

つくばみらい市
子育て応援住宅事業
優先交渉権者決定基準（案）

令和5年1月10日
つくばみらい市

第1 総則

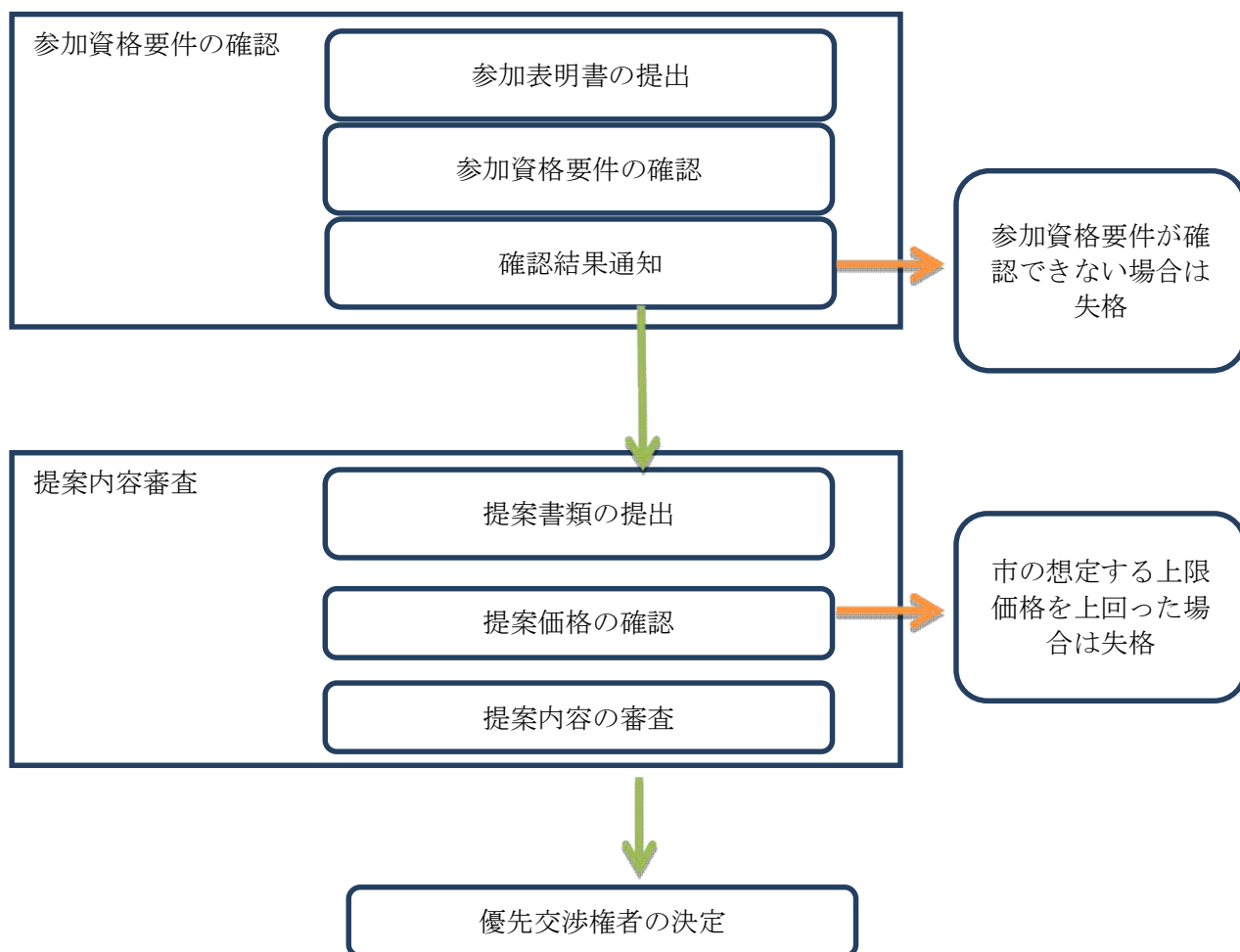
つくばみらい市子育て応援住宅事業優先交渉権者決定基準（以下、「優先交渉権者決定基準」という。）は、つくばみらい市（以下、「市」という。）がつくばみらい市子育て応援住宅事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下、「事業者」という。）の募集、選定を行うに際して、応募希望者に配付する募集要項と一体のものである。
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

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。

第2 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、参加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。



第3 参加資格要件の確認

参加資格の確認は、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。審査結果は、募集要項に示す期日までに、当該応募者に、可否を通知する。

