

別添資料 2

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業

優先交渉権者選定基準

令和 8 年 7 月 30 日

長浜市

目 次

1	優先交渉権者選定基準の位置付け	1
2	審査等の概要	2
	(1) 審査の方式	2
	(2) 審査の方法	2
	(3) 審査体制	2
	(4) 審査等の流れ	4
3	資格審査	5
4	提案審査	6
	(1) 基礎審査	6
	(2) 定量化審査	6
	(3) 総合評価点の算定及び順位の決定	7
5	優先交渉権者の決定	8
別紙	提案内容の評価項目	9
	1. 提案内容の評価項目及び配点	9
	2. 提案内容の評価項目及び評価基準	10

1 優先交渉権者選定基準の位置付け

この優先交渉権者選定基準は、長浜市（以下「市」という。）が長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、応募に参加しようとする者に配布する「募集要項」と一体のものである。

本書は、事業者を選定するにあたって、最も優れた提案を行った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対して具体的な指針を示すものである。

2 審査等の概要

(1) 審査の方式

本事業を実施する事業者には、本施設の設計及び建設等を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供が求められるものであり、事業者の広範かつ高度な能力やノウハウ等（設計技術力、建設技術力、資金調達能力等）と事業実施における経済性などを総合的に評価する必要がある。

したがって、事業者の選定は、提案価格及び価格以外の要素（事業実施能力並びに設計及び建設能力等）を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行う。

(2) 審査の方法

優先交渉権者の選定方法は、資格審査と提案審査（基礎審査、定量化審査）の段階的審査により実施する。

(3) 審査体制

市は、提案内容の審査に関して、学識経験者及び市職員から構成される「長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業に関するPFI事業者に係るプロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。選定委員会は、次の5人で構成される。

応募を予定される事業者、応募者、代表企業、構成企業、協力企業、下請予定企業、アドバイザー、代理人その他関係者においては、本事業の公正性、透明性及び公平性を確保するため、以下の事項を厳守すること。

ア 審査委員への接触禁止

委員名簿の公表日から事業者との契約が締結されるまでの間、選定委員に対し、本事業に関する質問、要望、情報提供、意見交換、提案内容に関する働きかけその他これらに類する接触を行うことを禁止します。

イ 禁止される行為の範囲

禁止される接触には、直接的な面談のみならず、電話、メール、書面、SNS等を通じた連絡、資料送付、訪問、招待、贈答、接待、便宜供与その他疑義を招く行為及び第三者を通じた間接的な働きかけを含む。

ウ 既存関係等がある場合の申出

応募予定者等と選定委員との間に、過去又は現在の業務上、研究上、雇用上その他の関係がある場合は、速やかに都市建設部住宅課の担当窓口へ申し出ること。

エ 通常業務等との関係

本注意事項は、本事業に関係しない通常の業務、研究、教育その他社会活動に係る連絡を妨げるものではない。ただし、その場合であっても、本事業に関する質問、要望、情報提供、意見交換等を行ってはならない。

オ 違反時の措置

禁止事項に抵触する事実が認められた場合、当該事業者が属する応募グループ全体について、参加資格の取消し、提案の無効又は審査における失格の措置をとることがある。

学識経験者

委員長 横山 幸司 (滋賀大学 経済学部 教授／
産学公連携推進機構 社会連携センター長)
副委員長 高田 豊文 (滋賀県立大学 環境科学部 環境建築デザイン学科 教授)
李 明香 (立命館大学 理工学部 建築都市デザイン学科 准教授)

