

平取町借上げ(BOT方式)公営住宅等整備事業

(本町みどりが丘住宅団地第1工区)

— プロポーザル審査基準 —

平取町

第1章 総則

本事業者選定審査基準（以下「審査基準」という。）は本事業を実施する事業者を適正に選定するための基準を示したものである。

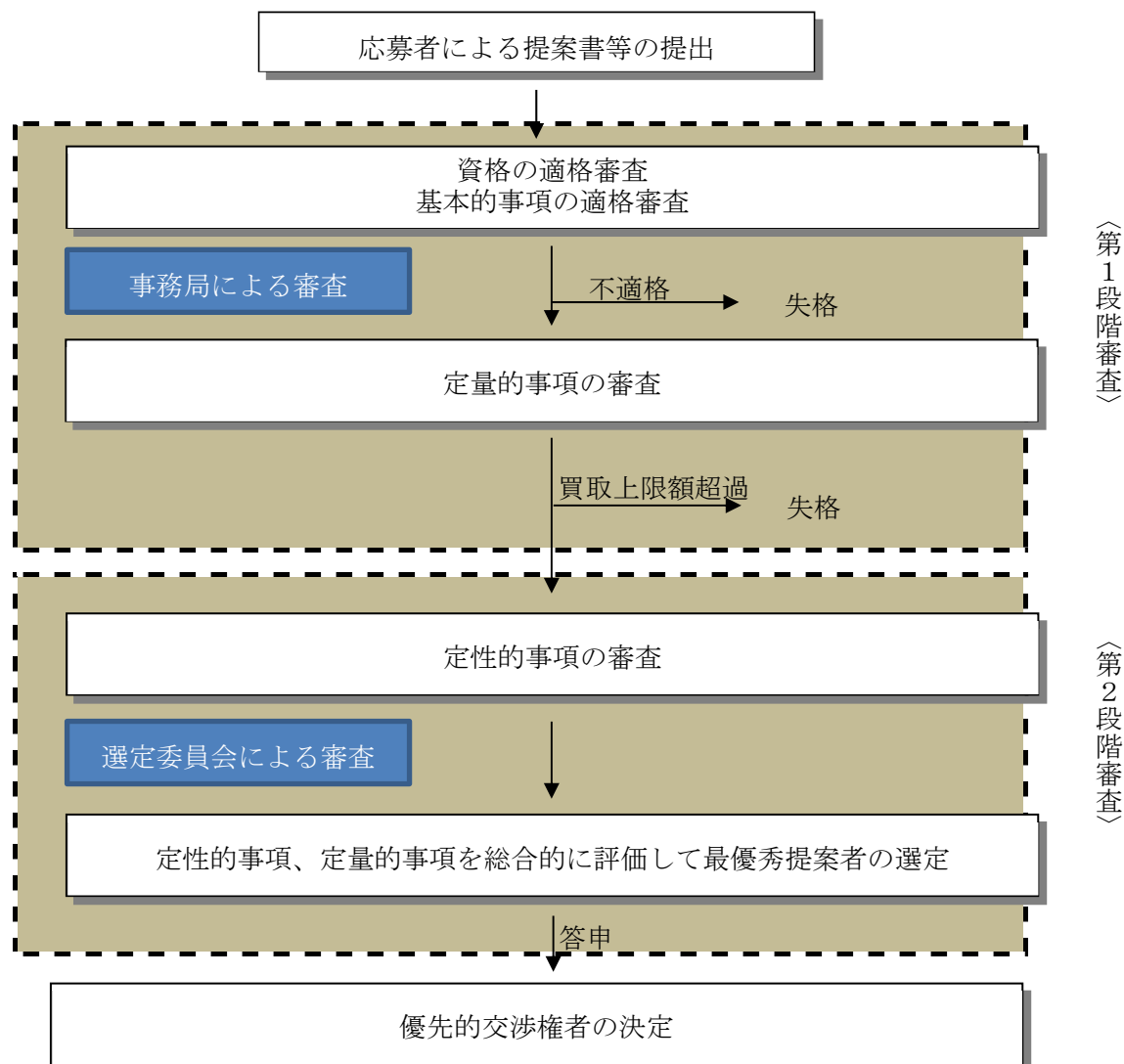
なお、審査基準は、平取町借上げ（BOT方式）公営住宅等整備事業（本町みどりが丘住宅団地第1工区）実施方針（以下「実施方針」という。）及び、その他町が本事業に関連して配布する資料及び質問に対する回答と一体のものとして取り扱う。

第2章 提案の審査

審査は、応募者から提出された提案書等に対して2段階に分けて実施する。

なお、第1段階審査において、必要な要件等を満たしていない場合は、失格とする。

第1段階審査は、町において審査することとし、第2段階審査は、平取町借上げ（BOT方式）公営住宅等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において審査する。



第3章 審査項目と配点

(1) 第1段階審査（事務局による審査）

(25)

