

令和6年度

買取型子育て支援住宅整備事業
(上厚真ゼロカーボン・ビレッジ)

— 審査基準 —

(各工区共通)

厚真町

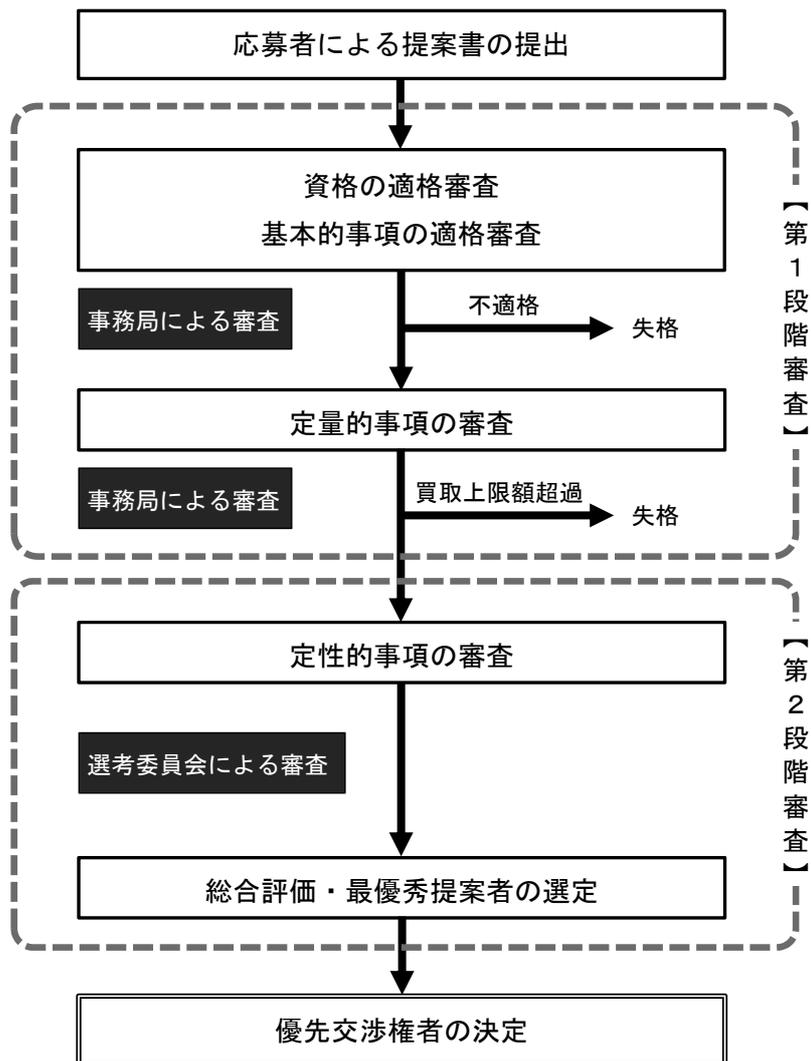
第1章 提案の審査

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、事務局において審査することとし、第2段階審査は、厚真町買取型子育て支援住宅整備事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）において審査する。

(1) 審査フロー



第2章 審査項目と配点

(1) 第1段階審査：事務局による審査

項目	配点等
①適格審査	
ア 応募者の構成及び資格の適格審査	配点なし 適格・失格
イ 基本的事項の適格審査 工期、施設計画等	配点なし 適格・失格
②定量的事項等の審査 (10)	
ア 提案価格に関する評価 買取上限額を超過している提案は失格	10
合 計	10

(2) 第2段階審査：選考委員会による審査

項 目	配点等
①事業計画に関する評価 (10)	
ア 事業の実施方針	5
イ 事業の確実性	5
②個別テーマに関する評価 (20)	
ア 地球環境や子育て環境に配慮した暮らす人にやさしい安全・安心な住まいの提供	15
イ 多様なライフスタイルへの対応とシームレスなコミュニティの創出	5
③住戸計画に関する評価 (45)	
ア 配置計画	5
イ 住戸プラン・意匠性	10
ウ 環境配慮、省エネ性能・温熱環境性能、経済性	10
エ 子育て世帯対応・バリアフリー対応	5
オ 防犯・防災対応	5
カ メンテナンスビリティ	5
キ 先進性・独自性	5
④その他の評価 (15)	
ア 地域貢献	10
イ 総合評価	5
合 計	90
審査総合計 (第1段階審査+第2段階審査)	100

第3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。

第1段階審査の適否については、ヒアリング実施前に応募者に通知する。

なお、第1段階審査において適格な提案者が多い場合であっても全ての適格者に対して第2段階審査を実施する。

(1) 適格審査（適否確認・配点なし）

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とする。

② 基本的事項の適格審査

ア 別紙1に示す必須条件を満たしているかを確認する。

イ 建築基準法及び関係法令の規定について、重大な不適格事項がないことを確認する。

(2) 定量的事項の審査（配点：10）

定量的事項の審査は、次式により算定する。

ただし、買取上限額を超えている提案については失格とする。

【評価点算定式】

$(\text{買取上限額} - \text{提案額}) \div \text{買取上限額} \times 100 \times 2 = \text{評価点}$

※評価点は、小数点第1位までを有効点とする。

※小数点以下は第2位を四捨五入とし、算定の結果10を超える場合でも10点を上限とする。

【買取上限額（1棟あたり）】

34,000,000円（消費税及び地方消費税相当額10%を含む）

第4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：90)

