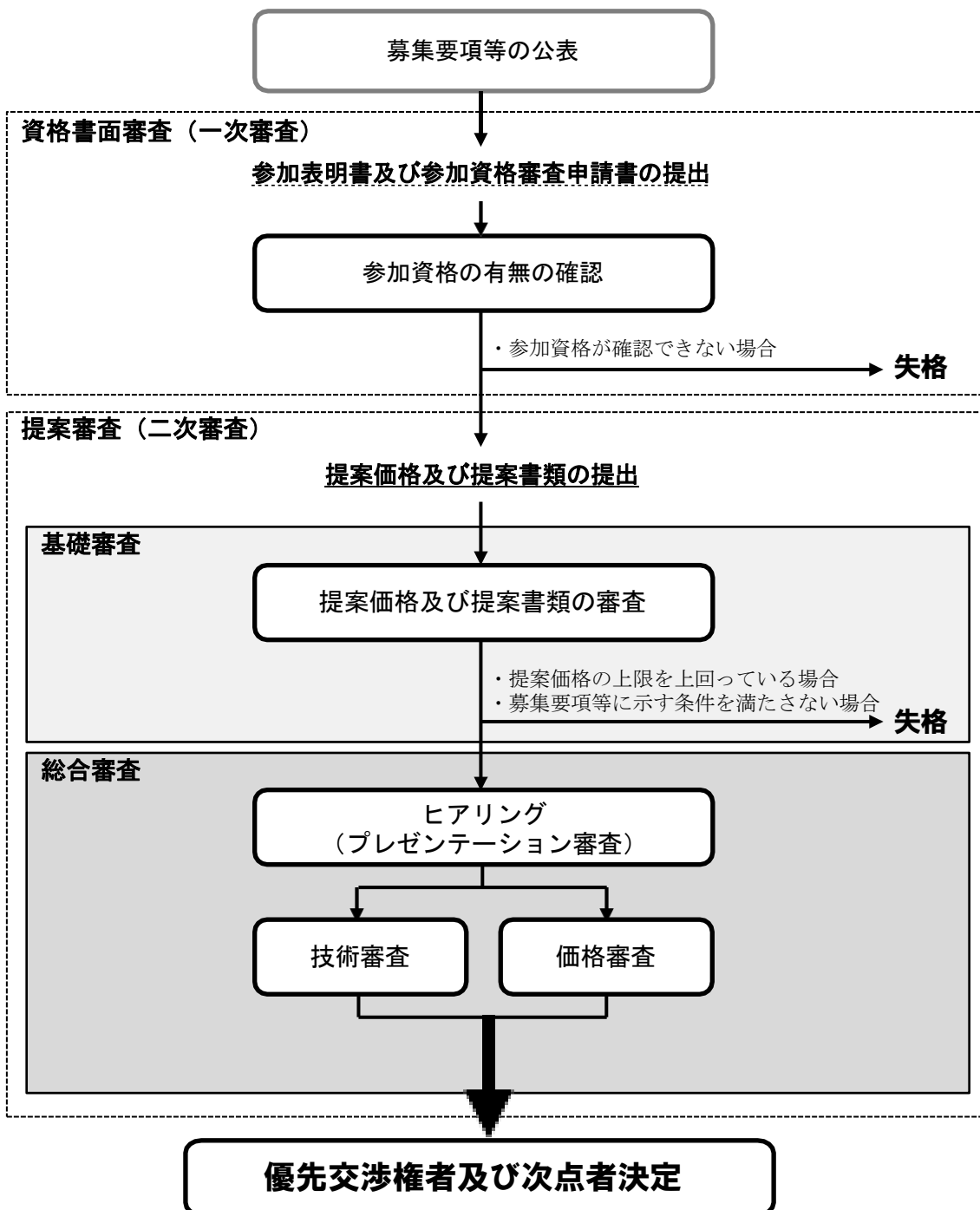
一次審査において参加資格を有すると認められた応募者からの提案内容を審査する。審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成され、「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを審査する。その際、条件を満たすことができないと判断される場合は失格とする。「総合審査」では、提案内容に対する技術審査及び価格審査により総合的に審査する。

一次審査（資格書面審査）及び二次審査の基礎審査は本町担当課が行うものとし、二次審査の総合審査については、審査会が実施する。審査会は、本町の基準に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点者を決定する。本町は、審査会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

優先交渉権者は、事業の仮契約締結までに SPC を設立し、本町と SPC の事業契約締結により、本事業における PFI 事業者として決定する。なお、優先交渉権者は決定から仮契約までの間に、契約に向けた様々な調整を本町と行うものとする。

(3) 審査のフロー

審査の進め方は以下のとおりとする。



### 第3 総合審査について

#### 1 総合審査の配点

総合審査は、技術審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び得点化方法については、本町が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目は以下のとおり。

審査項目	配点(案)
技術審査	85点
1. 事業計画に関すること	35点
(1) 目的の理解度	15点
(2) 提案の具体性や実現性	5点
(3) 地元企業の育成・地域経済への貢献	5点
(4) 事業の実施体制	5点
(5) 地域活性化等独自提案	5点
2. 設計や建設業務に関すること	25点
(1) コンセプト・デザイン	15点
(2) 周辺環境への配慮	5点
(3) 施工や品質	5点
3. 維持管理や運営業務に関すること	25点
(1) 維持管理業務	10点
(2) 質の高いサービス	5点
(3) 入居率等	10点
価格審査	15点
合計	100点

