

市営飯塚耐火住宅跡地活用事業
公募型プロポーザル募集要項
【優秀提案者選定基準】

令和 8 年 9 月 1 5 日
川口市 都市計画部 住宅政策課

事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する資格要件を満たしており、かつ、応募者の提案内容が、募集要項に規定する公募要件を満たすことを前提として、県営住宅の入居者及び地域住民等へのサービスの内容及び事業の安定性・継続性、施設計画等を総合的に評価する。

1 資格審査

資格審査では、次に示す応募者の資格要件、資力・信用力の確認を行う。

資格審査の結果、1項目でも当該要件を満たしていない場合は失格とし、その旨を応募者に通知する。

(1) 応募者の資格要件（審査の視点）

- ① 応募者は、単独の法人格を有する団体若しくは複数の法人格を有する団体で構成されるグループとなっているか。
- ② 応募者に地域貢献施設の所有者及び地域貢献施設のサービス要件（必須）の運営者が含まれているか。
- ③ 地域貢献施設のサービス要件（必須）を運営する者は、当該サービスについて、3年以上の運営実績を有しているか。
- ④ 単独応募者又はグループ応募者に属している構成員が他のグループ応募者に参加していないか。
- ⑤ 応募者が募集要項に記載される「応募者の制限」に該当していないか。

(2) 資力・信用力（審査の視点）

- ① 当期活動収支差額（当期活動増減差額）または当期純利益が3期連続でマイナス値ではないか。注1)
- ② 営業損益（サービス活動増減差額）または営業利益が3期連続でマイナス値ではないか。注1)
- ③ 直近期の財政状態が債務超過ではないか。
- ④ 直近期の有利子負債比率が100%未満であるか。注2)

注1) 減価償却費、諸引当金等を戻した上で確認する。

注2) 有利子負債比率＝（有利子負債/自己資本）×100

2 提案審査

資格審査の要件を満たした応募者について、提案審査を行う。選定委員会において、県営住宅の入居者及び地域住民等へのサービス内容及び事業の安定性・継続性等について、表1～4に示す①事業内容、②事業計画、③施設計画、④運営計画の審査項目ごとの評価の視点に基づいて、提案内容を審査する。

なお、いずれかの審査項目で、事業の実現性・継続性に対して課題が残ると評価した場合、他の審査項目の点数に関わらず、最優秀提案者として選定しないことがある。

表1 ①事業内容：配点合計 25 点

審査項目	評価の視点	配点	該当様式
事業内容 【サービス要件 (必須)】	・提案された事業コンセプト（目的・意義等）が本事業の目的に合致しているか。 ・県営住宅や周辺地域の現状や課題を的確に捉えているか。 ・サービスを提供する対象者の設定が妥当であるかどうか。 ・サービスの内容及び提供方法の考え方が妥当であるか。 ・事業規模が、地域の需要を考慮し、また明確な需要予測に基づいた適正な規模となっているか。	20 点	4-2 4-3 提案概要書 等
事業内容 【サービス要件 (任意)】	提案内容に応じて加点する。 ・提案された事業コンセプト（目的・意義等）が本事業の目的に合致しているか。 ・県営住宅や周辺地域の現状や課題を的確に捉えているか。 ・サービスを提供する対象者の設定が妥当であるかどうか。 ・サービスの内容及び提供方法の考え方が妥当であるか。	5 点	4-2 4-3 提案概要書 等

表2 ②事業計画：配点合計 25 点

審査項目	評価の視点	配点	該当様式
事業収支 計画	・資金調達及び毎年度の収支計画が、明確な根拠に基づき確実かつ安定的なものか。 ・不測の資金需要への対応策が適切か。	10 点	4-4、4-5 4-6、4-7 4-8 等
リスク 管理	・事業を実施するにあたって特に影響が大きいと想定されるリスクが抽出され、顕在化させないための仕組み及び顕在化した場合の対応策が適切か。 ・社会情勢の変化（利用者や職員の確保など）への対応策及び事故、災害・疫病等のリスクを想定した対応策が適切か。	5 点	4-9 等
貸付料	・貸付料提案価格が募集要項5公募対象地の賃貸条件等（1）賃貸条件における「最低貸付料」以上となっているか。	必須	4-10 等
	・貸付料提案価格が最も高い応募者を 5 点とし、2 位（4 点）、3 位（3 点）、4 位（2 点）、5 位（1 点）、6 位～（0 点）とする。	5 点	
スケジュー ール	・スケジュールは実現可能か、早期に地域貢献施設の運営が開始されるスケジュールとなっているか。	5 点	4-11 等

表3 ③施設計画：配点合計 35 点

審査項目	評価の視点	配点	該当様式
建築計画	・周辺環境等に配慮した配置計画、建築計画となっているか。 ・県営住宅や周辺地域の住民が気軽に訪れやすい配置計画や外構計画となっているか。 ・利用者の特性を踏まえ、安全で快適に施設を利用できるような施設面での優れた提案がなされているか。 ・周辺環境に調和した景観形成への配慮がなされているか。	20 点	4-12 4-13 4-14 等
多目的室	・県営住宅の入居者が集会所として無償利用できる多目的室を設ける計画となっているか。 ・3 階以上、5 0 m²以上となっているか。 ・5 0 人程度が集うための備品（椅子、机等）を用意する計画となっているか。 ・災害時に2 4 時間体制で県営住宅の入居者及び地域住民の避難所※として無償利用できる計画となっているか。 ※「指定緊急避難場所（風水害）」と同程度の機能とする。	必須	
環境への配慮	・環境へ配慮された施設の提案がなされているか。	必須	
環境への配慮 太陽光設備の導入	・再生可能エネルギーの積極的な導入、省エネルギー化等の提案がなされている場合、省 CO2、節電、再生可能エネルギーの活用、建物の長寿命化等の提案内容に応じて加点する。	5 点	
	・ZEB 化している場合は ZEB ランクに応じて加点する。 「ZEB」（5 点）、「Nearly ZEB」（4 点）、「ZEB Ready」（3 点）、「ZEB Oriented」（2 点）とする。	5 点	
	・県営住宅の屋上への太陽光設備設置の提案がなされている場合に加点する。	5 点	
非常用電源の確保	非常用電源として利用可能な太陽光設備を導入しない場合※、別途、非常用電源確保措置を講じること。	※の場合 必須	

表 4 ④運営計画：配点合計 20 点

審査項目	評価の視点	配点	該当様式
運営方針 及び体制	・ サービス要件（必須）及び事業者の提案によるサービス要件（任意）が有機的に連携し、一体的かつ円滑な運営が可能な方針及び体制となっているか。	10 点	4-14 等
地域等への 貢献	・ 県営住宅の入居者及び地域住民に貢献する仕組みや工夫がなされているか。	10 点	4-15 等

3 採点方法

審査項目ごとに以下の 5 段階で評価し、採点する。

採点			評価
配点が 5 点の場合	配点が 10 点の場合	配点が 20 点の場合	
5 点	10 点	20 点	特に優れている
4 点	8 点	16 点	優れている
3 点	6 点	12 点	普通（通常想定される程度）
2 点	4 点	8 点	やや不十分
1 点	2 点	4 点	不十分