

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業  
優先交渉権者決定基準

令和7年8月4日

那須町

# 1 総則

(仮称)高久地区地域優良賃貸住宅整備事業優先交渉権者決定基準(以下「優先交渉権者決定基準」という。)は、那須町(以下「町」という。)が(仮称)高久地区地域優良賃貸住宅整備事業(以下「本事業」という。)の実施にあたって、本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)の募集・選定を行うに際して、応募希望者に配付する募集要項と一体のものである。

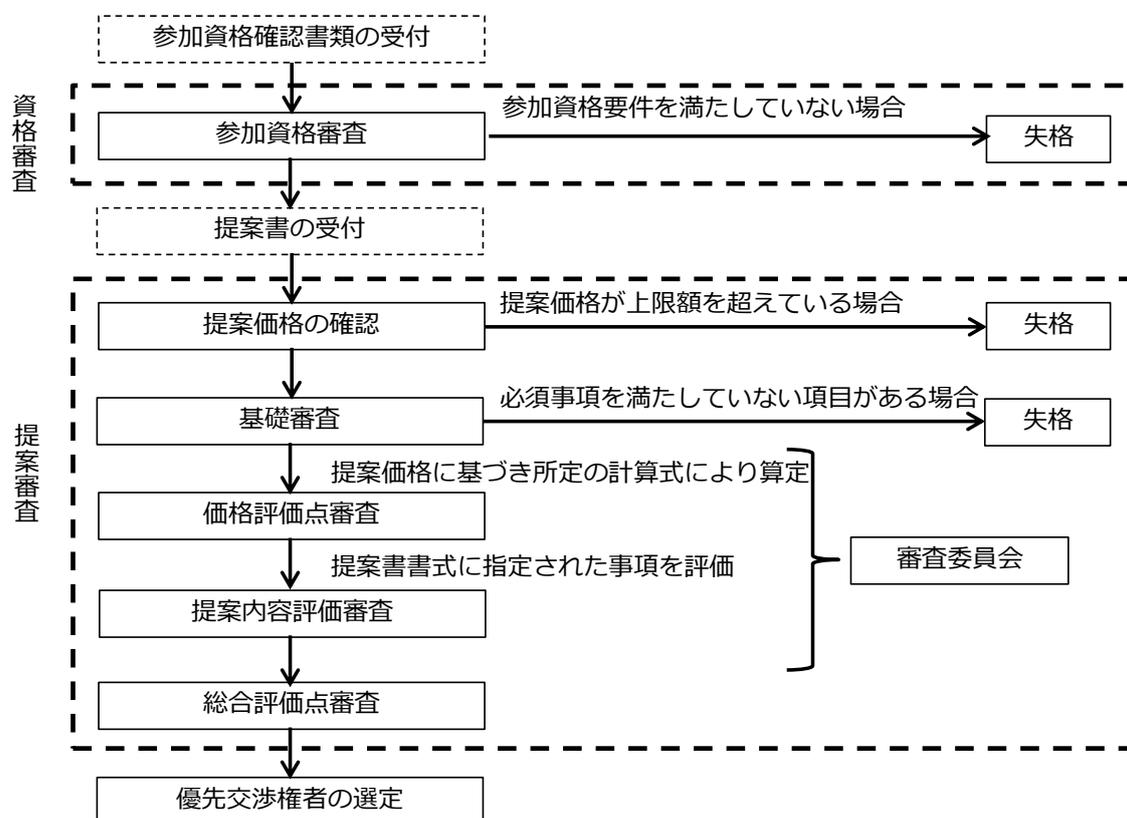
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った公募参加者を選定するための方法、評価基準等を示し、公募参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、優先交渉権者決定基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語と同一のものである。

# 2 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者の決定にあたっては、参加資格要件等を確認し、次いで提案価格の確認及び提案内容の審査を実施する。



### 3 参加資格要件の確認

参加資格の確認は、募集要項等に示す公募参加者が備えるべき参加資格要件を満たしているか審査し、決定する。

審査結果は、募集要項に示す令和7年10月27日までに、当該応募者に、可否を通知する。

### 4 提案内容審査

#### (1) 提案内容審査の流れ

提案内容審査は、次のとおり実施する。

#### ア 提案価格の確認

公募参加者が提案書に記載した提案価格が、町の設定する募集予定価格の範囲内であることを確認する。提案価格が募集予定価格を超える場合は失格とする。

#### イ 提案内容審査

「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理・運営計画に係る事項」、「その他」の各評価事項について、町に設置される高久地区地域優良賃貸住宅整備事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、提案内容の審査・評価を行う。

