

提案事業者: (株)長谷エコーポレーション
 審査用紙(審査委員会)

A XXXXXXXXXX

評価項目	評価の着目点	評価点(記入欄に評価点数を入れてください。)					点数	配点	
		非常に適切 非常に優秀 非常に効果的	適切 優秀 効果的	普通	やや不十分 やや劣る	不十分 劣る			
		配点15点の場合 15~13	12~10	9~7	6~4	3~1			
		配点10点の場合 10~9	8~7	6~5	4~3	2~1			
導入機能	本対象物件に対する土地活用の考え方との適合性がある提案内容か	住環境(プライバシー、騒音、防犯、圧迫感、利用者の特定性)		12				12	15
		交通環境(通り抜け対策、渋滞対策)		8				8	10
		自然環境(緑の保全、緑の創出)		8				8	10
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか		7				7	10	
行政運営への有益性	開発後の市行政運営への好影響があるか		7				7	10	
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか		10				10	15	
							52	70	
価格	提案下限価格(1,174,650,000円)より、どの程度上まった価格を提示しているか。 提案価格:1,200,000,000円	次のとおり計算する。 30点× $\frac{\text{買受け希望価格} - \text{提案下限価格}}{\text{最高買受け希望価格} - \text{提案下限価格}}$ ※小数点第2位を切り捨て					30	30	
評価の合計						82	100		

提案事業者: (株)長谷エコーポレーション

審査用紙(審査委員会)

B

評価項目	評価の着目点	評価点(記入欄に評価点数を入れてください。)					点数	配点	
		非常に適切 非常に優秀 非常に効果的	適切 優秀 効果的	普通	やや不十分 やや劣る	不十分 劣る			
		配点15点の場合 15~13	12~10	9~7	6~4	3~1			
		配点10点の場合 10~9	8~7	6~5	4~3	2~1			
導入機能	本対象物件に対する土地活用の考え方の適合性がある提案内容か	住環境(プライバシー、騒音、防犯、圧迫感、利用者の特定性)		11				11	15
		交通環境(通り抜け対策、渋滞対策)		7				7	10
		自然環境(緑の保全、緑の創出)		8				8	10
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか		7				7	10	
行政運営への有益性	開発後の市行政運営への好影響があるか		8				8	10	
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか		11				11	15	
							52	70	
価格	提案下限価格(1,174,650,000円)より、どの程度上まった価格を提示しているか。 提案価格:1,200,000,000円	次のとおり計算する。 30点× $\frac{\text{買受け希望価格}-\text{提案下限価格}}{\text{最高買受け希望価格}-\text{提案下限価格}}$ ※小数点第2位を切り捨て					30	30	
評価の合計							82	100	

提案事業者: (株)長谷エコーポレーション

審査用紙(審査委員会)

C

評価項目	評価の着目点	評価点(記入欄に評価点数を入れてください。)					点数	配点	
		非常に適切 非常に優秀 非常に効果的	適切 優秀 効果的	普通	やや不十分 やや劣る	不十分 劣る			
		配点15点の場合	15~13	12~10	9~7	6~4			3~1
		配点10点の場合	10~9	8~7	6~5	4~3			2~1
導入機能	本対象物件に対する土地活用の考え方との適合性がある提案内容か	住環境(プライバシー、騒音、防犯、圧迫感、利用者の特定性)			7			7	15
		交通環境(通り抜け対策、渋滞対策)			5			5	10
		自然環境(緑の保全、緑の創出)		7				7	10
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか		8				8	10	
行政運営への 有益性	開発後の市行政運営への好影響があるか			6			6	10	
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか		10				10	15	
							43	70	
価格	提案下限価格(1,174,650,000円)より、どの程度上まいった価格を提示しているか。 提案価格:1,200,000,000円	次のとおり計算する。 30点× $\frac{\text{買受け希望価格}-\text{提案下限価格}}{\text{最高買受け希望価格}-\text{提案下限価格}}$ ※小数点第2位を切り捨て					30	30	
評価の合計						73	100		

提案事業者: (株)長谷エコーポレーション

審査用紙(審査委員会)

D

評価項目	評価の着目点	評価点(記入欄に評価点数を入れてください。)					点数	配点	
		非常に適切 非常に優秀 非常に効果的	適切 優秀 効果的	普通	やや不十分 やや劣る	不十分 劣る			
		配点15点の場合 15~13	12~10	9~7	6~4	3~1			
		配点10点の場合 10~9	8~7	6~5	4~3	2~1			
導入機能	本対象物件に対する土地活用の考え方との適合性がある提案内容か	住環境(プライバシー、騒音、防犯、圧迫感、利用者の特定性)		12				12	15
		交通環境(通り抜け対策、渋滞対策)	9				9	10	
		自然環境(緑の保全、緑の創出)	9				9	10	
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか			6			6	10	
行政運営への有益性	開発後の市行政運営への好影響があるか		8				8	10	
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか	15					15	15	
							59	70	
価格	提案下限価格(1,174,650,000円)より、どの程度上まった価格を提示しているか。 提案価格:1,200,000,000円	次のとおり計算する。 30点× $\frac{\text{買受け希望価格}-\text{提案下限価格}}{\text{最高買受け希望価格}-\text{提案下限価格}}$ ※小数点第2位を切り捨て					30	30	
評価の合計							89	100	

