

白糠町子育て支援住宅整備事業
審 査 基 準 書
(各工区共通)

令和 7 年 11 月
白 糠 町

目 次

第 1	本書の位置づけ	1
第 2	審査の概要	1
1	審査の方法	1
2	審査体制	2
3	審査手順	2
4	審査結果の公表	3
第 3	審査基準	3
1	資格審査	3
2	提案価格の確認	3
3	提案審査	3
第 4	最優秀提案の選定	6
第 5	受託事業者の決定	6

第1 本書の位置づけ

本審査基準書は、白糠町（以下「町」という。）が「白糠町子育て支援住宅整備事業（以下「本事業」という。）」において、最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を行った民間事業者を、本事業を実施する民間事業者（以下「受託事業者」という。）として選定するための方法及び基準等を示したものである。

第2 審査の概要

1 審査の方法

最優秀提案を選定するための審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件等に関する「資格審査」と、応募者からの提案の内容に関する「提案審査」による2段階で実施する。

資格審査は、応募者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、事務局が確認するものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、基礎審査（要求水準を満たしているか等）を通過した者より提出された提案書を対象とし、白糠町子育て支援住宅整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、提案書の内容の定性的な評価（以下「定性審査」という。）により定性評価点を算出、提案価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は、「100点」を満点とし、定性審査、価格審査の配点について以下に示す。