項 目	配点など
① 適格審査	
ア 応募者の構成及び資格の適格審査 要件を満たしていない場合は失格とする。	(適格・失格)
イ 基本的事項の適格審査 必須条件（別紙1）を満たしていない場合は失格とする。	(適格・失格)
② 定量的事項等の審査	25
ア 提案価格に関する評価 上限額を超過している提案は失格とする。	10
イ 振興貢献度に関する評価	15

(2) 第2段階審査【定性的事項の審査】（選定委員会による審査）

(75)

項 目	配点など
①事業計画に関する評価	15
ア 事業の実施方針に関する評価	15
イ 事業の確実性	
②個別テーマに関する評価	50
ア 土地の有効活用に関する評価	10
イ 多様な世帯が混在した住居形成に関する評価	10
ウ 安全・安心な団地づくりに関する評価	10
エ 環境への配慮に関する評価	10
オ 地域経済への貢献に関する評価	10
③事業実施の確実性の評価	10
ア 事業の実施体制に関する評価	10

第4章 第1段階審査の審査項目と評価方法

第1段階審査では、次の審査項目について、各要件の適否を確認し、要件を満たしていない場合は、失格とする。失格となった場合には、第2段階審査は実施しない。

なお、第1段階審査の適否についてヒアリング実施前に応募者へ通知する。

(1) 適格審査

① 応募者の構成及び資格の適格審査

募集要項に示す応募者の構成及び資格要件を満たしていることを確認する。審査の結果、不適格となった場合は失格を原則とするが、町の指定する期間内に構成員の制限に抵触した構成員を除外し、かつ、除外しても応募に伴う全ての要件を満たすための手当を行い、その内容を町が承諾した場合は、当該応募者を失格にしないことができるものとする。

② 基本的事項の適格審査

ア 別紙1の必須条件を満たしていることを確認する。

イ 建築基準法等関係法令の規定について、重大な不適格箇所がないことを確認する。

(2) 定量的事項等の審査及び評価方法 (配点：25点)

① 提案価格に関する評価 (配点：10点)

提案価格の審査は、次式により算定する。

ただし、上限額を超えている提案については、減点とする。

【得点算定式】

$$\text{価格審査点} = \text{配点 (10点)} \times (\text{最も低い審査対象価格} / \text{当該審査対象価格})$$

(配点は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで求める。)

上限額	¥	3	2	3	0	0	0	0	0	0	円
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(消費税及び地方消費税相当額を含む)

② 振興貢献度に関する評価 (配点15点)

地域振興貢献度に関する評価では、町内及び管内企業の参加度合いを考慮し、代表企業、建設担当、住宅所有・土地賃貸担当企業について、次の式により算出した値を応募者の得点とする。応募者の得点は、次の算定式により計算した結果について小数点第3位を切り捨てし、小数点第2位まで求める。

【配点】

地域振興貢献度に関する評価 (配点：15点)

- ・代表企業 5点
- ・建設担当企業 5点
- ・住宅所有・土地賃貸担当企業 5点

【得点算定式】

$$\text{得点} = \text{基準配点 (5)} \times (\text{町内企業数} + \text{日高管内企業数} \times 0.5) / (\text{合計企業数})$$

第5章 第2段階審査の審査項目と評価方法

第2段階審査では、定性的事項について、次の審査方法に従い、各提案の採点を行う。

(1) 定性的事項の審査及び評価方法 (配点：75点)

定性的事項の審査については、(2)の評価項目ごとに、⑤～①の5段階で評価を行い。個々の配点枠に各区分の数値を乗じたものを各項目の得点とする。(配点は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで求める。)

⑤	提案内容が適切であり、かつ特に優れている	1.00
④	⑤と③の間	0.75
③	提案内容が適切である(普通)	0.50
②	③と①の間	0.25
①	提案内容が不適切である、評価できる点がない	0.00

