

喜茂別町民間賃貸住宅建設促進事業

公募型プロポーザル審査項目

平成24年7月

喜茂別町総務課

[ 目次 ]

第 1 総則.....	1
第 2 提案の審査.....	1
第 3 審査項目.....	2
( 1 ) 第 1 段階審査 ( 町による審査 ) .....	2
( 2 ) 第 2 段階審査 [ 定性的事項の審査 ] ( 選定委員審査 ) .....	2
第 4 家賃.....	2
第 5 第 2 段階審査の審査項目.....	2
第 6 優秀応募提案者等の選定方法.....	4
( 別紙 1 ) 必須条件.....	4

## 第 1 総則

民間賃貸住宅建設促進事業公募型プロポーザル審査基準(以下「審査基準」という。)は、喜茂別町定住促進条例第3条に定める民間賃貸住宅建設促進事業(以下「本事業」という。)の事業者を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、民間賃貸住宅建設促進事業補助規則及び、民間賃貸住宅建設促進事業公募型プロポーザル募集要項(以下「募集要項」という。)その他喜茂別町(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。

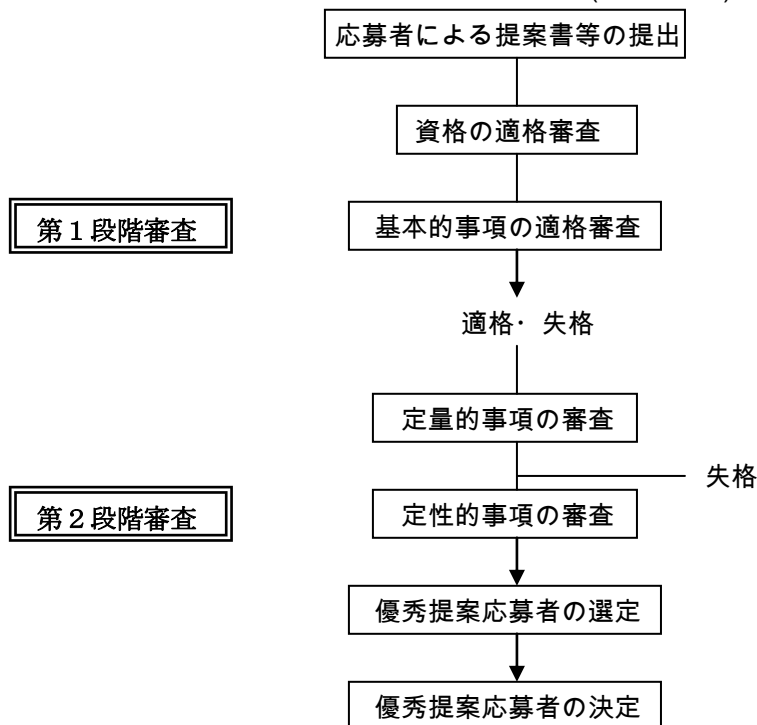
## 第 2 提案の審査

審査は、応募者から提出された提案書等に対して2段階に分けて実施する。

なお、第1段階審査において、必要な要件等を満たしていない場合は、失格とする。

第1段階審査は、事務局において審査することとし、第2段階審査は、民間賃貸住宅建設促進事業公募型プロポーザル審査会(以下「審査会」という。)において審査する。

なお、第2段階審査に当たっては、提案内容の確認のために、応募者に対してヒアリングを予定しているが、日時、場所、内容等については応募者(代表企業)に別途通知する。



※ 事務局において、資格、基本的事項の適格審査の定量的事項を審査し、適格審査に適合した提案書を審査会において定性的事項の審査を行い、その合計で優秀提案応募者を選定する。

### 第3 審査項目

#### (1) 第1段階審査(事務局による審査)

##### ① 適格審査

###### ア 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)

###### イ 基本的事項の適格審査

必須条件(別紙1)等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

###### ア 建設に係る経費総額

###### イ 住戸の専用面積、物置、駐車場等の面積

###### ウ 地域振興に関する事項

#### (2) 第2段階審査[定性的事項の審査](審査会)

##### ① 事業計画に関する評価

###### ア 事業の実施方針に関する評価

###### イ 事業計画概要に関する評価

##### ② 賃貸住宅の建設計画に関する評価

###### ア 賃貸住宅の土地利用計画に関する評価

###### イ 賃貸住宅の住棟や住戸の計画に関する評価

##### ③ 賃貸住宅の維持管理に関する評価

###### ア 賃貸住宅の修繕計画に関する評価

###### イ 賃貸住宅の維持管理の実施体制等に関する評価

##### ④ 事業実施の確実性の評価

###### ア 事業の実施体制に関する評価

###### イ 資金計画に関する評価

### 第4 家賃

#### 予定家賃

予定家賃は、申請された住宅の建設費の0.6%以内を月額家賃としなければならない。

\*注「他市町村の民間賃貸住宅の家賃の事例と比較して借上料が大幅に低い」、「建設費等とのバランスから家賃が不当に低い」等、適正な住宅性能を提供できないと事務局が判断した場合、2次審査時に審査員に対して事務局から付帯意見書を添付する等の対応を行う場合がある。