<定性審査・価格審査の配点>

提案審査内容	配点
定性審査（定性評価点）	85点
価格審査（価格評価点）	15点

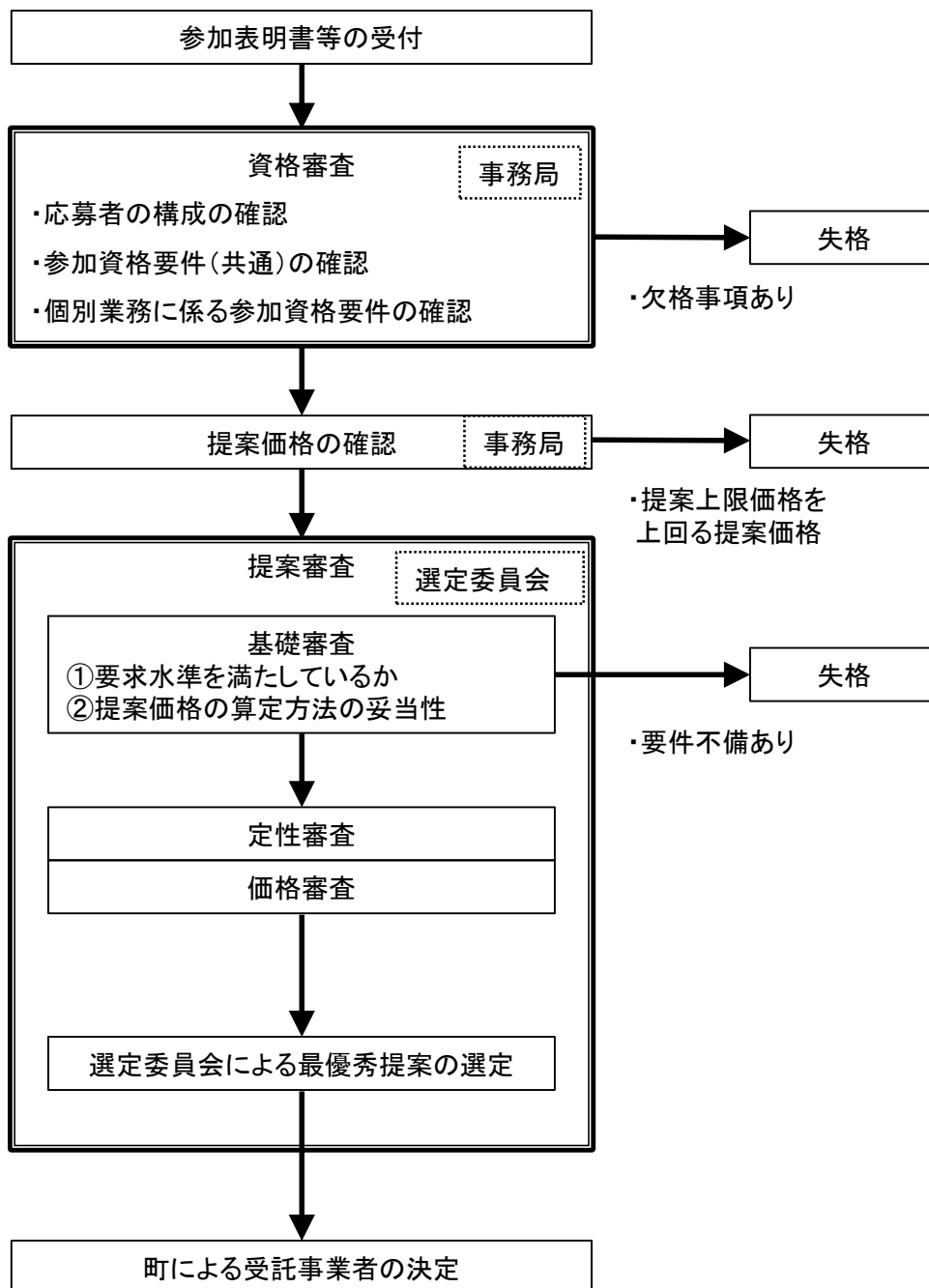
2 審査体制

町は、本事業における最優秀提案の選定を厳正かつ適切に実施することを目的に、選定委員会を設置している。

選定委員会は、本審査基準書に定める審査基準に基づき、応募者からの提案に関する評価を行い、最優秀提案を選定する。町は、この結果を踏まえ、本事業の選定事業者を決定するものとする。

3 審査手順

審査手順は、以下のとおりである。



4 審査結果の公表

資格審査の結果は、各応募者に個別に通知する。

提案審査の結果については各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要・審査講評について町ホームページを通じて公表する。

第3 審査基準

1 資格審査

募集要項の「第3 応募者の備えるべき参加資格要件」において示す参加資格要件（応募者の構成等、応募者の参加資格要件）の具備について、事務局において審査を行う。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

2 提案価格の確認

応募者が提示する提案価格が、募集要項に示す提案価格の上限以下であることを事務局において確認する。募集要項に示す提案価格の上限を超えた提案価格を提示した応募者は失格とする。

3 提案審査

（1）基礎審査

町は、応募者から提出された提案内容について、以下の点を確認する。

ア 提案内容が要求水準書に示す要求水準を満たしているか。

提案書において提案されている内容のうち、要求水準書においてサービス・機能の仕様を定めている事項を対象に、その水準を満たしているか否かを確認する。

イ 提案価格の算定が募集要項等で示す前提条件に従っているか。

（ア）確認方法

- ・ 応募者から提案された提案価格が、募集要項等に示した前提条件を正確に反映しているか、また、計算上の誤りがないかを確認する。
- ・ 提案価格の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認の上、失格か否かの判断を行う。

（イ）確認項目

確認項目及び内容は次のとおりである。

確認項目	内容
前提条件に関する確認	物価変動を見込まずに計算をしているか。
	消費税及び地方消費税を含めた額で計算しているか。
算出方法の確認	提案価格を業務ごとに見積り、算出しているか。

確認の結果、上記ア～イまでの条件を満たしている場合は「適格」とし、明らかに満たしていないと確認される場合には、「失格」とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものではなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは、却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して参加の希望を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について、条件を満たすことが確認できた場合において、当該応募者を失格としないことがある。

(2) 定性審査

ア 採点方法、採点基準

各委員は、提案書の内容について、次頁以降に示す項目ごとに、評価の視点に基づき評価する。定性審査の採点基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各項目の配点に採点基準の係数を乗じて算出するものとする。

点数化の際は、各委員の点数は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算定する。

また、委員会としての点数は、全委員の点数の平均とし、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算定する。

定性審査における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が中庸である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が劣っている	配点×0.00

