

**恵庭市営住宅恵央団地P F I 建替事業  
優先交渉権者決定基準**

**令和5年4月27日**

**恵庭市**

本優先交渉権者決定基準は、恵庭市（以下「市」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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、令和 5 年 4 月 27 日に特定事業として選定した「恵庭市営住宅恵央団地 P F I 建替事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、公募に参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、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。

最優秀提案の選定に当たっての審査は、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「恵庭市営住宅恵央団地 P F I 建替事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

## 目 次

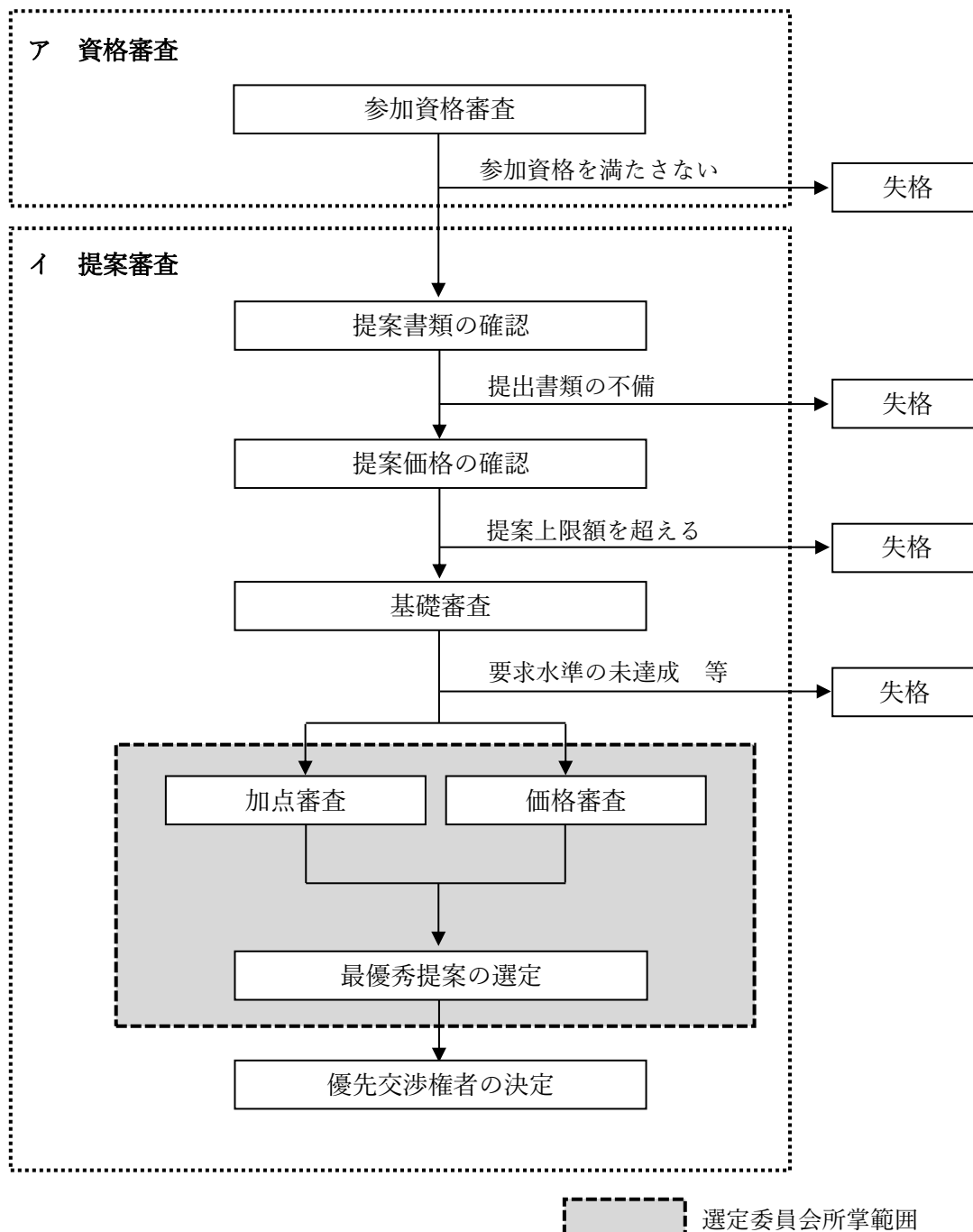
1 優先交渉権者決定の手順 .....	1
(1) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要 .....	1
(2) 審査手順 .....	2
2 提案審査における点数化方法 .....	4
(1) 提案審査の配点 .....	4
(2) 加点審査の点数化方法 .....	5
(3) 価格審査の点数化方法 .....	5

