

みやき町 PFI による三根庁舎西南用地
定住促進住宅整備事業

審査結果講評

平成27年6月11日（木）

三根庁舎西南用地 定住促進住宅整備事業
審査委員会
委員長 原野 茂

I 優先交渉権者選定までの経緯等

1. 優先交渉権者の選定体制

優先交渉権者の選定は学識経験者及び町の職員で組織する「みやき町PFIによる三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行った。審査委員会の委員は次のとおりである。

(平成27年3月26日現在)

氏名等		役職等
委員長	原野茂	みやき町 副町長
委員	村岡浩文	佐賀県県土づくり本部建築住宅課 副課長
委員	石橋裕子	NPO法人 佐賀県放課後児童クラブ連絡会 理事長
委員	田中美智子	町内不動産業者(有識者)
委員	伊庭良知	NPO法人 全国地域PFI協会有識者会員
委員	山口一夫	みやき町 事業部長
委員	寺田晃	みやき町 総務部長
委員	服部洋	みやき町 事業部 建設課長
委員	重松輝司	みやき町 総務部 財政課長
委員	高尾政伸	みやき町 事業部 まちづくり課長

2. 選定等の経緯

開催日	審議内容
平成26年12月19日(金)	公募公告及び募集要項等の公表
平成27年1月13日(火)	募集要項等に関する説明会
平成27年2月3日(火)	第1回審査委員会
平成27年2月4日(水)	参加表明書提出締切
平成27年3月19日(木)	提案締切及び開札
平成27年3月26日(木)	第2回審査委員会

3. 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定方法は、平成26年12月19日に公表した優先交渉権者決定基準に基づき、価格点及び提案内容評価点を合計して総合評価値を算出し、総合評価点が高い提案を最優秀提案とすることとして審査を行いました。

Ⅱ 審査結果

本事業では、1グループ（西南定住まちづくりグループ）から提出された提案書を審査委員会において審査し、総合評価値を算出しました。審査の概要及び総合評価値の結果については以下の通りです。

1. 概要

西南定住まちづくりグループの提案は、要求水準を満たした上で、事業計画、設計及び建設、維持管理運営、大規模修繕等、すべてにおいて保有する技術やノウハウを活かした、積極的で良質な提案であり、安定した事業運営と定住促進の効果が期待される提案と評価された。

2. 総合評価値の結果

総合評価値は以下の通りとなりました。

A 価格点

西南定住まちづくりグループの提案金額は、1,344,024,755 円（税込）でした。今回は、提案が1者のみであり、予定価格の1,348,477,000 円（税込）を下回っているため、満点の25点を配点しました。

