

# 六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

## 優先交渉権者決定基準

令和8年4月10日

高知市

## 目 次

1	優先交渉権者決定基準の位置づけ .....	1
2	総則 .....	1
3	優先交渉権者決定の手順 .....	2
4	総合評価点の内容 .....	5

### <別添書類>

別紙1 審査の視点

## 1 優先交渉権者決定基準の位置づけ

高知市（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。以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、令和8年3月19日に特定事業として選定した六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）（以下「本事業」という。）を実施する事業者及び余剰地において自らの事業として民間施設等の整備を行う事業者（以下「PFI事業者等」という。）には、市営住宅建替事業（特定事業）における調査、設計、建設、工事監理、入居者移転支援の各業務及び余剰地活用事業（付帯事業）を通じて、広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められる。

そのため、優先交渉権者の決定は、提案価格に加え、新築住宅等の性能や余剰地活用の計画の質等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用することとした。

本優先交渉権者決定基準は、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を決定するための方法及び基準を示すものである。

## 2 総則

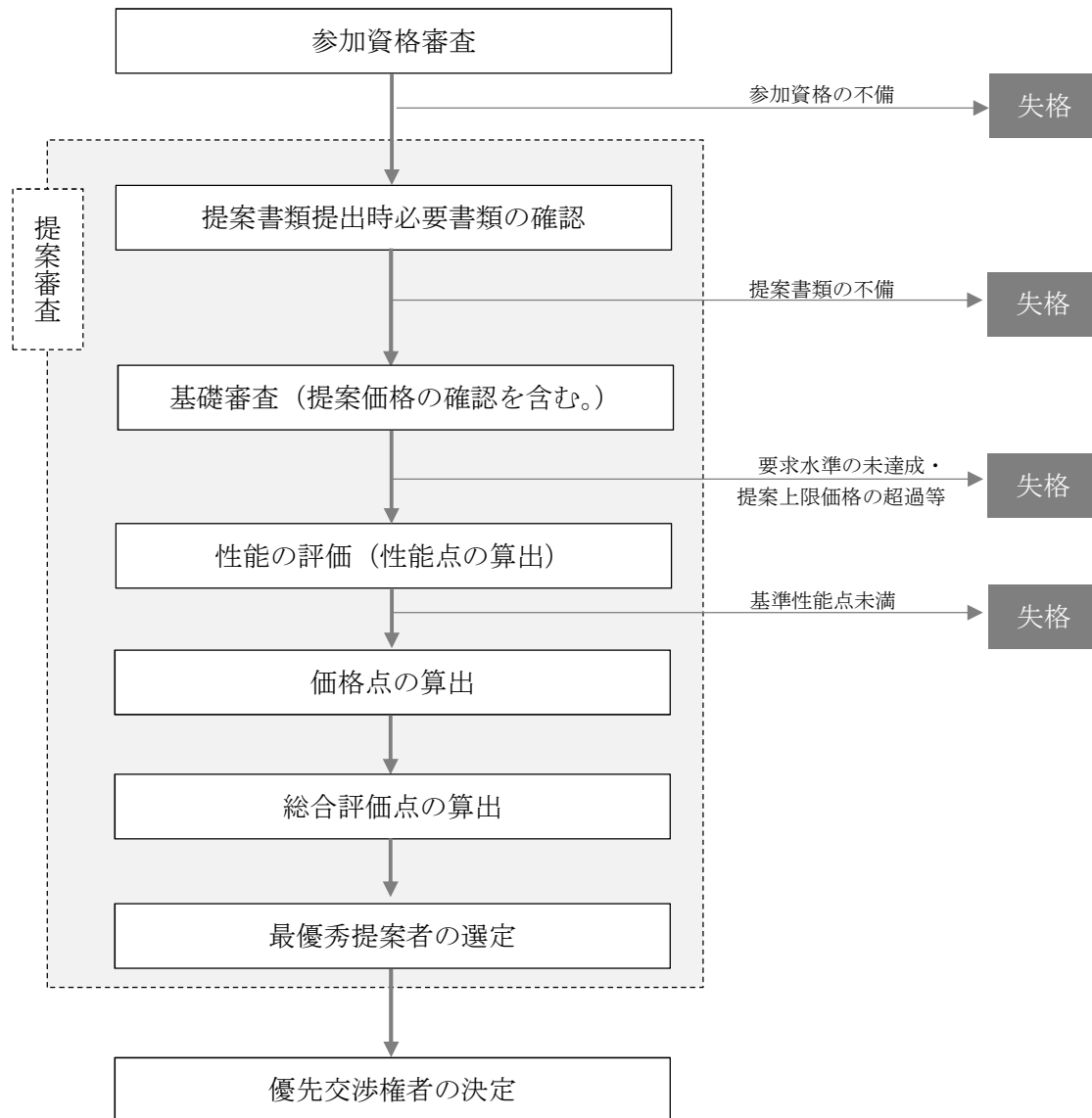
PFI事業者等の選定は公募型プロポーザル方式によるものとし、応募者の中から最優秀提案者を選定し、優先交渉権者を決定する。