イ 評価項目及び配点

	提案項目	評価の視点	配点	主たる 対象様式
1)	事業コンセプト	①事業の目的を十分に理解したコンセプトが示されている。 ②子育て世帯の特性に配慮したユニバーサルデザインの考え方に加え、防災・防犯など安全面への配慮事項が示されている。 ③子育て世帯が住みたいと感じる、魅力ある住まい及び機能を備えた提案となっている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	15	様式 14
2)	事業計画	①事業の目的を十分に理解した事業計画が示されている。 ②事業の確実性を向上させるため、工期短縮や品質向上を図ることができる技術・製品等の提案が含まれている。 ③その他、事業の確実性を向上させるための優れた提案が含まれている。	15	様式 15
3)	配置計画	①駐車スペース、屋外動線等について、雨雪への配慮のほか、安全面など、子育て世帯の生活のしやすさに配慮されている。 ②風向や採光等の環境共生の説明が明確である。 ③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。	15	様式 14
4)	住戸内部の 安全性や暮らしやすさ	①子どもの安全に配慮されている（火傷、転倒・衝突、感電等）。 ②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。 ③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。 ④入居者の日常的な管理（清掃や消耗品交換等）のしやすさや家事の負担軽減に配慮した提案となっている。	10	様式 14
5)	メンテナンス性	①アフターメンテナンスの体制や保証期間・内容を考慮した提案となっている。 ②耐久性・耐候性に優れた建材等を採用している。 ③メンテナンス方法や設備の更新時期等を意識した提案である。	10	様式 14

	提案項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
6)	環境性能	①ライフサイクルコストの低減、省資源及び省エネルギーなど環境に配慮した建築材料や設備機器が具体的に提案されている。 ②その他、環境配慮に関する優れた提案が含まれている。	10	様式 14
7)	地域材の利用	①地域材利用の必要性や利用による効果を理解している。 ②地域材の利用方法（利用量、利用する箇所等）について、具体的に提案されている。 ③過去の住宅に関する設計・施工において、地域材を活用した実績がある。	10	様式 14
	小計		85	

※主たる対象様式の内容～別紙のとおり

（３）価格審査

以下の計算式に基づき、提案価格から価格評価点を算出する。価格審査の配点は 15 点とし、小数点第 3 位以下を四捨五入し、小数点第 2 位まで算出するものとする。（様式 16）

＜価格評価点の計算式＞

$\text{価格評価点} = 15 \text{ 点} \times (\text{提案上限価格} - \text{当該提案価格}) / (\text{提案上限価格} - \text{最低提案価格})$
・提案審査に進んだ全応募者のうち、設計、建設、工事監理のそれぞれに設定した上限額を超えていない、かつ、提案価格の総額が最低であるものを 1 位とし、価格評価点の満点である 15 点を付与する。 ・他の応募者の価格評価点は、当該提案価格及び最低提案価格の提案上限価格との差の比率により算出する。

第 4 最優秀提案の選定

選定委員会は最も総合評価点の高い提案を、最優秀提案として、2 番目に高い提案を次点として選定する。

最も高い総合評価点を得た提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い提案を最優秀提案とする。この場合において、価格評価点が同点である提案が複数あるときは、定性評価点のうち、運営に関する事項と地域振興に関する事項の和が高い提案を最優秀提案とする。

なお、提案審査において、1 項目でも 0 点があった場合には、最優秀提案を選定しない。

第 5 受託事業者の決定

町は、選定委員会における最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、受託事業者及び次点事業者を決定する。

(別紙)

様式一覧

番号	様式名	記載上の留意事項
14	定性審査事項に関する提案書	所定の表紙をつけること。 共通様式に以下の項目について記入すること。 【項目】※枚数制限：5枚以内 ①事業コンセプト ②配置計画 ③住戸内部の安全性や暮らしやすさ ④メンテナンス性 ⑤環境性能 ⑥地域材の利用
15	事業計画にする提案書	所定の表紙をつけること。 指定の様式に必要な事項を記入すること。