

美里町新中学校整備等事業
優先交渉権者選定基準

令和3年6月11日

美里町

【令和3年8月13日修正】

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.	基本的な考え方	1
3.	優先交渉権者の選定方法.....	1
第2	審査の手順.....	2
第3	審査内容	3
1.	参加資格審査	3
2.	提案審査	3
第4	優先交渉権者の決定	9

第1 総則

1. 優先交渉権者選定基準の位置づけ

この優先交渉権者選定基準は、美里町（以下「町」という。）が、美里町新中学校整備等事業（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。）を選定するに当たり、最も優れた提案者を選定するため基準等を示したものであり、募集要項と一体のものである。

2. 基本的な考え方

町では、公民連携事業として、本事業において18年間の事業期間全般にわたり、事業者の経験、ノウハウを最大限活用していきたいと考えている。よって、本事業の主目的である新中学校の設計・建設・維持管理に加え、喫緊の課題である跡地の利活用も含めた中学校の持続に必要なまちづくりに対する経験、ノウハウを有するものを事業者として選定する考えである。優先交渉権者の選定に当たっては、提案審査の各項目による総合評価を行う。

3. 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定は、公平性、競争性及び透明性を確保した上で、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者を加えて構成する「美里町新中学校整備等事業者評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した上で、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続きを行う。

