

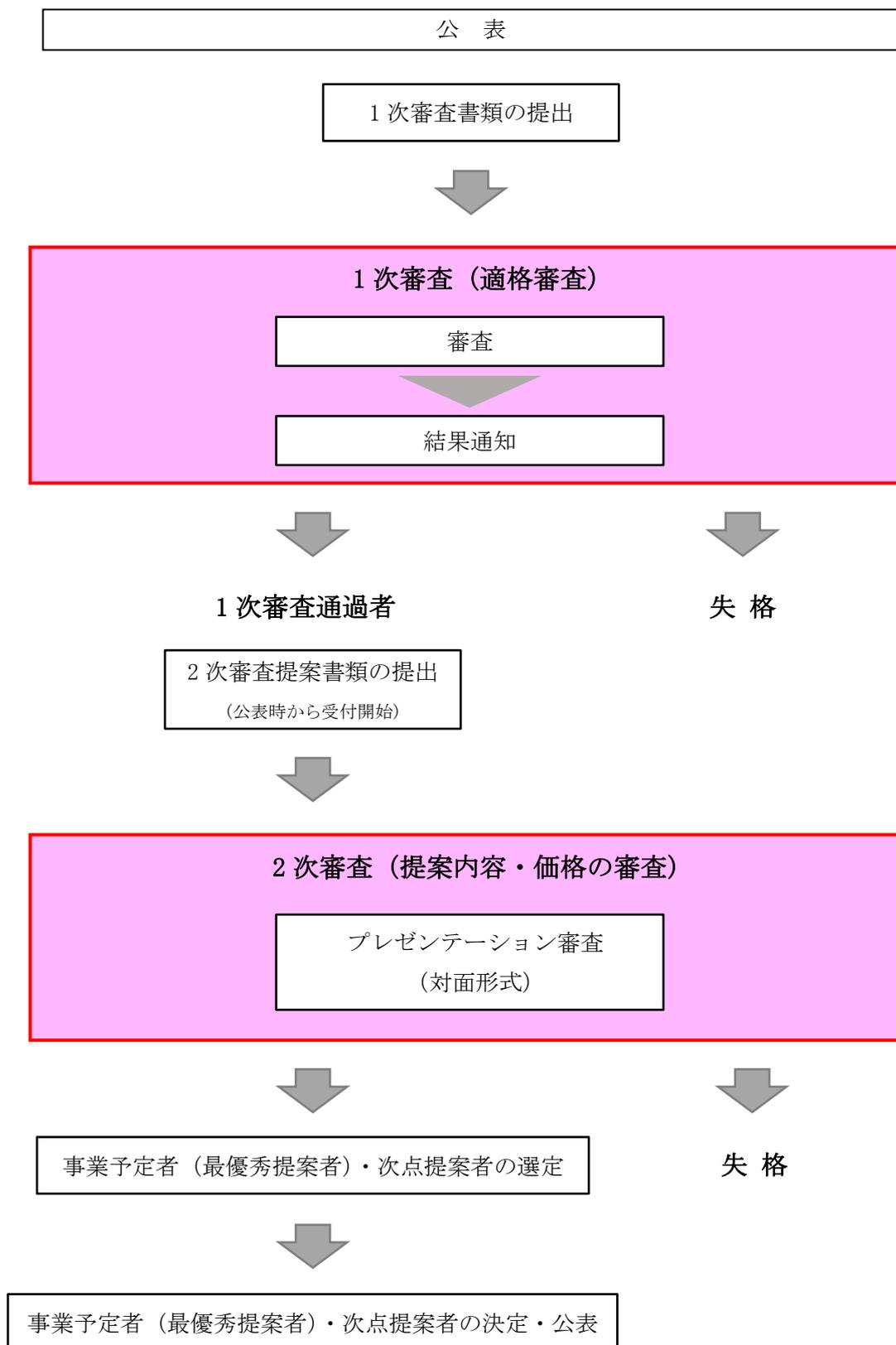
市営住宅子安団地跡地
環境配慮型住まいづくりモデル事業
評価・選定基準

令和5年（2023年）6月
契約資産部 資産管理課

目次

1. 評価・選定について.....	3
2. 評価方法	4

評価・選定の進め方



市営住宅子安団地跡地環境配慮型住まいづくりモデル事業（以下「事業」という。）の評価・選定に関する事項を次のとおり定めます。

1. 評価・選定について

本事業に参加するグループ（以下「グループ」という。）から提出された提案書類等の評価は、厳正かつ公平に行うため、外部有識者等で構成される「市営住宅子安団地跡地の処分に関する評価会議」（以下「評価会議」という。）で行い、事業予定者となる最優秀提案者及び次点提案者を選定し、市が決定します。

