

# 小屋浦地区再開発事業

## 審査基準

令和 8 年 1 月

(令和8年2月5日修正)

坂町

## 第1章 審査の概要

### 1 審査基準の位置付け

小屋浦地区再開発事業審査基準（以下「本審査基準」という。）は、小屋浦地区再開発事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたって、最も優れた提案を行った応募者（以下「最優秀提案者」という。）を選定するための方法及び基準等を示すものである。

なお、本審査基準は、小屋浦地区再開発事業募集要項（以下「募集要項」という。）と一体のものである。

### 2 事業者の選定方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、公平性及び競争性の担保の確保に配慮したうえで、各提案者からの本事業に対する事業提案書等（以下「提案書等」という。）の提案内容（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

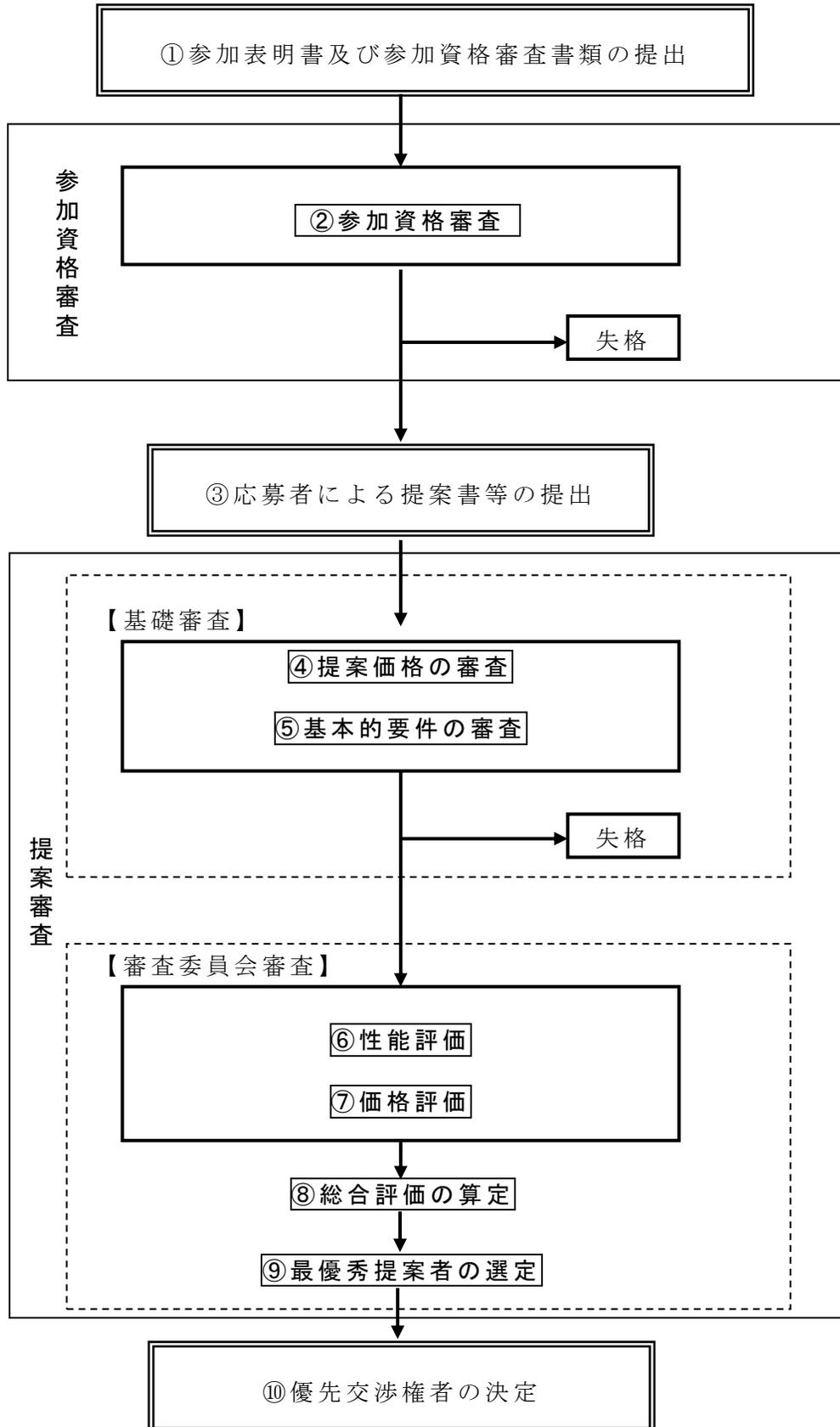
### 3 審査委員会の設置

町は、公正かつ客観的に最優秀提案者を選定するため、専門的知識を有する外部有識者を構成員に含めた「小屋浦地区再開発事業事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会のメンバーは、非公表とし、審査委員会は非公開とする。坂町総務部企画財政課に審査委員会の事務局を設置し、審査委員会の庶務を行う。

## 第2章 審査の流れ

審査の流れは、次のとおりとする。



### 第3章 参加資格審査

町は、応募者から提出された参加資格審査書類について、募集要項に記載する参加資格要件を満たしていることを確認する。なお、資格不備の場合は、失格とする。

参加資格審査結果は、応募者の代表企業に対し通知する。

### 第4章 提案審査

#### 1 基礎審査

##### (1) 提案価格の審査

町は、価格提案書に記載された提案価格が提案上限金額を超えていないかを審査する。提案上限金額を超えている場合は、失格とする。

##### (2) 基本的要件の審査

町は、提案内容が要求水準を満たしていることを審査する。要求水準を満たしていない場合は、失格とする。

