

子育て支援住宅（仮称）の設計、建設、管理及び運営事業

提案内容審査要領

令和8年4月

和歌山県湯浅町

1. 基本的事項に関する審査

基本的事項に関する審査では、町が提示した貸付条件の基本的事項について、貸付条件の項目を充足している場合は適格とする。1項目でも貸付条件の項目を充足していない場合は失格とする。

なお、基本的事項に関する審査で適格となった応募者については、**基礎点として50点を付与**する。

1 基本的事項に関する審査の審査項目及び審査基準

基本的事項	貸付条件
子育て支援住宅	
(1) 単位面積（専有面積）	50 m ² 以上／戸
(2) 設置戸数	8戸以上
(3) 家賃	借上料総額の1／2程度
(4) 共用部	防犯カメラの設置
(5) 駐車場	戸数分以上
(6) 駐輪場	戸数以上、屋根付き
(7) ゴミ置き場	周囲や上部を囲う等（通風、施錠）の配慮、清掃用の散水栓設置

2. 定性的事項に関する審査事項

(1) の基本的事項に関する審査において適格となった提案について、定性的事項に関する審査を行う。定性的事項の審査は、応募者の提案内容について、以下に示す各評価項目の評価基準等に応じて配点（加点）する。配点の合計は950点とする。

1 見積金額（配点100点）

評価項目	評価基準	配点
見積金額	仕様書「8. 業務上限額」を基に下記計算式により配点を比例配分する。 (小数点第1位四捨五入) 【計算式】 配点 = (X ÷ Y) × 100点【業務上限額を超過した場合は失格】 ※ X = 最低見積額、Y = 見積額	100点

2 事業の基本的な考え方に関する事項（配点100点）

評価項目	評価基準	配点
(1) 本事業の基本的な考え方	<p>ア 本事業の目的を十分理解し、実施要領等に沿った適切な考え方に基づいた事業計画がなされているか。</p> <p>イ 設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一体的、長期的に実施するための方針が示されているか。本事業をマネジメントする企業が明確になっているか。</p> <p>ウ 代表企業、構成員、協力会社等の役割分担が明確になっているか。(グループでの応募の場合)</p> <p>エ 代表企業、構成員、協力会社等の役割分担が本事業の遂行に適切か。(グループでの応募の場合)</p> <p>オ 事業期間中の町への連絡体制及び協議体制は確立されているか。</p>	100点

3 事業の安定性等に関する事項（配点計200点）

評価項目	評価基準	配点
(1) 事業 収支計画の 安定性	<p>ア 事業の確実性を確保するための方法、その実施体制及び実施工程が具体的で明確な内容となっているか。（財政面のチェック体制、方法等）</p> <p>イ 収支の根拠が明確かつ妥当か。</p> <p>ウ 事業収支計画が、建築計画、維持管理及び運営計画と整合が取れ、安定的なものとなっているか。</p> <p>エ 事業収支計画が、経済事業の変動に対応できる計画になっているか。</p> <p>オ 借入金償還計画に変則的要素はないか。</p> <p>カ 予期せぬ事態による運転資金発生時への対応がなされているか。</p> <p>キ 資金収支の安定化のための優れた提案があるか。</p>	140 点
(2) 資金 調達計画の 安定性	<p>ア 調達先の信用力が適切であるとともに、関心表明など事前協議の進捗が具体的に提示されているか。</p>	20 点
(3) 事業 継続の安定 性（リスク への対応）	<p>ア 以下のようなリスクに対して、保険資金対応、バックアップ対応等について具体的な対応が提案されているか。</p> <p>（ア）社会経済環境の変化（物価変動含む）に対する対応</p> <p>（イ）その他抽出されたリスクに対する対応</p>	40 点

4 施設整備計画等に関する事項（配点計210点）

評価項目	評価基準	配点
<p>(1) 住戸に関する事項</p>	<p>ア 子育てに安心・安全な環境か。</p> <p>◆視点◆</p> <p>(ア) キッチン ：リビング・ダイニング等への視野、設備配置（冷蔵庫とコンロ位置）、キッチン吊戸棚のロック機能</p> <p>(イ) 風呂 ：滑りにくい床、扉にチャイルドロック、外から開けられる扉、カランが埋め込み水栓等</p> <p>(ウ) 床、壁、建具等 ：フルフラット、角の面取り、引き残し・オートクローザー付きのドアや引き戸、感電防止のあるコンセント、外から開けられるトイレ</p> <p>(エ) バルコニー ：転落防止策、窓のカギが高いところに設置、窓やサッシが防犯ガラス</p> <p>(オ) 防音対策</p>	<p>180点</p>
	<p>イ 家事がしやすいか。</p> <p>◆視点◆</p> <p>(ア) 収納 ：玄関（靴、コート・バック、ベビーカー、外遊び用物品、リビングで使用するおもちゃ等）</p> <p>(イ) 掃除、洗濯 ：汚れの落としやすい素材の床・壁・水周り、洗濯の雨天対策（浴室暖房乾燥機、室内吊下式物干等）</p> <p>(ウ) 台所、洗面所 ：伸縮式のシャワー水栓、子どもが使いやすい高さ、構造</p> <p>(エ) その他 ：トイレと浴室・洗面所が近い、洗面所に子ども用の下着置き場有、各部屋の扉がぶつからないドアノブ・水栓がレバー式、電気等のスイッチ位置が低い、高いコンセント位置、自動お湯張り機能付き給湯器</p>	
	<p>ウ 子どもの健康への配慮があるか。</p> <p>◆視点◆</p> <p>(ア) 風通しの工夫、明るいリビング、健康に配慮した建材の使用、湿気対策、窓のある浴室・洗面室</p>	