別紙 加点審査における評価項目及び配点

# 1 優先交渉権者決定の手順

## (1) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。



## (2) 審査手順

### ア 資格審査

市は、応募者から提出される参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。応募資格を満たさない場合は、失格とする。

### イ 提案審査

#### (ア) 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類が不備の場合は、失格とする。

#### (イ) 提案価格の確認

市は、提案価格が提案上限額を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限額を超える場合は、失格とする。

#### (ウ) 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものではなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して審査参加の希望を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たされることを条件に、当該応募者を失格にしないことがある。

基礎審査項目は、次のとおりである。

- a 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。
- b 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと。

#### (エ) 加点審査・価格審査

##### a 加点審査

選定委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

##### b 価格審査

選定委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された金額について審査を行い、得点を付与する。

#### (オ) 提案書に関する事業者プレゼンテーション・ヒアリング

提案内容の審査に当たり、応募者の提案内容の意図を的確に把握することを目的として、応募者によるプレゼンテーション及び選定委員会の委員によるヒアリングを実施する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時及び場所等については、後日、市が応募者（代表企業）に対して通知する。

#### (カ) 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定し、次に高い提案を次点提案として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上

ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。この場合において、加点審査の得点が同点である提案が2以上ある場合には、当該応募者による「くじ引き」により最優秀提案を決定する。

(キ) 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果をもとに優先交渉権者を決定する。

## 2 提案審査における点数化方法

### (1) 提案審査の配点

提案審査は、応募書類等の確認後、加点審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市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		配点
<b>I 加点審査</b>		<b>80 点</b>
1 事業計画に関する提案 (20 点)		
	(1)基本理念の理解、全体工程計画、地域経済・地域社会貢献への配慮	10 点
	(2)事業実施体制、事業収支、リスク管理等	10 点
2 建替住宅用地計画に関する提案 (30 点)		
	(1)全体計画、配置計画	10 点
	(2)住棟・住戸計画、設備計画	10 点
	(3)安全・防犯への配慮	5 点
	(4)長期的な維持管理への配慮	5 点
3 付帯事業用地計画に関する提案 (10 点)		
	(1)分譲住宅用地計画	10 点
4 施工計画に関する提案 (5 点)		
	(1)施工計画、実施体制、施工中の安全確保等	5 点
5 維持管理計画に関する提案 (10 点)		
	(1)業務実施体制、共用部の管理運営計画	5 点
	(2)維持管理、計画修繕計画	5 点
6 その他の優れた提案 (5 点)		
	(1)上記以外に評価すべき提案事項	5 点
<b>II 価格審査</b>		<b>20 点</b>
<b>合計 (I + II)</b>		<b>100 点</b>

## (2) 加点審査の点数化方法

### ア 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙「加点審査における評価項目及び配点」を参照すること。

### イ 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	点数化方法
秀	各項目の配点×1.00
優	各項目の配点×0.75
良	各項目の配点×0.50
並	各項目の配点×0.25

※評価の得点化結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

## (3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を次の方法で点数化する。

$$\text{価格審査点} = \text{配点 (20点)} \times (\text{最も低い審査対象価格} / \text{当該審査対象価格})$$

※価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

ただし、審査対象価格 = 提案価格 - 付帯事業用地売却価格



## 別紙 加点審査における評価項目及び配点

評価項目		評価の視点	配点	様式番号
<b>1. 事業計画</b>			<b>20 点</b>	—
(1)基本理念の理解、 全体工程計画、地 域経済・地域社会 貢献への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市のまちづくりに寄与する事業理念の構築</li> <li>・事業の全体工程計画の適切性</li> <li>・市内業者の積極的な活用</li> <li>・地域貢献、社会貢献の実績及び本事業での取組み</li> </ul>	10 点	6-1	
(2)事業実施体制、 事業収支、 リスク管理等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性、有資格者等の配置の適切性</li> <li>・代表企業、構成企業それぞれの役割分担、マネジメント体制等の明確性、適切性</li> <li>・法令順守の取組姿勢の適切性</li> <li>・事業者モニタリングの適切性</li> <li>・資金調達、事業収支計画の妥当性</li> <li>・リスク管理体制、リスク分担、保険付保等の適切性</li> </ul>	10 点	6-2 6-3 6-4	
<b>2. 建替住宅用地計画</b>			<b>30 点</b>	—
(1)全体計画、配置 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりを踏まえた用地区分及び工区の提案</li> <li>・バランスの取れた地域コミュニティ形成への提案</li> <li>・サステイナブルな社会に資する具体的な取り組み</li> <li>・事業用地全体及び周辺地域との一体的な配置計画による良好な住環境の形成</li> <li>・周辺への日照・通風、プライバシー確保、堆雪スペースの確保、圧迫感・騒音等への配慮</li> <li>・事業用地全体及び周辺環境との調和等を踏まえた意匠・景観、屋外空間の配慮</li> </ul>	10 点	7-1	