B 提案内容評価点

審査委員会で、西南定住まちづくりグループの提案内容の評価を行い、各提案の提案内容評価点を下記の通り決定した。

点数付与は、あらかじめ定めた審査基準に従い、絶対評価とし、各提案内容を審査し、各項目の点数を決定しました。

その結果、西南定住まちづくりグループの内容評価点は、62.85点となりました。（別添配点表参照）

①西南定住まちづくりグループ

	配 点	得 点
A 価格点	25	25.00
B 提案内容評価点	75	62.85
総合評価値	100	87.85

3. 選定結果

以上のことから、審査委員会は総合評価値87.85点を獲得し、合格点である78点を上回った西南定住まちづくりグループを優先交渉権者候補者に選定しました。

別表-1

提案評価項目と配点表 西南定住まちづくりグループ

評価項目		評価内容	評価内容小項目	配点	得点
価格点				25	25.00
事業計画	資金調達/収支の妥当性	安定性・コストへの影響 30年間の収支の妥当性	資金の調達の方法・確実性	2	2.00
			長期収支計画の妥当性・正確性	1	0.94
			返済計画の妥当性・安定性	1	0.94
			資金計画全体の評価	1	0.94
	実施体制	役割分担の明確さ・メンバーの熱意	メンバーの役割の明確さ	2	1.64
			責任体制の明確さ	1	0.81
			町との協力態勢・熱意	3	2.53
リスクの対応	リスク分担の的確性・想定されるリスクへの対応	リスクの考え方の的確性	2	1.58	
		リスク対応方策の的確性	2	1.60	
施設計画	全体配置計画	地優賃住宅・定住促進住宅としての適切性 安全安心への配慮 地域コミュニティへの配慮・貢献 子育て世帯住者への配慮	地優賃住宅・定住促進住宅への理解	2	1.69
			安全安心への配慮	2	1.71
			地域コミュニティへの配慮・貢献	5	3.75
			子育て世帯等居住者への配慮	3	2.13
	住棟の躯体等	耐震性・防音性能・遮熱性能・周辺との調和	耐震性	2	1.91
			防音性(隣戸、上下防音性能)	2	1.91
			遮熱性能	2	1.84
	住棟の外観	住棟の外観の評価、周辺との調和	住棟の外観の評価、周辺との調和	4	3.53
	住戸の性能	間取り・収納・使いやすさ・安全安心 動線のスムーズさ ユニバーサルデザイン 子育て世帯等居住者への配慮	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	4	3.38
			動線のスムーズさ	2	1.59
			ユニバーサルデザイン	2	1.67
			子育て世帯等居住者への配慮	3	2.20
	施工計画・全体工程	仮設の適切性・周辺住民への配慮 安全安心への配慮 設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	仮設の適切性・周辺住民への配慮	1	0.82
			安全安心への配慮	2	1.76
			設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2	1.69
	維持管理・運営	維持管理計画	計画の妥当性	5	4.28
			大規模修繕計画の工夫	5	3.83
			管理体制及び入居者サービス	3	2.48
	その他	ライフサイクルコスト 地域経済への配慮 特に強調したい工夫	LCC低減の工夫	1	0.83
			県産材の利用・地場企業の参加	4	3.49
他チームに比べ、特に優れた点			1	0.91	
評価点合計				75	62.85
配点合計(価格点25.00+評価点62.85)				100	87.85

Ⅲ 全体を通しての講評

1. 評価

今回の三根庁舎西南定住促進住宅整備事業は、今後のみやき町の定住促進対策の柱となる施策であり、平成26年3月完成したティアラみね苺館、平成27年3月ティアラみねトマト館に続く、みやき町におけるPFI事業の第3弾と位置づけられる事業である。今回の整備は、前の2事業が子育てを主眼においたものであったのに比べ、家賃を低く抑えることで、定住の促進・人口増加に主眼をおいた整備としている。公民連携手法を採用することで民間のグループからすばらしい提案がなされ、民間活力や民間ノウハウが十分に発揮されることを期待して公民連携手法、PFI手法で実施したものである。

本住宅は、さまざまな階層の多世代の交流の場としてみやき町に住むことでより豊かな人生を実感できる施設として、多様な階層の方に入居いただき、定住人口の増加に繋がることが期待される。地域の拠点となる空間計画として、選定事業者と町、双方の継続的な努力によりはじめて、町の活性化につながる可能性があるものであり、民間サイドからも、施設整備のみならず長期にわたる、継続的な維持管理・運営が安定的に継続され、よりよいコミュニティ形成にも寄与できる提案かどうかについても重きをおいて評価したものである。

配置計画については、住棟を3棟とし駐車場、児童遊園を適切に配置することにより、日当たりのよい住戸が確保されたものと評価された。一方、コミュニティスペース、児童遊園、エントランスなどの連続的なつながりが、やや不明確であり、来訪者や多世代を含む交流や子育てへの配慮に、やや欠けるものとして、この分野の評価は高得点の獲得につながらなかった。

車歩分離はよく考えられており、高評価が得られた。

また、住戸計画については、間取り、動線計画、収納、子育てへの配慮については、委員から若干の疑義が提起された。バルコニーの奥行き、廊下などがひろめに計画されていて評価された。