最優秀提案者の選定に関する審査は、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため設置している六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行う。

### 3 優先交渉権者決定の手順

#### (1) 優先交渉権者決定までの流れ

審査は、資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。優先交渉権者決定までの流れは、次のとおりである。



## (2) 審査の手順

### ア 参加資格審査

市は、応募者に求めた参加資格審査に関する提出書類がすべて揃っていることを確認する。

書類に不備がある場合は、失格とする。ただし、軽微な書類不備等の場合は、この限りではない。

続いて、市は、応募者から参加資格審査申請書と同時に提出される参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が募集の公告時に示した参加資格を具備しているか確認する。

参加資格を確認できない場合は、失格とする。

### イ 提案書類提出時必要書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類提出時必要書類がすべて揃っていることを確認する。

書類に不備がある場合は、失格とする。

### ウ 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、募集要項等に記載された要件を満たしていること及び、要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認する。

これらの要件又は、水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、失格とする。

また、市は、応募者が提出する提案価格書に記載された提案価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）が、提案上限価格の範囲内であることを確認する。

提案上限価格を超える場合は、失格とする。

### エ 性能の評価（性能点の算出）

基礎審査において、要件を満たしていると認められた応募者の提案のうち性能に対して、選定委員会による評価を行う。

この性能の評価においては、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、別紙に示す審査項目ごとの視点から審査を行い、審査項目ごとに得点を付与し、「性能点」を算出する。

性能点が最低限満たすべき点数（以下、「基準性能点」という。）を下回る場合は、失格とする。

### オ 価格点の算出

提案価格に基づき算出された得点から「価格点」を算出する。

### カ 総合評価点の算出

選定委員会は、各応募者の性能点及び価格点の合計点数を「総合評価点」として算出する。

### キ 最優秀提案者の選定

選定委員会は、各応募者の総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者

を選定する。

なお、総合評価点の最も高い提案を提出した者が2者以上ある場合は、提案価格が最も低い提案を行った者を最優秀提案者とする。

提案価格が同額の場合は、当該者にくじを引かせ、当選者を最優秀提案者とする。

その場合に、当該者のうちくじを引かない者があるときは、当該応募事務に関係のない市の職員が代わりにくじを引く。

#### ク 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

## 4 総合評価点の内容

### (1) 総合評価点の配点方法

性能点と価格点の配点割合は、7：3とする。

各配点は、市が本事業において期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定している。

### (2) 審査項目及び配点

性能点と価格点の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目	配点
<b>I 性能点</b>	<b>100 点</b>
1 実施体制及び資金計画等	18 点
(1) 実施体制	4 点
(2) 業務実績	4 点
(3) モニタリング計画	2 点
(4) 資金計画及び事業収支計画	4 点
(5) 地域経済への貢献	4 点
2 施設計画	38 点
(1) 団地住民の生活にあった多様な市営住宅の実現	10 点
(2) 津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地の実現	10 点
(3) 地域コミュニティの維持・向上につなげる団地の実現	8 点
(4) 周辺の街並みと調和した景観の実現	4 点
(5) 環境面・経済面に配慮した公共建築の実現	6 点
3 施工計画	8 点
4 入居者移転支援業務に関する事項	18 点
(1) 確実かつ円滑な移転支援の体制構築	6 点
(2) 外部仮移転先となる民間賃貸住宅の確保	6 点
(3) 再整備に伴う入居者の身体的・経済的負担軽減の実現	6 点
5 余剰地活用事業に関する事項	18 点
(1) まちのプランニングやデザイン	8 点
(2) オープンスペースの利活用（任意提案）	2 点
(3) 事業の実現性	8 点
<b>II 価格点</b>	<b>100 点</b>
総合評価点 合計 (I × 0.7 + II × 0.3)	100 点

### (3) 性能点の得点化方法

性能点は、応募者の提案内容について、審査委員が審査項目（中項目）ごとに A～E の 5 段階で個別に評価し、それぞれの評価を配点に応じて得点化する。各審査委員が付与した「項目別得点」の平均値（小数点以下第 3 位を四捨五入）を、当該項目の最終的な得点（項目別得点）とする。

