

平成 30～31 年度  
浦幌町公営住宅東山町団地買取事業

< 公募型プロポーザル選定審査基準 >

浦 幌 町



## I. 総則

浦幌町公営住宅東山町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、平成 30～31 年度浦幌町公営住宅東山町団地買取事業（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。

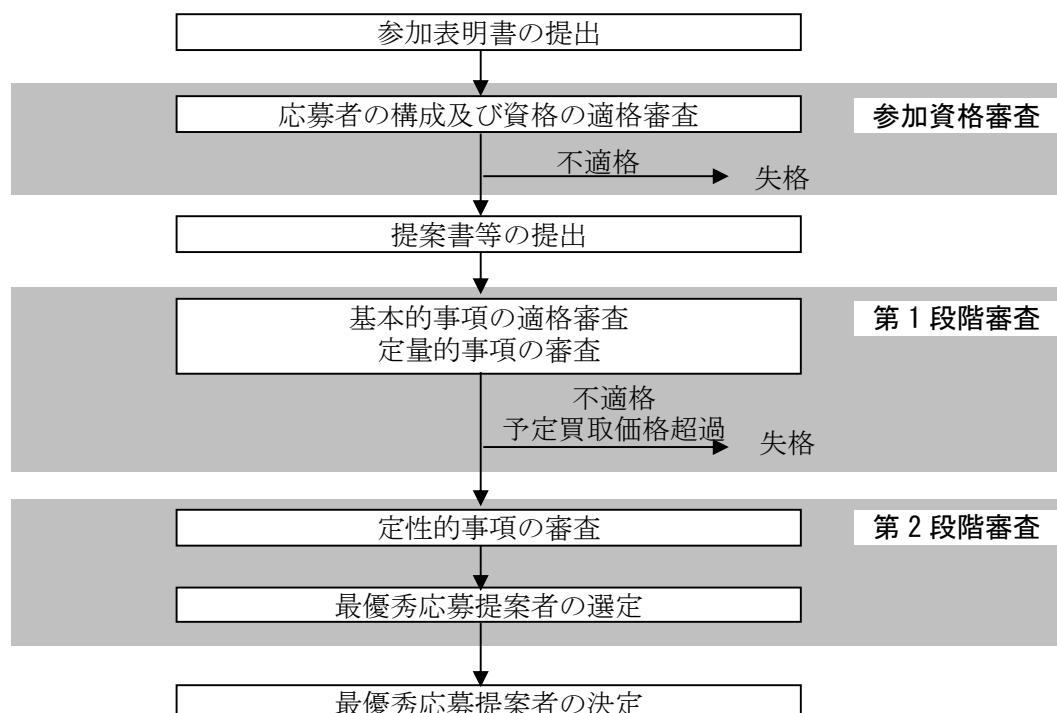
なお、この審査基準は、平成 30～31 年度浦幌町公営住宅東山町団地買取事業実施方針（以下「実施方針」という。）及び、平成 30～31 年度浦幌町公営住宅東山町団地買取事業募集要項（以下「募集要項」という。）その他浦幌町（以下「町」という。）が、本事業に関連して配布する資料及び質問に対する回答と一体のものとして取り扱う。

## II. 提案の審査

審査は、参加資格審査、第 1 段階審査、第 2 段階審査に分けて行う。

参加資格審査、また第 1 段階審査において、必要な要件を満たしていない場合は失格とする。

参加資格審査と第 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、浦幌町公営住宅買取事業公募型プロポーザル選定審査委員会（以下「選定委員会」という。）において審査する。



### Ⅲ. 審査項目と配点

項目	配点など
1. 参加資格審査（町による審査）	—
（1）応募者の構成及び資格の適格審査 要件を満たしていない場合は、失格とする。	（適格・失格）
2. 第1段階審査（町による審査）	30
（1）基本的事項の適格審査 条件を満たしていない場合は、失格とする。	（適格・失格）
（2）定量的事項の審査	30
①買取価格の審査 ※ただし、予定買取価格を超えている場合は、失格とする	30
3. 第2段階審査 定性的事項の審査（選定委員会による審査）	70
（1）事業計画に関する評価	30
①事業の実施方針	10
②事業計画概要	10
③事業の確実性	10
（2）個別テーマに関する評価	30
①高齢者ほか、誰もが安心して生活できる住宅づくり	10
②自然との共生・環境と調和した住宅づくり	10
③施設の維持管理への配慮	10
（3）総合的な評価、ほか	10
①総合的な評価、ほか	10

## IV. 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

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。

なお、第1段階審査の適否についてヒアリング実施前に応募者（代表企業）へ通知する。

#### 1. 参加資格審査

##### (1) 応募者の構成及び資格の適格審査

実施方針、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を原則とするが、募集要項－Ⅱ－2－(3)－④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要件を満たす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段階審査は実施しない。

##### (1) 基本的事項等の適格審査

- ①募集要項及び要求水準書等の要件を満たしていることを確認する。
- ②建築基準法上の法規制等について重大（致命的）な不適格箇所がないことを確認する。

##### (2) 定量的事項の審査及び評価方法（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）

$$\frac{\text{基準配点 (30.0)} \times \text{応募者のうち最も低額な買取価格総額}}{\text{採点対象となる買取価格総額}}$$

#### 【予定買取価格】

予定買取価格は、総額136,706,400円（消費税含む）とする。

\*注：買取価格は、予定買取価格の 90～100%の範囲を想定しており、90%未満の提案があった場合でも、90%の価格とみなす。

### 3. 第2段階審査の審査項目と評価結果

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 70.0）

定性的事項の審査については、次の項目ごとに、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、少数第3位を四捨五入し、少数第2位まで求める。

① 提案内容が適切であり、かつ特に優れている	1.00
② ①と③の間	0.75
③ 提案内容が適切である	0.50
④ ③と⑤の間	0.25
⑤ 提案内容が不適切である、評価できる点がない	0.00

#### 【評価項目】

##### ■事業計画に関する評価

項目	評価事項	配点
①事業の実施方針	○本事業を実施するに当たってのコンセプトは明確か ○本事業を実施するにあたっての、特に配慮すべき事項は適切か ○買取公営住宅に関して、理解・認識を有しているか	10点
②事業計画概要	○住棟計画が適切か（住戸配置含む） ○住戸計画（住戸内の空間構成など）が適切か	10点
③事業の確実性	○資金源、資金調達方法が適切か	10点

##### ■個別テーマに関する評価

項目	評価事項	配点
①高齢者ほか、誰もが安心して生活できる住宅づくり	○住棟における配慮がなされているか ○住戸内における配慮がなされているか ○入居者同士のコミュニティの増進に配慮しているか	10点

②自然との共生・環境と調和した住宅づくり	○地域性や環境への配慮がなされているか ○周辺住民や周辺環境への配慮がなされているか	10点
③施設の維持管理への配慮	○ライフサイクルコストの低減への工夫がなされているか ○施設管理の容易性への工夫がなされているか。	10点

■総合的な評価、ほか

項目	評価事項	配点
①総合的な評価、ほか	○提案全体として、統一感や説得力があるか ○誠実かつ適切対応が期待できるか ○個々の定性的事項では評価されない優れた内容があるか	10点

## V. 最優秀応募者等の選定方法

定量的事項の審査と定性的事項の審査の合計により、最高得点の者を、最も優れた提案を行った最優秀応募提案者として選定する。

ただし、定量的事項と定性的事項の審査の合計の最高得点で複数ある場合は、定量的事項の審査について最高得点の者を、最優秀応募提案者として選定する。