#### 2 総合審査の方法

- (1) 本事業においては、事業提案の内容に関する「技術審査点」と事業全体の価格に関する「価格審査点」による審査を行う。
- (2) 技術審査点は、各選定委員の評価結果を点数化し、平均値を取るものとする。なお、技術審査点における平均値の有効点数は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとする。
- (3) 価格審査点は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとする。
- (4) 技術審査点と価格審査点の和を総合審査点とし、一番高い得点を得た者を最優秀提案者とする。
- (5) 一番高い得点を得た者が複数いる場合は、技術審査点が最も高い者を最優秀提案者とする。
- (6) 一番高い得点を得た者が複数いる場合、かつ技術審査点と同点の場合は、くじにより最優秀提案者を選定する。

### 3 技術審査について

#### (1) 技術審査の審査項目及び配点

技術審査の審査項目及び配点は、別紙「技術審査の審査項目及び配点」を参照すること。

#### (2) 審査項目の点数化方法

技術審査は、別紙「技術審査の審査項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す4段階評価により点数を付与する。

評価	判断基準	点数化方法
A	具体性のある特に優れた提案がある	各項目の配点×1.00
B	具体性のある優れた提案がある	各項目の配点×0.75
C	優れた提案がなされているが、具体性にかける	各項目の配点×0.50
D	標準的な提案である	各項目の配点×0.25

### 4 価格審査について

価格審査については、提案金額を以下の方法で点数化する。

$$\text{① } (\text{サービス対価A} + \text{サービス対価B}) / \text{延床面積} = \text{当該提案金額}$$

$$\text{② } \text{価格審査係数} = \text{最低提案金額} / \text{当該提案金額}$$

$$\text{③ } \text{価格審査点} = 10 * \text{価格審査係数} * \text{価格審査係数}$$

別紙 技術審査の審査項目及び配点

審査項目	審査の視点	審査項目の考え方	配点
1. 事業計画に関すること			35点
目的の理解度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の目的及び事業全体の基本方針を達成するための具体的な提案となっているか。</li> </ul>	本町の課題（人口減少・高齢化等）を理解し、本町の課題解決に向けたモデル的提案を採用することで、次の事業に繋がることを期待する。	15点
提案の具体性や実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達が適切な計画となっているか。</li> <li>・事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な計画となっているか。</li> </ul>	建設から償却まで資金計画の実現性と町負担の軽減を期待する。 工期や整備後のメンテナンス・運営方法等の適切な設定を期待する。	5点
地元企業の育成・地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内企業が参加することに関して具体的な提案があるか。</li> <li>・地域経済への貢献に関し具体的な提案があるか。</li> <li>・地元の素材を活用しているか。</li> </ul>	地元経済に寄与する取り組みを期待する。	5点
事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業、構成企業（構成員）、協力企業の役割（役割、連携・補完体制、指揮命令系統、リスク分担など）が明確であるか。</li> <li>・バックアップサービサーが確保されているか。</li> </ul>	整備から運営に至るまでの業務が整備され、それぞれの業務について能力がある企業が担うことで、高いパフォーマンスが発揮できる体制を期待する。 事業期間中、本町との調整事項等が最小限となる実施体制を期待する。	5点
地域活性化等独自提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業に付随して、町に有益となる独自の提案があるか。</li> </ul>	整備等にリンクした地域活性化等を期待する。	5点

審査項目	審査の視点	審査項目の考え方	配点
2. 設計や建設業務に関すること			25点
コンセプト・デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・選定した敷地に適した明確なコンセプトが示されているか。</li> <li>・事業の目的に合致したデザイン・間取りとなっているか。</li> <li>・入居意欲を誘発する仕様で、継続的に入居者確保が見込めるか。</li> </ul>	ターゲットが明確で、ターゲットによる継続性の高い入居率を期待する。	15点
周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の環境と調和がなされているか。</li> <li>・近隣とのトラブル等の要素が検討されており、その解決策等が示されているか。</li> </ul>	整備・運営に伴う周辺住民とのトラブル等の回避、又は円滑な解決を期待する。	5点
施工や品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネや防音に配慮している居室等か。</li> <li>・メンテナンス性に適した仕様であるか。</li> </ul>	入居者が快適に過ごせる仕様を期待する。	5点

審査項目	審査の視点	審査項目の考え方	配点
3. 維持管理や運営業務に関すること			25点
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各業務の項目について計画的に遂行できる提案となっているか。</li> <li>・入居者が本施設を安全かつ快適に利用できるような提案となっているか。</li> <li>・維持管理体制は具体的な提案となっているか。</li> <li>・バックアップサービスが確保されているか。</li> </ul>	住宅管理に関するこれまでのノウハウの活用により、質の高い維持管理を期待する。	10点
質の高いサービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・直営管理住宅では実現が困難とされる具体的な提案があるか。</li> <li>・想定される入居者からの修繕依頼等とその対応方法等が具体的に示されているか。</li> </ul>	直営管理住宅では実現できない、民間ならではの質の高いサービスを期待する。	5点
入居率等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者又は入居率を確保するための具体的な方策等が示されているか。</li> </ul>	運用開始日時点で入居率100%、その後の入居率も95%以上を期待する。	10点