応募者が1者であっても、評価委員会で提案書等の審査を行い、優先交渉権者選定基準を満足し、町が優先交渉権者として決定した場合には応募手続は有効なものとする。

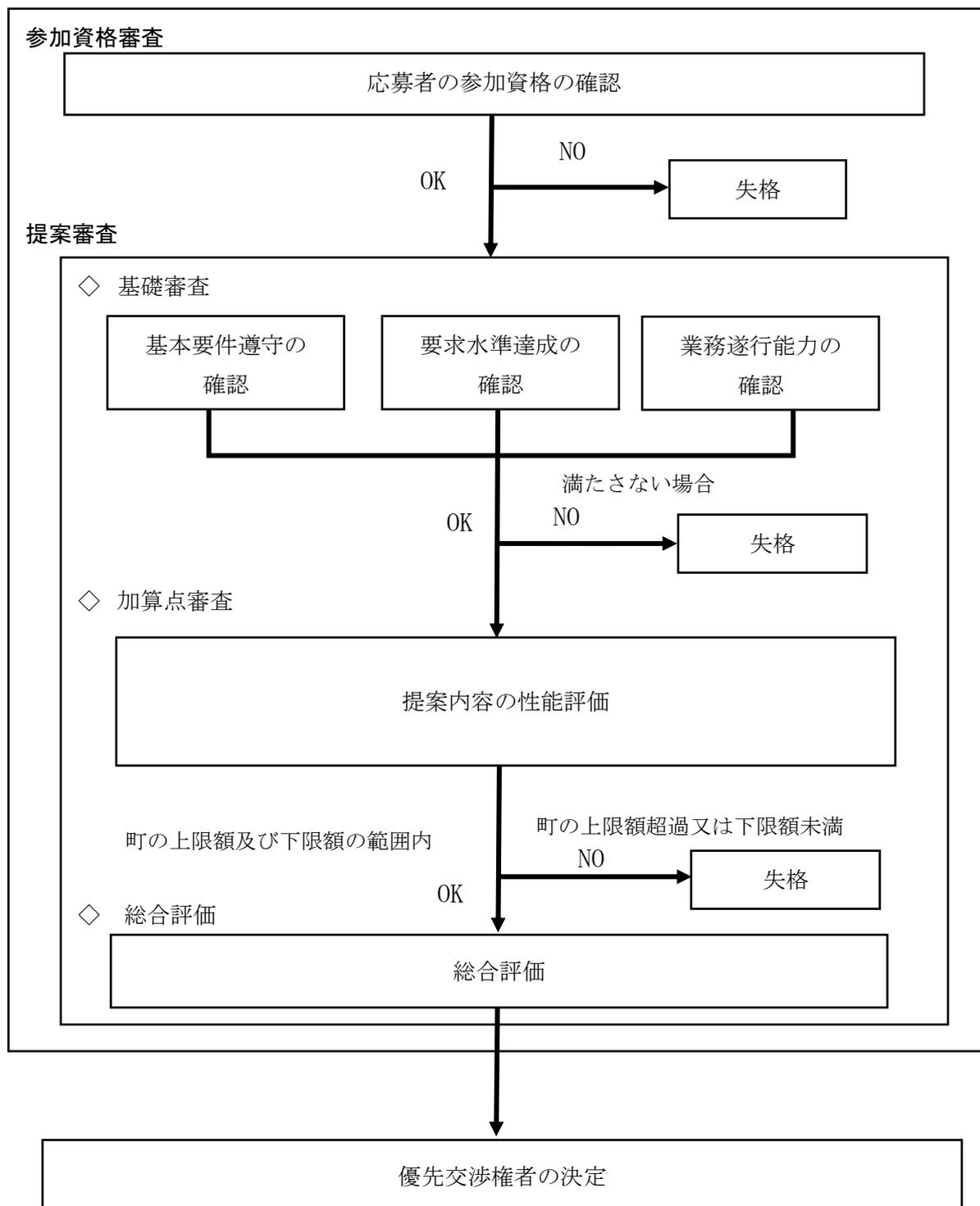
なお、評価委員会は、以下の7名で構成される。

	氏名	所属・役職
委員長	須田 政好	美里町副町長
副委員長	三浦 俊徳	一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長
委員	今西 肇	東北工業大学 名誉教授
委員	大友 義孝	美里町教育委員会教育長
委員	佐藤 俊幸	美里町総務課長
委員	田邊 信之	宮城大学 事業構想学群 教授
委員	花山 智明	美里町建設課長

（敬称略、委員長、副委員長以下は五十音順）

第2 審査の手順

優先交渉権者の選定は、以下のとおり、「参加資格審査」と「提案審査」の二段階に分けて審査する。



第3 審査内容

1. 参加資格審査

参加資格審査では、募集要項のP. 8に示す「(3) 応募者の参加資格要件」に示した参加資格要件を満たしているか審査を行う。

2. 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査においては、応募者の提案内容が、町の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを、下記に示す項目に基づき確認する。町の要求する最低限の要件をすべて満たしている場合は基礎点 500 点を付与し、満たしていない場合は失格とする。

①基本要件遵守の確認

提出された書類がすべて募集要項の指定どおりに揃っているかを確認した上で、特にサービス対価の算定方法等に、募集要項等で示した前提条件が反映されているかを確認する。確認項目及び内容は以下のとおりである。

【基本要件確認項目】

確認項目	内 容
前提条件の反映に関する確認	物価変動率を見込まずに計算されているか
	消費税及び地方消費税を除いて計算されているか
	指定した基準金利が用いられているか
算出方法の確認	支払利息の計算方法が適正か
	各サービス対価は見積もられた費用を基に算出しているか
	サービス対価の総額は各サービス対価の合計額と合致するか

②要求水準達成の確認

事業提案が要求水準書に規定された要求水準と同等またはそれ以上の水準であることについて、チェックシートにおいて確認を行い、充足している場合は適格とし、充足しない場合は失格とする。

③業務遂行能力の確認

業務遂行能力の確認は、以下の審査対象企業が提出した財務諸表により審査を行う。

応募者の経営の健全性について、以下の評価基準により業務遂行能力を確認する。確認基準を満たさない場合、かつ代替信用補完措置（第三者による履行保証）が記載されていない場合は、原則として失格とする。

【対象】

代表企業及び構成企業

【評価基準】

確認項目	確認内容	確認に用いる指標	確認基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出しているか。	事業キャッシュフロー	3期連続でマイナス値がないこと。
		総キャッシュフロー	3期連続でマイナス値がないこと。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益	3期連続で赤字がないこと。
		自己資本	3期のうち債務超過の決算期がないこと。
債務返済能力	SPCの債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	最近期の値が1.0未満にならないこと。
		有利子負債比率	最近期の値が100%以上にならないこと。
代替信用補完措置		個々の補完措置ごとに判断	上記、資力及び信用力の確認基準を満たさない場合は、代替信用補完措置を提示すること。