評価項目		評価の視点	配点	様式番号
	(2)住棟・住戸計画、設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分かりやすく合理的で安全性の高い動線計画</li> <li>・日照・通風・降雪への配慮のほか、プライバシー確保、ごみ置き場の容量や快適性等に配慮した住棟・住戸計画</li> <li>・快適な居住空間となるような室内設計の工夫</li> <li>・コミュニティ形成に配慮した住棟内共用部分（玄関ホール等）、集会所等の配置・活用</li> <li>・バリアフリー化やユニバーサルデザインへの配慮</li> <li>・将来的なニーズの変化に対応した間取り等の変更容易性</li> <li>・ライフサイクルコスト、光熱水費の低減及び二酸化炭素排出量削減・省エネルギーに配慮した建築設備計画</li> <li>・入居者の利便性や安全性を踏まえた住戸内外の設備機器計画</li> <li>・売電等を見据えた太陽光発電設備の運用計画</li> </ul>	10点	7-2
	(3)安全・防犯への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩車分離、住戸内外の事故・転落防止等への配慮</li> <li>・災害時の安全確保への配慮（火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等）</li> <li>・防犯性向上への配慮（視認性・照度の確保等）</li> </ul>	5点	7-3
	(4)長期的な維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検などメンテナンス、建物・設備等の修繕・更新工事の容易性を踏まえた施設計画</li> <li>・住戸の内装や設備の保全・修繕における部分更新や部品調達の省力化・容易性への提案</li> <li>・耐久性を踏まえた仕上げ、部材等、維持管理しやすい植栽への配慮</li> </ul>	5点	7-4
<b>3. 付帯事業用地計画</b>			<b>10点</b>	—
	(1)分譲住宅用地の計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵庭市ならではの街並み・景観を創出・持続させる工夫</li> <li>・若年層世帯等に魅力となる宅地規模、配置、形状の提案</li> <li>・区分道路、インフラ施設（給排水、外灯等）、造成計画の適切性</li> <li>・多様な世帯に向けた住宅供給（若年層にも購入しやすい価格設定、市内のみならず市外からの転入者を呼び込む宅地の供給等）</li> </ul>	10点	8-1 8-2
<b>4. 施工計画</b>			<b>5点</b>	—

評価項目		評価の視点	配点	様式番号
	(1)施工計画、実施体制、施工中の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工区設定、施工計画の適切性</li> <li>・工期の遵守や工期短縮に対する提案</li> <li>・施工及び工事監理の的確な体制</li> <li>・品質管理、安全管理に関する具体的な提案</li> <li>・施工中の近隣への十分な安全対策、騒音・振動等環境への配慮</li> </ul>	5点	9
<b>5. 維持管理計画</b>			<b>10点</b>	—
	(1)業務実施体制、共用部の管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な人員配置、対応窓口の設置</li> <li>・緊急時の体制、災害等の予防保全・発生時の危機管理体制</li> <li>・セルフモニタリング体制の構築、市との円滑な連携方策</li> <li>・太陽光発電設備を踏まえた共益費の設定</li> <li>・共益費を適切に徴収する方策</li> <li>・敷地の除草及び駐車場の除雪計画</li> </ul>	5点	10-1
	(2)維持管理、計画修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種維持管理計画（点検・保守、清掃・植栽管理など）の適切性</li> <li>・建替住宅を良好に維持し、長期的な修繕コストの抑制に繋がる計画修繕業務の提案</li> <li>・長期修繕計画の妥当性、具体性</li> <li>・事業終了後も見据えた合理的な計画の提案</li> </ul>	5点	10-2 10-3
<b>6. その他の優れた提案</b>			<b>5点</b>	—
	(1)上記以外に評価すべき提案事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の審査の視点には含まれない優れた提案</li> </ul>	5点	—
<b>提案内容の合計点</b>			<b>80点</b>	