(2) 評価項目

項目	主な評価事項	配点
事業計画に関する評価	ア 事業の実施方針の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業を実施するに当たって、事業コンセプトが明確か。 ・本事業を実施するに当たって、配慮された事項が適切か。 ・個々の定性的事項では評価されない優れた内容、特徴等があるか。 ・公営住宅等に対する十分な理解、認識等が的確か。 	15点
	イ 事業計画概要に関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・緑地、空地等の配置が適切か。 ・住棟や付属施設、駐車場、植栽、空地の確保等ゾーニングが適切か。 ・住棟計画（動線計画と住戸構成、共用空間の利便性等）や住戸計画（日照、採光、通風、温熱環境、プライバシーへの配慮、各室の空間構成等）が適切か。 ・その他独自に配慮した点。 	
個別テーマに関する評価	ア 土地の有効活用に関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・住棟、駐車場、緑地等のゾーニングが適切か。 ・動線計画（人、車、サービスのアクセスや周辺施設への動線）が適切か。 ・平取らしい景観（植栽、各施設の配置、デザイン、色彩等）に配慮がされているか。 ・その他独自に計画、配慮した点。 	10点
	イ 多様な世帯が混在した住居形成に関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅、教職員住宅と民間賃貸住宅の配置、デザイン、仕様等の区分、差違への配慮がなされているか。 ・コミュニティ形成・周辺地域との交流、安全性・防犯性、入居者の利便性に配慮がなされているか。 ・入居者間の交流を生むような、住棟配置、住戸配置がなされているか。 ・その他独自に計画、配慮した点。 	10点
	ウ 安全・安心な団地づくりに関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化社会への配慮（ユニバーサルデザインへの対応等）がなされているか。 ・除雪の手間の低減など、冬に対する対策がなされているか。 ・安全・安心（火災、地震等）に配慮した計画か。 ・その他独自に計画、配慮した点。 	10点
	エ 環境への配慮に関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域や近隣への配慮がなされているか。 ・周辺地域や環境への配慮（緑地、電波障害、風雪害、日影等）がなされているか。 ・ライフサイクルコスト低減への配慮がなされているか。 ・建物の長寿命化や維持管理のしやすさへの配慮がなされているか。 ・その他独自に計画、配慮した点。 	10点
	オ 地域経済への貢献に関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・木を中心とする地場産材・地場資源の活用がなされているか。 ・地元企業による施工等に配慮されているか。 ・その他独自に計画、配慮した点。 	10点
事業実施の確実性の評価	ア 事業の実施体制に関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・実施体制（役割に応じた構成員等）が適切か。 ・公営住宅等の設計、工事監理、建設構成員の同等規模以上の長屋又は共同住宅に関する実績があるか。 ・その他独自に配慮した点。 	10点

第6章 最優秀提案者の選定方法

提案者の得点は、評価項目ごとに審査委員が評価した点数の平均点（小数点第3位を四捨五入して第2位まで求める。）とする。

定量的事項の審査と定性的事項の審査の合計により、最高得点の者を最優秀提案者として選定する。

定量的事項の審査と定性的事項の審査の合計の最高得点者が複数ある場合は、定量的事項の審査の得点の高い者を最優秀提案者とする。

なお、定性的事項の評価項目において、全委員が0点と評価した項目がある提案は、総合得点が高くても最優秀提案者として選定しない場合がある。

選定委員会は、審査基準に基づき定量的事項審査と定性的事項審査を総合的に評価して提案書の優劣を町長に答申する。町長は、審査委員会からの答申を受け、第1順位の提案をしたグループを優先交渉権者として事業の実施に向けた協議を行う。この協議が整わない場合は、次点の者から順に事業の実施に向けた交渉を行う。

(別紙1) 必須条件

① 公営住宅の整備スケジュール

事業者は、基本協定を締結後、調査、実施設計、建築確認申請等の手続を行い、見積合せにより価格を確認後に工事に着手し住宅を完成させ、遅くとも令和10年3月15日までに賃貸契約を締結することができるように工事の完成日を計画すること。また、事業者の提案する完成予定日及び賃貸契約予定日が町の提示する日より早まることは特に支障はない。

② 公営住宅建設用地の土地利用

公営住宅法及び建築基準法等の関係法令に適合して建設できるように住棟ごとに敷地を設定すること。なお、建築基準法第86条の規定による一団地認定制度等を活用する場合は、その旨の記載をすること。

③ 公営住宅等の施設計画

公営住宅等の住戸数、型別戸数及び住戸専用面積、共同施設は、表1のとおりとすること。

表1

施設	概要			
公 営 住 宅	構 造	木造低層（平屋建て）		
	型 別	(単身者向) 1LDK	(2人以上世帯向) 2LDK	(3人以上世帯向) 3LDK
	住戸専用面積	50㎡程度	60㎡程度	70㎡程度
	整備戸数	4戸	3戸	1戸
駐車スペース	16区画以上を整備 アスファルト舗装（区画線、番号）			
物 置	1住戸につき2～3㎡/戸程度で住戸組み込みも可とする。			
自 転 車 置 場	整備する			
外 構 工 事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯など）			

施 設	概 要			
教職・職員住宅	構 造	木造低層（平屋建て又は2階建て）		
	型 別	（単身者向） 1LDK	（2人以上世帯向） 2LDK	（3人以上世帯向） 3LDK
	住戸専用面積	45㎡程度	60㎡程度	75㎡程度
	整 備 戸 数	8戸	2戸	2戸
駐 車 ス ペ ース	12区画以上を整備 アスファルト舗装（区画線、番号）			
物 置	1住戸につき2～3㎡/戸程度で住戸組み込みも可とする。			
自 転 車 置 場	整備する			
外 構 工 事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯など）			

施 設	概 要			
民間賃貸住宅	構 造	木造低層（平屋建て又は2階建て）		
	型 別	（単身者向） 1LDK	（2人以上世帯向） 2LDK	（3人以上世帯向） 3LDK
	住戸専用面積	45㎡程度	60㎡程度	75㎡程度
	整 備 戸 数	4戸－	4戸	－
駐 車 ス ペ ース	20区画以上を整備 アスファルト舗装（区画線、番号）			
物 置	1住戸につき2～3㎡/戸程度で住戸組み込みも可とする。			
自 転 車 置 場	整備する			
外 構 工 事	提案を受けた外構工事一式（植栽、花壇、外灯など）			