

大豊町住宅再編整備事業 審査基準

令和7年9月30日

大豊町

目 次

1. 優先交渉権者の選定方法	1
(1) 審査基準の位置づけ	1
(2) 審査方法	1
(3) 審査委員会の設置	1
(4) 審査手順	2
2. 審査基準	3
(1) 資格審査	3
(2) 提案審査	3

1. 優先交渉権者の選定方法

(1) 審査基準の位置づけ

本審査基準（以下、「本基準」という。）は、大豊町（以下、「町」という。）が大豊町住宅再編整備事業（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。）を選定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、大豊町住宅再編整備事業募集要項（以下、「募集要項」という。）等と一体のものである。

(2) 審査方法

審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、応募者からの提案価格及び提案書の提案内容に関する「提案審査」による２段階で実施する。

資格審査は、本事業への参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとする。

提案審査は、参加資格審査を通過した者を対象として、提案書の提案内容の評価（以下、「定性的審査」という。）、提案価格の定量的な評価（以下、「定量的審査」という。）により行い、定性的審査により定性的評価点を算出し、定量的審査により定量的評価点を算出する。

【提案審査の配点】

定性的審査（提案内容の評価）	70 点
定量的審査（提案価格の評価）	30 点

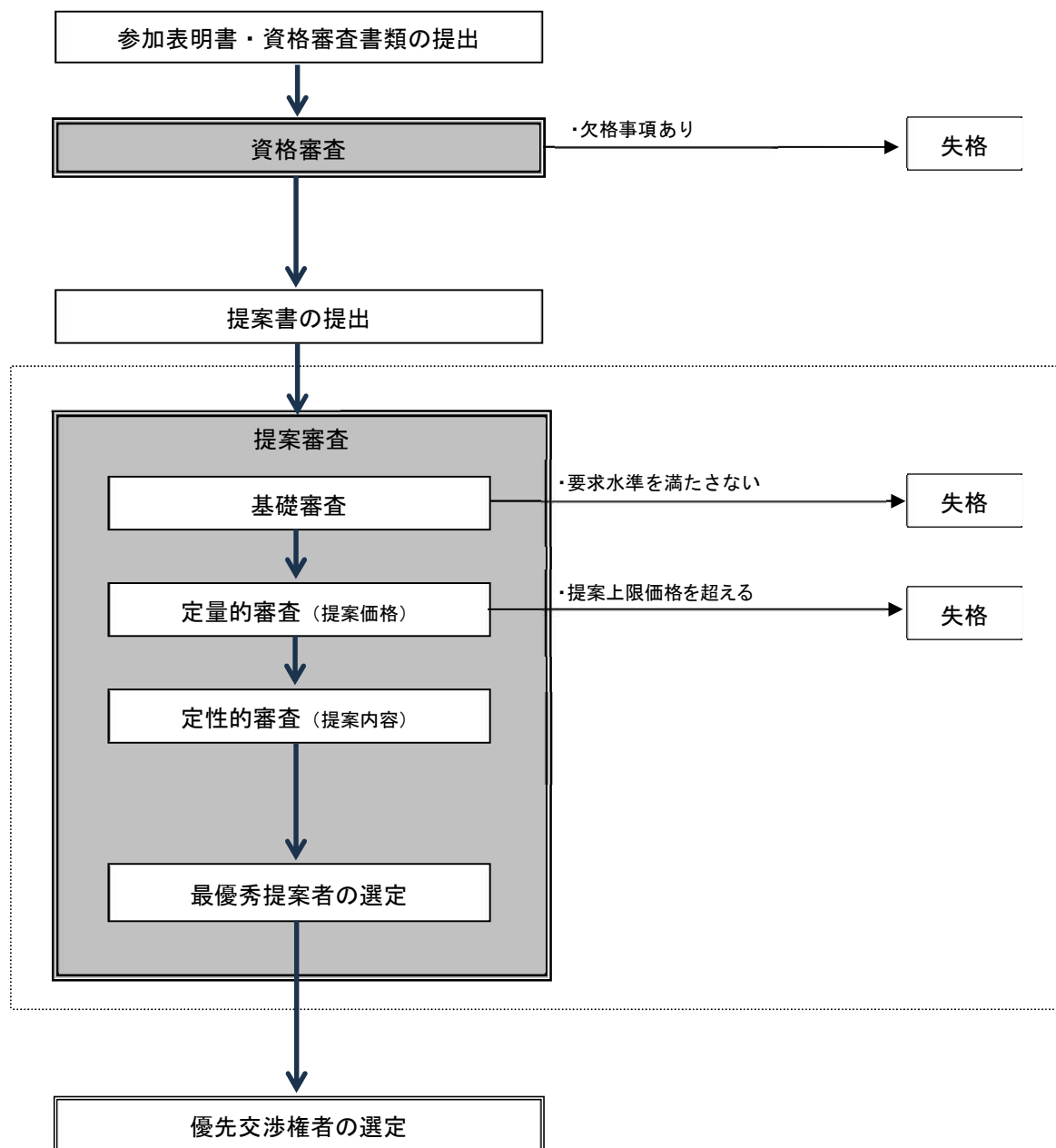
(3) 審査委員会の設置

町は、本公募の実施に際し、中立かつ公正な事業者の選定が行われるよう審議を行うことを目的として、大豊町職員等で構成する「大豊町住宅再編整備事業委託業務プロポーザル審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、提案書について本事業者選定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀提案者を選定する。町は、この結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定するものとする。

