
延岡市営住宅
一ヶ岡 D 団地・一ヶ岡 E 団地集約建替事業
(南街区)

優先交渉権者選定基準

令和 7 年 3 月
(令和 7 年 4 月修正)
延 岡 市

目 次

第1 総則	1
1 優先交渉権者選定基準の位置づけ	1
2 審査の基本的な考え方	1
3 審査体制	1
4 審査の流れ	2
第2 審査の方法	3
1 審査方法	3
2 参加資格審査	3
3 提案審査	3
第3 最優秀提案者の選定	8
第4 優先交渉権者の決定及び公表	8

第1 総則

1 優先交渉権者選定基準の位置づけ

この「延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）優先交渉権者選定基準」（以下「優先交渉権者選定基準」という。）は延岡市（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）に基づき、特定事業として選定した「延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）」（以下「本事業」という。）を実施する事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり公表する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者選定基準は、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者（最優秀提案者）を選定するための基準として示すものである。

2 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、その幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。

そのため、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する応募にたる資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、建替住宅整備業務に関して、募集要項及び要求水準書に規定する要件（以下「要求水準」という。）を満足することを前提として、見積価格及び提案内容を含む事業計画等について妥当性及び確実性を総合的に評価する。

なお、応募者が1者のみの場合においても、事業者選定は有効に成立するものとする。

3 審査体制

市は、本事業において事業者選定を実施するに際し、中立かつ公正な事業者の選定が行われるよう審議を行うことを目的として「延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業事業者選定審査会」（以下「選定審査会」という。）を設置する。

選定審査会において、優先交渉権者選定基準に基づき、総合的に評価を行い、最優秀提案者を選定する。市は、選定審査会の評価結果の報告を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

