

小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業

優先交渉権者決定基準

令和6年10月22日

小 松 市

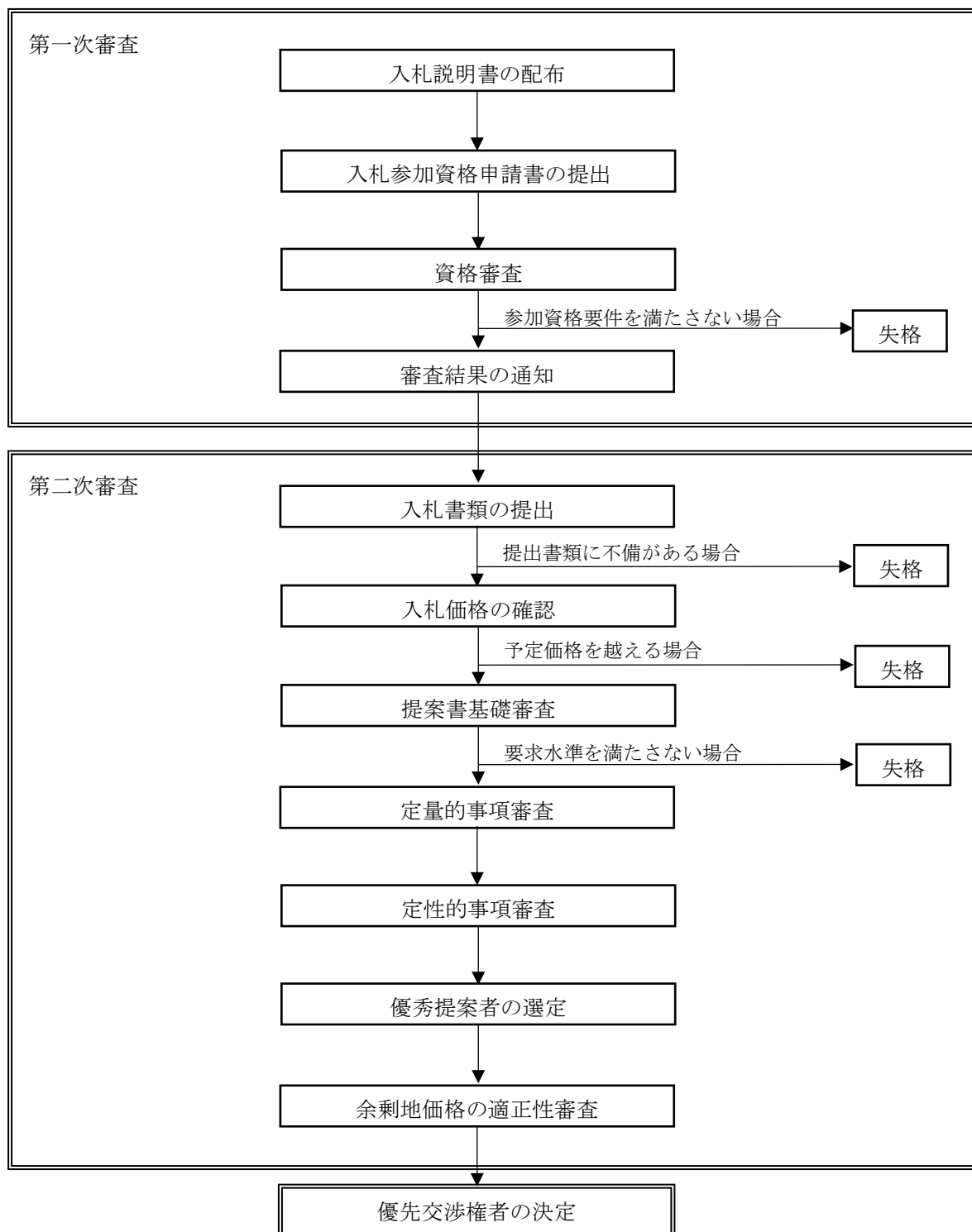
目 次

第 1 優先交渉権者決定の概要	1
1 優先交渉権者の決定方法	1
第 2 入札書類の審査体制	2
第 3 審査の手順	2
1 第一次審査	2
2 第二次審査	2
3 余剰地の対価の適正性審査	7

第1 優先交渉権者決定の概要

1 優先交渉権者の決定方法

小松市（以下「市」という。）は、選定事業者を価格及びその他の条件により優先交渉権者を決定する総合評価一般競争入札方式に基づき選定する。選定の手順は次に示すとおりである。