外観については、色彩等周囲に相応しい景観をもたらしていると評価された。また、耐震、遮熱、遮音等については、住宅性能評価を受け、評価書を取得することが高く評価された。

大規模修繕計画については、計画内容が一般的なものであり、本施設に対し十分な計画策定が見られないとして、高評価につながらなかった。

2. 事業実施の際の留意点

一方で、今後の課題もいくつかあげられる。

入居者募集の対策について、目標の入居水準を満足していくための、具体的な方策の提案や、万が一、入居者が目標未達の場合の努力内容や、リスクに対する踏み込んだ民間事業者の考え方が、提案されていないという指摘があり、高評価につながらなかったことから、今後、町と民間

事業者の協議により、より定住人口を増やすための公民連携のありかた、努力の具体策の明確化が望まれる。

子どもの遊び場、母親同士の交流の場となるような施設全体の利用のあり方や、管理方策、入居者のよりよいコミュニティの形成を促す事業者としての取り組みの具体的なイメージ構築と実行が望まれる。今後の町と事業者の協議が、実効のあるものとなるよう双方の努力を望む。

住宅建設後は、入居者の確保とともに、住宅全体の維持管理体制、入居者の生活をよりよいものにしていく優先交渉権者の取り組みのしくみづくりが重要である。町や事業者が、入居者のニーズを踏まえながら、新たなコミュニティを生み出すための様々な仕掛けを織り込んだ入居者参加の維持管理のあり方を、事業者のノウハウや町や子育てアドバイザー等を含む多彩なメンバーで模索していくことが必要である。そのことが、より生き生きとしたみやき町のコミュニティ形成、子育て支援、定住促進の実現に繋がっていくものとする。

3. 個別項目ごとの講評

(1) 資金調達/収支の妥当性

銀行からの融資確約書・融資条件書などの提出があり、金融機関との事前の検討が綿密になされており、提出された長期収支表や返済計画等、綿密な資金計画となっており、高く評価された。

(2) 実施体制

町との窓口をSPCの統括責任者に一本化されており評価された。

参加企業間の役割については、企業間協定書の締結が提案されているが、SPCと各企業の責任についての記述は確認できず、今後、事前に協定書により各参加企業の役割を定めていただき、町は企業間協定書の確認により各企業の責任の所在を確認することが必要である。

(3) リスクへの対応

一般的なリスクへの対応、付保などは十分に行われており評価されたが、本事業の定住促進対策としての地域優良賃貸住宅・公営住宅を考慮した特有のリスク、たとえば、入居者募集が不調の場合等のリスクや、交付金の変動するリスク、金利見直しのリスク、などについて、考慮内容の記載が、不十分と評価され高評価につながらなかった。また、バックアップ企業については、提案記載では十分に確認できず、評価を下げた。

(4) 全体配置計画

狭い敷地の制約の中で、3棟を分離したよく考えられた配置であり、歩行者動線が車の動線とよく分離できていて評価された。

(5) 住棟の躯体等

耐震・遮音・遮熱など、日本住宅性能表示基準の等級による品質は十分であり、住宅性能評価書を取得することが明記され評価された。町は、内容の確認が望まれる。

(6) 住棟の外観の評価・周辺との調和

周辺の町並みを考慮した落ち着いた色彩の外観であり、3棟相互の関連や距離感、構内の道路設定などが評価された。

(7) 住戸計画の快適さ

今回の地域優良賃貸住宅は、特に子育てを強く求めるものではないが、ユニバーサルデザインへの考慮については、評価された。しかし子育ての観点や一般的な配慮からもいま一つの配慮を求める意見が多かった。収納スペースは最近のライフスタイルに配慮したサイズや形状などいくつかの点で、さらに工夫が求められるとされた。

