

令和8年度

(仮称) マルチハビテーションフラット整備事業

(設計・施工一括方式)

<公募型プロポーザル審査基準>

令和8年5月

厚真町まちづくり推進課

政策推進グループ

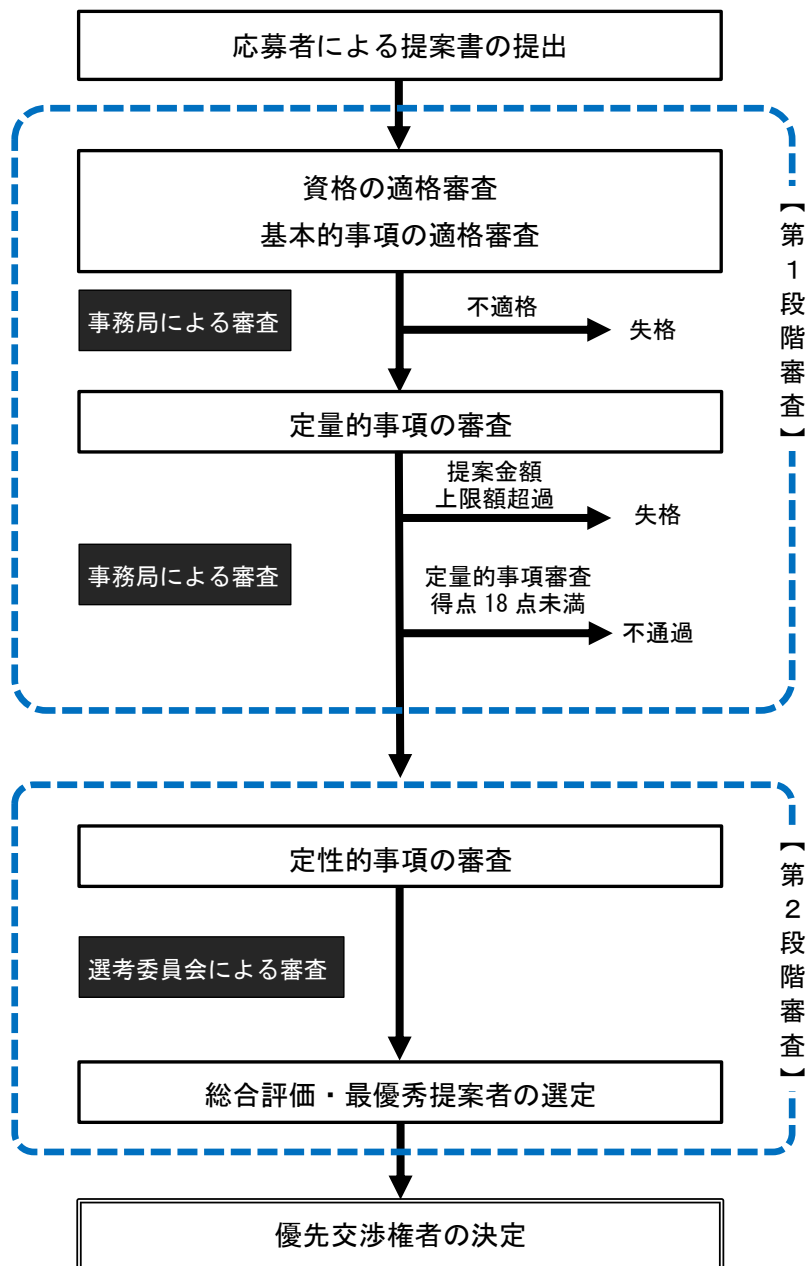
第1章 提案の審査

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
①適格審査	
ア 募集要項で定める参加要件を満たしているか	配点なし
イ 提案金額が募集要項で定める上限金額内か	配点なし
ウ 施設機能・諸室条件が満たされているか	配点なし
②基本事項に関する評価（20）	
ア 建築主体工事（要求水準で定める要件を満たしているか）	5
イ 電気設備工事（要求水準で定める要件を満たしているか）	5
ウ 機械設備工事（要求水準で定める要件を満たしているか）	5
エ 共用部・外構工事（要求水準で定める要件を満たしているか）	5
③技術力に関する評価（10）	
ア 省エネ化・脱炭素化推進に対する意識・体制	5
イ 基礎技術力・先進性・独自性提案（同種・類似業務実績、独自技術や先端技術等）	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（15）	
ア 事業の実施方針に関する評価（事業目的の理解、提案内容と提案金額）	10
イ 事業の確実性に関する評価（事業工程計画、人員や体制など）	5
②改修提案に関する評価（40）	
ア 機能性（二地域居住者向け住戸の機能性の適切さ等）	10
イ 意匠性（間取り、諸室機能に応じた快適性、美感、清潔感、安全配慮等）	10
ウ 安全性（火災、転倒・転落、防犯等への措置や配慮）	10
エ メンテナンスビリティ（使用建材の耐久性やメンテナンス性について）	10
③その他の評価（15）	
ア 地域配慮（町内商店・企業等の利用、町産材活用、その他地域貢献活動等）	10
イ 総合評価（計画の確実性、実行力、対応力、優れた点など）	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 各審査の審査項目と評価方法

(1) 第1段階審査(配点30)

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)

応募者が募集要項に示す応募要件に適合していること及び提案金額が上限金額以内であるかを確認するほか、仕様・要求水準書で定める施設機能及び諸室構成に適合した提案内容であるか確認する。