#### ウ 審査及び優先交渉権者の決定

審査委員会は、各公募参加グループの提案内容の評価を行い各提案の提案内容評価点を決定する。

また、後に示す方法による「価格評価点」に「提案内容評価点」を加えた合計点（以下「総合評価点」という。）を算出し、総合評価点の最も高い者を優先交渉権者とし、町に意見書を提出する。

#### エ 審査結果の公表

審査結果は、優先交渉権者に決定したグループの代表企業に速やかに連絡する。また、基本協定締結後、審査結果と審査講評は、町のホームページ上で公表する。

## (2) 価格評価点の算定の方法

価格評価点は、満点を15点とし、点数の計算は下記の式により行う。

$$\text{価格評価点} = 15 \times \frac{\text{全ての公募参加グループの提案価格のうち最も低い提案価格}}{\text{それぞれの公募参加グループの提案価格}}$$

## (3) 提案内容評価点の算定の方法

提案内容評価点は、満点を85点とする。

提案内容評価点の点数の計算は、提案内容の項目ごとの内容評価点を計算し、その合計点数を各審査員の提案内容評価点とする。各審査員の提案内容評価点の平均点を提案内容評価点とする。

なお、提案内容評価点の点数化方法は、評価内容の項目ごとに以下の基準で実施する。

評価	評価の内容	加点割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度である	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度である	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	配点×0.00

## (4) 総合評価点の算定の方法

総合評価点は、以下の方法で計算する。

$$\text{総合評価点} = \text{価格評価点} + \text{提案内容評価点}$$

## (5) 提案内容評価の項目と配点

提案内容の評価の項目と配点は、「別表 提案評価項目と配点表」に記載する。

別表 提案評価項目と配点表

評価項目		評価内容		配点		様式
事業計画	資金調達/収支の妥当性	資金調達の方法と確実性、長期収支計画の妥当性、返済計画の確実性・安定性		3	3	4-6 4-7
	実施体制とリスク管理	建設に関する体制	各種協議・施工等の体制、法令遵守検査及び試験結果等報告の方法	2	8	4-8
		維持管理に対する体制	維持管理計画が適切にできる体制か	3		
		リスクに対する対応	予想されるリスクは適切で対応方法は具体的か	3		
施設計画	デザイン・景観	那須らしさを感じられるデザイン・景観であるか		5	10	4-9
		デザイン性の高い内装であるか		5		
	全体配置計画	安全安心への配慮がなされているか		2	11	4-10
		施設が効果的に配置され、コミュニティの醸成につながる計画か		4		
		若者・子育て世帯の暮らしやすさに配慮された計画となっているか		3		
		日当たりや駐車場の確保、入居者の動線について工夫がされているか		2		
	住棟の躯体等	耐震性が優れているか		2	6	4-11
		防音性（隣戸、上下防音性能）が優れているか		2		
		断熱性能、遮熱性能が優れているか		2		
	住戸計画	子育て世帯が使いやすい工夫がなされているか（2LDK）		4	13	4-12
		単身・夫婦のみの世帯が使いやすい工夫がなされているか（1R、1LDK）		4		
		使用材料や設置設備は使い易さに配慮し、機器の交換等は容易でメンテナンス性を考慮しているか		3		
		安全性や省エネに配慮した機器設置か		2		
住棟の快適性	ユニバーサルデザインに配慮して計画されているか		2	4		
	地域特性（湿気、雨、雪等）に配慮して計画されているか		2			
施工計画・全体工程	仮設の適切性、周辺住民に配慮して計画されているか		2	4	4-13	
	設計・施工工程の妥当性、環境に配慮して計画されているか		2			
維持管理・運営計画	入居者対応、施設の清掃・保守・点検・修繕等の計画は妥当か		3	11	4-14	
	大規模修繕計画の工夫がなされているか		4			
	入居者を募集するための具体的な提案はあるか		4			
その他	ライフサイクルコスト	ライフサイクルコストの低減を意識した提案となっているか		3	15	4-15
	国庫補助の活用	社会資本整備総合交付金の交付条件に配慮された提案となっているか*		3		4-16
	地域経済の活性化	町内企業の参加、町民の雇用、町内での仕入れ等、町内経済への貢献はあるか		4		4-17
	独自提案	要求水準書等に示した業務内容より有益な案又は独自の追加提案があるか		5		4-18
【参考提案】想定家賃		提案する住戸タイプごとの賃料の最低価格、最高価格、平均価格を記載する 事業用地周辺の家賃相場や入居率、入居者の動向等について記載すること				4-19
配点合計				85		

\*当該項目の補助資料を開示します。（ふるさと定住課住宅政策係にご相談ください。）