

令和 8 年度
(仮称) まちなか新団地買取事業

— 公募型プロポーザル選定審査基準 —

鷹栖町

第 1 章 総則

（仮称）まちなか新団地買取事業公募型プロポーザル選定審査基準（以下「審査基準」という。）は、令和 8 年度（仮称）まちなか新団地買取事業（以下「本事業」という。）の事業者の選定にあたり、本事業に係る契約の相手方を適正に選定するための基準を示したものである。

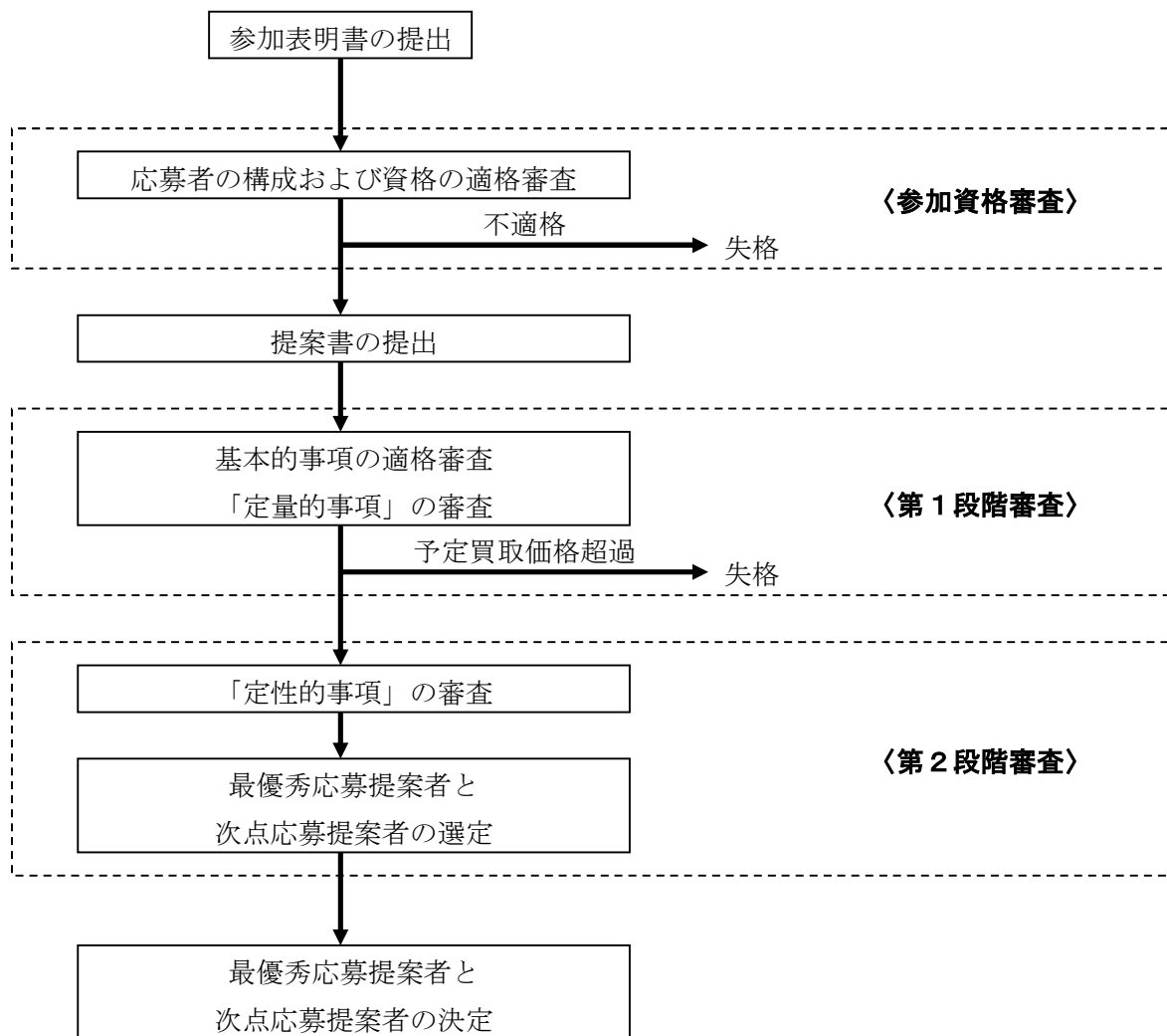
なお、この審査基準は、令和 8 年度（仮称）まちなか新団地買取事業実施方針（以下「実施方針」という。）および、令和 8 年度（仮称）まちなか新団地買取事業募集要項（以下「募集要項」という。）その他鷹栖町（以下「町」という。）が、本事業に関連して配布する資料及び質問に対する回答と一体のものとして取り扱う。

第 2 章 提案の審査

審査は、応募者から提出された技術提案書等に対して 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、公営住宅買取事業選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において審査する。