- ・応募要件を満たしていない → 失格
- ・提案金額が上限金額を超えている → 失格
- ・施設機能及び諸室構成に適合していない → 失格

②基本的事項に関する評価(基本的事項の評価 配点:20)

仕様・要求水準書で定める仕様・要求水準・設計条件で定める事項(建築主体工事、電気設備工事、機械設備工事、共用部・外構工事)について、提案内容が適合しているかを確認し、要求水準を基準に提案内容の優劣を評価する。

③技術力に関する評価(技術力の評価 配点:10)

本審査基準「第2章 審査項目と配点」③技術力に関する評価項目で定める評価項目に則して応募者の技術力、実績、企画提案力等を評価する。

※第1段階審査の得点が18点未満の場合は、不通過とする。

(2) 第2段階審査(配点70)

定量的事項の審査は、以下のとおりとする。

①事業計画に関する評価(事業実施体制・提案コンセプト等の評価 配点:15)

提案コンセプトの明確さ、提案金額の妥当性、事業実施に関する人員、体制の確保、工程計画の確実性及び妥当性を評価する。提案金額は、提案内容と照らし合わせ妥当性を評価するもので、単純に金額の高低を評価するものではない。

【提案上限額】

別紙募集要項「2.事業概要(6)提案限度額」に記載のとおりとする。

②改修提案に関する評価（改修内容の評価 配点：40）

本審査基準「第2章 審査項目と配点」（2）第2段階審査：定性的事項の審査②改修提案に関する評価項目に則して評価する。

③その他の評価（地域貢献提案及び総合的な評価 配点：15）

本審査基準「第2章 審査項目と配点」（2）第2段階審査：定性的事項の審査②改修提案に関する評価項目に則して評価する。

（3）第1段階審査の評価の配点と評価事項

評価段階と配点は、表-1のとおりとし、評価項目の評価視点と項目ごとの配点は表-2のとおりとする。

表-1 評価段階と配点

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・要求水準以上)	4~5
②	提案内容が標準水準 (期待水準・効果がある・要求水準を満たしている)	3
①	提案内容に不明瞭な点がある又は評価できる点が少ない (疑義がある・不明確・説明不足等)	1~2

表-2 評価項目

項目	評価視点	配点
①性能・技術導入に関する評価		
ア 建築主体工事	○仕様書・要求水準書「(3)仕様・要求水準・設計条件 A建築主体工事」で定める設計条件が満たされているか ○上記の設計条件に対して、優れた提案・配慮がなされているか	5
イ 電気設備工事	○仕様書・要求水準書「(3)仕様・要求水準・設計条件 B電気設備工事」で定める設計条件が満たされているか ○上記の設計条件に対して、優れた提案・配慮がなされているか	5
ウ 機械設備工事	○仕様書・要求水準書「(3)仕様・要求水準・設計条件 C機械設備工事」で定める設計条件が満たされているか ○上記の設計条件に対して、優れた提案・配慮がなされているか	5
エ 共用部・外構工事	○仕様書・要求水準書「(3)仕様・要求水準・設計条件 D共用部・外構工事」で定める設計条件が満たされているか ○上記の設計条件に対して、優れた提案・配慮がなされているか	5
②技術力に関する評価		
ア 省エネ化・脱炭素化推進に対する意識・体制	○ZEH・ZEB等の設計、施工、監理実績のいずれかを有している ○省エネ化に優れた又は意識した提案がなされている ○町のゼロカーボン化推進計画・施策等について理解している	5
イ 基礎技術力・先進性・独自性提案	○実用新案登録や独自技術又は先端技術・資材等、本事業において有効な技術導入が提案されている(工期短縮・品質向上・経済性向上等) ○改修工事に関して設計・施工・監理実績が豊富である	5
合計		30

(4) 第2段階審査の評価の配点と評価事項

評価段階と配点は、表-3及び表-4のとおりとし、評価項目の評価視点と項目ごとの配点は表-5のとおりとする。

表-3 評価段階と配点【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・説明不足等)	1~2

表-4 評価段階と配点【配点10の項目】

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
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
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

表-5 評価項目

項目	評価事項	配点
①事業計画に関する評価		
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	10
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改修提案に関する評価		
ア 機能性	○ワーケーション等の利用に対して適切かつ優れた機能であるか ○ワーケーション等の利用に特化した機能提案があるか ○二地域居住者向け住戸について適切かつ有効な機能が提案されているか	10
イ 意匠性	○二地域居住者向け住戸は執務空間・居住空間が適切に配置され、快適性に優れた間取りやデザインであるか ○清潔感や美観に優れたデザインであるか ○安全性に配慮されたデザインであるか	10
ウ 安全性	○火災、人の転倒・転落等の対策、リスク低減措置があるか ○災害時の避難動線確保が考慮されているか (建具・家具・誘導光源等) ○防犯対策が講じられているか (侵入防止・非接触対応・覚知機能等)	10
エ メンテナンスビリティ	○耐久性や耐候性等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を意識した提案か	10
③その他の評価		
ア 地域配慮	○事業実施に際して町内商店や企業等の利用に関して提案されている ○地元産材の使用に関して提案されている ○その他、地域配慮の提案がある(ワークショップ、清掃活動等)	10
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 ○誠実かつ適切な対応力及び実行力が期待できる	5
合 計		70

第4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。