提案事業者: (株)長谷エコーポレーション

審査用紙(審査委員会)

A~D

評価項目	評価の着目点		審査委員				A~D 合計点	A~D 平均点	配点 合計	
			A	B	C	D				
導入機能	本対象物件に対する土地活用の考え方との適合性がある提案内容か	住環境(プライバシー、騒音、防犯、圧迫感、利用者の特定性)	12	11	7	12	42	10.5	15	
		交通環境(通り抜け対策、渋滞対策)	8	7	5	9	29	7.25	10	
		自然環境(緑の保全、緑の創出)	8	8	7	9	32	8	10	
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか		7	7	8	6	28	7	10	
行政運営への有益性	開発後の市行政運営への好影響があるか		7	8	6	8	29	7.25	10	
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか		10	11	10	15	46	11.5	15	
			※価格以外の合格基準6割(42点/70点)				206	51.5	70	
価格	提案下限価格(1,174,650,000円)より、どの程度上まった価格を提示しているか。 提案価格:1,200,000,000円		次のとおり計算する。 ※小数点第2位を切り捨て $30点 \times \frac{\text{買受け希望価格} - \text{提案下限価格}}{\text{最高買受け希望価格} - \text{提案下限価格}}$					30	30	
評価の合計							※ $30点 \times (1,200,000,000円 - 1,174,650,000,000円) / (1,200,000,000円 - 1,174,650,000,000円) = 30点$		81.5	100

市有地（上川原地内）活用公募型プロポーザル審査委員会（第3回）議事要旨

日時	令和8年2月12日（木）9時30分から10時45分まで
場所	第4会議室
参加者	浦川副市長（委員長）、川本市長公室長（副委員長）、中野参事、加藤総務部長
事務局	福祉の家公民連携推進室長、同室長補佐、同室主事

1 事前説明（9時30分～10時）

- ・事務局から審査方法や採点用紙について、事前説明。

2 プレゼンテーション及びヒアリング

(1) 事業者説明（10時～10時15分）

- ・株長谷エコーポレーションから企画提案書の内容説明。

(2) 質疑（10時15分～10時30分）

- ・審査委員から事業者に対して以下のとおり質疑した。

() セントシリーズマンションと今回のマンションの差別化があるか。

(事業者) CO2 排出量の削減をテーマとした環境配慮型のマンションである。入居者にとっては、電気代が安くなるというメリットがある。ファミリー層をターゲットにすることは、踏襲している。

() 居住者の災害対策は、どのようなか。

(事業者) 2点考える。1点目は、長久手市のホームページを拝見すると一時避難場所は自宅であったため、そのことを含めて管理組合からマニュアルにより周知させていくこと、2点目は、かまどベンチ等の防災備品の設置は、1、3、6、10階等複数階に備品倉庫を設けることである。

() この対象物件は、土地利用について住民と意見交換を重ねてきた経緯がある。その点をどう考えるか。

(事業者) 2点に配慮した。まず、既存樹木の存置である。入居者以外も樹木を楽しめるようにセキュリティの面からも配慮した。もう1点は、夜間の防犯面から多くの照明を配置した点である。

() 今後、東側市緑地整備の計画が進んでいくことになるが、協力・協議いただけるか。

(事業者) 協力・協議していく。

() 入居者数の想定は、何人か。

(事業者) 3LDKの商品が多く、1戸あたり約3.5人の想定で、全体で約900～1,000人を見込んでいる。

- () 指定の建蔽率・容積率に対して計画は、どのようなか。
- (事業者) 建蔽率は余裕があるが、容積率は200%のマックスで取っている。
- () 東側緑地の管理は、どのように考えているか。
- (事業者) 市に帰属する方向で考えている。
- () 管理組合は設置するか。役員は入居者間で輪番制で回っていくか。
- (事業者) 管理組合は設置するが、委託で役員機能を担う。
- () 入居者は、自治会への加入するか。
- (事業者) 今回どうなるかは未定で、一般的には、地域の自治会長と各住民での検討となる。
- () 3点伺いたい。
- 1点目、地域貢献の案が盛り込まれているが、持続運営可能か。入居者からの共益費等から賄うという認識で良いか。
- 2点目、下川原橋は非常に狭く、工事車両通行に関して再考の余地があるか。
- 3点目、中間省略登記を念頭に置かれているか。
- (事業者) 1点目について、災害時の備品は事業者が用意するが、維持費はマンションの共益費等で管理していく。
- 2点目について、工事車両の通行については、詳細未定のため、再検討する。
- 3点目について、民間同士の売買の場合は中間省略登記を行うことがあるが、今回は公共からの買受けのため中間省略登記はとらない考えである。
- () 駐車場は、図面によると平面だけでは足りないように見受けられるが、どのようになるか。
- (事業者) 一部は立体とする計画である。
- () マンションディベロッパーへの転売があるとのことだが、なぜ共同事業者ではなく単独での応募か。
- (事業者) 共同事業者が決定し切っていないためである。

※各審査委員が採点→事務局が採点表を回収し集計

3 審査結果 (午前10時45分)

- ・合計81.5点 (企画提案評価点51.5点、価格評価点30.0点) で基準を満たすため、(株)長谷工コーポレーションを優先交渉権者として決定。