

令和 7 年度

買取型子育て支援住宅整備事業
(上厚真エコタウン子育て支援住宅)

— 審査基準 —

(各工区共通)

厚真町

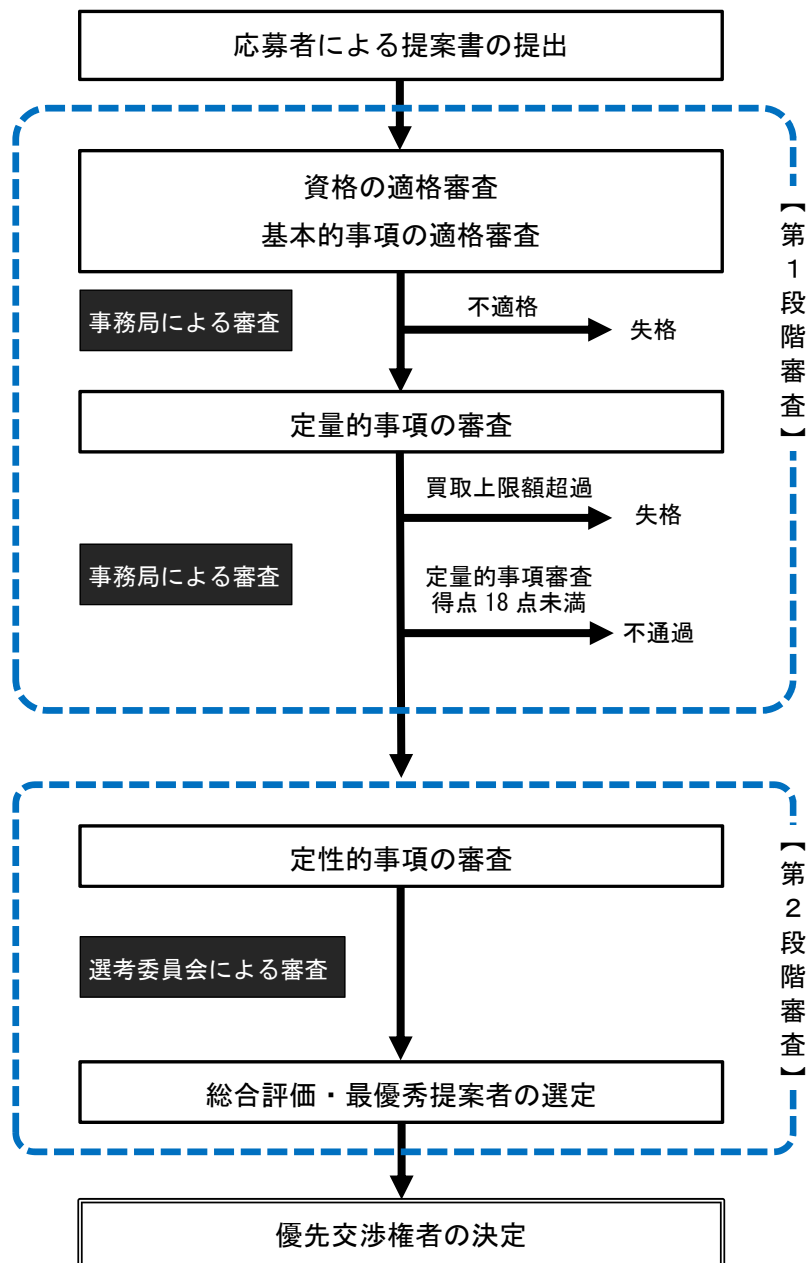
第1章 提案の審査

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：適格審査・定量的事項等の審査（事務局による審査）

項 目	配点等
◇適格審査	
ア 応募者の構成及び資格の適格審査	配点なし
イ 基本的事項の適格審査	配点なし
①事業費に関する評価（5）	
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	5
②性能・技術導入に関する評価（15）	
ア 温熱環境・省エネ性能	5
イ 再エネ・創エネ性能	5
ウ バリアフリー、防犯・防災	5
③技術力に関する評価（10）	
ア ZEH等の理解	5
イ 先進性・独自性提案	5
合 計	30