(8) 施工計画・全体計画

仮設図の提出がなく、仮設の妥当性は確認できないものの、施工時間や工事車両通行への配慮、騒音や防塵対策等いずれも水準以上であり評価された。

(9) 維持管理・運営計画

コールセンターの配置による24時間365日の対応や、週2回の清掃管理人の巡回点検・清掃体制など、きめ細かい提案がなされており評価された。また、事業者の豊富な実績や、近隣地域での賃貸業務実績は高く評価された。ただ、入居者に対するコミュニティ形成支援や子育て世帯に対する支援など、事業者としての取り組みが明確でなく、公民連携の効果が確認できないため、運営の始まる前に、町と事業者がしっかりと協議して、よりよいコミュニティの形成を目指すことが求められる。

(10) ライフサイクルコスト削減

一般的な提案であり、標準的な評価であった。運営・維持管理の段階での取り組みが求められる。

(11) 地域経済への配慮

代表企業がみやき町に本社を構えている点は評価された。また業務実施協力企業に、町内企業の参加も多くみられ高く評価された。

(12) 他チームに対し特に優れた点

24時間365時間受付のコールセンターや、設備保証制度などが高く評価された。

4. 審査委員会からの要望事項

審査の結果、事業の実現にあたって、選定された優先交渉権者、町に対して、以下の点を要望する。

(1) 定住促進・子育て・コミュニティ形成における民間事業者の積極的な提言・関与について

本事業は、みやき町の定住人口の増加のための地域優良賃貸住宅整備事業であり、多様な階層の方がみやき町で生涯を過ごしたいと考えていただけるような住宅を、ハード面のみならず、ソフト面でも充実させることが重要であると考え。ハード面での提案は、評価できる項目も多くあったが、選定事業者が施設を管理・運営していくうえで、どのように町に協力し、民間の能力を発揮して、入居者の生活を豊かにしていく入居者間でのつながりの形成や、子供を育

てるうえでの悩みや生活の悩みを抱えた入居者を町と協力して推進していただけるのか、提案の中では確認できず、十分でないと感じられる。実行段階において、事業者が町のアドバイザーの子育てNPO等とも協力関係を構築して、ティアラみね苺館、トマト館とあわせて、今後のみやき町定住促進、子育て支援等豊かなみやき町の暮らしの中心となる施設運営を実現していただきたい。

(2) 入居者の募集努力の継続による空室発生リスクの回避について

より多様な階層に住んでいただくことで定住人口を増加させるのが本住宅の大きな目的であり、空室の発生は人口増加の目的を十分に果たせないことにつながり、さらに施設の利用効率や町の財政支出の発生等、事業の採算性におおきな影響をあたえるため、近隣都市部や自治体を含め、入居者募集に民間ノウハウを発揮していただき常に少なくとも90%以上の入居率を維持していただく万全の施策を希望する。

(3) 町との協力関係、今後の協議を通じた継続的な目的実現への努力について

公募プロポーザル方式であり、民間提案のプランを基準に、定住促進住宅としてよりよい施設、運営、維持管理を目指して、町と事業者が良好な関係を構築しつつ、互いに柔軟な協議を綿密に行い、建設・維持管理・運営の30年間の事業者の継続的な努力と工夫により、社会情勢の変化やライフスタイルの変化に対応しつつ、入居者の満足度を高めて、みやき町の人口増加、発展、豊かな生活の創生に貢献されることを望む。

(4) 地域の民間企業の公民連携事業への対応力の醸成について

今回は、1チームの参加にとどまり、公民連携事業としての効果を、民間企業に競い合ってもらうことで実現する観点、地域の民間企業の能力・ノウハウが高まることで、地域の底力を高めて地域を活性化するという観点から、非常に残念なことである。はじめてPPP/PFI事業にチャレンジされる民間企業の提案内容の構築能力、またそれを表現する能力向上を実現していくことで地域の活性化や公民連携の推進につながって行くことから、町としても、地元企業を中心に、さらに能力向上をはかる勉強会や情報提供の施策を強力に実施、さらに高いレベルでの競争が実現できるよう、不断の努力を強く望むものである。

Ⅲ 優先交渉権者の提案概要（西南定住まちづくりグループ）

提案書 設計図書 25 の 提案概要書（公表用）を添付します。