第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。

(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、市の設定する上限価格の範囲内であることを確認する。提案価格が上限価格を超える場合は失格とする。

(2) 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、市に設置される子育て応援住宅事業公募型プロポーザル審査委員会（以下「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

委員会は、各グループ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、価格点と提案内容評価点の合計値（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位のもの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、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、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10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、提案価格の点数の計算に当たっては、小数点第二位までを有効とし、小数点第三を四捨五入とする。

$$\text{価格点} = 10 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

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90点とする。

提案内容評価点の点数の計算は、提案内容の各項目の内容評価点（以下、「各項目内容評価点」という。）を計算し、その合計点数を計算したあと、提案内容評価点を下記の式により計算する。なお、各項目内容評価点の計算に当たっては、小数点第二位までを有効とし、小数点第三を四捨五入とする。

点数付与は、相対評価とし、各提案内容を比較し、最も優れた提案に各評価項目の満点を与え、2位以下に、委員会の委員の評定の点数比例で、各項目の点数を決定する。

$$\text{各項目内容評価点} = \text{各項目の配点} \times \frac{\text{それぞれの応募グループの内容評価点}}{\text{全応募者の内容評価点の最高点}}$$

$$\text{提案内容評価点} = 90 \times \frac{\text{それぞれの応募グループの各項目内容評価点の合計点}}{\text{全応募者の各項目内容評価点の合計の最高点}}$$

4. 応募者が1者の場合の審査方法

応募者が一社の場合は、絶対評価とし、市の要求水準を、満たすことを前提として、加点式で審査し、あらかじめ委員会で設定した最低点（70%で、評価点63点（90点×70%））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、価格が上限価格を下回っていることを前提に、満点の10点を付与する。

5. 総合評価値

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グループを優先交渉権者、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。

6. 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

評価項目		評価内容	配点	参照
1. 良質なサービスの提供及びコストの縮減	事業実施計画	(1)事業の実施体制が妥当で安定性があるか。 1) 資金調達、収支の妥当性、実施体制やリスクの対応は的確であるか。 2) 建設及び維持管理コスト低減の工夫、入居者募集の工夫などが図られているか。 3) 施工計画の妥当性、安全確保、周辺住民への配慮、環境への配慮などが図られているか。	5	15 様式4-4 様式4-5 様式4-6 様式4-7 様式4-8 様式4-9 様式4-10 様式4-11 様式4-12 様式4-13
	維持管理	(2)事業計画の内容が適切な維持管理を図られるものであるか。 1) 維持管理計画が妥当であり、LCC削減の工夫が図られているか。 2) 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、管理をおこな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。	10	
2. 周辺環境との調和	デザイン	(1)子育て応援住宅など本施設が、周辺地域と調和し地域のシンボルになるような、長年地域に愛されるデザイン、佇まいであるか。	20	25 様式4-3
	配置計画	(2)周辺地域へ配慮し、周辺環境と調和した施設の整備を図る計画となっているか。 1) 渋滞対策、既存住宅との調和、広場の整備が配慮されているか。	5	様式4-14
3. 子育て応援	施設計画	(1)子育て世帯に配慮された住戸計画であるか。 1) 間取り、住戸性能、安全性、防犯性、環境に配慮された提案であるか。(ハード面)	15	30 様式4-15 様式4-16 様式4-17
	サービス	(2)子育てを応援する環境として、子育て世帯にとって魅力的な計画であるか。 1) この地で安心して子どもを生き育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりができる場であるために、入居者にとって魅力的で子育て応援になるサービスや環境が形成できているか。(ソフト面)	15	
4. 既存地区の活性化	計画	(1)周辺地域との交流ができるような地域コミュニティの形成など、既存地区の活性化に資する計画となっているか。	5	5 様式4-18
5. 地域経済の活性化等	市内企業	(1)市内企業の参加による地域経済への貢献がなされるように配慮されているか。 1) 市内企業 一社につき0.5点 (最大5点)	5	10 様式2-3 様式4-19
	民間収益施設	(2) (任意) 子育て応援及び生活利便性向上、地域の活性化に資する民間収益施設の誘致などの取り組みがなされているか。 1) 提案3点、内容2点	5	
6. その他	住宅性能	(1)住宅性能表示において、要求水準書を上回る取り組みがなされているか。	2	5 様式4-20 様式4-21
	その他	(2)他に評価すべき項目 (アピールポイント)	3	

提案内容評価点 合計 90 点

価格点		10	様式3
-----	--	----	-----

提案内容評価点+価格点=合計 100 点