

(仮称) 子育て支援住宅の設計、建設、管理及び運営事業

提案内容審査要領

平成28年12月

北茨城市

(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、市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100点を付与する。

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
1 子育て世帯用住宅	
(1) 単位面積（専有面積）	70㎡以上／戸
(2) 設置戸数	20戸程度
(3) 家賃	借上料総額の1／2
(4) 各住戸の設備計画	
①照明・電灯コンセント	エアコン用コンセントは独立回路 電気調理器及び電気給湯器（設置する場合）専用コンセントは独立回路
②セキュリティ	カラーモニター付きインターホンを設置 1階住戸には雨戸又はシャッター設置
③電話	電話用モジュラコンセントを設置
④テレビ	受信端子（地上波デジタル、BS・CS放送）を設置
⑤インターネット	インターネット配線ができること（光終端箱まで設置）
⑥受電設備	単相3線式100／200V、最大50Aまで対応
⑦騒音・振動対策	床・壁の防音性が良いこと。 ※JIS（日本工業規格）の測定基準に基づく性能表記を示すこと。
⑧空調設備	1台以上、洗浄機能付、冷房・暖房能力とも2.2kw以上、設置されていない居室は設置可能な構造（専用コンセント、エアコンスリーブ、スリムダクト取付け）
⑨台所・調理器具	収納、調理台、コンロ、シンク（流し台）を備えたシステムキッチンとし、コンロは2口以上（グリル付き）で電気式（IH）を設置 L=2, 100以上
⑩給湯	3箇所給湯（キッチン、浴室、洗面）
⑪浴室	独立ユニットタイプ（シャワー、追炊き機能、浴室乾燥機能付）、1616サイズ以上設置

⑫洗面所、脱衣場	洗髪洗面化粧台、洗濯機防水パン
⑬トイレ	独立タイプ（温水洗浄機能及び暖房便座機能付き）、タオル掛け・紙巻き器・棚の設置
⑭バルコニー	設置（物干し金物設置）
⑮建具	多層ガラス等の防犯対策を講じたもの、1階部分には雨戸かシャッターを設置、住戸の共用廊下に面する窓に面格子（アルミ製）を取付け、カーテンレール（原則ステンレス製ダブル）を取付け、クローゼットを各居室（リビングを除く）に設置、室内物干しを1箇所以上設置
(5) 共用部	
①共用玄関	オートロック設置
②防犯カメラ	設置
(6) 駐車場	40台程度（戸数の2倍以上）
(7) 駐輪場	20台程度（戸数以上）、屋根付き
(8) 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
(9) その他	住宅性能表示制度による性能評価取得 第三者評価機関による子育てに良い住宅の認定取得 泥落とし用の洗い場の設置
2 子育て支援施設	
①場所	別棟
②50㎡以上の遊び場所	パーテーションやカーテンの設置
③授乳室	給湯機能のある流し台の設置
④事務室	給湯機能のある流し台の設置
⑤照明・電灯コンセント	エアコン用コンセントは独立回路 電気調理器及び電気給湯器（設置する場合）専用コンセントは独立回路
⑥セキュリティ	カラーモニター付きインターホンを設置
⑦電話	電話用モジュラコンセントを設置
⑧テレビ	受信端子（地上波デジタル、BS・CS放送）を設置
⑨インターネット	インターネット配線ができること（光終端箱まで設置）
⑩受電設備	単相3線式100/200V、最大50Aまで対応
⑪騒音・振動対策	床・壁の防音性が良いこと
⑫空調設備	各部屋に1台、洗浄機能付、冷房・暖房能力とも2.2kw以上

⑫洗濯機置き場	洗濯機防水パン
⑬トイレ	温水洗浄機能及び暖房便座機能付き、子供用トイレの設置、タオル掛け・紙巻き器・棚の設置
⑭建具	多層ガラス等の防犯対策を講じたもの、カーテンレール（原則ステンレス製ダブル）を取付け、クローゼットを各居室（リビングを除く）に設置
⑮外遊び用のひさし	設置
⑯防犯カメラ	設置
⑰駐車場	5台以上
⑱その他	泥落とし用の洗い場の設置

(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1, 000点とする。

① 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
本事業の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>・本事業の目的を十分理解し、募集要項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。</li><li>・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。</li><li>・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）</li><li>・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）</li><li>・事業期間中の北茨城市への連絡体制及び協議体制は確立されているか。</li></ul>	100点