なお、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った提案者に直接確認することがある。

#### 2 審査委員会審査

##### (1) 性能評価

審査委員会は、提案内容について、評価点を算出する。

審査項目の詳細については、「別表 性能評価の審査項目」のとおりである。

##### (2) 価格評価

審査委員会は、提案価格に対して、次の算定式に基づいて点数化を行う。

#### 【算定式】

価格評価点 = 配点(非公表) × (最も低い提案価格 / 当該応募者の提案価格)

### (3) プレゼンテーション及びヒアリング

提案内容の審査にあたり、応募者の提案内容の意図を的確に把握することを目的として、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施場所及び日時は、後日、町が応募者の代表企業に対して通知する。

## 第5章 総合評価の算定及び最優秀提案者の選定

審査委員会では、性能評価点及び価格評価点の合計により総合評価点を算出し、最も高い総合評価点の応募者を最優秀提案者として選定する。

ただし、最優秀提案者が複数いる場合、性能評価点が最も高い者を最優秀提案者、次に点数の高い者を次点提案者とする。性能評価点も同点の場合は、くじ引きにより最優秀提案者を決定するものとする。

なお、最低基準を総合評価点の6割以上とし、総合評価点が最も高くとも最低基準を下回る場合は、最優秀提案者として選定しない。

## 第6章 優先交渉権者の決定

### (1) 優先交渉権者の決定

町は、審査委員会による最優秀提案者の選定の報告を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

### (2) 審査結果の通知

町は、審査結果を応募者の代表企業に対し通知するとともに、町ホームページ等で公表する。なお、審査に対する一切の異議の申立ては認めない。

### (3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

応募者がいない場合又は、応募者が1者以上あった場合についても審査過程においてすべての応募者が適切でないと判断された場合においては、優先交渉権者を決定せず、その旨を町ホームページで速やかに公表する。

