

民間活力による志段味住宅等の整備事業

優先交渉権者決定基準

令和4年9月12日

名古屋市

目 次

1	優先交渉権者決定基準の位置づけ.....	1
2	優先交渉権者決定の概要.....	1
3	審査手順	3
4	優先交渉権者の決定及び優先交渉権者決定通知.....	5

1 優先交渉権者決定基準の位置づけ

この優先交渉権者決定基準（以下「本基準」という。）は、名古屋市（以下「市」という。）が、民間活力による志段味住宅等の整備事業（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、公募型プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、応募者の審査方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は本事業に応募しようとする者に交付する募集要項と一体のものとする。

2 優先交渉権者決定の概要

市は、優先交渉権者を決定するため、次ページの図表に示すとおり、資格審査と提案審査（基礎審査と総合評価で構成）により、応募者を審査する。詳細は「3. 審査手順」を参照のこと。

なお、総合評価では、市が設置する事業者評価委員会が、提案内容の評価を行う。事業者評価委員会は以下4名（敬称略）の評価委員により構成される。応募各社が、優先交渉権者決定までに、事業者評価委員会の評価委員に対し、提案内容の評価に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、失格とする。

生田 京子 （名城大学理工学部教授）
黒田 達朗 （椋山女学園大学現代マネジメント学部教授）
二村 友佳子 （公認会計士）
宮崎 幸恵 （東海学園大学名誉教授）

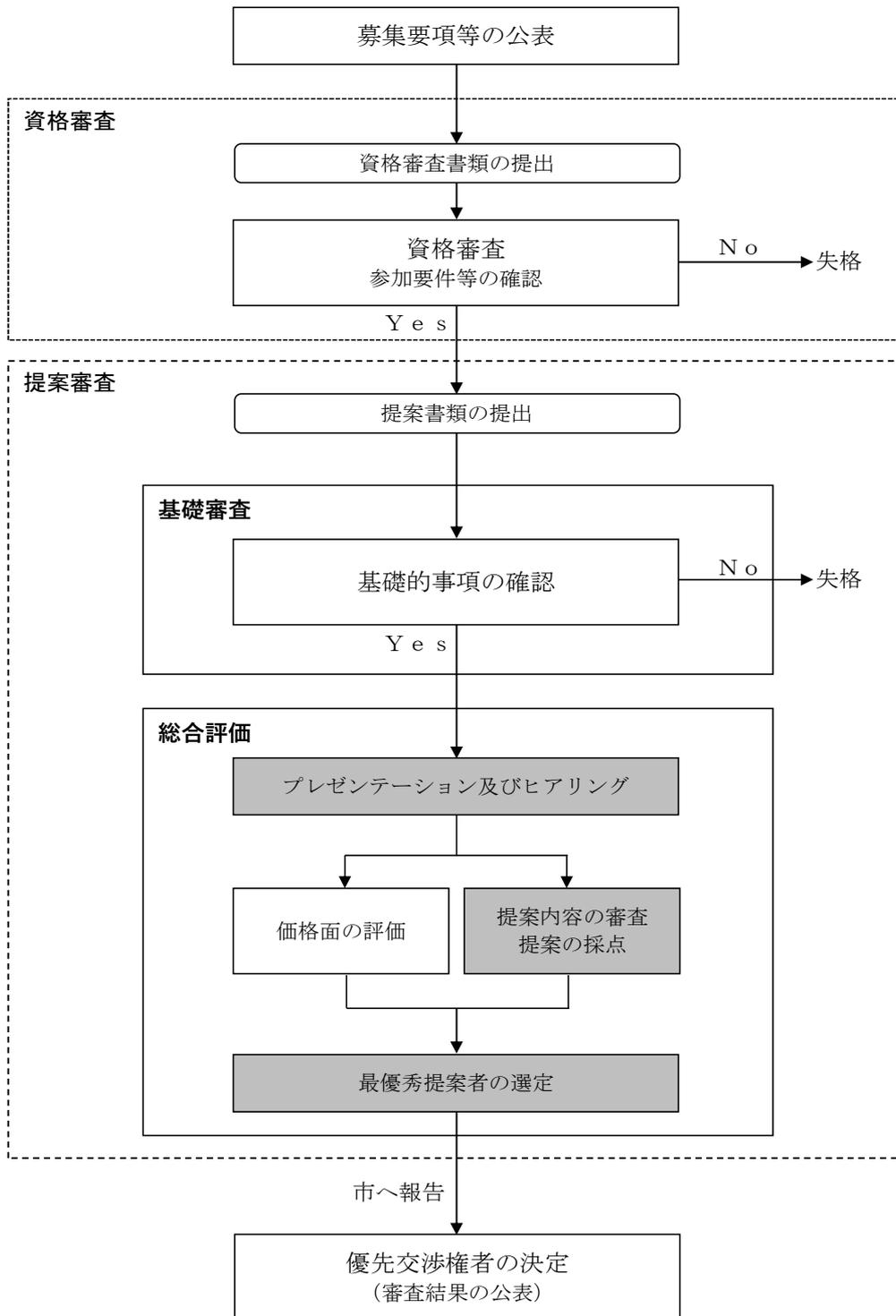
また、提案内容の確認のため、市及び事業者評価委員会は、基礎審査を通過した応募者に対し、令和5年1月下旬に、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

プレゼンテーションを行う日時・場所等については、資格審査を通過した応募者の代表企業または構成員に連絡する。

ただし、応募者多数の場合は、提案内容を事前に評価及び採点し、得点の上位者のみ、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する場合がある。なお、上位者のプレゼンテーション及びヒアリングの結果、必要がある場合は、令和5年1月下旬以降に、プレゼンテーション及びヒアリングを行っていない者の上位者に対し、プレゼンテーション及びヒアリングの日時・場所等を連絡のうえ、実施する。