第3章 審査項目と配点

（１）参加資格審査（町による審査）

- ①応募者の構成および資格の適格審査（適格・失格）
要件を満たしていない場合は、失格とする。

（２）第１段階審査（町による審査）

- ①基本的事項の適格審査（適格・失格）
条件を満たしていない場合は、失格とする。
- ②定量的事項の審査【得点：30.0】
ア 買取価格に関する評価（配点30.0）
※ただし、予定買取価格を超えている提案は、失格とする。

（３）第２段階審査 ヒアリング（選定委員会審査）

- ①定性的事項の審査【得点：70.0】
ア 事業計画に関する評価（配点：10.0）
・事業の実施方針に関する評価 [基本コンセプト]
・事業計画概要に関する評価 [住棟配置・住棟計画・住戸計画]
- イ 定住を支える生活支援体制の構築に関する評価（配点：15.0）
・利便性の高い立地条件の活用に関する評価
・少子高齢化対策に関する評価
・住環境の向上に関する評価
- ウ 質の高い住宅・住宅地の形成に関する評価（配点：10.0）
・施設管理の容易性に関する評価
・退去時修繕費用の低減に関する評価
・設備更新時の容易性および更新周期の長い機器の採用に関する評価
- エ 鷹栖町の環境と調和する住宅市街地づくりに関する評価（配点：10.0）
・地域の特性に関する評価
・地球環境への配慮、周辺環境との調和等に関する評価
- オ 地域貢献度に関する評価（配点：10.0）
・町内業者との連携に関する評価
・町内雇用の促進に関する評価
- カ 事業実施の確実性に関する評価（配点：5.0）
・事業の実施体制に関する評価
- キ 総合評価（配点：10.0）
・提案全体としての定性的事項に関する総合的なバランス
・提案の斬新さや独創性、優れた特徴

第4章 参加資格審査、第1段階審査、第2段階審査の審査項目と評価方法

（１）参加資格審査

① 応募者の構成および資格の適格審査

募集要項に示す応募者の構成およ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、「募集要項 第2 事業者の募集及び選定に関する事項、2 応募者の構成要件、（2）応募者の制限等」の規定により、応募者が、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条件が満たされるための手当てを行い、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ものとする。

（２）第1段階審査

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段階審査の実施はしない。

① 基本的事項の適格審査

ア 募集要項及び要求水準書の要件を満たしていることを確認する。

イ 建築基準法上の法規制について重大（致命的）な不適格箇所がないことを確認する。

② 定量的事項の審査および評価方法【得点：30.0】

ア 買取価格に関する評価（配点30.0）

定量的事項の審査は、次式により算定する。

ただし、予定買取価格を超えている提案については、失格とする。

○得点（小数点第3位四捨五入）

$$\frac{\text{基準配点（30.0）} \times \text{応募者のうち最も低額な住戸専用1㎡あたり価格}}{\text{採点対象となる住戸専用1㎡あたり価格}}$$

但し、住戸専用1㎡あたり価格は次式による

$$\frac{\text{提案買取価格の内、建築に係る工事費}}{\text{総住戸専用面積}}$$

買取上限額	¥	6	2	8	7	5	0	0	0	0	円
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

（消費税及び地方消費税相当額10%を含む。）

※令和9年度支払い上限額 285,120千円

※注：買取価格は、上限額の90%から100%の範囲を想定しており、90%未満の提案があった場合においても、評価は90%の価格とみなす。

（３）第２段階審査

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【得点７０．０】

定性的事項の審査についてはアからキの各項目により、次の①～⑤の区分で評価を行い、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。

ただし、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。

①	特に優れている	１．００
②	①と③の間（優れている）	０．８０
③	提案内容が適切である（標準）	０．６０
④	③と⑤の間（やや劣る）	０．４０
⑤	評価できる点が少ない（劣る）	０．２０

■評価項目

ア．事業計画に関する評価（配点：１０．０）

☆事業計画に関する評価は、本事業に対する基本的な考え方や、個々の定性的事項では評価されない内容など事業全体での評価を行う。

主な評価事項	配点
１）事業の実施方針 本事業に対する実施方針について、次の評価事項に応じて評価する。	
「本事業を実施するにあたっての基本コンセプトは明確か。」 「本事業を実施するにあたって、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。」 「買取公営住宅に対する十分な理解、認識等が的確か。」	5.0
２）事業計画概要 本事業計画全般について、個々の定性的事項では評価されない内容、提案の優れた特徴等、次の評価事項に応じて評価する。	
「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。」 「住棟計画において、動線計画、住戸構成、共用空間の利便性等が適切か。」 「建物と団地の両面から見た防犯性、安全性配慮は適切か。」 「その他独自に配慮した点。」	5.0
Σ	10.0

