

吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項
「第1回計画住宅ゾーン」

審査基準書

令和8年8月

吉川市

吉川美南駅東口周辺地区事業者募集「第1回計画住宅ゾーン」審査基準の概要

吉川美南駅東口周辺地区 計画住宅ゾーンにおいて、最も優れた提案をした申込者を選定するために、「吉川美南駅東口周辺地区事業者選定委員会」において、以下の審査方法により審査します。

（１）一次審査（７０点）

事業者選定委員会において、申込者の参加資格と事業企画提案を書類により審査

- ① 提出書類の確認、参加資格の審査
- ② 資力審査
- ③ 事業企画提案について書類審査（７０点）



- ・ 二次審査の対象となる者、５者程度を選定
- ・ 事業企画提案書の一次審査の評点については、二次審査に加算せず、二次審査の事業企画提案のプレゼンテーションで改めて審査を行う

（２）二次審査（１００点）

事業者選定委員会において、事業企画提案内容をプレゼンテーション後に審査
また、価格提示書に記載された金額について審査

- ① 事業企画提案内容（７０点）
- ② 価格審査（３０点）



二次審査（事業企画提案、価格審査）の総得点（１００点満点）の一番高い申込者から優先交渉権者、第２順位優先交渉権者、第３順位優先交渉権者とし、上位３者を選定します

1 審査事項について

(1) 審査方法

申込者から提出された申込書、事業企画提案書及び価格提示書について「参加資格、資力、事業企画提案の書類審査」、「事業企画提案に関するプレゼンテーション審査、価格審査」の２段階に分けて総合的に審査を行い、優先交渉権者として上位３者を決定します。

(2) 審査の体制

優先交渉権者の選定にあたっては、都市計画等の知識を有する者と市職員で構成する「吉川美南駅東口周辺地区事業者選定委員会」で審査を行います。

(3) １次審査

募集要項に規定する参加資格要件を満たしているか、資力を満たしているか、関係法令及び条例を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないかを確認するとともに、事業企画提案書について審査をします。

一次審査の結果、二次審査の対象となる者を５者程度選定します。

なお、資格不備の場合、又は虚偽の記載等がある場合は失格とします。

(4) ２次審査

事業企画提案に関するプレゼンテーション審査、価格審査の点数を合算し、優先交渉権者として上位３者を選定します。

なお、選定の結果、優先交渉権者の該当なしとする場合があります。

(5) 順位の決定方法

① １次審査は、選定委員の事業企画提案書の書類審査による評価点の平均値を得点とし、最も点数の高かった者から５者程度選定します。

点数は小数点以下を切捨てた点数とし、同点の場合は「２ 審査基準 (2) 事業企画提案の評価項目」の「提案を求める機能」の得点が高い申込者を上位順位として選定します。

② ２次審査は、選定委員のプレゼンテーション審査による評価点の平均値と価格点を合算した総合評価を行います。その結果、得点の高い順に上位３者を選定します。

事業企画提案、価格点共に小数点第３位以下を切捨てた点数を合計し、その合計点の小数点以下を切捨てた点数で順位を決定します。

同点の場合は、「２ 審査基準 (2) 事業企画提案の評価項目」の「提案を求める機能」の得点が高い申込者を上位の順位として選定します。

(6) 審査結果の公表

審査結果は、全ての申込者に個別に通知するほか、市のホームページにて上位３者について公表いたします。

2 審査基準

(1) 評価配分

審査は、参加資格要件に関する適否、施設の建設、資力及び法規制に関する適否を評価した後、事業企画提案、価格審査に関する内容について、以下の配分で評価します。

事業企画提案書の審査の配点は７０点満点、価格審査の配点は３０点満点として総合計１００点満点で評価します。

① 事業企画提案内容：７０点満点

(下記の評価項目ごとに、事業者選定委員会で評価点をつけることとします。)

② 価格審査：３０点満点

(2) 事業企画提案の評価項目

審査項目	評価項目	評価ポイント
用途地域等	第一種住居地域	適否：戸建住宅であるか
建ぺい率／ 容積率	60／200	適否：予定されている建ぺい率／容積率の制限以内か
地区計画等	地区計画等	適否：地区の地区整備計画を遵守されているか
戸建住宅の 建設条件	G X Z E H	適否：予定されている戸建住宅がG X Z E H基準（令和7年9月26日経済産業省）を受けているか
	長期優良住宅の認定	適否：予定されている戸建住宅は長期優良住宅の認定を受けているか
地区の コンセプト	①地区コンセプト	開発にあたっての計画コンセプトを示してください。
事業実施体制 (15 点)	①実施体制	事業を円滑に実施するための十分な体制であるか
	②販売体制	販売価格・販売スケジュールは適切か
	③業務の実績	過去に類似の業務実績を有しているか
提案を求める 機能 (要求水準) (55 点)	①適切な土地利用計画	戸建住宅地として適切な土地利用計画であるか
	②良好な街並みの形成	戸建住宅として地域の環境に調和した美しい街並み景観が形成されているか
	③地域コミュニティの形成	地域住民のコミュニティ活動の活性化が図られているか
	④環境にやさしいまちづくり	地球温暖化対策と循環型社会等の推進に取り組んでいるか
	⑤災害に強く・犯罪を起こさせないまちづくり	防災性・防犯性の向上が図られているか
	⑥特色のある魅力的なまちづくり	「住みたい」と思える特色のある魅力的なアイデアが示されているか
事業企画提案内容の審査		70 点

(3) 価格審査

審査方法	配点
a 最も高い価格を提示した者の点数を満点 30 点 b それ以外の者については、 $30 \text{ 点} \times (\text{提示した価格} \div \text{最も高い者の提示価格}) = \text{土地売買価格の評点}$	
価格審査	30 点

(4) 審査項目の合計

事業企画提案内容の審査	70 点／満点
価格審査	30 点／満点
合 計	100 点／満点