すべての審査項目について項目別得点を算出した後、それらを合計したものを、各応募者の性能点とする。

なお、5 段階評価とその得点化方法は下表のとおりである。

評価	判断基準	得点化方法
A	要求水準を超える特に優れた提案がある。	配点×1.00
B	要求水準を超える具体的かつ評価できる提案がある。	配点×0.75
C	要求水準を満たしている。	配点×0.50
D	要求水準を満たしている。ただし、一部に確認が必要な事項又は望ましくない提案が含まれる	配点×0.25
E	提案として求めた内容が十分に記載されていない。	配点×0.00

※余剰地活用事業の提案において、「オープンスペースの利活用」の提案は任意とする。提案がない場合、審査項目「5 余剰地活用事業計画 (2) オープンスペースの利活用 (任意提案)」の評価は「D」とする。

また、基準性能点は、下記のとおりとする。

基準性能点 = 60 点
--------------

### (4) 価格点の得点化方法

価格点の算出は次表のとおりとする。

なお、下記の算定で用いる提案価格は、価格提案書（様式 4-3）に記載されている提案価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。

また、価格点は、算出された点数の小数点以下第 3 位を四捨五入した数値とする。

価格点 = (最も低い提案価格 ÷ 当該応募者の提案価格) × 価格点の配点 (100 点)
--

### (5) 総合評価点の得点化方法

総合評価点は、以下の算定式により算出する。

総合評価点 = 性能点 × 0.7 + 価格点 × 0.3
-------------------------------



別紙 審査の視点

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式
大項目	中項目			
1 実施体制及び 資金計画等	(1)実施体制	①各業務を円滑に進めるための実施体制（代表企業・構成企業の役割分担、その他協力企業の確保等）について、具体的な提案が示されているか。	4点	様式 6-3-1
		②構成企業に不測の事態が生じた場合に対する、各業務に影響を及ぼさないような体制面の工夫等の提案が示されているか。		
	(2)業務実績	①構成企業は、特定事業及び付帯事業を遂行するにあたり十分な業務実績（類似の実績、特に近年の法改正・新技術に対応するもの）を有しているか。 ※類似の実績：特定事業においては募集要項に示す参加資格要件建築物をいう。付帯事業においては応募者の提案する民間施設に類似するものをいう。	4点	様式 6-3-2
	(3)モニタリング 計画	①各業務のセルフモニタリングに関する方法、項目、頻度、体制等の提案が示されているか。	2点	様式 6-3-3
	(4)資金計画及び 事業収支計画	①特定事業について、明確な各費用の算定根拠を提示するなどの妥当な計画内容が示されているか。	4点	様式 6-3-4
		②事業の推進にあたるリスク管理の方策に関する具体的な提案が示されているか。		
(5)地域経済への 貢献	①市内事業者の積極的な活用（資器材の調達等を含む）による地域経済への貢献が期待できるか。	4点	様式 6-3-5	
	②本事業に参画する市内事業者や人材に対し、PFI事業（性能発注、包括発注、コンソーシアムの連携等）に係る技術や経験を習得する機会を設けているか。			
2 施設計画	(1)団地住民の生活にあった多様な市営住宅の実現	①住棟及び付帯施設等の配置が、入居者の利便性や安全性等を考慮した合理的な計画となっているか。	10点	様式 6-4-1
		②住棟及び住戸付帯施設等のプランが、多様な入居者（単身高齢者や子育て世帯等）に応じた利便性や機能を合理的に確保した計画となっているか。		
		③日照、音、熱等に関する住戸環境の向上に資する具体的な提案が示されているか。		
		④通風、採光等に配慮しつつ、防犯対策やプライバシーの確保に十分に配慮した計画となっているか。		
		⑤移動円滑化経路や敷地内外の緊急車両の寄付き等に法定以上の配慮がされているか。		
		⑥その他優れた提案が示されているか。（任意提案）		

