

久留米市市営住宅跡地購入予定者選定基準（H30年度提案公募分）

1 趣旨

本選定基準は、久留米市（以下「市」という。）が、久留米市市営住宅跡地購入希望者募集要項（H30年度提案公募分）（以下「募集要項」という。）により売却処分を実施するにあたり、最も優れた事業提案等を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、本件の募集要項等と一体のものとしします。

2 選定方法

購入予定者を選定するにあたっては、購入希望価格に加え、募集要項の評価視点で示した、魅力的な住宅地の創出、広域的な事業アピール、環境への配慮、近隣地域への配慮などの視点から、事業提案等（土地利用計画、資金計画、活用計画等）の内容を総合的に評価します。

評価に当たっては、事業提案等の内容について評価点による順位付けを行います。市は、その結果を踏まえて、購入予定者及び第2候補者を決定します。ただし、提出された事業提案等がいずれも市が設定した評価視点や利用条件等に適合しないと判断した場合は、該当なしとすることがあります。

3 具体的な評価方法及び得点の計算方法

（1）提案内容等の評価

- ・事業提案等について、別紙事業評価項目に基づく評価分類ごとに評価したうえで採点し、その合計を事業評価点（100点満点）とします。
- ・なお、以下の場合は、失格とすることがあります。
 - ① 募集要項で示した用途条件等を満たさない場合
 - ② 都市計画法、建築基準法などの各種法令（条例、規則を含む）に抵触している場合
 - ③ その他、募集要項に記載している条件を満たさない場合※審査の通過は、建築確認、建築協定案などの審査を通過したことを意味するものではありません。

（2）価格評価

- ・購入希望価格について、次の算式により価格評価点（100点満点）を算出します。
- ・購入希望価格が最低売却価格を下回ると失格となります。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{購入希望価格}}{\text{最も高い購入希望価格}} \times 100 \text{ 点}$$

（3）総合評価

事業評価点に0.4を乗じたもの（40点満点）に価格評価点に0.6を乗じたもの（60点満点）を加えたものを総合評価点とし、その最高点を得た者を購入予定者としします。なお、総合評価点が高点の場合は価格評価点が高い方を上位としします。

$$\text{総合評価点（100点満点）} = \text{事業評価点} \times 0.4 \text{（40点満点）} + \text{価格評価点} \times 0.6 \text{（60点満点）}$$

事業評価項目

【物件番号1】 本山住宅跡地

No	評価分類	評価項目（視点）	配点
1	魅力的な住宅地や都市機能の整備 〔45点〕	① 戸建分譲等を行う場合の1戸当たりの敷地面積や、共同住宅とする場合の1戸当たりの専有面積に余裕を持たせるなどの工夫を行い、子育て世帯や多世代住宅など、幅広い住居ニーズに対応できるような宅地整備が期待できるか。また、定住促進に繋がるような魅力的で質の高い住宅の整備・誘導が期待できるか。	20
		② 想定している住宅について、一団の宅地として、統一的な景観など、魅力ある街並みの創出が期待できるか。	15
		③ 個別宅地や住宅の供給に当たっては、適切な価格設定とすることが期待できるか。	10
2	広域的な事業アピール 〔15点〕	① 市外居住者を含め、住宅を必要としている者に対して、広告・宣伝などの事業アピールが期待できるか。	15
3	環境への配慮 〔10点〕	① 温室効果ガスの発生を抑制し、低炭素社会づくりに貢献できるような住宅整備が可能な環境の構築が期待できるか。	10
4	近隣地域への配慮 〔15点〕	① 整備・誘導しようとする住宅が、近隣の景観等と調和されたものとなることが期待できるか。	5
		② 造成・整備工事での近隣地域の安全性や利便性への配慮や、自治会への加入等、コミュニティ参加促進に向けた取り組みなど、近隣地域への配慮がなされることが期待できるか。	10
5	地域経済の活性化 〔10点〕	① 造成工事や建築工事等において、雇用創出効果や地場企業の活用など、地域経済の活性化が期待できるか。	10
6	総合的観点 〔5点〕	① 事業提案等の全体を通じて、企画力や独自性、確実性が感じられ、魅力あるものとなっているか。	5
計			100

事業評価項目

【物件番号 2】合川町住宅跡地

No	評価分類	評価項目（視点）	配点
1	魅力的な住宅地や都市機能の整備 〔40点〕	① 戸建分譲等を行う場合の1戸当たりの敷地面積や、共同住宅とする場合の1戸当たりの専有面積について、分譲・賃貸等のいずれを想定しているかにかかわらず、単身者世帯などの住居ニーズに対応できるような宅地整備が期待できるか。	20
		② 個別宅地や住宅の供給に当たっては、適切な価格設定とすることが期待できるか。	20
2	広域的な事業アピール 〔15点〕	① 市外居住者を含め、住宅を必要としている者に対して、広告・宣伝などの事業アピールが期待できるか。	15
3	環境への配慮 〔10点〕	① 温室効果ガスの発生を抑制し、低炭素社会づくりに貢献できるような住宅整備が可能な環境の構築が期待できるか。	10
4	近隣地域への配慮 〔20点〕	① 整備・誘導しようとする住宅が、近隣の景観等と調和されたものとなることが期待できるか。	5
		② 造成・整備工事での近隣地域の安全性や利便性への配慮や、自治会への加入等、コミュニティ参加促進に向けた取り組みなど、近隣地域への配慮がなされることが期待できるか。	15
5	地域経済の活性化 〔10点〕	① 造成工事や建築工事等において、雇用創出効果や地場企業の活用など、地域経済の活性化が期待できるか。	10
6	総合的観点 〔5点〕	① 事業提案等の全体を通じて、企画力や独自性、確実性が感じられ、魅力あるものとなっているか。	5
計			100