(1) 評価会議

評価会議は非公開で行い、評価会議の参加者については、最優秀提案者及び次点提案者の選定後に公表するものとします。

(2) 1次審査及び2次審査

グループから提出された提案書類等に対して、本評価・選定基準に基づき、適格審査（参加要件等の確認）を行うとともに、本事業に関する事業計画の提案（プレゼンテーション等）及び価格の提案を評価（評点化）します。

なお、グループが1グループの場合でも評価し選定を行います。

(3) 最優秀提案者及び次点提案者の決定

評価会議において評価した結果を踏まえて、評価点の合計（以下「総合評価点」という。）が最も高いグループを最優秀提案者（事業予定者）、次に総合評価点が高いグループを次点提案者として、市が決定します。

総合評価点が高いグループが2以上ある場合は、2次審査基準に掲げる評価項目「Ⅱ 環境配慮型住宅の整備」の事業計画点が高いグループを最優秀提案者とし、次に高いグループを次点提案者とします。また、「Ⅱ 環境配慮型住宅の整備」の事業計画点と同点の場合、「Ⅲ 街区の住環境整備」の事業計画点が高いグループを最優秀提案者とします。

なお、募集要項に基づき、最優秀提案者（事業予定者）と基本協定書の内容について合意に至らなかった場合等の何らかの理由で基本協定書を締結できなかったときなどは、次点提案者と基本協定書について協議できるものとします。ただし、この場合であっても同時に2グループ以上と協議することはありません。

(4) 留意事項

最優秀提案者及び次点提案者の選定前に、事務局及び評価会議の参加者に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けることを目的とし、評価に関する照会・接触等の働きかけを行った場合、当該グループは失格とします。