イ. 定住を支える生活支援体制の構築に関する評価（配点：15.0）

☆利便性の高い立地条件と高齢化対策について評価の対象とする。

主な評価事項	配点
1) 利便性の高い立地条件の活用 計画地の立地条件に対する配慮について、次の評価事項に応じて評価する。	
「買取公営住宅の動線計画（人、車、サービスのアクセスや周辺施設への動線）が適切か。」 「その他独自に配慮した点。」	5.0
2) 高齢化対策 について、次の事項に応じて評価する。	
「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。」 「コミュニティ形成・周辺地域との交流、安全性・防犯性など入居者の利便性の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。」 「除雪など、冬に対する対策がなされているか。」 「その他独自に計画、配慮した点。」	5.0
3) 住環境の向上 について、次の事項に応じて評価する。	
「家庭内事故（ヒートショック等）の防止について工夫されているか。」 「家事動線や水回りのレイアウトについて工夫されているか。」 「騒音、遮音対策について配慮されているか。」 「住戸計画において、日照、採光、通風プライバシーの配慮、各室の空間構成が適切か。」 「その他独自に計画、配慮した点。」	5.0
Σ	15.0

ウ. 質の高い住宅・住宅地の形成に関する評価（配点：10.0）

☆公営住宅の維持、管理面について評価の対象とする。

主な評価事項	配点
1) 維持管理面 維持管理面に対する配慮について、次の評価事項に応じて評価する。	
「施設管理が容易にできる配慮がなされているか。」 「退去時の修繕費用が低減される工夫がなされているか。」 「設備更新が容易に行える配慮がなされているか。」 「更新周期の長い機器の採用に配慮しているか。」 「耐用年数の長い建材の使用に配慮しているか。」 「除排雪車両が容易に作業できるよう配慮されているか。」 「その他独自に計画、配慮した点。」	10.0
Σ	10.0

エ. 鷹栖町の環境と調和する住宅市街地づくりに関する評価（配点：10.0）

☆地域の特性や地球環境への配慮や周辺環境との調和について評価の対象とする。

主な評価事項	配点
1) 地域特性 鷹栖町の地域特性について、次の評価事項に応じて評価する。	
「鷹栖町の地域特性にあった景観形成（建物の形状・色彩等）に配慮されているか。」 「その他独自に配慮した点。」	5.0
2) 地球環境への配慮、周辺環境への調和 環境負荷の低減や周辺環境について、次の事項に応じて評価する。	
「環境保全・環境共生に配慮されているか。」 「温暖化防止対策（高断熱化、緑化率向上、雨水浸透等）に配慮されているか。」 「環境負荷の少ない工法や資材等の採用の検討はされているか。」 「ライフサイクルコスト低減への配慮がなされているか。」 「周辺地域や近隣への配慮がなされているか。」 「その他独自に配慮した点。」	5.0
Σ	10.0

オ. 地域貢献度に関する評価（配点：10.0）

☆鷹栖町内へ対する貢献度について評価の対象とする。

主な評価事項	配点
1) 地域貢献度 経済効果や貢献度に対する配慮について、次の評価事項に応じて評価する。	
「町内業者との連携がなされているか。」 「町内雇用の促進が図られているか。」 「その他独自に計画、配慮した点。」	10.0
Σ	10.0

カ. 事業実施の確実性に関する評価（配点：5.0）

☆事業実施体制について評価の対象とする。

主な評価事項	配点
1) 事業実施の確実性 事業実施体制について、次の評価事項に応じて評価する。	
「実施体制（役割に応じた構成員等）が適切か。」 「買取公営住宅の設計、工事監理、建設構成員が同等規模以上の共同住宅に関する実績があるか。」 「その他独自に計画、配慮した点。」	5.0
Σ	5.0

キ. 総合評価（配点：10.0）

☆上記以外で優れた事業内容であるものを総合的に判断するため、総合評価を行う。

主な評価事項	配点
1) 総合評価 優れた事業内容であるものを総合的に判断するため、次の評価事項に応じて評価する。	
「提案全体としての定性的事項に関する総合的なバランスがとれているか。」 「個々の定性的事項では評価されない優れた内容であるか。」 「提案の斬新さや独創性、優れた特徴があるか。」	10.0
Σ	10.0

第 5 章 最優秀応募者等の選定方法

提案者の定性的事項審査による得点は、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。）とし、定量的事項審査との合計点により順位付けを行う。同点の者がある場合は定性的事項審査の得点の高い者を上位とし、定性的事項審査の得点も同点の場合は審査委員会の協議により順位付けを行う。

審査委員会は、順位が上位の者で、第 2 段階審査の定性的事項審査の得点が 4 2 点以上であり、定性的事項審査において複数の委員が「劣る」と評価した項目がない者を最優秀提案者として選定し、町長に答申する。ただし、審査委員会において事業効果を見込める提案がないと認める場合は、最優秀提案者の選定をしないことを町長に答申する。

町長は、審査委員会から最優秀提案者選定の答申を受けたときは、この提案者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協議を行う。