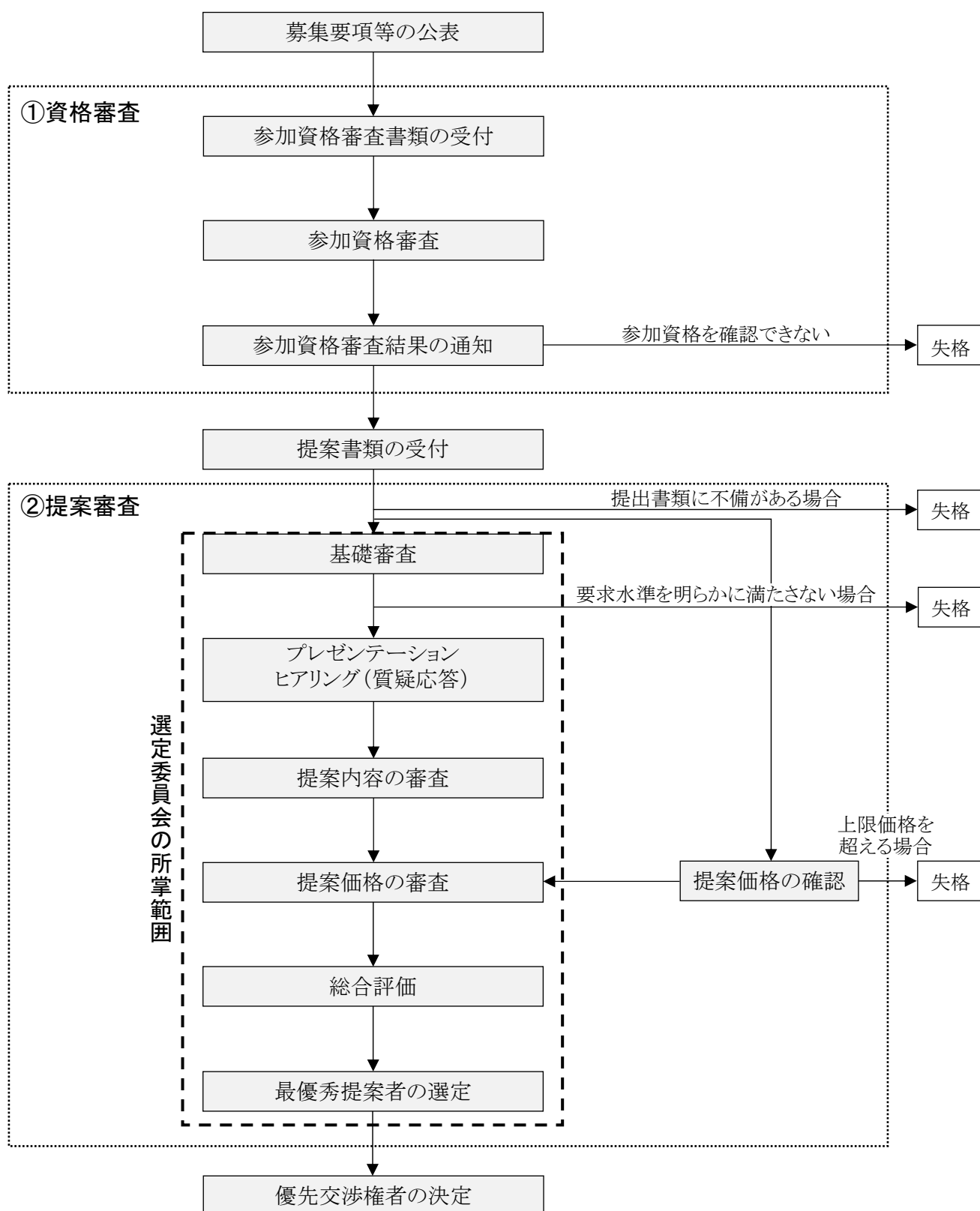
市職員

長浜市 都市建設部 次長 岩崎 公和
長浜市 市民協働部 人権施策推進課長 伊吹 真二

(敬称略)

(4) 審査等の流れ

審査等の流れは、以下のとおりとする。



3 資格審査

市は、参加資格審査申請書類について、募集要項に記載の応募者の備えるべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認する。なお、資格不備の場合は、失格とする。

参加資格審査申請書による審査結果は、応募者に対し通知する。

4 提案審査

(1) 基礎審査

選定委員会が基礎審査において確認する項目は、以下のとおりである。

なお、基礎審査の実施に際し、応募者に対して提案内容に関する疑義を書面にて確認する場合がある。

基礎審査における確認項目
要求水準書に示された要求水準について違反がないこと
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がないこと
明らかに実現が困難な提案でないこと

(2) 定量化審査

ア 提案内容の評価の方法

選定委員会は、応募者より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評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

イ 提案内容の評価項目及び配点

提案内容の評価項目及び配点は、下表のとおりである。

なお、提案内容の評価項目及び配点については、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り、配点はその重みを示すものである。提案内容に関する評価項目の詳細は、「別紙 提案内容の評価項目」を参照すること。

評価項目	配点
提案内容に関する事項	70点
事業全体に関する事項	8点
施設計画・設計に関する事項	29点
建設・工事に関する事項	12点
入居者移転支援に関する事項	12点
業務全般に関する事項	9点
提案価格に関する事項	30点
合計	100点

