

曾於市 市営住宅建替・エリア開発事業 民間提案募集 審査基準

1. 審査の基本的な考え方

本事業は、市営住宅建替を契機に、地域価値の向上と持続可能なまちづくりを進めるための公民連携事業です。

審査にあたっては、

- ・ 必須条件（最低限確保すべき要素）
- ・ 加点評価（提案による差別化ポイント）

の二層構造に基づき、総合評価方式で選定します。

なお、最終的なマスタープランは、採択事業者と市が協定締結後に策定しますが、提案段階では素案としての方向性と実現性を評価対象とし、過度な詳細設計は不要。

2. 必須条件（最低ライン）

以下はすべての提案に求める前提条件です。これを満たさない場合は評価対象外とします。

(1) 事業の実現可能性

- ・ 財務計画の妥当性、継続的な運営の見通し
- ・ 市営住宅としての必要戸数・基準の遵守

(2) 居住者への配慮

- ・ 安全性（耐震・防災性能、バリアフリー）
- ・ 生活利便性の確保

(3) 地域との調和

- ・ 景観・環境に配慮した設計
- ・ 周辺住民への影響を最小化

3. 評価項目と配点（必須条件を満たした上で審査）

評価観点	配点比重	評価のポイント
① コストの合理性	30%	・ ライフサイクルコストの妥当性 ・ 財政負担の明確化 ・ 提案内容と費用の整合性 ※募集要項に示した市営住宅借上げ料、 土地条件、工事基準等を前提に評価
② 品質・技術提案	30%	・ 設計の独自性・居住性 ・ 耐震・防災・長寿命化 ・ 環境配慮（省エネ・UD）
③ マスタープラン素案 ・ 地域価値	40%	・ 事業地と周辺地域への波及効果 ・ 地域課題への応答 ・ 市との協働可能性

4. 加点点評価（差別化ポイント）

以下は提案内容に応じて加点します。優れた取組を示す提案は審査上プラス評価とします。

- ・ 公共交通や公共サービスとのシナジー
- ・ 地域住民・団体との協働の具体性
- ・ 子育て・高齢者福祉など市の重点施策への寄与
- ・ 新たな公民連携モデルとしての発展可能性
- ・ 持続的な地域貢献（雇用・交流・地域循環経済）

5. 公平性と透明性

- ・ 複数の外部有識者を含む審査委員会による評価
- ・ 提案内容と評価過程の適切な記録・公表
- ・ 提案者へのフィードバックを実施

※ この審査基準は、曾於市として公平・透明かつ開かれた公民連携の推進を重視するものであり、多様な事業者の意欲的な参加を期待しています。