(2) 第2段階審査：定性的事項の審査（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 事業の実施方針に関する評価	5
イ 事業の確実性に関する評価	5
②個別テーマに関する評価（10）	
ア 脱炭素化に資するとともに子育て環境に配慮された暮らす人に優しい安全・安心な住まいの提供	5
イ 多様なライフスタイルに対応し、コミュニケーションを取りやすい住環境の提供	5
③住戸計画に関する評価（30）	
ア 環境配慮 ①配置計画	10
イ 住環境配慮 ①子育て配慮	10
ウ メンテナンスビリティ	10
④その他の評価（20）	
ア 地域配慮	15
イ 総合評価	5
合 計	70
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、失格又は不通過とする。失格又は不通過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 第7章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

定量的事項の審査は、以下のとおりとする。

①事業費に関する評価（提案価格の評価 配点：5）

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。

【評価点及び算定方法】

買取上限額に対する提案額の割合により以下のとおり配点する。

＜算定式＞（買取上限額－提案金額）/買取上限額×100＝X

＜評価点＞

標準	X：5.0未満	…配点	1
優	X：5.0以上7.0未満	…配点	3
特優	X：7.0以上	…配点	5

【買取上限額（1棟あたり）】

33,550,000円（消費税及び地方消費税相当額10%を含む）

ただし、建物本体代、設計・工事監理費それぞれの上限額は以下のとおりとし、その範囲内で提案額とすること。また、その合計額が上記の買取上限額を超えないこととする。

・建物本体：上限額 32,000,000円^{※(1)}

・設計・工事監理費：上限額 2,000,000円^{※(2)}

上記は、消費税及び地方消費税相当額10%を含む額である。

※(1)に含む項目は、募集要項のとおりとする。

※(2)に含む項目は、募集要項のとおりとする。

②性能・技術導入に関する評価及び技術力に関する評価（配点：25）

事業費に関する評価以外の定量的事項の審査は、表－２の評価項目について次の審査方法に従い、各提案の採点を行う。事業費に関する評価点と合わせて、**第１段階審査の得点が１８点未満の場合は、不通過とし、第２段階審査には進めないものとする。**

表－１ 評価及び配点

③	提案内容が特に優れている (期待以上・大きな効果がある・評価視点の全てに該当等)	5
②	提案内容が優れている又は標準以上 (期待水準・効果がある・評価視点のいくつかに該当等)	3～4
①	標準又は評価できる点が少ない (最低限・疑義がある・不明確・説明不足・特に有効ではない等)	1～2

表－２ 評価項目

項 目	評価事項	配点
①性能・技術導入に関する評価		
ア 温熱環境 省エネ性能	○断熱性能が優れているか（要求Ua値0.34以下） ○気密性能が優れているか（要求C値2.0以下） ○給湯、冷暖房、換気設備は高効率のものを使用しているか ○日射取得、断熱の双方を考慮した開口部か	5
イ 再エネ 創エネ性能	○発電等の創エネ量に過大・不足はないか ○設備の創エネ効率は優れたものを採用しているか ○修理、更新等のコストを意識した設備選定としているか	5
ウ バリアフリー 防犯・防災	○高齢者配慮等級３以上のバリアフリー措置が講じられているか ○耐震等の地震対策、火災リスク低減等の措置は講じられているか ○ピッキングやガラス破り等に考慮した開口部か	5
②技術力に関する評価		
ア ZEH等の 理解	○設計者がBIS、BIS-E、BIS-M、ZEHプランナーのいずれかを有している ○施工者がZEHビルダー登録をされている ○ZEH水準以上の住宅について設計または施工実績が豊富か（5棟以上）	5
イ 先進性 独自性提案	○実用新案登録や特許技術等により住宅性能向上等について有効な技術が提案されているか ○工期短縮や品質向上が図れる製品・技術等の提案がされているか	5
合 計		25

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：70)

