

南種子町移住定住促進住宅整備事業

審査要領（案）

2022年9月20日

南種子町

目 次

1. 総則	1
2. 優先交渉権者決定までの流れ	1
3. 参加資格審査（1次審査）	2
4. 提案審査（2次審査）	2
5. 評価値の計算	3
6. 応募者が1社の場合の審査方法	3
7. 総合評価値	3

1. 総則

「南種子町移住定住促進住宅整備事業審査要領」（以下「審査要領」という。）は、鹿児島県熊毛郡南種子町（以下「町」という。）が南種子町移住定住促進住宅整備事業（以下、「本事業」という。）を実施するにあたって本事業を実施する事業者（以下、「優先交渉権者」という。）の募集・選定を行うに際して、公表した募集要項と一体のものである。

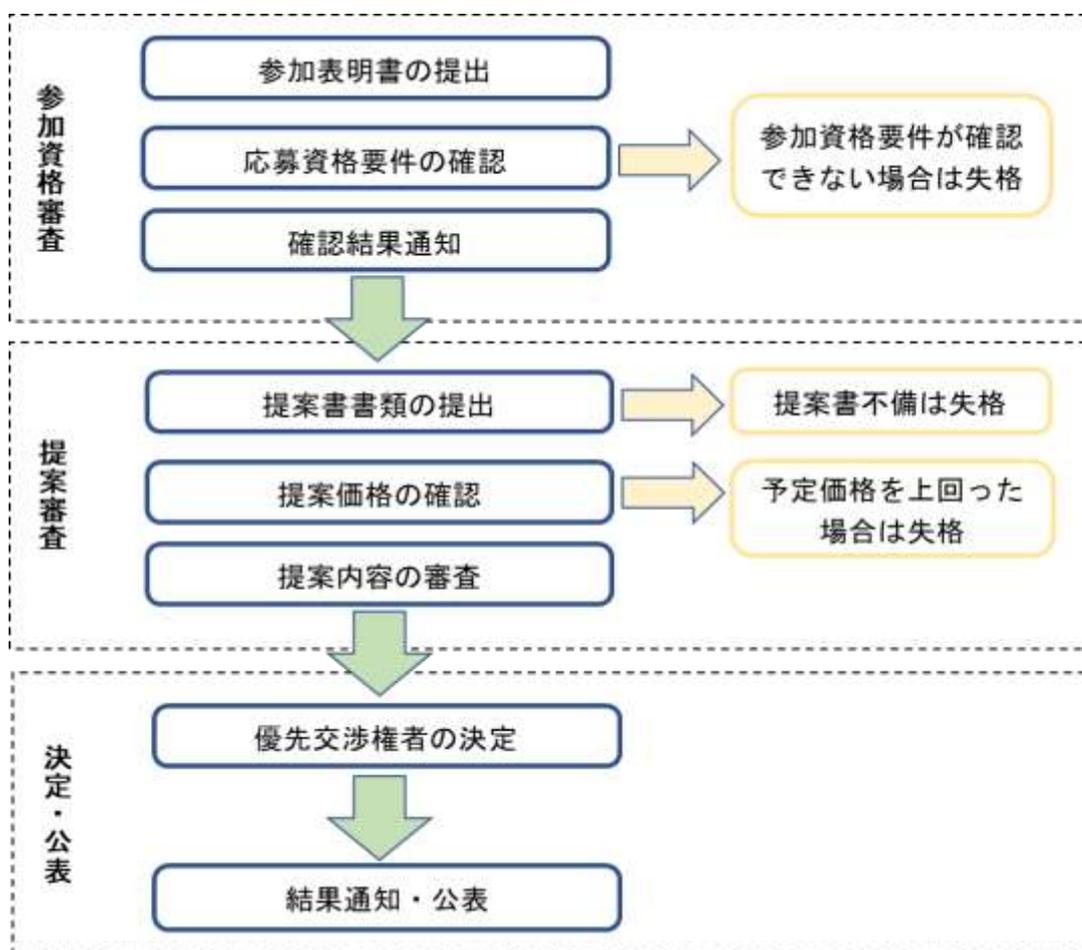
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

「審査要領」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、「審査要領」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。

2. 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者の決定に当たっては、まず、参加資格審査（応募資格要件等の確認）を実施し、次いで、提案審査（提案価格の確認及び提案内容の審査）を実施する。

◆ 手順フロー



3. 参加資格審査（1次審査）

参加資格審査は、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、当該資格があると認められた者に対して募集参加番号を記載した「募集参加資格適格通知書」を以て、電子メールにより通知する。また、当該資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。

4. 提案審査（2次審査）

（1）提案審査の流れ

提案審査は、次のとおり実施する。

ア 提案書提出

- ① 提出された提案書に対し、町が要求する提出書類がすべて揃っているか確認をする。必要な提出書類が揃っていない場合は失格とする。

ただし、町が軽微なものと判断した場合は修正提出、不足書類の追加提出を指示する場合があります。この場合、町が指定する期日を厳守すること。

- ② 提出書類がすべて揃っていると確認された提案書は、町が「南種子町移住定住促進住宅整備事業要求水準書」に記載された要求水準の内容を満足しているか、提案書および設計図書を確認する。要求水準が満たされていない場合は失格とする。