ウ 提案内容に関する事項の詳細評価

提案内容に関する事項の審査においては、「別紙 提案内容の評価項目」に示す評価視点の項目ごとに審査を行い、下表に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	要求水準を大きく上回る、特に優れた提案である	各項目の配点×1.00
B	要求水準を上回る、優れた提案である	各項目の配点×0.80
C	要求水準を満たす標準的な提案である	各項目の配点×0.60
D	要求水準は満たしているものの、提案内容の具体性、実現性又は有効性に不明瞭な点がある	各項目の配点×0.40
E	要求水準を満たすか判断し難い、又は提案内容が著しく不十分である	各項目の配点×0.20

エ 審査項目の得点化方法

(ア) 提案価格の得点化方法

提案価格審査点の算出は、最低提案価格を当該応募者の提案価格で除した比率を満点の点数に乘じる以下の計算式により行う。

$$\text{提案価格審査点} = 30\text{点} \times \frac{\text{最低提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}}$$

※得点は、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までを求める。

(イ) 提案内容の得点化方法

提案内容については、評価の項目の合計点を提案内容審査点とする。

(3) 総合評価点の算定及び順位の決定

選定委員会は、提案価格審査の得点と提案内容審査の得点の合計（総合評価点）が最も高い提案を行った応募者を1位とし、以下、総合評価点の高い順に順位を決定する。

なお、総合評価点が同じとなった応募者が2者以上いる場合は、提案内容審査点の高い応募者より順位を決定する。さらに提案内容審査点と同じ場合は、別紙 提案内容の評価項目の1. 提案内容の評価項目及び配点における「2) 施設計画・設計に関する事項」の得点が高い応募者より順位を決定する。それにも関わらず「2) 施設計画・設計に関する事項」の得点と同じ場合は、くじにより順位を決定する。

$$\text{総合評価点} = \text{提案価格審査点} + \text{提案内容審査点}$$

応募者が1者の場合であっても、提案内容が本事業の目的及び要求水準に照らして一定以上の水準を有することを確認するため、「提案内容審査点」が配点の6割以上である場合に限り、最優秀提案者の候補者として選定する。

5 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者と事業契約の交渉及び締結の手続きを行う。

別紙 提案内容の評価項目

1. 提案内容の評価項目及び配点

評価項目	評価視点	配点(点)	
1) 事業全体に関する事項	① 本事業に対する基本的な考え方	4	8
	② 地域経済への貢献	4	
2) 施設計画・設計に関する事項	① 配置計画及び外部動線計画	6	29
	② 住棟内及び住戸内計画	6	
	③ 景観計画及び地域への配慮	4	
	④ ユニバーサルデザイン及びバリアフリー	5	
	⑤ 耐久性の確保及びメンテナンス性の向上への配慮	8	
3) 建設・工事に関する事項	① 施工計画	6	12
	② 近隣及び住環境への配慮	6	
4) 入居者移転支援に関する事項	① 実施体制	6	12
	② 実施計画	6	
5) 業務全般に関する事項	① 実施体制	3	9
	② 事業工程	3	
	③ リスク管理の方針	3	
合計		70	70

