

紫波町町営住宅建替整備事業（第Ⅰ期）プロポーザル 審査結果及び結果要旨

1 審査委員

役職	所属・職	氏名
委員長	弘前大学 特任教授	北原 啓司
委 員	株式会社日本政策金融公庫盛岡支店 支店長兼農林水産事業統轄	岩崎 幹央
委 員	岩手県立大学総合政策学部 准教授	役重 眞喜子
委 員	副町長	高橋 堅
委 員	生活部長	長谷川 崇
委 員	建設部長	谷地 和也
委 員	企画総務部地域づくり課 副課長	長谷川 保

2 開催日時

令和8年9月18日（金）16時から18時10分

3 開催場所

紫波町役場 会議室 302～303

4 審査概要

(1) 審査方法の確認

「紫波町町営住宅建替整備事業（第Ⅰ期）プロポーザル技術提案書等評価要領」で定めた評価表に基づき審査を行うことを確認した。

提案事業者が1者であることから、205点の配点に対し、6割（123点）を超えた場合に優秀提案者とする事とした。

(2) 資格審査

提案者について、資格要件を満たしていることを確認した。

(3) 技術提案審査

提出のあった技術提案書について、プレゼンテーションにより審査を行った。

プレゼンテーション後、質疑応答を行った。以下、質問事項を抜粋する。

- ・テナントの予定について
- ・宅地分譲の対象、景観協定について
- ・ワークショップについて
- ・町営住宅の特殊性・特徴について
- ・高齢者の安全性について

- ・インナーテラス等の配置の公平性について
- ・「住み方ワークショップ」について

(4) 審査（評価）

審査資料及びプレゼンテーションの結果を踏まえ、評価項目ごとに各委員の評価点の平均値を算出した上で、合議により審査を行った。

審査の結果、岡崎建設・くらしすた不動産企業連合を優秀提案者とする事とした。

5 評価結果及び優秀提案者の決定

(1) 評価結果

順位	提案者名	評価点 (205点満点)	講評
1	岡崎建設・くらしすた不動産企業連合	158.4点	要求水準書がよく理解されていた。また、地域価値の向上を目指すコンセプトについても評価する。

(2) 評価内訳

評価項目	評価の着眼点		配点	評価点
技術提案書提出者の能力	同種業務等の実績		15	14
事業実施方針及び手法	事業の理解度及び取組意欲		20	17.2
	事業の実施方針		30	23
	評価テーマに対する技術提案	①配置・施設計画についての考え方	40	31.7
		②居住環境の快適性についての考え方	40	26.7
		③入居者の生活環境の変化に対する考え方	30	20.9
要求水準以上の提案に対する加点	提案敷地の位置		10	10
	新たな機能の導入		10	7.2
価格評価	提案価格に対する評価		10	7.7
計			205	158.4

6 審査総評

「紫波町営住宅建替整備事業（第Ⅰ期）プロポーザル」にご提案をいただき、誠にありがとうございました。

今回ご提出いただいた岡崎建設・くらしすた不動産企業連合様の提案書は、要求水準をよく理解した内容で分かりやすくまとめられていました。また、一部については要求水準を上回る提案もなされ、優れた内容でした。

特に、町営住宅の整備のみならず、広場の設置やテナントの誘致等により、暮らしの質と地域価値の向上の両方を目指すコンセプトについては、審査委員会でも高く評価されました。また、構想段階から地域住民を交えたワークショップを開催するなど、より良い地域の未来のために地域住民との関係性を重視し、事業への理解を深める努力をしている点も、高く評価されました。

一方で、入居者の多くが高齢者となることが想定されることから、2階住戸へのアクセスにおける安全性への配慮やインナーテラスの方位など住戸内プランの公平性について、今後の詳細設計において十分検討するようお願いします。また、入居者相互間並びに入居者と地域コミュニティとの関係性が良好なものとなるよう、施設整備だけではなくソフト面での工夫などについても検討願います。

本事業は、民間事業者が建設した住宅を町営住宅として借上げるという、町にとって初めての事業となります。建物を建設し、引き渡しをして事業が終了するのではなく、むしろそこから、20年間の長期にわたる維持管理がスタートします。さらにその後の活用にもつながるような、町営住宅の良好な維持管理が円滑に行われるよう、今後も、町や入居者、地域住民と良好な関係を築かれますようお願い申し上げます。

紫波町プロポーザル等審査委員会