

みやき町公告

ショッピングセンターマイン用地における定住促進住宅整備事業に係る
事業者の選定に関する客観的な評価の結果について

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成 11 年法律第 117 号) 第 8 条第 1 項の規定により、「みやき町 P F I によるショッピングセンターマイン用地における定住促進住宅整備事業審査委員会」から報告された「ショッピングセンターマイン用地における定住促進住宅整備事業審査結果講評」を、「ショッピングセンターマイン用地における定住促進住宅整備事業」に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果とし、ここに公表する。

平成 2 5 年 5 月 2 0 日

みやき町長 末 安 伸 之

ショッピングセンターマイン用地における
定住促進住宅整備事業

審査結果講評

平成25年5月17日（金）

ショッピングセンターマイン用地における
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によるショッピングセンターメイン用地における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 25 年 4 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	諸 石 知 啓	佐賀県県土づくり本部建築住宅課地域住宅担当係長
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	伊 庭 良 知	NPO法人 全国地域PFI協会有識者会員
委員	城 野 幸	みやき町 事業部長
委員	加 茂 秀 文	みやき町 総務部長
委員	山 口 一 夫	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	本 村 国 彦	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 25 年 1 月 7 日（月）	公募公告及び募集要項等の公表
平成 25 年 1 月 11 日（金）	募集要項等に関する説明会
平成 25 年 1 月 11 日（金）	第 1 回審査委員会
平成 25 年 2 月 15 日（金）	参加表明書提出締切
平成 25 年 4 月 12 日（金）	提案締切及び開札
平成 25 年 4 月 19 日（金）	第 2 回審査委員会
平成 25 年 4 月 26 日（金）	第 3 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 25 年 1 月 7 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、総合評価点が最も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。

ただし、参加者が 1 グループの場合は、町の要求する水準を満たしている場合、審査委員会が定めた基準をクリアする場合に合格とすることといたしました。

Ⅱ 審査結果

本事業では、1 グループ（みやき町定住促進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

みやき町定住促進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された、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ます。

2. 総合評価値の結果

総合評価値は以下の通りとなり、優先交渉権者決定基準で定めた水準を上回りました。

A 価格点：みやき町定住促進まちづくりグループの提案金額 565,380,771 円（税込）は、予定価格の 567,173,000 円（税込）を下回っているため、満点の 25 点を配点した。

B 提案内容評価点：みやき町定住促進まちづくりグループの提案に対する、審査委員会の評価は、65.68 点となっており、審査委員会に参加者が 1 グループの場合に定めた評点 53 点（75 点×70%≒53 点）を超えている。

	配 点	得 点
A 価格点	2 5	2 5 . 0 0
B 提案内容評価点	7 5	6 5 . 6 8
総 合 評 価 値	1 0 0	9 0 . 6 8

3. 選定結果

以上のことから、審査委員会はみやき町定住促進まちづくりグループを優先交渉権者として選定します。

別表-1

提案評価項目と配点表

評価項目		評価内容	評価内容小項目	配	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	1.92
			長期収支計画の妥当性・正確性	1	0.83
			返済計画の妥当性・安定性	1	0.92
			資金計画全体の評価	1	0.89
	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	1.72
			責任体制の明確さ	1	0.79
			町との協力態勢・熱意	3	2.64
	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	1.58
施設計画	全体配置計画	地優良住宅・定住促進住宅としての適切性	地優良住宅・定住促進住宅への理解	2	1.68
		安全安心への配慮	安全安心への配慮	2	1.76
		地域コミュニティへの配慮・貢献	地域コミュニティへの配慮・貢献	5	3.90
		子育て世帯住者への配慮	子育て世帯等居住者への配慮	3	2.49
	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	2.00
			防音性(隣戸、上下防音性能)	2	1.86
			遮熱性能	2	1.82
	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	3.52
	住戸の性能	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	4	3.56
		動線のスムーズさ	動線のスムーズさ	2	1.76
		ユニバーサルデザイン	ユニバーサルデザイン	2	1.80
		子育て世帯等居住者への配慮	子育て世帯等居住者への配慮	3	2.76
	施工計画・全体工程	仮設の適切性・周辺住民への配慮	仮設の適切性・周辺住民への配慮	1	0.93
		安全安心への配慮・	安全安心への配慮・	2	1.82
		設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2	1.68
維持管理・運営	維持管理計画	計画の妥当性	計画の妥当性	5	4.55
		大規模修繕計画の工夫	大規模修繕計画の工夫	5	4.30
		管理体制及び入居者サービス	管理体制	3	2.67
			入居者対応の工夫	3	2.79
その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫		1	0.92
	地域経済への配慮	県産材の利用・地場企業の参加		4	3.44
	特に強調したい工夫	他チームに比べ、特に優れた点		1	0.80
評価点合計				75	65.68
配点合計				100	90.68