定性的事項の審査については、(2)の評価項目ごとに3段階で評価を行い、個々の配点枠に提案内容及び選考委員の評価を総合的に判断し、下表のとおり得点を付する。

表－1 【 配点 5 の項目 】

③	提案内容が特に優れている (期待以上・大きな効果がある・評価視点の全てに該当等)	5
②	提案内容が優れている又は標準以上 (期待水準・効果がある・評価視点のいくつか該当等)	3～4
①	標準又は評価できる点が少ない (最低限・疑義がある・不明確・説明不足・特に有効ではない等)	1～2

表－2 【 配点 10又は15の項目 】※ () 内は配点15の場合を示す。

③	提案内容が特に優れている (要求を大きく上回る・期待以上・細かな配慮が有る等)	8～10 (12～15)
②	提案内容が優れている又は標準以上 (要求を上回る・配慮が有る等)	4～7 (6～11)
①	標準又は評価できる点が少ない (最低限・不明確・説明不足・特筆する提案が少ない又は無い等)	1～3 (1～5)

(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	○本事業の目的を理解し、提案内容及び設計コンセプトが明確か ○本事業に対し、提案価格及び提案内容が適切か	5
イ 事業の確実性	○設計・企画体制及び補助金対応の体制は適切か ○実施にあたり、人員体制は適切に確保されているか ○工程計画は確実性を有するものか	5

②個別テーマに関する評価 (10)

項 目	評価事項	配点
ア 脱炭素化に資するとともに子育て環境に配慮された暮らす人に優しい安全・安心な住まいの提供	○環境対策や子育て機能についてコンセプトは明確か ○停電時に稼働及び電力供給が可能となっているか ○生活動線や避難動線は、明確かつ安全に配慮されているか	5
イ 多様なライフスタイルに対応し、コミュニケーションを取りやすい住環境の提供	○子供の成長に配慮した計画となっているか ○家族の生活時間帯の違いに配慮されているか(遮音、間取り等) ○屋外空間を含め、家族団らんや近隣とのコミュニケーションに配慮した計画となっているか	5

③住戸計画に関する評価 (30)

項 目	評価事項	配点
ア 配置計画 美観	○駐車スペース、屋外動線等について安全に配慮されているか ○風向や採光等の環境共生の説明が明確で有効か ○周辺環境に馴染み、かつ魅力ある外観デザインや外構計画であるか	10
イ 間取り 住みやすさ 安全配慮	○屋内の安全に配慮されているか（火傷、転倒・衝突、感電等） ○子育て、家事、団らん、子の遊び等に配慮した間取りとなっているか ○温熱環境、抗菌・アレルギー対策等、健康に配慮した提案となっているか ○日常的な管理（清掃や消耗品交換等）に配慮しているか	10
ウ メンテナンス ビリティ	○アフターメンテナンスの体制や保証期間・内容は明確か ○耐久性・耐候性に優れた建材等を採用しているか ○メンテナンス方法や設備の更新時期等について意識した提案か	10

④その他の評価 (20)

項 目	評価事項	配点
ア 地域配慮	○厚真町内の事業者との共同企業体または厚真町内の事業者の応募構成か ○地域産材（厚真町産材・道内産材）の使用が提案されているか ○厚真町内の企業及び店舗等の利用が提案されているか ○その他、地域貢献等が提案されているか	15
イ 総合評価	○提案内容に説得力があり、確実性に優れている ○定性的事項では評価できない優れた内容がある（経済性や保証内容等） ○誠実かつ適切な対応力及び実行力が期待できる	5

第5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。

ただし、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次のいずれかに該当する場合は、最優秀提案者として選定しない。

- ・ 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60点未満の場合
- ・ 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60点以上の場合であっても、定性的事項審査の得点が42点未満の場合

◇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、合計得点の順位が最上位かつ定性的事項審査の得点が42点以上の者を最優秀提案者として選定する。

◇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。

第6章 必須条件

◇買取子育て支援住宅の整備スケジュール

要求水準書「3. 整備スケジュールに関すること」で示す期間内で計画、提案するものとし、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。

◇買取子育て支援住宅の施設計画

要求水準書「2. 施設計画に関すること」に記載の条件等を確認し、計画及び提案すること。