(4) 審査手順

審査の手順は、以下のとおりである。



2. 審査基準

(1) 資格審査

募集要項において示す応募者の備えるべき参加資格について審査を行う。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

(2) 提案審査

ア 基礎審査（基礎的事項の確認）

提案書に記載された内容が、町の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」に基づき確認する。提案書の内容に町の要求する水準及び性能を明らかに満たさない事項がある場合には失格とすることがある。

イ 定量的審査（提案価格の審査）

提案価格について、提案上限価格を超えている場合は失格となる。

提案上限価格を超えていない提案価格は、次の計算式で点数化する。

（小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までの数値とする。）

【定量的審査：提案価格評価点の算定式】

$$\text{定量的評価点} = 30 \text{ 点} \times \{ \text{「応募者のうち最低の提案価格」} \div \text{「当該応募者の提案価格」} \}$$

ウ 定性的審査（提案内容の審査）

提案書の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価を行う。定性的審査の評価点付与基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて算出するものとする。

【定性的評価点の算定式】

評価区分	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れている	配点×1.0
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が標準的	配点×0.5
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が劣っている	配点×0

各審査委員がそれぞれ評価し点数化した結果の平均値を各提案の定性的評価点とする。定性的評価点は小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までの数値とする。

エ 総合評価点の算出

定量的評価点および定性的評価点の合計により各提案の総合評価点を算出する。

【総合評価点の算定】

$$\text{総合評価点} = \text{定量的評価点} + \text{定性的評価点}$$

オ 最優秀提案者の選定・優先交渉権者の決定

審査委員会は、総合評価点の一番高いものを最優秀提案者として選定する。また、総合評価点が次順位のものを次点提案者とする。

なお、総合評価点と同点数で2者以上あるときは、定量的評価点が最も高い者を最上位とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

町は、審査委員会の評価結果を踏まえ、優先交渉権者および次点候補者を決定する。

【定性的審査の審査項目、評価の視点、配点】

審査項目		評価の視点	配点
1. 事業計画			14
1	本事業に関する基本方針	・事業の目的及び内容を踏まえた基本方針及び本事業に対する取り組みとなっているか。	2
2	事業実施体制	・代表企業及び各構成員の役割分担や責任分担は適切な内容となっているか。	2
3	リスク対応	・リスク分析に基づくリスクの低減・防止策等の提案となっているか。	2
4	事業収支	・設計費、建設費、維持管理費等の事業費の妥当性（提案内容の実現の見込み）はあるか ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応方法は記されているか。	4
5	地域貢献	・地域経済の活性化に関する具体的な提案（地域に根ざした協力業者の積極的な起用や、町在住者の雇用等）があるか。	2
6	モニタリング	・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
2. 施設整備			26
1	配置計画	・住棟配置と整備戸数は適切か。 ・住棟やコミュニティ空間、付帯施設等がバランス良く配置されているか。 ・周辺地域の生活環境（日影、圧迫感、騒音、ほこり等）への影響の軽減やプライバシー等の配慮が示されているか。	5
2	住戸計画	・入居者にとっての良好な居住環境（住戸の日照、通風、遮音、プライバシー等）の確保に努めた提案となっているか。 ・団地内の多世代交流に配慮した住戸タイプ別のバランス良い配置となっているか。 ・防災や防犯に関する適切な対策による、安全性確保の内容が示されているか。	5
3	選ばれる住宅（住生活の魅力）	・入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備、共用スペースの提案内容となっているか。 ・入居者構成や将来的な生活様式の変化への対応の内容（Wi-Fi 環境など）となっているか。 ・周辺地域の特性を活かした景観やデザインの提案が示されているか。	10
4	地球温暖化対策への配慮	・ゼロカーボンシティに相応しい環境負荷低減を図るための工夫の内容が示されているか。	2

5	ライフサイクルコストの縮減	・将来にわたる維持管理コストの縮減の提案（建築物・建築設備・外構における耐久性、更新性やメンテナンス性の向上等）となっているか。	4
3. 施工計画			5
1	施工スケジュール	・施工スケジュール遵守に向けた具体的な提案が示されているか。	3
2	近隣対応	・周辺の生活環境や道路交通への影響を抑制や安全対策等に関する具体的な提案が示されているか。	2
4. 移転支援			5
1	移転対象者の負担軽減	・入居者の状況に応じた適切な配慮等、円滑な入居者移転の実施に向けた具体的な提案が示されているか。	5
5. 維持管理業務			20
1	公の施設の平等利用の確保	・地方自治法第 244 条に規定される町民による公の施設の平等利用に対する理解があるか	2
2	質の高いサービスの提供	・民間ならではの質の高いサービス提供のための具体的な提案（きめこまかな入居者対応、正確な情報管理等）が示されているか	4
3	高い入居率の維持	・高い入居率を維持するための具体的な提案が示されているか	4
4	建物の適切な維持管理	・新築住宅等の性能及び機能を維持し、快適な住環境が保たれる建物管理に関する提案が示されているか。	5
5	修繕にかかる経費削減の工夫	・緊急応急修繕および空き住戸修繕にかかる経費縮減の提案があるか	5