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式	
大項目	中項目				
3	(2) 津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地の実現	①地域住民の津波避難場所として、多くの避難者を安全に収容すること、避難行動支援者にとって避難のしやすい動線を確認すること等について、具体的な提案が示されているか。	10 点	様式 6-4-2	
		②地域の自主防災組織等が、平時・緊急時においてその活動が実施しやすいよう、敷地内の避難経路のサイン設置や防災倉庫の配置、その他広場や集会所の仕様等について、具体的な提案が示されているか。			
		③その他優れた提案が示されているか。(任意提案)			
	(3) 地域コミュニティの維持・向上につながる団地の実現	①屋外の広場（ピロティ含む）や集会所、住棟共用部の配置や動線等について、住民同士の交流を促す有効な具体的な提案が示されているか。	8 点	様式 6-4-3	
		②屋外の広場（ピロティ含む）の機能について、多様な主体による協働管理や利活用を行いやすくなるような有効な具体的な提案が示されているか。			
		③その他優れた提案が示されているか。(任意提案)			
	(4) 周辺の街並みと調和した景観の実現	①画一的な意匠を避け、周辺の街並みと調和した景観の形成に向け、具体的な提案が示されているか。	4 点	様式 6-4-4	
		②建て替えに伴う住棟の高層化による隣接道路の歩行者や周辺住宅地への圧迫感を抑えるため、住棟の配置やデザインにおける工夫が示されているか。			
		③その他優れた提案が示されているか。(任意提案)			
	(5) 環境面・経済面に配慮した公共建築の実現	①施設の省エネ化及び脱炭素化に向けた具体的な提案が示されているか。	6 点	様式 6-4-5	
		②部材、設備等の耐久性向上や、保守点検、修繕、更新、交換（内装含む）を容易にする工夫など、維持管理（大規模改修含む）コスト縮減に有効な提案が示されているか。			
		③住戸（ベランダ含む）や共同施設（廊下・階段、駐車場、ゴミ集積所、集会所等）が、入居者による自主管理（清掃等）をしやすい仕様となっているか。			
		④その他優れた提案が示されているか。(任意提案)			
	3 施工計画	—	①施工スケジュール遵守や更なる工期短縮に向けた具体的な提案が示されているか。	8 点	様式 6-4-6
			②周辺の生活環境や道路交通への影響を最小限に抑える工夫や安全対策等に関する具体的な提案が示されているか。		
③その他優れた提案が示されているか。(任意提案)					

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式
大項目	中項目			
4 入居者移転支援業務計画	(1) 確実かつ円滑な移転支援の体制構築	①円滑な移転支援が実施可能となる人員及び体制について、具体的に示されているか。	6 点	様式 6-5-1
		②移転支援に係る工程の設定や工程管理方法について具体的な提案があるか。		
		③支援対象者からの問い合わせ等窓口の開設計画(方法・受付時間等)について、具体的な提案があるか。		
		④その他優れた提案が示されているか。(任意提案)		
	(2) 外部仮移転先となる民間賃貸住宅の確保	①外部仮移転先の仮移転者に案内する民間賃貸住宅について、十分な物件数を確保する手段の具体的な提案があるか。	6 点	様式 6-5-2
		②民間賃貸住宅の所有者と外部仮移転先の対象者との間の、賃貸借契約の締結や連絡・協議の支援、及び支払い代行を円滑に実施するための、具体的な提案があるか。		
		③その他優れた提案が示されているか。(任意提案)		
	(3) 再整備に伴う入居者の身体的・経済的負担軽減の実現	①多様な属性・ニーズを有する支援対象者が移転に関する不安を感じないように、移転の説明、相談、その他対応等を効果的に実施する具体的な提案があるか。	6 点	様式 6-5-3
		②外部仮移転先について、支援対象者のニーズに合致した民間賃貸住宅のマッチングを図るための具体的な提案があるか。		
		③仮移転の期間中における仮移転者との連絡体制の確保や、高齢者等の孤立を緩和するための、具体的な提案があるか。		
		④入居者の負担軽減を図るための支援・サービス(家財の梱包・廃棄、各種手続き等の支援)について具体的な提案があるか。		
		⑤その他優れた提案が示されているか。(任意提案)		
5 余剰地活用事業計画	(1) まちのプランニングやデザイン	①余剰地活用事業を通じたまちづくりについて、具体的な基本方針が提案されているか。その内容は、市営住宅との一体的なまちづくり、周辺地域への波及効果の点から優れるか。	8 点	様式 6-6-1
		②土地利用や導入する機能等について、具体的な提案があるか。また、その内容は、災害に強いまちとして導入する機能や動線計画の点から優れるか。		
	(2) オープンスペースの利活用(任意提案)	①オープンスペースの利活用について、具体的な提案があるか。	2 点	様式 6-6-2

審査項目		審査の視点	配点	対象 様式
大項目	中項目			
	(3) 事業の実現性	①民間施設の管理運営（オープンスペースの利活用の提案がある場合、その管理運営を含む）について、体制・手法等の考え方が具体的に示されているか。	8 点	様式 6-6-3
		②資金調達・事業収支計画とその考え方が示されているか。あわせて、この計画の実現性が認められる根拠が示されているか。		
		③事業開始までに影響するリスク及び低減の工夫や、過大なリスクが生じた場合の計画変更の考え方が提案されているか。		