4 審査の流れ

審査の流れは次のとおりである。

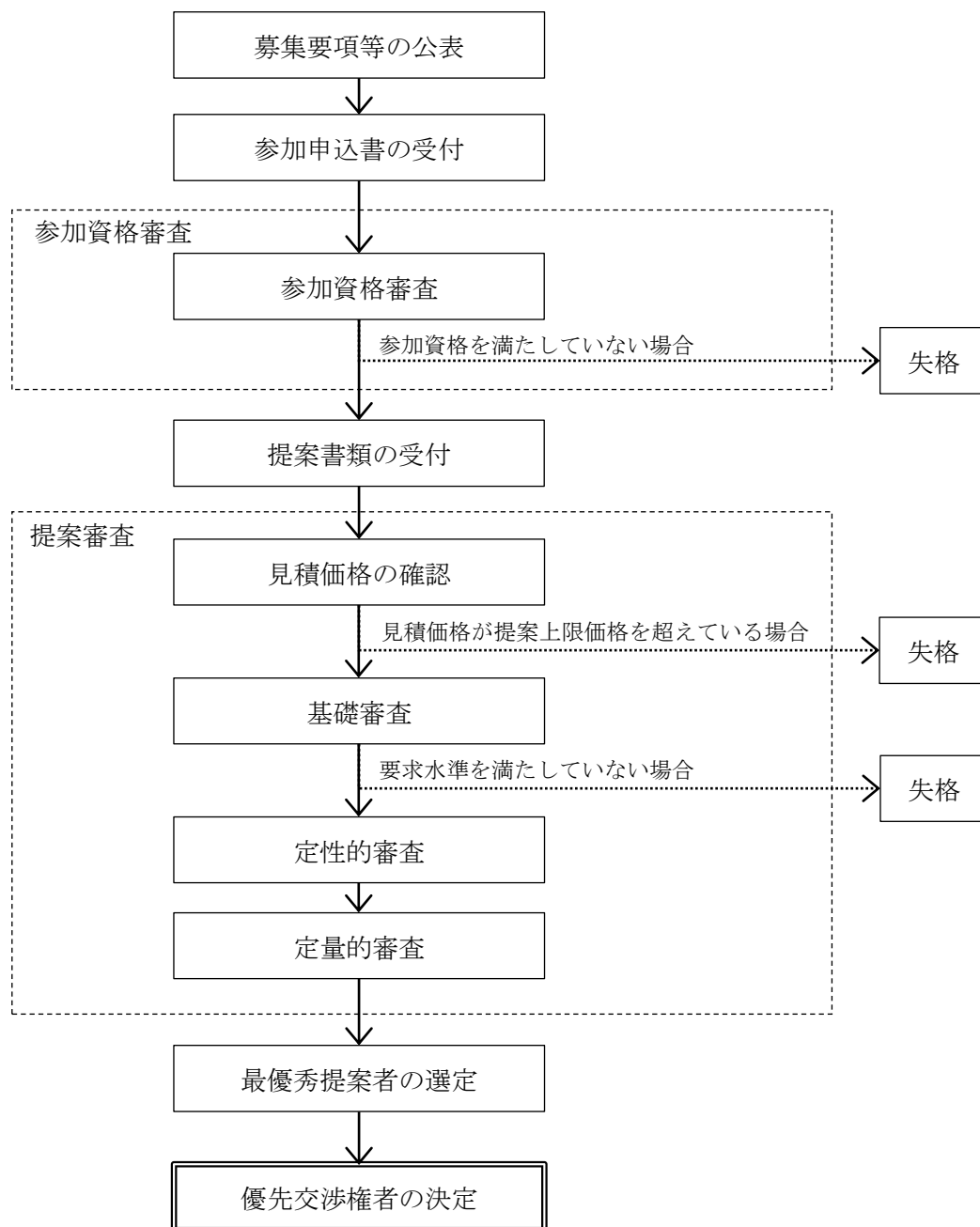


図 1-1 審査の流れ

第2 審査の方法

1 審査方法

市は、見積価格のほか、計画条件に対する提案内容について総合的に審査を行う。審査は「参加資格審査」及び「提案審査」の二段階に分けて実施するものとする。

「参加資格審査」は、プロポーザルに参加する者に対し、参加表明書の提出を求め、募集要項に示す条件を満たしているかを確認する。「提案審査」は、参加資格審査を通過した応募者の提出書類による提案内容等を審査する。

2 参加資格審査

市は、参加申込書（様式2-1～2-11）により、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」という。）を満たしていることを確認する。

参加資格確認基準日は、参加申込書の受付最終日とする。

参加資格確認基準日から優先交渉権者決定日までの期間に、応募者が参加資格を欠いた場合、当該応募者は原則として失格とする。

また、優先交渉権者決定日から特定事業契約締結までの期間に、応募者が参加資格を欠いた場合、市は当該応募者と契約を締結しない場合がある。

3 提案審査

（1）見積価格の確認

見積書（様式8-2）に記載された見積価格（市が支払う対価の総額）が、市の設定した提案上限価格を超えていないことを確認する。

見積価格が提案上限価格を超えている場合は、失格とする。

（2）基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類（様式3-1～7-10）に記載された内容が、要求水準を全て満たしているかを確認する。

要求水準を全て満たしていることが認められた応募者は基礎審査について合格とし、要求水準を一つでも満たしていない場合は失格とする。

(3) 定性的審査

基礎審査において合格とした応募者の提案書類について定性的審査を行う。

ア 評価項目と配点

定性的審査においては、提案書類に記載された内容について、表 2-1 の評価項目に従って評価し得点化する。

表 2-1 定性的審査の評価項目と配点

評価項目	配点
(1) 事業全体に関する事項	24 点
(2) 施設計画・設計に関する事項	40 点
(3) 施工・監理に関する事項	16 点
合計	80 点

イ 評価項目の具体的内容及び評価基準

評価項目の具体的な内容及び評価基準は表 2-2 のとおりである。

表 2-2 評価項目の具体的内容及び評価基準

評価項目・評価基準		配点
(1) 事業全体に関する事項		24 点
① 本事業への基本的な考え方	・ 本事業の実施に係る基本的な考え方、取組姿勢は、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	6 点
② 事業実施体制	・ 事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている ・ 構成企業間の役割が明確となっている ・ 各業務において、実績及び能力のある者が業務遂行を行う体制となっている	6 点
③ 事業の安定性・リスク管理	・ 構成企業間でのリスク分担が明確で、リスク発生防止策や保険の付保等による効果的なリスク管理体制が構築できている	4 点
④ 地域経済への貢献	・ 地元企業との協力や地元人材の雇用など、地域経済の活性化等について、適切かつ具体的な提案が示されている	4 点
⑤ 延岡市産材の活用	・ 使用材が延岡市産材であることを証明できる有効な手立てが提案されている。 ・ 延岡市産材の活用について、入居者の快適性向上と市産材の活用促進を実現できるよう、流通状況や材の性質などを勘案した上で現実的かつ有効な利用方法が具体的に提案されている	4 点
(2) 施設計画・設計に関する事項		40 点
① 配置計画及び外部動線計画		12 点
配置計画	・ 住棟や共同施設の配置計画について、入居者の利便性や住環境を考慮した優れた提案がなされている ・ 住棟や共同施設の配置計画について、周辺の住宅への影響に配慮した提案がなされている ・ 一ヶ岡D団地及び周辺地域におけるミクストコミュニティの形成など良好なコミュニティ形成に資する外部空間の計画（オープンスペースの確保・配置等）について、優れた提案がなされている	(4 点)
動線計画	・ 歩行者動線、車両動線、サービス（維持管理や宅配、ごみ収集等の各種サービス）のアクセスや動線等は、安全性（火災や地震時等の災害時を含む）や利便性、防犯性に配慮した計画となっている	(4 点)
意匠計画	・ 建築や外構のデザイン、緑化計画等について、周辺地域の景観と調和に配慮した意匠デザインとなっている	(4 点)
② 住棟計画及び住戸計画		14 点
住棟構造	・ 火災リスクや蟻害等に対して必要な対策が具体的に提案されている	(4 点)
住棟計画	・ 入居者や周辺住民の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光及びプライバシーの確保、遮音性等に配慮した計画となっている ・ 住棟の共用部（玄関ホール、階段ホール、廊下等）の配置について、入居者の利便性や快適性、安全性に資する優れた提案がなされている	(5 点)