<p>エ 親子の交流への配慮があるか。</p> <p>◆視点◆ (ア) キッチンでの手伝いのしやすさ、寝室の広さ、子どもの勉強スペースが取れるリビング・ダイニング、家族の気配が感じられる間取り</p>																															
<p>オ 子どもの情操教育の配慮があるか。</p> <p>◆視点◆ (ア) リビングをって子ども部屋に行く間取り、子ども専用の収納スペース、バルコニーへのスロップシンク等の設置</p>																															
<p>カ 子どもの成長に応じた変化ができるか。</p> <p>◆視点◆ (ア) 将来的な間取り変更、子どもが増えた場合の収納場所、収納内部の棚板等の高さ変更可能</p>																															
<p>キ 施設内設備環境が工夫されているか。</p> <p>◆視点◆ (ア) 宅配ボックスの設置、歩車分離動線の採用、アプローチから住戸まで段差がない、水遊びできる場所、泥汚れ等を落とせる場所、子ども用自転車を置く場所、防犯対策</p>																															
<p>ク その他事項</p> <p>◆視点◆ (ア) 床暖房設備の設置、食器洗い乾燥機の設置、各戸と共有廊下間に吹き抜けまたはポーチがある、太陽光発電設備の設置 (イ) 防音対策関係（日本住宅性能表示基準の相当分）</p> <table border="1" data-bbox="427 1339 1161 1733"> <thead> <tr> <th></th> <th>重量床衝撃音</th> <th>軽量床衝撃音</th> <th>透過損失等級(界壁)</th> <th>透過損失等級(外壁開口部)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>等級5</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>等級4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>等級3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>等級2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>等級1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		重量床衝撃音	軽量床衝撃音	透過損失等級(界壁)	透過損失等級(外壁開口部)	等級5					等級4					等級3					等級2					等級1					
	重量床衝撃音	軽量床衝撃音	透過損失等級(界壁)	透過損失等級(外壁開口部)																											
等級5																															
等級4																															
等級3																															
等級2																															
等級1																															
<p>ケ その他優れた提案があるか。</p>																															

(2) 周辺環境への配慮に関する事項	ア 周辺環境と調和しているか。	20点
	◆視点◆ (ア) 日照障害への配慮、テレビ等電波障害への対策、プライバシーに対する配慮、工事中の配慮	
イ 景観性に優れているか。		
◆視点◆ (ア) 建物デザイン、外構・植栽計画等		
(3) 地球環境への配慮に関する事項	ア 地球環境へ配慮されているか。	10点
	◆視点◆ (ア) 地球環境に配慮した材料の使用、建設副産物の発生抑制・再資源化、省エネルギー対策	

5 設計業務及び建設業務に関する事項 (配点100点)

評価項目	評価基準	配点
(1) 設計業務及び建設業務	ア 設計・建設・工事監理業務の実施体制が優れているか。 イ 地元事業者への貢献はあるか。 ウ 品質確保の方策が優れているか。 エ 施工計画、施工方法が優れているか。 オ その他優れた提案があるか。	100点

6 事業の運営・維持管理に関する事項（配点計240点）

評価項目	評価基準	配点
(1) 住戸の賃貸業務	ア 住戸の賃貸に関する基本的な考え方が優れているか。 イ 業務の実施体制（業務受託者、連絡体制、バックアップ体制）が優れているか。 ウ 居住者への対応業務等の提案が優れているか。 エ その他優れた提案があるか。	80点
(2) 入居者募集業務	ア 入居者の募集に関する基本的な考え方が優れているか。 イ その他優れた提案があるか。	40点
(3) 維持管理業務（大規模修繕・リフォーム業務を除く）の実施	ア 維持管理業務（大規模修繕・リフォーム業務を除く）の実施に関する基本的な考え方が優れているか。 イ 維持管理業務（大規模修繕・リフォーム業務を除く）の各業務について、業務内容及び業務スケジュールが優れているか。 ウ 通常時、時間外及び非常時における業務の実施体制（業務受託者、連絡体制、バックアップ体制）が優れているか。 エ その他優れた提案があるか。	80点
(4) 大規模修繕・リフォームの実施	ア 大規模修繕・リフォーム業務について、適切かつ効果的な長期修繕計画が予定されているか。 イ その他優れた提案があるか。	40点