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。

⑤	提案内容が特に優れている	1.00
④	⑤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
②	③と①の間 (やや劣る)	0.40
①	評価できる点が少ない (劣る)	0.20

(2) 評価項目

①事業計画に関する評価 (10)

項目	評価事項	配点
ア 事業の実施方針	○本事業の趣旨及び目的を理解し、提案・設計コンセプトが明確か。 ○買取型子育て支援住宅に対する理解及び認識が十分か。	5
イ 事業の確実性	○提案内容で設計や施工等の工程計画が適切か。 ○実施体制が明確か。 ○工程計画や実施体制に確実性を有するか。	5

②個別テーマに関する評価 (20)

項目	評価事項	配点
ア 地球環境や子育て環境に配慮した暮らす人にやさしい安全・安心な住まいの提供	○安全・安心 (火災・地震等) に配慮されているか。 ○シックハウス症候群等に配慮されているか。 ○周辺環境への配慮がなされているか。	10
イ 多様なライフスタイルへの対応とシームレスなコミュニティの創出	○プライバシーとパブリック双方を意識しているか。 ○水廻りの防音等、生活時間帯の相違に配慮されているか。 ○コミュニティ創出を意識した計画となっているか。	10

③住戸計画に関する評価 (45)

項目	評価事項	配点
ア 配置計画	○安全・安心 (火災・地震等) に配慮されているか。 ○シックハウス症候群等に配慮されているか。 ○周辺環境への配慮がなされているか。	5

イ 住戸プラン・意匠性	○諸室の配置及び動線が使いやすいプランとなっているか。 ○各収納が目的に合った形状、面積となっているか。 ○内外観の意匠性が周辺環境に馴染み、優れているか。	10
ウ 環境配慮、省エネ性能・温熱環境性能、経済性	○断熱性能や省エネ性能がより優れているか。 ○照明や空調の制御において快適性に配慮されているか。 ○設備の高効率化が図られているか。 ○コストバランスを考慮した再エネ設備となっているか。 ○自然環境を考慮し、経済性に優れた設計となっているか。	10
エ 子育て世帯対応 ・バリアフリー対応	○ユニバーサルデザインの導入について工夫されているか。 ○子の見守りや成長を考慮したプランとなっているか。 ○火傷や転落など子の事故に配慮しているか。	5
オ 防犯・防災対応	○火災報知や避難動線に配慮されているか。 ○収納等が地震時の物品飛散や転倒に配慮されているか。 ○空き巣対策や非接触の訪問対応等、防犯に配慮しているか。	5
カ メンテナンスビリティ	○更新又は修繕が容易な設備機器の選定、設置箇所であるか。 ○耐久性の高い建材等を使用しているか。 ○アフターサービス体制が明確となっているか。	5
キ 先進性・独自性	○実用新案登録や特許等、独自の技術により住宅の性能やコストに有効な提案がなされている。 ○先進的な設計、施工技術、意匠性等がある。	5

④その他の評価 (15)

項目	評価事項	配点
ア 地域配慮	○応募者が地元企業又は地元企業が代表者もしくは構成員となる共同企業体である。 ○地元企業及び商店等の利用などが提案されている。 ○地域産木材（町産材、道産材）の使用が提案されている。 ○その他、独自に計画又は配慮した点。	10
イ 総合評価	○提案内容に説得力があるか。 ○定性的項目では評価できない優れた内容があるか。 ○誠実かつ適切な対応と実行力が期待できるか。	5

第6章 最優秀提案者の選定方法

- ・提案者の定性的事項審査による得点は、選考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。

- ・定性的事項審査の得点と定量的事項審査の得点の合計が最も高い者であっても定性的事項審査の得点が54点未満の場合は、最優秀提案者として選定しない。

- ・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選考委員会の協議により順位付けを行う。

- ・選考委員会は、合計得点の順位が上位の者で、定性的事項審査の得点が54点以上の者を最優秀提案者として選定する。

- ・合計得点の順位が上位の者で、定性的事項審査の得点が54点以上の者であっても定性的事項審査において選考委員の半数以上が「劣る」と評価した項目がある場合や、その他協議を要すると認められる懸念事項がある場合は、選考委員会において協議を行ない、協議結果によっては合計得点の順位が上位の者であっても最優秀提案者に選定されない場合がある。

- ・選考委員会は、最優秀提案者を選定し、町長に答申する。ただし、選考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、選考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。

(別紙 1) 必須条件

① 買取子育て支援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、町の設計図書承諾後に工事に着手し住宅を完成させ、町が実施する完了検査後、速やかに必要な手続を行った上で、遅くとも令和7年3月19日までに売買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売買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 買取子育て支援住宅の施設計画

買取子育て支援住宅等の住戸数、型別及び住戸専用面積は、表-1のとおりとすること。

表-1

施設	概要	
子育て支援住宅	構造	木造低層(平屋又は地上2階建)
	想定する世帯構成	夫婦 子ども(小学生以下の子ども1人以上を含む)2人 計 4人
	型別	3LDK
	住戸面積	75㎡以上110㎡以内
	整備戸数等	戸建て住宅 第一工区3棟(3戸) 第二工区2棟(2戸)
物置	概ね3㎡の物置を整備すること。	
駐車スペース	乗用車2台分をアスファルトと同等以上で舗装整備すること。	
外構工事	提案による。	