Ⅲ 全体を通しての講評

1. 評価

今回のショッピングセンターメイン用地における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、みやき町におけるPFI事業の第1弾と位置づけられる事業である。公民連携の実をあげるために、どのような提案がなされ、民間活力や民間ノウハウが十分に発揮され、30年の長きにわたり、みやき町の子育てのコミュニティの中心施設として、継続的に発展していくことを期待するものである。子育て世代の住む集合住宅は、同時に地域コミュニティの核となる要素をもち、多世代の交流の場ともなって、町民交流が促進され、ひいては町全体のイメージ向上による定住人口の増加にも繋がる。その意味で、今回の提案は、地域の核となる可能性をもつ空間計画としての可能性を持ち、今後の選定事業者と町、双方の継続的な努力により、町の活性化につなげていく可能性があるものと評価される。

配置計画については、住棟を南側の河川沿いに配置し、北側に児童遊園や広場、駐車場を配置することにより、日当たりのよい住戸が確保され、健康的な子育ての舞台としてふさわしいものとなっている。コミュニティスペース、児童遊園、エントランス、広場の連続的なつながりが、やや不明確ではあるが、一定の広場的空間を生み、来街者や多世代を含む交流の場が生成される雰囲気を感じられる。

樹木や植栽等による、子供の飛び出し防止効果や、可能な限りの車歩分離も考えられており、安全・安心に配慮された配置と評価される。

また、住戸計画についても、子育て世代にとって、ベビーカーや自転車、洗濯物など生活用品が溢れがちな日常生活に配慮し、住戸前の廊下や玄関や室内廊下、そしてバルコニーの奥行などがひろめに計画されている。

外観についても、アースカラーの落ち着いた色彩等周囲に相応しい景観をもたらしている。

以上が、審査段階でほぼ一致した意見であった。

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、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のしくみづくりが重要である。町や事業者が、居住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居住者参加の維持管理のあり方を、事業者のノウハウや町側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

責任体制が明確に定められており、また町との窓口をSPCの統括責任者に一本化されており評価された。

一方で、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おり、事前に協定書により、各参加企業の役割を定めるということで、町には企業間協定書の確認を求める。

(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、不十分と評価された。

(4) 全体配置計画

狭い敷地の制約の中で、よく考えられた配置であるが、一方で子育てを考慮すると、コミュニティスペースと児童公園の位置関係、広場・エントランス・コミュニティスペース・公園の一体的連続感、子供が遊ぶエリアが北側であることによる日照の不足などが懸念され、減点された。

(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る。実行段階で、等級を満足しているか、モニタリングの充実が望まれる。

入居者が子育て世帯中心であることに対して十分な配慮があるかどうか等、品質上十分な水準であることが確認された。

(6) 住棟の外観の評価・周辺との調和

周辺の町並みや自然環境の豊富な地域であることを考慮した落ち着いた色彩の外観は一般的な水準である。また、県産材などの木質系の防災かまどベンチの設置などが評価された。樹木や緑化については、樹木の位置、高さ、樹種選定等実施段階では町との十分な協議を求める。