## 別表 性能評価の審査項目

No.	評価項目	評価の視点	関連様式
① 事業計画			
1	本事業に関する基本的な考え方	本事業の目的を踏まえた、施設のコンセプトやその設定の考え方について具体的に示されているか。	様式5-2
2	事業スケジュール	設計から維持管理・運営における事業スケジュールについて、具体的に記載されているか。	様式5-3
3	事業実施体制	代表企業、構成企業それぞれの役割、責任分担や連携の体制が明確であり、事業実施に当たっての指揮命令系統など、事業全体のマネジメント体制が明確に記載されているか。	様式5-4
4	リスク管理	想定されるリスクを分析しているか。また、リスクの低減策や防止策について具体的な検討がされているか。	様式5-5
② 施設計画・施工計画			
1	配置計画	事業地全体を有効活用するとともに、周辺への日照、通風、プライバシーの確保、圧迫感等への配慮された配置計画となっているか。	様式5-6
2	意匠・景観	建物の色彩、デザイン等が町並み・景観に与える影響へ配慮されているか。 また、駐輪場等の付帯設備について建物との一体化やデザインの統一化が図れているか。	様式5-7
3	住棟・住戸	利用者に分かりやすく利用しやすい空間（住棟）となっているか。	様式5-8
4		日照、通風、プライバシーの確保等が配慮された住棟・住戸計画となっているか。	
5		入居者のコミュニケーション及び入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成に配慮されているか。	
6		エレベーター及び階段の配置は、居住者の動線や利便性に配慮されているか。	
7		機能的かつ快適な居住空間が提案されているか。 (間取り、建具、設備について記載)	
8		バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮されているか。	

No.	評価項目	評価の視点	関連様式
9	住棟・住戸	子育て世代が魅力を感じ、入居を誘導する工夫がされているか。	様式5-8
10		提案する間取りについて記載されているか。 (2LDKと3LDKの合計数70戸)	
11	安全・防犯	歩車分離を行うなど、歩行者の安全が確保されているか。	様式5-9
12		災害時の安全確保への配慮(火災に対する安全性、避難・救助・消防活動への配慮等)がされているか。	
13		防犯性の向上に向け、具体的な提案がされているか。	
14	環境負荷の低減	環境負荷の低減に向けた取組(CO2の縮減、ごみの減量化等)について具体的に記載されているか。	様式5-10
15	施工計画、実施体制、安全確保	無理のない施工体制や施工計画となっているか。	様式5-11
16		工期の遵守の方法について記載されているか。なお、工期短縮について提案があれば記載すること。	
17		事故発生時に適切な処置が行える体制となっているか。	
18		施工中の周辺地域の住民等並びに通行人の十分な安全対策、騒音、振動等環境への配慮について具体的に提案されているか。	
19		周辺地域の住民等に対し開催する説明会について具体的に記載されているか。	
20	維持管理への配慮	ライフサイクルコスト縮減への提案がされているか。	様式5-12
③維持管理・運営			
1	入居及び退去に関する業務	入退去に係る各種手続きを遺漏なく、また誤りなく進めるための体制となっているか。	様式5-13
2	入居者等の対応	入居者等の問合せについて、十分な対応ができる体制であるか。実施場所、業務時間及び業務体制について具体的な提案があるか。	様式5-14
3	緊急時の対応	事故や災害の発生時に、速やかに安全を確保し、町を含む関係機関に連絡、報告する体制となっているか。	様式5-15
4	入居者募集	入居者を増やす工夫について具体的な提案があるか。高い入居率を維持するための具体的な提案があるか。	様式5-16
5	苦情・要望への対応	入居者からの苦情、要望への対応の考え方、対応方法が具体的に記載されているか。	様式5-17
6	家賃徴収業務	家賃・駐車場使用料等の確実な収納・滞納整理について具体的に記載されているか。	様式5-18
7	駐車場の管理	不正駐車対策について具体的に記載されているか。	様式5-19

No.	評価項目	評価の視点	関連様式
8	建物保守管理	建築物等の機能と環境を維持するための巡回の頻度、方法について具体的に記載されているか。	様式5-20
9	経理体制	公金を取り扱う重要性を十分に認識し、執行管理を適正に行う体制となっているか。	様式5-21
10	個人情報の取扱い	管理上、入手した個人情報の保護への対応について具体的に記載されているか。	様式5-22
11	管理経費の削減	指定期間において、業務・サービスの質の向上を図りながら、各種管理経費を縮減する具体的な対策や工夫が記載されているか。	様式5-23
④その他			
1	上記以外に評価すべき事項	上記の審査の視点には含まれない優れた提案	様式5-24
⑤余剰地の活用			
1	建替住宅用地における住宅の提案	移住・定住促進への寄与 ・提案する住宅戸数 （本事業で整備する70戸以外の戸数） ・子育て世代が魅力を感じる住宅が提案されているか。	様式5-25