第2 入札書類の審査体制

学識経験者等で構成する「小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業における PFI 事業者審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、提案書の計画内容による「定性的事項」と入札価格及び余剰地取得の価格による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき市が優先交渉権者を決定する。

なお、民間事業者の募集、審査及び優先交渉権者の決定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

また、応募者が 1 者のみの場合でも、審査の結果、優先交渉権者として適当であると判断した場合は優先交渉権者として決定するものとする。

審査委員会は、金沢工業大学 森 俊偉 名誉教授を委員長とする 5 名で構成する。

第3 審査の手順

1 第一次審査

市は、入札参加資格確認申請書により、入札説明書に記載した入札に参加する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。満たしていることが確認できない場合は失格とする。確認結果は各応募者の代表企業に通知する。

2 第二次審査

1) 入札書類の確認

市は入札書類を確認し、様式集に記載した必要書類を満たしていることを確認する。入札書類に不備がある場合は失格とする。

2) 入札価格の確認

市は、入札書類に記載された入札価格が、「地域優良賃貸住宅整備に係る対価」については予定価格を超えていないことを、「余剰地売却価格」については、予定価格（余剰地売却価格及び余剰地売却 1 m²当たりに対する価格）を下回らないことを確認する。

それぞれの入札価格が予定価格を超える又は下回る場合は失格とする。

3) 基礎審査

市は、提案資料に記載された内容が、要求水準書に示す要求水準を満たしていることを確認する。提案内容が要求水準を満たさない場合は失格とする。要求水準を満たしていることが確認されたものの提案資料についてのみ提案書定性審査を行う。

基礎審査における審査事項は下表のように考える。

基本的事項		審査内容
法令の遵守		・建築基準法その他本事業に関連する法令等を遵守していること。
地域優良賃貸住宅	住戸・宅地形式	・新設住宅は戸建て住宅とし、地上2階建て以下として計画されていること。 ・1住戸当たりの敷地面積は、165㎡程度とする。（165㎡を下回らないこと。）
	住宅（住戸）	・戸建て住宅の住宅（住戸）数は6戸とし、住戸数が確保され、所要の住戸構成及び面積の配分がなされていること。 ・各住居の一室以上の居室に対する日照に、悪影響を及ぼさないようにする。概ね4時間を確保する計画となっていること。
	駐車場、外構等	・戸建て住宅1住戸あたり2台分の駐車スペースが確保されていること。 ・仕様が小松市の基準を満たしていること。
	実現可能性等	・提案内容が、要求水準書に示す性能・仕様、又は同水準以上の性能・仕様であること。 ・提示された施設整備計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。
余剰地	宅地分譲開発整備	・提案される宅地分譲開発整備等が、周辺環境に対し著しく不適切なものでないこと。 ・提案される宅地分譲開発整備等が魅力ある計画となっていること。 ・小松市の「小松市開発許可等の基準に関する条例」の基準を満たしていること。
	実現可能性等	・提案された宅地分譲開発の計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。
工期		・事業工程表において、新設住宅の所有権移転を令和8年7月末までに予定されていること。
事業計画		・資金調達金額が適切に提案されていること。 ・資金調達先が明確に提案されていること。

4) 提案書定性審査及び提案価格審査

入札書及び提案書（事業提案）の審査は、審査委員会において、地域優良賃貸住宅整備に係る対価や余剰地の対価に関する定量的事項と、地域優良賃貸住宅や余剰地の計画等に関する定性的事項について総合的に評価を行う方法とする。

配点は、定量点 50 点、定性点 50 点の計 100 点満点とする。

総合得点	=	定量点	+	定性点
100 点		50 点		50 点

(1) 定量点の審査方法

定量点は、入札参加者が入札する「地域優良賃貸住宅整備に係る対価（消費税及び地方消費税を含む。）」から「余剰地の対価」を減じた「市の負担額」を用いて算定する。

その算定式は、「市が設定した地域優良賃貸住宅整備に係る対価」（予定価格 240,545 千円×1.10）から「市が設定した余剰地の対価」（7,000 千円（※））を減じて得られる「市の予定負担額」257,599 千円）と同額の場合を 0 点、市の負担額が最も小さい場合を 50 点となるようにし、この算定結果をもって定量点とする。なお、得点は小数点第 3 位を四捨五入して求めるものとし、0 点を下回った場合は 0 点とする。

