

旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザルにおける審査講評について

川西市は、川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザルにおいて、旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザル審査委員会の審査結果及び審査講評を公表します。

令和8年3月13日

川西市長 越田 謙治郎

旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザル

審 査 講 評

令和8年3月13日

旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザル  
審査委員会

旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザル審査委員会は、旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザルにおいて、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を公表します。

令和8年3月13日

旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザル審査委員会  
委員長 三好 庸隆

## 1. 審査委員会

事業者の選定にあたり、旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザル審査委員会規則に基づき、審査委員会が設置された。

審査委員会の構成は、次のとおりである。

役職	委員氏名	所属等
委員長	三好 庸隆	武庫川女子大学 生活環境学部 学部長
副委員長	伊丹 絵美子	大阪大学大学院 工学研究科 准教授
委員	植木 信嘉	牧の台コミュニティ協議会 会長
委員	木村 ひろみ	牧の台みどりこども園 学校運営協議会 委員
委員	神山 伸二	独立行政法人中小企業基盤整備機構 近畿本部 課長代理
委員	明神 美也子	宅地建物取引士、川西市空家等対策協議会委員

## 2. 審査委員会開催内容

審査委員会を以下のとおり開催した。

	開催日	審議・審査等の事項
第1回	令和8年1月19日	委員長、副委員長の選出、審査基準等に関する審議
第2回	令和8年2月13日	プレゼンテーション審査、優先交渉権者の選定

## 3. 審査の評価方法

提案内容について、審査委員会において審査を行う。

### (1) 定性的審査に関する事項（配点割合95%）

審査項目ごとに点数を配し、得点化基準に基づき「A～E」の5段階で各委員が評価し、審査項目ごとに点数化する。その項目ごとの点数を合計して提案事業者の得点とする。

各評価項目の採点基準・点数化の方法		
評価	評価基準	点数化の方法
A	提案内容が特に優れている。	配点×1.0
B	提案内容が優れている。	配点×0.8
C	適切な提案がされている。	配点×0.6
D	提案内容がやや劣っている。	配点×0.3
E	提案に優れている点が認められない。	配点×0.0

### (2) 定量的審査に関する事項（配点割合5%）

最高提案貸付料を満点とし、他の申込者については次の式により算定する。

$$5 \text{ 点} \times (\text{年間提案貸付料}) / (\text{最高提案貸付料})$$

## 4. 提案事業者

参加申込者のうち、提案募集要項に定める応募資格要件を確認し、以下の者に対して提案書の要請を行った。

提案事業者	大和ハウス工業株式会社
-------	-------------

## 5. 提案内容の概要

### (事業実施方針)

事業者の提案する賃貸住宅を基盤に、「高齢者の住み替え」と「若年・子育て世帯の移住」を支援することで、世代を超えて人が住継ぐ「循環型のまちづくり」を推進し、地域や行政と連携しながら大和地区の持続可能なまちの形成を目指す提案がなされた。

### (整備住居)

高齢者の住み替え先となる賃貸住宅として、地域の高齢者のニーズを独自で調査し、将来的な介護の必要性を見据えた間取り、緊急通報ボタンや開閉センサーによるかけつけサービス等の配慮がされた賃貸住居を9戸整備する。また、大和地区への移住を促す若年・子育て世帯向けの賃貸住宅を5戸整備する。

### (施設の魅力・導入機能)

外観は周辺環境に溶け込むものとし、一部にアクセントを設け、通りに面する開口部を大きく確保する。魅力となる機能として、キッチンや和室、多目的トイレなどを備える地域にも開かれた「交流スペース」や「芝生広場」を確保する。入居者同士が自然につながり、安心して暮らせる仕組みを整備するほか、集いの場として、趣味活動やフレイル予防、地域活動など地域との連携による活用を検討している。

### (その他提案)

事業対象地域における既存住まいや土地の市場流通に関する取組みとして、グループ会社との連携による取組みや、高齢者の住み替え不安の解消となる取組みが提案された。住み替えるためのサポートとして、大和地区に向けた住み替えワークショップの実施、暮らしの整理や資産活用の提案を実施する。また、住み替えと併せて、保有住宅の活用（リフォーム、賃貸、売却等）を促進し、既存の住宅ストックの循環を促す。