市は、事業者評価委員会の審査結果をふまえ、優先交渉権者を決定する。

図表 審査の手順



※網掛け部分が事業者評価委員会の役割

※応募者多数の場合は提案内容を事前に評価及び採点し、得点の上位者にのみプレゼンテーション及びヒアリングを実施する場合がある。

3 審査手順

市は、全ての応募者に対して資格審査を行い、資格審査を通過した応募者に対して提案審査を行う。

(1) 資格審査

市は、資格審査書類をもとに、募集要項等で示した参加資格要件を応募者が満たすか、審査する。資格審査書類の様式については様式集を参照のこと。

(2) 提案審査

ア 基礎審査

市は、応募者の事業提案書について、以下のとおり、基礎的事項を満たしているか、確認する。その結果、満たしていない場合は失格とする。

また、記載誤り等、事業提案書に軽微な問題が発見された場合は、市は、応募者に対して、期日を定めて補正を求めることがある。この補正の結果、基礎的事項が満たされることとなった場合は、失格としない。

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出書類が全て揃っているか。また、指定様式に必要な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。
提案内容の水準の確認	提案内容が、募集要項に規定された条件と同等若しくはそれ以上となっているか。
計数の整合性	各提案書類の計数の整合性がとれているか。
住宅を整備する敷地面積の割合	敷地面積の50%以上を住宅として整備する計画となっているか。

イ 総合評価

市及び事業者評価委員会は、基礎審査を通過した応募者の提案内容について、総合評価を行う。総合評価は、提案価格の評価(40点満点)と提案内容の評価(60点満点)とで構成され、提案価格の評価は市が行い、提案内容は事業者評価委員会が以下に示す視点で行う。

その後、提案価格と提案内容の評価結果の点数を合計(100点満点)し、最優秀提案者を選定する。

① 提案内容の審査項目、配点及び採点基準

事業者評価委員会は、提案内容の評価について、以下の審査項目・基準で審査・採点する。

審査項目	審査の主な視点	様式	配点
全体計画			24
業務遂行能力	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業及び構成員の役割や責任が明確に示されているか 代表企業及び構成員の能力や過去の事業実績及び財務諸表等により、本事業全体の継続性、安定性が確保されているか 	6-1 6-2	8
	<ul style="list-style-type: none"> 安定かつ確実な事業計画となっており、事業計画全体のバランスがとれているか 提案に独自性、新規性は認められるか 運営計画、資金調達、事業収支計画が適切なものとなっているか 	6-3 6-4 提案図面 事業収支計画	8
	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境及びエコビレッジ志段味の全体と調和した計画となっているか 良質な住宅の整備により地域のまちづくりに資する計画になっているか 居住者の動線、安全性を考慮した計画となっているか 周辺の街並みに調和した意匠・景観となっているか 	6-5 6-6 提案図面	8
コンセプト			36
環境	・コンセプトに資する具体的で実現性のある提案がなされているか	7-1 提案図面	12
コミュニティ	・コンセプトに資する具体的で実現性のある提案がなされているか	7-2 提案図面	12
子育て	・コンセプトに資する具体的で実現性のある提案がなされているか	7-3 提案図面	12
合計			60

※コンセプトの提案は、「環境」「コミュニティ」「子育て」の全てについて提案することとし、全てのコンセプトについて提案がない場合は失格とする。

評価内容	点数	評価内容	点数
「全体計画」		「コンセプト」	
特に優れている	8点	特に優れている	12点
特に優れていると優れているの間	6点	特に優れていると優れているの間	9点
優れている	4点	優れている	6点
上記以外	2点	上記以外	3点

② 提案価格の評価

市は、応募者が提案する価格について、以下の基準で評価する。なお、提案価格が予定価格未満だった応募者は、この時点で失格とする。

$$\text{提案価格の評価} = 40 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提案価格}}{\text{応募者中最高額提案価格}}$$

※小数点第3位以下を四捨五入

③ 総合評価の評価点の算出及び最優秀提案者の選定

事業者評価委員会は、提案内容の評価点（60点満点・評価項目ごとに評価委員の得点の平均点を算出し、各項目の平均点を合計したものを評価点とする）と提案価格の評価点（40点満点）を合計して総合評価の評価点（100点満点）を算出し、最も点数が高い応募者（総合評価の評価点が高い応募者が同点で複数ある場合には、提案内容の評価点が高い応募者）を最優秀提案者、二番目に高い得点を得た提案を行った応募者を次点提案者として選定し、市に報告する。

ただし、総合評価の評価点が高い応募者が同点で複数あり、かつ、そのうち提案内容の評価点が高い応募者も同点で複数ある場合には、事業者評価委員会がその旨、市に報告し、市が、該当者にくじを引かせて最優秀提案者を選定する。

4 優先交渉権者の決定及び優先交渉権者決定通知

市は、事業者評価委員会による最優秀提案者選定の報告を受け、また、審査結果をふまえ、優先交渉権者を決定する。その結果は最先交渉権者決定通知にて応募者に通知するとともに市ホームページ等で公表する。なお、この優先交渉権者の決定は、提案された内容が法律、政令、省令、条例、規則、規程、要綱、要領等（以下、「法令等」という。）の要件を満たしていることを市が保証するものではなく、事業の実施にあたり、法令等の要件を満たしているかを関係各所に確認の上、必要な手続きを行うこと。