2. 評価方法

(1) 1次審査（適格審査）

グループから提出された1次審査書類を基に、次の内容を満たしていることを審査します。

① 1次審査評価基準

ア 基本的事項

必要な書類が揃っており、書類間の整合が図られているか。

（適格・失格）

イ 参加資格要件

募集要項「第2 募集条件・1. 参加者の資格要件」の条件を満たしていない場合は失格とする。

（適格・失格）

ウ 信用力（経常損益）

直近事業年度3期連続でプラスになっていない場合は失格とする。

（1期でもマイナスがある場合は失格）

（適格・失格）

エ 資力（営業キャッシュフロー規模）

直近事業年度3期連続でプラスになっていない場合は失格とする。

（1期でもマイナスがある場合は失格）

（適格・失格）

なお、募集要項に基づき、1次審査の結果を令和5年（2023年）8月31日（木）までに代表者へ電子メールで通知します。

(2) 2次審査（事業計画・価格の審査）

上記(1)の1次審査を通過したグループの提案について、評価会議において、下記

①「2次審査評価基準」の各評価項目に対し、事業計画の提案及びプレゼンテーション（対面形式）を基に審査を行い、評価（評点化）します。

① 2次審査評価基準

次に示す基準で各グループの事業計画の提案を評価（評点化）し、事業計画点と価格点の合計（総合評価点）を算出する。

(1) 事業計画の提案

評価項目・視点		配点
I 事業の全体コンセプト（基本的な方向性）		
八王子市、周辺地域及び住民に対する認識	1 本市の状況及び特性を考慮した計画となっているか。	10
	2 周辺地域の状況及び特性を考慮した計画となっているか。	
	3 住民の持続的な暮らしを考慮した計画になっているか。	
提案内容の的確性	4 実施方針及び目的を考慮した計画となっているか。	
事業への取り組み姿勢	5 市の基本的な方向性に対する積極的な計画があるか。	
その他	上記項目以外で優れた計画はあるか。	
II 環境配慮型住宅の整備		
事業計画の評価【技術的環境性能】	1 目指す環境性能は優れているか。（ZEH以上の性能・仕様など）	20
	2 設計・施工面の考え方（材料、造りかた等）における環境配慮は優れているか。	
	3 パッシブデザインなど設計上の環境配慮は優れているか。	
	4 国産材や自然素材の使用等による環境配慮は優れているか。	
	5 設備面の環境配慮及び建築後における環境性能の検証方法は優れているか。	
その他	上記項目以外で優れた計画はあるか。	
III 街区の住環境整備		
事業計画の評価【技術的環境性能】	1 建物、樹木、緑地及び緑道等の配置計画及び景観計画は優れているか。	20
	2 自然環境（採光、通風、雨水等）に配慮した計画となっているか。	
	3 ヒートアイランド現象の軽減策（道路面積の縮小や樹木の適正配置、舗装路面の工夫など）は優れているか。	
	4 南子安公園との一体的な整備について、より良い住まいづくりに配慮した計画となっているか。	
	5 緑地等外構の維持管理等において、住民のコミュニティづくりなど、持続的な取組となるよう配慮された計画となっているか。	
その他	上記項目以外で優れた計画はあるか。	
IV 事業の実施方法（市内事業者の参画等）		
事業計画の評価	1 事業を安定的かつ確実に実施できる体制の計画となっているか。	30
	2 グループ内における市内事業者の位置づけ・役割は主体的か。	
	3 グループ内における市内事業者の分担する事業規模は大きいか。	
	4 事業実施に伴う、グループ以外の市内事業者の活用や市内各種団体との連携などについて考慮されているか。	
	5 グループ内における市内事業者の技術力向上につながる取組は優れているか。	
	6 建築前中後における環境性能を検証した結果の活用及び現場公開など市民や市内事業者への周知・普及方法は優れているか。	
	7 事業スケジュールの中で、上記5及び6を踏まえた効果的な計画が考慮されているか。	
その他	上記項目以外で優れた計画はあるか。	
事業計画点 小計		80

ア 事業計画点の評点化方法

下表に示す評点化基準により評点化する。

評価	評点化基準	評点化方法
A	特に優れている	各項目配点×1.0
B	優れている	各項目配点×0.8
C	標準的である	各項目配点×0.5
D	やや劣っている	各項目配点×0.3

各評価項目の評点については、評価会議の各参加者が個別に行った評価の平均値とする。なお、平均値を求める際は、小数点第3位を四捨五入した値とする。

(2) 価格の提案

買受希望価格の評点化方法は、次に示す計算式により算出し、小数点第3位を四捨五入した値とする。

評価項目	評価基準	配点
価格	買受希望価格÷最高価格×配点(20点)	20
価格点 小計		20

② 提案に求める内容

I 事業の全体コンセプト（基本的な方向性）

本事業の実施にあたり、想定される実施方針及び目的を踏まえた、全体コンセプト（基本的な方向性）について提案してください。

(1) 遵守しなければならない事項

ア 「八王子市地球温暖化対策推進計画」に示されたゼロカーボンシティ実現に向け、住宅・建築物における徹底した省エネ、再エネ設備等の導入により、二酸化炭素の排出削減を実現するとともに、まち全体として“ゼロカーボンシティを実現したまちの姿”を意識した計画

イ 「都市づくりビジョン八王子」に示された当該地の土地利用方針「戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、日常生活の利便性向上を目指す」に適合した計画

ウ 「八王子駅南口周辺地区まちづくり方針」に示された当該地の取り組み方針「緑やうるおい、住民の利便性を高め、坂の上に広がる閑静な住宅地としての価値の保全・向上に取り組む」に適合した計画

エ 下記の計画を踏まえた計画であること。

- a 「八王子市景観計画」に示された景観形成の基本方針及び事業地が属する地域の景観形成方針に即した計画
- b 「八王子市景観ガイドライン」に示した内容を踏まえ、上記 a に即した周辺の景観資源とのつながりを意識した計画
- c 「八王子市水循環計画」に基づき、六本杉公園湧水池の湧水保全強化地区であることから、雨水浸透の水量確保と地下水の水質保全に配慮した雨水浸透計画

(2) 提案してもらいたい事項

本市、周辺地域の状況や特性（人口減少、少子高齢化、地球温暖化防止、周辺施設など）を踏まえた事業計画、住民の持続可能な暮らしの実現に関する事項（周辺の住環境と調和した環境及び景観、世帯層に応じたライフステージへの対応など）について記載してください。