【指標の算出根拠】

確認項目	確認に用いる指標	算出根拠
資力	事業キャッシュフロー	事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費
	総キャッシュフロー	当期純損益－配当・賞与＋減価償却費
信用力	経常損益	経常収支
	自己資本	資本の部合計
債務返済能力	利払能力	(事業損益＋減価償却費)／支払利息・割引料
	有利子負債比率	有利子負債／使用総資本

※ 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。指標項目の内容は次のとおりである。

- ・事業利益＝営業利益＋受取利息＋配当金
- ・賞与＝利益処分の中で行われる賞与
- ・経常収支＝経常利益

(一時的な運転資金の増減については今回の審査の対象としない)

- ・事業損益＝事業利益
- ・使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

(2) 加算点審査

基礎審査において適格とみなされた提案について、評価委員会において性能評価として加算点審査を行う。加算点審査は、応募者の提案内容について、次頁以降に示す「加算点審査の評価項目」を踏まえ、提案書の内容を確認するだけでなく、民間事業者からのプレゼンテーションの内容を加味して採点を行う。

採点は、以下に示す加算点審査の配点について加算点基準に応じ、最大500点の得点（加算点）を付与する。

【加算点審査の配点】

加算点審査項目	配点
事業全体に関する事項	100点
施設整備に関する事項	200点
維持管理に関する事項	150点
提案業務に関する事項	30点
その他	20点
合計	500点

【加算点基準】

評価	評価内容	得点
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.50
C	普通	各項目の配点×0.00

【加算点審査の評価項目】

項目	評価の視点	得点	様式
1. 事業全体に関する事項		100点	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業に対する基本的な考え方や方針が、町の意向を十分に理解したものとなっているか。 ・中学校という教育施設の特性を踏まえた方針となっているか。 ・持続可能な中学校の実現に向けた町との長期的なパートナーシップの構築について、積極的かつ具体的な方針が示されているか。 	30点	3-2
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的に事業が実施可能な体制となっているか。 ・代表企業及び各企業の役割は明確になっているか。 ・町等との連絡体制が整備され、円滑に対応ができる体制となっているか。 ・持続可能な中学校の実現に向けた町との長期的なパートナーシップの構築において、適切な体制が構築されているか。特に代表企業の積極的な関与が見られるか。 ・町内事業者の活用について、十分考慮されているか。 	25点	3-3 3-4 3-5
事業計画の 確実性 ・継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業に関して金融機関等からの融資の確約または関心表明を得るなど、資金計画に確実性があるか。 ・適切な余裕金等を確保するなど、資金不足への対応が明確に示されており、事業期間を通じて事業を確実に遂行していくことが可能な資金計画となっているか。 ・収支計画の根拠が具体的に示されているか。 ・事業の安定性、継続性を確保するための考え方が適切であり、事業継続のための工夫がなされているか。 ・参画企業の業績不振や破綻時におけるバックアップ体制等がとられているか。 	25点	3-6 7-3～ 7-7
リスクへの 対応	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業におけるリスクを十分に認識し、各リスクの適切な管理方針が提案されているか。 ・リスクが顕在化した際の具体的な対策が示されており、コンソーシアムの中での適切かつ明確な分担が提案されているか。 	20点	3-7