(7) 住戸計画の快適さ

収納の多さ、子供の生活・遊びに便利な収納や、ベビーバギーなどの玄関への収納、目の届きやすいキッチン設計など、ユニバーサルデザインへの考慮、全体的な段差解消、コンセントやスイッチ類の高さや選定、水栓、引き戸の採用など、細かい配慮が評価された。

(8) 施工計画・全体計画

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。仮設範囲のマイン側との綿密な協議が望まれる。

また、全体に工程がタイトであり、事業者側からは、事業者のリスクによる事前設計着手など、納期を満足する提案がなされた。

(9) 維持管理・運営計画

清掃管理人の配置による巡回点検や、専門家による点検など評価された。

入居者募集に関し、本住宅入居者募集の基本的なコンセプトの記載が不十分であったため、ヒアリングで確認された。

事業者の豊富な実績や、近隣地域での賃貸業務実績、入居者募集への熱意と自信は高く評価されたが、入居者の確保については、審査員に懸念の声があり、未達の場合の対策や、民間側のリスクの取り方について、質問があったが、十分な回答ではなく、今後の町と事業者の協議の中で、対応策を練る必要が指摘された。

(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。太陽光パネルの設置に関しては、高く評価された。売電計画や契約など今後の運用が期待される。

(11) 地域経済への配慮

代表企業が近隣自治体に本社を構え、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。一方、県産材や材料面では一般的な提案にとどまり、標準的な評価となった。

(12) 他チームに対し特に優れた点

1 グループの参加であったため比較はできないが、地元や近隣地区を営業地域としている企業グループであり、ヒアリングのプレゼンテーションにおいては、町に協力して、いい事業にしようという熱意、責任感が感じられ、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、事業者、町に対して、以下の3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、特に子育て世代がみやき町で生涯の子育ての時代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必要がある。今回の提案では、特に30年の長きにわたり、事業者が施設を管理するので、この面においてどのように町に協力、民間のノウハウ

を発揮いただけるのか、提案としては十分でないと感じられる。実行段階において、町がアドバイスをお願いしている子育てNPO等とも協力して、今後のみやき町子育て支援・定住促進の中心となる施設運営を実行していただきたい。

(2) 入居者の募集について

定住人口を増加させることが、大きな目的でもあり、また空室の発生は、施設の利用効率や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され、常に90%以上の入居率を達成するよう、万全の施策を実行いただけるよう、町と綿密にうちあわせていただきたい。

(3) 町との今後の協議について

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・子育て支援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年間の不断努力により、みやき町の発展に貢献されることを望む。

1 実施体制

業務名		代表企業/構成企業
代表企業		株式会社栗山建設
マネジメント業務・資金調達業務		株式会社栗山建設、弓場建設株式会社、有限会社ウエルビジョン九州
設計業務		株式会社アイ・エフ建築設計研究所、ユーマー設計株式会社
建設業務		株式会社栗山建設、弓場建設株式会社
工事監理業務		株式会社アイ・エフ建築設計研究所
維持管理運営業務		栗山ターフメンテナンス
SPC運営業務		有限会社ウエルビジョン九州

2 整備に関するコンセプト



3 施設の概要

敷地面積	2252.30 m ²
容積率	79.54 %
建ぺい率	22.39 %

延べ床面積	1942.950 m ²
別棟床面積	45.400 m ²
住棟床面積	1897.550 m ²

4 完成予想図



商業・住宅環境の融合

- ・ショッピングセンター・ターマインおよび併設会議と本住宅間の機能と景観を確保した街並みを形成
- 自然と調和する暮らしとふれあいのまちづくり
- ・緑豊かな環境の中で、のびのび・健やかに暮らせる、居心地のよい空間づくり
- コミュニティ形成への配慮
- ・多目的広場・児童遊園を配置し、地域との交流を深め、入居者間のコミュニティを育む
- ユニバーサルデザイン・快適な居住環境の創出
- ・住棟と外構を連続させた機能的で心地良いユニバーサルデザインに配慮した計画