[算定式]

$$\text{定量点} = 50 \text{ 点} \times \frac{257,599 \text{ 千円 (市の予定負担額)} - \text{提案された市の負担額}}{257,599 \text{ 千円 (市の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の市の負担額}}$$

[参考例]

参加者名	地域優良賃貸住宅整備に係る対価（消費税及び地方消費税相当額を含む） a（千円）	余剰地の対価 b（千円）	提案された市の負担額 a－b（千円）	算定式 （市の予定負担額を 257,599 千円と仮定）	得点
A	253,000	8,000	245,000	$50 \times (257,599 - 245,000) / (257,599 - 224,000)$	18.75
B	242,000	9,000	233,000	$50 \times (257,599 - 233,000) / (257,599 - 224,000)$	36.61
C	231,000	7,000	224,000	$50 \times (257,599 - 224,000) / (257,599 - 224,000)$	50

※「市の予定負担額」

＝「市が設定した地域優良賃貸住宅整備に係る対価」－「市が設定した余剰地の対価」

※「余剰地の対価」

＝事業者が提案する余剰地の面積×事業者が提案する 1 m²当たり余剰地価格

余剰地の売却については、市が設定する余剰地売却面積及び売却予定価格（市が設定した余剰地対価及び市が設定した 1 m²当たりの余剰地売却価格）を下回らないこと。

(2) 性能点の審査方法

定性的事項の得点は、次の方法で求める。

- ①審査委員会において事業提案を審査し、次ページの「定性的事項審査項目、及び配点一覧」に示す審査項目別に評価を行い、定性点を求める。

(3) 性能点の審査項目ごとの評価ポイント

審査項目			審査の視点	配点
全体計画	地域優良賃貸住宅と余剰地の相互の配慮		地域優良賃貸住宅と余剰地相互の計画上の配慮がなされているか。 地域優良賃貸住宅居住者と宅地分譲開発整備余剰地の居住者との相互間の配慮がされているか。	2
	景観への配慮		景観計画や建物デザイン、緑化計画等が地域の景観形成に貢献しているか。	2
	近隣への配慮	施設計画等	建物等の計画について近隣にどのような配慮がなされているか。 事業実施にあたり施工計画について近隣にどのような配慮がなされているか。	2
				6
新設住宅	施設計画	配置・動線計画	利便性と安全性を確保した適切な配置計画がされているか。 プライバシーや騒音、日照条件の問題に適切な計画がされているか。 周辺地域と新設住宅の居住者とのコミュニティ形成に配慮されているか。	4
	機能性・安全性		戸建て住宅各室は使いやすくなっているか。 子育て住宅としての工夫、提案がみられるか。 防犯、防災に配慮されているか。	14
	管理面への配慮		清掃、補修等が容易であり、維持管理コスト削減への配慮がなされているか。 防草対策など入居者の維持管理が少なくなる配慮がなされているか。	3
	複数プランの住宅の建設		新設住宅について複数プランの住宅建設を提案している。	4
				25
余剰地	計画	全体計画・まちづくりへの貢献	良質な住宅地の形成や地域の活性化やまちづくりに貢献する開発計画であるか。	7
		区画割の計画性	子育て世帯が購入、住宅建設しやすい区画計画となっているか。	2
				9
実施体制	事業実施体制		事業を円滑に実施するための体制及び資金調達計画の提案がなされているか。	3
	新設住宅への入居者募集に対する支援		本事業で整備される戸建て地域優良賃貸住宅において、完成・引渡し後の入居者募集にたいして、市への協力、支援についての提案がなされているか。	3
				6
総合評価	提案内容の総合評価		提案内容について総合的な観点から見て優れているか。 提案の熟度が高いか。 その他特記すべき提案等。	4
				4
				50

(4) 定量点と定性点の合計

上記のような審査により得点化した定量点と定性点を合計したものを、その入札参加者の得点とし、この得点をもって審査委員会の審査結果とする。

総合得点	=	定量点	+	定性点
100 点		50 点		50 点

5) プレゼンテーション等

審査にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、審査委員会への提案内容の説明を求める場合がある。入札参加者数が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定する。

なお、詳細については、入札参加者に対して通知するものとする。

3 余剰地の対価の適正性審査

入札参加者が提案する余剰地の対価について、事業提案等の審査とは別に、市が行う鑑定等を参考に、当該対価が適正かどうかを審査する。この審査で不適正と認められる場合は、失格とする。