②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
事業収支計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・収支の根拠が明確かつ妥当か。</li> <li>・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</li> <li>・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。</li> <li>・借入金償還計画に変則的要素はないか。</li> <li>・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。</li> <li>・資金収支の安定化のための優れた提案があるか。</li> </ul>	140点
資金調達計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	20点
事業継続の安定性 （リスクへの対応）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>（1）社会経済環境の変化（物価変動含む）に対する対応</li> <li>（2）その他抽出されたリスクに対する対応</li> </ul>	40点

③施設整備計画等に関する事項（配点計320点）

評価項目	評価基準	配点
住戸に関する事項	<p>・子育てに安心・安全な環境か。</p> <p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キッチン               <ul style="list-style-type: none"> <li>: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</li> </ul> </li> <li>・風呂               <ul style="list-style-type: none"> <li>: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</li> </ul> </li> <li>・床、壁、建具等               <ul style="list-style-type: none"> <li>: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</li> </ul> </li> <li>・バルコニー               <ul style="list-style-type: none"> <li>: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</li> </ul> </li> <li>・防音対策</li> </ul>	233点
	<p>・家事がしやすいか。</p> <p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収納               <ul style="list-style-type: none"> <li>: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)</li> </ul> </li> <li>・掃除、洗濯               <ul style="list-style-type: none"> <li>: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)</li> </ul> </li> <li>・台所、洗面所               <ul style="list-style-type: none"> <li>:伸縮式のシャワー水栓、子どもが使いやすい高さ、構造</li> </ul> </li> <li>・その他               <ul style="list-style-type: none"> <li>:トイレと浴室・洗面所が近い、洗面所に子供用の下着置き場有、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</li> </ul> </li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの健康への配慮があるか。</li> </ul>																															
	<p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>																															
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・親子の交流への配慮があるか。</li> </ul>																															
	<p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>																															
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの情操教育の配慮があるか。</li> </ul>																															
	<p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リビングを通過し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</li> </ul>																															
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの成長に応じた変化ができるか。</li> </ul>																															
	<p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>																															
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内設備環境が工夫されているか。</li> </ul>																															
	<p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>																															
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他事項</li> </ul>																															
	<p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床暖房設備の設置、食器洗い乾燥機の設置、各戸と共有廊下の上に吹き抜けまたはポーチがある、太陽光発電設備の設置、貸し菜園等の設置</li> <li>・防音対策関係（日本住宅性能表示基準の相当分）</li> </ul> <table border="1" data-bbox="555 1713 1200 1921"> <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																																
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他優れた提案があるか。</li> </ul>																															



	評価基準	配点
子育て支援施設に関する事項	・親子が触れ合える作りになっているか。	60点
	(視点) ・十分な広さがある ・安全に配慮されている。 ・その他優れた提案があるか。	
周辺環境への配慮に関する事項	・周辺環境と調和しているか。	18点
	(視点) ・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	
	・景観性に優れているか。	
	(視点) ・建物デザイン、外構・植栽計画等	
地球環境への配慮に関する事項	・地球環境へ配慮されているか。	9点
	(視点) ・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	

③設計業務及び建設業務に関する事項（配点80点）

評価項目	評価基準	配点
設計業務及び建設業務	・設計・建設・工事監理業務の実施体制が優れているか。	80点
	・品質確保の方策が優れているか。	
	・施工計画、施工方法が優れているか。	
	・その他優れた提案があるか。	

④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
住戸の賃貸業務	住戸の賃貸に関する基本的な考え方が優れているか。	80点
	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。	
	居住者への対応業務等の提案が優れているか。	
	その他優れた提案があるか。	
入居者募集業務	入居者の募集に関する基本的な考え方が優れているか。	40点
	その他優れた提案があるか。	
維持管理業務 （大規模修繕・ リフォーム業務 を除く）の実施	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。	80点
	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。	
	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。	
	その他優れた提案があるか。	
大規模修繕・ リフォームの実施	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。	40点
	その他優れた提案があるか。	

⑤建物譲渡価格に関する事項（配点60点）

評価項目	評価基準	配点
建物譲渡価格の 算出方法	・事業期間終了後の建物譲渡価格の算出方法が具体的かつ妥当であるか。	60点
	・北茨城市がより安価に譲渡を受けられることのできる提案になっているか。	
	・その他優れた提案があるか。	