### (事業実現性)

賃貸住宅の運営実績を多数持つグループ会社と協力して事業を行う。交流スペースの運営については、地域組織や社会福祉協議会等と連携して実施する方針で協議をしている。初期費用はすべて自己資金とする。

## 6. 審査項目に基づく定性的審査の結果（内容点）

審査委員会において、提案事業者の提案内容について、予め募集要項で公表された審査項目ごとに評価を行い、評価に応じて定性的審査の点数（内容点）を付与した。

評価項目		得点	
		大和ハウス工業株式会社	(参考)満点
事業実施方針	1-1 市のコンセプトに定める理念や方針の実現に寄与する提案か。	41.0	60.0
	1-2 他のニュータウンのモデルとなる、独自性や新規性があるか。	44.0	60.0
整備住居	2-1 事業対象地域の高齢者のニーズに応えた間取り、しつらえ等となっているか。	82.0	120.0
	2-2 若年、子育て世帯のニーズに応えた間取り、しつらえ等となっているか。	40.0	60.0
施設の魅力・導入機能	3-1 周辺との調和がとれた、地域のシンボルとなる外観であるか。	16.0	30.0
	3-2 事業対象地域の状況を分析し、地域住民及び入居者にとって魅力的な機能の提案があるか。	46.5	90.0
その他提案(任意)	4-1 事業対象地域における既存の住まいや土地の市場流通に関する取組みなど、事業対象地域における持続可能なまちづくりに関する取組みの提案があるか。	43.0	60.0
事業実現性	5-1 事業実現可能な体制や実績などがあるか。	26.0	30.0
	5-2 資金計画及び事業収支が矛盾なく根拠のあるものとなっているか。	22.0	30.0
	5-3 事業スケジュールは適正か	22.0	30.0
合計		382.5	570.0

## 7. 審査項目に基づく定量的審査の結果（価格点）

提案年間貸付料は次のとおりであり、年間最低貸付料と同額であった。  
なお、提案事業者が1者につき、満点（30点）を付与した。

評価項目	大和ハウス工業株式会社	(参考)年間最低貸付料
年間提案貸付料	¥1,101,600	¥1,101,600

## 8. 総合評価

審査委員会は、内容点が、募集要項に記載する提案事業者が1者の場合の最低基準点6割を超えていることから、大和ハウス工業株式会社を優先交渉権者とした。

## 9. 審査委員の総評

本プロポーザルは、ニュータウンにおける持続可能なまちづくりに寄与するものとし、他のニュータウンへの横展開も見据えた持続可能なモデル事業として募集した。

提案事業者においては、事業施設を中心に、世代を超えて人が住み継ぐ「循環型まちづくり」についての提案がなされ、プレゼンテーションにおいて熱意が伝わる提案であった。

事業性と施設の魅力を高める機能の両立は困難と認識しているが、50年間持続可能なモデルとして確立するには、施設の魅力創出が必要不可欠であると考えている。

審査委員会においても期待が大きい分、様々な意見が出たところであるが、ニュータウンにおける持続可能なまちづくりの新たなモデルとなるよう、審査委員会として、大いに期待するところである。

最後に、新規性が求められ、事業としても厳しい条件であったと推察されるにもかかわらず、熱意を持ってご提案をいただいた提案事業者には、本委員会を代表して心から敬意を表したい。

## 10. 答申に際しての付帯意見

今回の提案内容について、以下のとおり付帯意見を付する。以下の意見も踏まえて、積極的な事業実施を期待する。

- ① 交流スペース部分について、ガラス張りや縁側を設けるなど、活動の様子が外部から見え、多世代が立ち寄りたいたいと思えるようなデザインを取り入れられることを期待する。
- ② 交流スペースの管理運営において、地域に求められるニーズや課題を常に把握し、事業運営に取り入れられることを期待する。
- ③ 駐車場、駐輪場の配置など、限られた空間を最大限に活かせるような工夫を期待する。
- ④ ニュータウンにおける新たなモデルづくりに向け、モニタリングを通じて、事業目的である「循環型のまちづくり」の進捗状況を確認するなど、事業全体の持続可能性を検証されることを期待する。