評価項目・評価基準				配点
			共用部等について、誰もが安心して生活できるよう安全性確保や使いやすさに関して優れた提案がなされている	(5 点)
	住戸計画		住戸内について、子育て世帯の住まいとしての快適性や安全性、使いやすさに配慮した優れた提案がなされている	
			住戸内について、将来的な間取りの可変性など空間の柔軟性に配慮した優れた提案がなされている	
	③ 長寿命化・LCCへの配慮			10 点
	建築・設備		建築計画（外部仕上げ・内部仕上げ等）及び設備計画について、長寿命化やライフサイクルコスト（保守管理費、光熱水費等）、メンテナンスの容易性に配慮した優れた提案がなされている	(5 点)
	附帯施設・共同施設		附帯施設及び共同施設について、設備機器の耐久性やライフサイクルコスト（保守管理費、光熱水費等）、メンテナンスの容易性に配慮した優れた提案がなされている	(5 点)
	④ 脱炭素の取組・環境への配慮			4 点
		脱炭素化の取組や環境負荷低減及び省エネルギーに配慮した優れた提案がなされている		
(3) 施工・監理に関する事項				16 点
① 工程管理				4 点
			- 工事工程は、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 - 工期厳守又は工程短縮の可能性について優れた提案がなされている	
② 品質管理				6 点
			要求される性能が確実に確保されるよう、具体的かつ効果的な品質管理の方法が提案されている	
③ 安全管理				6 点
			- 施工中の安全対策・災害防止、現場周辺の歩行者などの安全確保について有効な対策が提案されている - 騒音、振動、粉塵、工事に先立つ周知など近隣への影響に配慮した有効な対策が提案されている	

ウ 評価項目ごとの得点化方法

定性的審査では、表 2-3 に従い、評価項目ごとに A～E の 5 段階により評価するものとし、評価に応じて得点を算定する。

表 2-3 評価と得点化方法

評価	評価内容	得点化方法
A	審査項目全てにおいて、具体的で特に優れている	配点×1.00
B	審査項目において、具体的で特に優れている	配点×0.75
C	審査項目において、具体的で優れている	配点×0.50
D	審査項目において、具体的な提案がある	配点×0.25
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	配点×0.00

エ 定性的評価点の算定

提案書類の定性的審査における評価点（以下「定性的評価点」という。）は、次に示す式により算定する。

【定性的評価点の算定式】		
$\left(\begin{array}{c} \text{当該応募者の} \\ \text{定性的評価点} \end{array} \right)$	=	$\frac{\Sigma (\text{各項目の配点} \times \text{評価})}{\text{委員人数}}$

（４）定量的審査

見積価格の定量的審査における評価点（以下「定量的評価点」という。）は、次に示す式により算定する。なお、定量的評価点は20点を上限とし、小数点第3位を四捨五入して求める。

【定量的評価点の算定式】		
$\left(\begin{array}{c} \text{当該応募者の} \\ \text{定量的評価点} \end{array} \right)$	=	$20 \text{点} \times \frac{\text{最低見積価格}}{\text{見積価格}}$

※最低見積価格とは、全ての応募者が提示した見積価格のうち、最も低い見積価格をいう。

※得点は小数点第3位を四捨五入して求める。

第3 最優秀提案者の選定

選定審査会は、定性的評価点と定量的評価点の合計を総合評価点とし、総合評価点が最も高い応募者を最優秀提案者として選定する。なお、上記に関わらず総合評価点が全体の40%未満の場合には、最優秀提案者として選定しない。

【総合評価点の算定式】		
$\left(\begin{array}{c} \text{当該応募者の} \\ \text{総合評価点} \\ \text{(満点：100点)} \end{array} \right)$	$=$	$\left(\begin{array}{c} \text{当該応募者の} \\ \text{定性的評価点} \\ \text{(満点：80点)} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{c} \text{当該応募者の} \\ \text{定量的評価点} \\ \text{(満点：20点)} \end{array} \right)$

総合評価点が最も高い応募者が複数ある場合は、定性的評価点が最も高い応募者を最優秀提案者とする。この場合において、定性的評価点が同点である応募者が複数ある時は、選定審査会の投票により最優秀提案者を選定する。

第4 優先交渉権者の決定及び公表

市は、選定審査会の評価結果の報告を受けて、優先交渉権者を決定した場合、全ての応募者の代表企業に通知するとともに、併せて審査結果をホームページ上で公表する。また、優先交渉権者選定基準に基づく審査結果の概要、審査講評についても併せて公表する。

なお、優先交渉権者との間で特定事業契約に関する協議が整わない場合には、市は、次点交渉権者との間で特定事業契約に関する協議を行う。