2. 施設整備に関する事項		200点	
整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を理解し、中学校という教育施設の特徴を踏まえた整備方針が示されているか。 ・実績を踏まえた具体的で実現可能性のある提案となっているか。 	25点	4-2～ 4-7
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室配置などにおいて、生徒の学習環境に配慮した工夫がみられるか。 ・諸室配置などにおいて、生徒や教職員の利便性に配慮した機能的な提案となっているか。 	50点	4-2～ 4-7
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者動線と車両動線の分離など生徒や教員の安全性に配慮した建築物及び外構施設（駐車場、植栽等）の配置計画がなされているか。 ・生徒の安全安心に配慮し、防犯性の高い施設計画となっているか。 ・災害に強い施設計画となっているか。 	40点	4-2～ 4-7
社会性・地域性	<ul style="list-style-type: none"> ・外観やデザインなど、大崎耕土として世界農業遺産に認定されている周辺環境や景観などに配慮したものとなっているか。 ・学校の一部施設の地域開放も踏まえ、防犯性との両立を図りながら、地域や社会に開かれた施設計画となっているか。 	25点	4-2～ 4-7
経済性・環境対応	<ul style="list-style-type: none"> ・施設を長寿命化するための具体的で優れた施設計画が提案されているか。 ・時代の変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか。 ・環境負荷低減に配慮した施設計画となっているか。 	35点	4-2～ 4-7 7-8
工事期間中の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・工期短縮のための具体的な工夫がなされており、実現可能性のある工事スケジュールとなっているか。 ・工事中の周辺地域・環境への配慮、安全対策、振動、騒音の抑制、粉塵飛沫防止等について、具体的な工夫がなされているか。 ・解体・撤去工事において、周辺地域・環境への配慮、安全対策、振動、騒音の抑制、粉塵飛沫防止、アスベスト対策など、具体的な工夫がなされているか。 	25点	4-6～ 4-7

3. 維持管理に関する事項		150点	
管理方針	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間良好な状態で使用するために必要な維持管理業務の取り組み方針が示されているか。 ・実績を踏まえた具体的で実現可能性のある提案となっているか。 ・維持管理サービスの向上に向けた自主改善の考え方が示されているか。 	25点	5-2～ 5-4
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の実施体制や責任分担が明確になっているか。 ・施設の破損や防犯・防災対応など、緊急時や町の要請に応じて、迅速かつ臨機応変に対応可能な体制となっているか。 	30点	5-2～ 5-4
利便性・ 快適性	<ul style="list-style-type: none"> ・生徒や教員の学校活動に支障にならないような施設・設備の適切な維持管理が提案されているか。 ・生徒や教員が衛生的な環境で安心かつ快適に過ごすことができる維持管理上の工夫がなされているか。 	20点	5-2～ 5-4
防犯性・ 安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・生徒や教員の安全・安心のために適切な防災・防犯対策に考慮した工夫が提案されているか。 ・事件・事故、災害等の緊急事態における危機管理について具体的な提案がなされているか。 	25点	5-2～ 5-4
社会性・ 地域性	<ul style="list-style-type: none"> ・学校の一部施設の開放に配慮した維持管理計画が提案されているか。 ・周辺環境を踏まえた適切な維持管理計画が提案されているか。 	20点	5-2～ 5-4
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・施設・設備の長寿命化を図る維持管理上の工夫が具体的に提案されているか。 ・施設・設備の維持管理コスト低減のための具体的な提案がされているか。 	30点	5-2～ 5-4 7-9～ 7-11
4. 提案業務に関する事項		30点	
地域活性化の検討に関する計画及び体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の目的と意図を十分理解し、町の意向に沿った提案がなされているか。 ・具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・適切な人材が配置された具体的な体制が示されているか。 ・本業務における代表企業の責任と関わりが具体的に示されているか。 ・町で実現可能なまちづくりや、地域活性化の取組実績はあるか。 	30点	6-2

5. その他		20点	
その他	・評価項目にはないが特に優れた提案があるか	20点	

(3) 提案価格の確認

提案価格が、募集要項に示す契約金額の上限額と下限額の範囲内か否かを確認し、範囲外の場合は失格とする。

(4) 総合評価点の算定

基礎点と加算点の得点を加算し、提案価格で除した値を総合評価点とする。この総合評価点の最も高い提案を最優秀提案とし、次いで点数が高い提案を優秀提案とする。

なお、総合評価点の算定に当たり、小数点以下がある場合は第3位を四捨五入するものとする。

【総合評価点の算出方法】

$$\text{総合評価点} = \text{提案評価の得点 (基礎点+加算点)} \div \text{提案価格 (億円)}$$

$$\text{基礎点 : 加算点の最高点} = 500 : 500$$

第4 優先交渉権者の決定

町は、総合評価の結果、最優秀提案となった応募者を優先交渉権者とし、次いで、優秀提案となった応募者を次点交渉権者とする。

なお、評価が同点となった場合は、委員全員で再協議する。