II 環境配慮型住宅の整備

本事業の実施にあたり、想定される環境配慮型住宅の整備内容について提案してください。

(1) 遵守しなければならない事項

- ア 戸建住宅等において、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を満たす性能以上
- イ 1戸当たりの最低敷地面積は 130 m²以上
- ウ 市内産業の振興及び市内事業者技術力向上の契機となるよう、工務店等の市内に本店を置く事業者 1 社以上がグループの事業主又は協力会社として、供給する全区画数の 30%以上の区画において戸建住宅等の設計、建築を行う計画

(2) 提案してもらいたい事項

本事業で目指す ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）性能以上（ZEH+、LCCM 住宅等）、設計・施工面の考え方（材料や造りかた等）やパッシブデザイン等の設計（太陽熱や雨水の利用等）、国産材や自然素材の使用等（構造材や仕上材など使用材料）及び設備（環境配慮システム、IoT 活用等による建築後の環境性能の検証方法など）などの環境配慮に関する事項について記載してください。

Ⅲ 街区の住環境整備

本事業の実施にあたり、想定される住宅周辺の外構や緑地・緑道、広場及び道路等住環境の整備内容について提案してください。

(1) 遵守しなければならない事項

- ア 周辺の住環境に調和した自立性の高い住環境づくりをめざすための維持管理などの取り組みを計画
 - イ エネルギー等の効率的利用の取り組みを計画
 - ウ 事業地内に新住民及び周辺住民の安全・安心に寄与する防災機能を有する空地（公園・緑地等）を既存の南子安公園と接するように事業地の3%以上配置し、一体的になるように計画
 - エ 上記ウにおいて、南子安公園と地盤面の高低差がないように計画（既存フェンスの移設含む。）してください。なお、やむを得ず既存公園の地盤面と高低差が生じる場合は、空地（公園・緑地等）又は事業地のいずれかに土砂等が流入・流出しないよう、擁壁又は土留め等の工作物を設置する等の対策
 - オ 事業地内に地域の回遊や往来に必要な通り抜けの機能を有する通路・緑道等を計画
 - カ 周辺環境との調和を図るため、道路境界線から建物の壁面については、0.5m以上を確保した計画
 - キ 周辺河川及び地域への流入負荷軽減の観点から、降雨強度 60 mm/h 以上の降雨に対応した雨水流出抑制施設を設置
 - ク 南側歩道について、既存切下げ部分を使用しない計画とする場合は、連続する歩道構造とし、事業地との境界に合わせて道路構造物等を移設した計画
- ※道路との境界については土地境界図を確認してください。

(2) 提案してもらいたい事項

建物や樹木、緑地及び緑道等の配置計画、自然環境（採光、通風、雨水等）への配慮事項、ヒートアイランド現象の軽減策（道路面積の縮小、樹木の適正配置、舗装路面の工夫等）、南子安公園の整備後の環境配慮、住民コミュニティの活用など持続的かつ効果的な緑地等外構の維持管理方法について記載してください。

IV 事業の実施方法（市内事業者の参画等）

本事業を効果的に実施するにあたり、想定される実施体制、実施スケジュール及び住宅建築後のフォローアップ手法について提案してください。

(1) 遵守しなければならない事項

- ア 工事及び重機・資材等の搬入・搬出に際しては、影響の及ぶ範囲の住民及び町会・自治会等に対し、事前に十分な説明し理解を得るとともに、周辺環境に与える影響が最小限となるように配慮
- イ 工事の作業期間中は、当該地の周辺住民や前面道路の通行人の安全確保及びプライバシーの確保に配慮
- ウ 法令等を遵守し、インフラ等の各管理者と協議したうえ、整備してください。また、計画に必要な事項及び事業地の現況等は、各管理者に確認

(2) 提案してもらいたい事項

事業を安定的かつ確実に実施できる体制、グループ内における市内事業者の位置づけ・役割及び分担する事業規模、グループ内の市内事業者の技術力向上につながる取組、グループ以外の市内事業者の活用（材料調達や仮設資機材リース、工事期間中の弁当配達等）、建築前中後における環境性能の検証結果の活用及び現場公開など市民や市内事業者への周知・普及方法、効果的なスケジュールとなっているかについて記載してください。