### 第5 第2段階審査の審査項目

第2段階審査では、定性的事項について、次の項目の審査を行う。

## 項目 主な評価事項

### ア 事業の実施方針の評価

- ・ 本事業を実施するに当たって、事業コンセプトが明確か。
- ・ 本事業を実施するに当たって、配慮された事項が適切か。

### ■事業計画に関する評価

#### ア 事業計画概要に関する評価

- ・ 個々の定性的事項では評価されない優れた内容、特徴等があるか。
- ・ 賃貸住宅に対する十分な理解、認識等が的確か。

#### イ 賃貸住宅の土地利用計画に関する評価

- ・ 周辺地域や近隣への配慮がなされているか。
- ・ 緑地、空地等の配置が適切か。
- ・ 住棟や付属施設、駐車場が適切か。
- ・ 景観（植栽、各施設の配置、デザイン、色彩等）に配慮がされているか。

### ■賃貸住宅の建設計画に関する評価

#### ア 賃貸住宅の住棟や住戸の計画に関する評価

- ・ 住棟計画（住戸構成、共用空間の利便性等）や住戸計画（日照、採光、通風、温熱環境、プライバシーへの配慮、各室の空間構成等）が適切か。
- ・ コミュニティ形成・周辺地域との交流、安全性・防犯性、入居者の利便性に配慮がなされているか。
- ・ 周辺地域や環境への配慮（緑地や児童遊園、電波障害、風雪害、日影等）がなされているか。
- ・ その他独自に計画、配慮した点があるか。

#### イ 賃貸住宅の修繕計画に関する評価

- ・ 住棟や住戸の修繕の実施時期及び内容が適切か。
- ・ 定期点検等の実施時期及び内容が適切か。
- ・ ライフサイクルコスト低減への配慮がなされているか。
- ・ その他独自に計画、配慮した点。

### ■賃貸住宅の維持管理に関する評価

#### ア 賃貸住宅の維持管理の実施体制等に関する評価

- ・ 維持管理業務の実施体制（一般修繕、定期点検業務の実施体制）が適切に確保されているか。
- ・ 緊急時（土日や休日、深夜）等の連絡体制が適切に確保されているか。
- ・ その他独自に計画、配慮した点。

#### イ 事業の実施体制に関する評価

- ・ 実施体制（役割に応じた構成員等）が適切か。
- ・ 賃貸住宅の設計、工事監理、建設、維持管理を行う構成員の同等規模以上の長屋又は共同住

宅に関する実績があるか。

- ・ その他独自に配慮した点（SPCの設立など）。

#### ■事業実施の確実性の評価

ア 事業の実施体制に関する評価

イ 資金計画に関する評価

- ・ 資金源、資金調達方法等が明示されているか。
- ・ 事業収支計画により、事業の採算性が確保されているか。
- ・ その他独自に配慮した点。

### 第6 優秀応募提案者等の選定方法

定量的事項の審査と定性的事項の審査の合計により、優れた提案を行った応募者を優秀応募提案者として選定する。

#### (別紙1) 必須条件

##### ① 賃貸住宅の整備スケジュール

町が実施する完了確認後、速やかに必要な手続きを行った上で、平成25年4月1日より入居ができるように工事の完成日を計画すること。

##### ② 賃貸住宅建設用地の土地利用

賃貸住宅の住戸数(住戸数：40戸前後)について建築基準法等の関係法令に適合して建設できるように敷地を確保すること。

##### ③ 賃貸住宅の施設計画

賃貸住宅の住戸数、型別戸数及び住戸専用面積は、表1のとおりとし、付帯施設は表2によること。

表1 民間賃貸住宅の住戸数、型別戸数及び住戸専用面積

	1LDK (又は2DK)	2LDK (又は3DK)	3LDK	計
戸数	25～30戸	10～15戸	0戸	40戸前後
住戸専用面積	55㎡程度	65㎡程度	75㎡程度	

表2 付帯施設

① 物置を全戸分確保すること。(住戸に組み込みも可とする)
② 駐車場を全戸分確保すること。