ただし、町が軽微なものと判断した場合は修正提出、不足書類の追加提出を指示する場合があります。この場合、町が指定する期日を厳守すること。

イ 提案価格の確認

- ① 応募者が提案書に記載した提案価格が、町の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。

- ② 全ての参加者の提案価格が予定価格を超えている場合、又は提案応募者がいない場合は、再公募可否も含め検討を行う。

- ③ 提案価格は、「5.（1）提案価格の評価値計算」記載の方法で、評価値に換算する。

ウ 提案審査

（ア）提出された、提案書及び設計書について、別表1の評価項目について提案審査を行う。

（イ）審査は、町が設置する審査委員会において審査を行う。

（ウ）審査委員会は必要に応じて、提案者からプレゼンテーション又はヒアリング、若しくはその両方を実施する。

※ 町が設置する審査委員会メンバーは以下の通り。

氏名	役職等	専門分野
小脇 隆則	南種子町副町長（委員長）	総括
羽生 裕幸	総務課長（副委員長）	行政（全般）
河野 容規	建設課長	行政（町道・開発）
羽生 幸一	総合農政課長	行政（農業）
日高 一幸	総務課行財政改革担当補佐兼財政係長	行政（契約・財政）
松山 砂夫	教育委員会管理課長	行政（宇宙留学）
立石 和之	建設課技術補佐兼建築住宅係長	行政（建築・住宅）

なお、募集参加資格適格通知以降は審査委員会メンバーとの接触は禁止とる。接触が解かった場合、提案書は無効とし失格とする場合がある。

(エ) 審査委員会は評価した評価点を「5. (2) 提案評価点の評価値計算」記載の方法で評価値に換算する。

(2) 優先交渉権者等の決定と公表

ア 審査委員会は、提案価格の評価値と提案評価点の評価値を合計した評価値（以下、「総合評価値」という。）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決定する。決定した結果は町長に報告する。

5. 評価値の計算

(1) 提案価格の評価値計算

ア 評価値は、満点を80点とする。

イ 各提案価格の評価値の計算は、下記の式により行う。

$$\text{提案価格値} = 80 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募者の提案価格}}$$

(2) 提案評価点の評価値計算

ア 提案評価点は、満点を120点とする。

イ 提案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。評価値付与は、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、審査員の評点の点数比例で、各項目の点数を決定する。

① 各評価項目の評価値計算

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

② 提案書総合評価値計算

$$\text{提案内容評価値} = 120 \times \frac{\text{それぞれの応募者の各項目内容評価点の合計点}}{\text{全応募者の各項目内容評価点の合計の最高点}}$$

6. 応募者が1社の場合の審査方法

応募者が1社の場合は、絶対評価とし、町の要求水準を、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84点（120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、価格が予定価格を下回っていることを前提に、満点の80点を付与する。

7. 総合評価値

- ア 町は、審査委員会の決定結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。
- イ 審査結果は、優先交渉権者・次点交渉権者に決定した、応募企業又は応募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、町のホームページ上で公表する。

別表 1 提案評価項目と配点表

評価項目		評価内容	評価内容小項目	配点			
様式	項目						
様式 5-2	事業計画	資金調達計画の安定性	資金の調達の方法・確実性	3	9	24	
様式 5-3			資金調達の確実性、返済計画、事業費の妥当性	返済計画の妥当性・安定性			3
様式 5-4				資金計画全体の評価			3
様式 5-5		事業実施体制	役割分担の明確さ・メンバーの熱意	メンバーの役割の明確さ	3		9
				責任体制の明確さ	3		
				町との協力体制・熱意	3		
様式 5-6	リスクの対応	リスク分担の的確性・想定されるリスクへの対応	リスクの考え方の的確性	3	6		
			リスク対応方策の的確性	3			
様式 5-7 様式 5-8	施設計画	各用地の配置計画	各用地の配置計画の妥当性	各用地の配置計画の妥当性	7	14	
			安全安心への配慮	安全安心への配慮	7		
様式 5-9		住棟の躯体等	耐震性・防音性能・遮熱性能	耐震性	3	9	
				防音性（隣戸、上下防音性能）	3		
				遮熱性能	3		
様式 5-10		住戸計画	耐震性の評価、周辺との調和	住棟の外観の評価、周辺との調和	3	3	
				住棟の外観の評価、周辺との調和	3		
様式 5-10		住戸計画	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	7	21	
				動線のスムーズさ	7		
				ユニバーサルデザイン子供子育てへの配慮	7		
様式 5-11	施工計画・全体工程	施工監理体制	設計・施工工程の妥当性、環境への配慮	5	5		
			全体工程	工程短縮の工夫		7	7
様式 5-14 様式 5-12	工事の安全性及び周辺環境への配慮	仮設の適切性・周辺住民への配慮	仮設の適切性・周辺住民への配慮	5	15		
			工事の安全性の確保	建設用地内		5	
			災害対応	災害発生の予測と予防策、災害発生時の対応		5	
様式 5-13	その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫	5	5	5	
様式 5-14		地域経済への配慮	町内企業の参加	7	7	7	
		特に強調したい工夫	他チームに比べ、特に優れた点	5	5	5	
配点合計				120	120	120	

◆本事業に関する町の担当部署

南種子町 企画課 企画開発係

住所: 〒891-3792 鹿児島県熊毛郡南種子町中之上2793番1

電話: 0997-26-1111 FAX: 0997-26-1116

e-mail: kaihatsu1@town.minamitane.lg.jp

ホームページ: <http://www.town.minamitane.kagoshima.jp/>