2. 提案内容の評価項目及び評価基準

評価項目	配点	重視する点	様式
1)事業全体に関する事項	8点		
①本事業に対する基本的な考え方	4点	・本事業の実施に係る基本的な考え方、取組み姿勢は、事業の趣旨・コンセプトを十分に理解したものとなっているか	8-2
②地域経済への貢献	4点	・地元企業との協力や地元人材の雇用、地元資材調達など、地域経済の活性化等について、適切かつ具体的な考えが示されているか	8-3
2)施設計画・設計に関する事項	29点		
①配置計画及び外部動線計画	6点	・住棟や施設の配置計画は、入居者の利便性や住環境を考慮のうえ、優れた提案がなされているか ・歩行者動線、車両動線、サービスのアクセスや動線等は、安全性や利便性に配慮された計画となっているか ・防災計画に配慮した住棟配置及び対策の実施について、優れた提案がなされているか ・防災拠点機能の配置計画について、平常時駐車場との兼用計画の合理性のある提案がなされているか	8-4
②住棟内及び住戸内計画	6点	・住戸内の諸室、諸設備(公共空間である玄関ホール、共用廊下、エレベーターホール等を含む)において、入居者の利便に資する優れた提案がなされているか ・各住戸タイプの配置は、バランスの取れた入居者間のコミュニティの形成に配慮された計画となっているか ・単身高齢者等の孤立化を防ぐような共用スペース、住戸の配置等について、優れた提案がなされているか ・ZEH-M Oriented以上の達成手法について、具体的な提案がなされているか ・検査機関によるZEH認証取得が提案されているか	8-5
③景観計画及び地域への配慮	4点	・景観計画や建物デザイン、緑化計画等が周辺地域の景観との調和に配慮され、地域の景観形成に寄与しているか(施設の外觀・色彩・仕上計画、植栽計画、照明計画など、地域の特性を含む)	8-6
④ユニバーサルデザイン及びバリアフリー	5点	・建替住宅用地内の歩行者・車両空間は、入居者の利便性や地域内の安全性に配慮された計画となっているか ・単身高齢者等に配慮した住戸内外の安全性確保や使いやすさなどについて、優れた提案がなされているか	8-7
⑤耐久性の確保及びメンテナンス性の向上への配慮	8点	・維持管理(外構を含む)、保守・点検のしやすさ、設備機器取り扱い等のしやすさへの配慮など、メンテナンスの容易性について、優れた提案がなされているか ・建築計画(構造や内外装計画等)及び設備計画(各種設備のシステムや機器類等)について、ライフサイクルコスト(保全・修繕費や光熱水費等)及びライフサイクルカーボンの低減に配慮されているか ・長寿命化への対応について、建築及び設備計画で優れた提案がなされているか	8-8

評価項目	配点	重視する点	様式
3) 建設・工事に関する事項	12点		
① 施工計画	6点	・経験、知識ともに豊富な現場責任者等が配置されているか ・工事の品質確保について、具体的かつ効果的な提案がなされているか ・工事の進捗状況に応じた安全対策のゾーニングは、安全性や利便性の観点から十分に配慮された計画となっているか ・万一の事故発生時に適切な処置が行える提案となっているか	8-9
② 近隣及び住環境への配慮	6点	・施工計画について、近隣説明や入居者への説明等を十分に実施するとともに、十分な環境保全対策の計画となっているか ・既存施設の解体撤去及び建替住宅に伴う周辺住民への粉塵、騒音、振動により及ぼす影響の低減など、施工中の近隣環境保全対策への配慮がなされているか ・近隣に対して、工事期間中の十分な安全対策への配慮がなされているか(工事関係者の駐車場確保や工事車両運行計画等を含む)	8-10
4) 入居者移転支援に関する事項	12点		
① 実施体制	6点	・円滑な移転支援が実施可能な人員・体制が確保され、責任の所在と指揮命令系統が明確であるか ・入居者からの問い合わせ・相談・苦情等に確実に対応できる窓口体制が整備されているか ・移転支援業務の経験・実績を有する人員が配置されているか	8-11
② 実施計画	6点	・仮移転、本移転、入居までの一連の手続きが、入居者にとってわかりやすく・負担なく進められる計画となっているか ・各段階における入居者への案内時期、必要な手続及び対応事項が具体的かつわかりやすく示され、入居者が混乱することなく円滑に移転できる工程となっているか ・引越しやエアコン移設・電気工事など、移転に伴い入居者が個別に手配を要する作業について、入居者の負担を軽減するあっせん・手配支援が計画されているか ・高齢者や単身世帯など、自力で業者を探す・比較する・交渉することが困難な入居者にも配慮された仕組みとなっているか	8-12
5) 業務全般に関する事項	9点		
① 実施体制	3点	・設計・施工一括方式である本事業の特性を踏まえ、構成企業の各々の役割、責任分担は明確であり、信頼性のあるものとなっているか ・応募グループ全体の本事業に対する姿勢、技術力、各企業の関係性等は現実的であり、業務の遂行にあたり信頼性のあるものとなっているか ・市への報告体制及び連絡方法や、品質向上において有効なセルフモニタリング方法が具体的に提案されているか	8-13

評価項目		配点	重視する点	様式
	②事業工程	3点	・事業工程は、無理のない現実的な計画となっており、実現可能なものとなっているか ・工程短縮の可能性について、優れた提案がなされているか ・段階的整備を行う場合の工区分け・工程の合理性が確保されているか その場合、仮使用認定計画についての具体的な提案が示されているか	8-14
	③リスク管理の方針	3点	・主要な潜在的リスクを抽出し、それらのリスク管理・対応策について、優れた提案がなされているか ・保険の付保について、優れた提案がなされているか	8-15