

みやき町 PFI による三根庁舎南東用地  
定住促進住宅整備事業

審査結果報告書

平成26年3月27日（木）

三根庁舎南東用地 定住促進住宅整備事業  
審査委員会  
委員長 原野 茂

# I 審査経緯

## 1. 審査委員会の開催経緯

	開催日	審議内容
第1回	平成26年1月31日（金）	1. 募集要項等について 2. 優先交渉権者決定基準について
第2回	平成26年2月27日（木）	1. 応募状況について 2. 優先交渉権者決定基準について 3. 提案の審査内容について
第3回	平成26年3月27日（木）	1. 提案者ヒアリング 2. 採点 3. 優先交渉権者選定

## 2. 審査方法

三根庁舎南東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。）は、平成25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。

### (1) 価格点の算定

価格点は、満点を25点とします。各提案価格の点数の計算は、下記の式により行い、参加者が1グループの場合は、提案価格が予定価格以下の場合、価格点25点を与えます。

$$\text{価格点} = 25 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

### (2) 提案内容評価点の算定

提案内容評価点は、満点を75点とします。提案内容評価点の点数の計算は、提案内容の各項目の内容評価点（以下、各項目内容評価点）を計算し、その合計点数を計算したあと、提案内容評価点を下記の式により計算します。

点数付与は、相対評価とし、各提案内容を比較し、最も優れた提案に各評価項目の満点を与え、2位以下に、審査員の評点の点数比例で、各項目の点数を決定します。

$$\text{各項目内容評価点} = \text{各項目の配点} \times \frac{\text{それぞれの応募グループの内容評価点}}{\text{全応募者の内容評価点の最高点}}$$

$$\text{提案内容評価点} = 75 \times \frac{\text{それぞれの応募グループの各項目内容評価点の合計点}}{\text{全応募者の各項目内容評価点の合計の最高点}}$$

参加者が1グループの場合は、あらかじめ、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により、絶対評価で、加点し、提案内容評価点が53点以上、価格点との合計が78点以上を合格とします。※今回は2グループのため該当しない。

### (3) 総合評価値 総合評価値は以下の算定式により算定した。

$$\text{総合評価値} = \text{価格点（25点満点）} + \text{提案評価点（75点満点）}$$

## II 審査結果

---

本事業では、2グループ（みやき町まちづくりグループ及び南東用地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

みやき町まちづくりグループの提案は、確約書を提出していることから要求水準は満たしていると判断されるが、事業計画、資金調達、設計及び建設、維持管理運営等において、より保有する技術やノウハウを活かした提案となるよう追加要求が必要であると思われる。

一方、南東用地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ました。

#### A 価格点

みやき町まちづくりグループ及び南東用地まちづくりグループの提案金額は、ともに予定価格の 607,750,000 円（税込）を下回りました。

みやき町まちづくりグループの提案金額 607,188,450 円（税込）は、南東用地まちづくりグループより高い金額のため、南東用地まちづくりグループの提案金額をみやき町まちづくりグループの提案金額で除した率（0.998：小数点第4位を四捨五入）に配点25点を乗じた 24.95 点を配点しました。

また、南東用地まちづくりグループの提案金額 605,780,408 円（税込）については、応募者のうちで最も低い価格であるため、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、各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、相対評価とし、各提案内容を比較し、最も優れた提案に各評価項目の満点を与え、2位に審査員の評点の点数比例で、各項目の点数を決定しました。

その結果、みやき町まちづくりグループの内容評価点は、52.33点、また、南東用地まちづくりグループの内容評価点は、75点となりました。（別添配点表参照）

① みやき町まちづくりグループ

	配 点	得 点
A 価格点	25	24.95
B 提案内容評価点	75	52.33
総合評価値	100	77.28

② 南東用地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	75.00
総合評価値	100	100.00

### 3. 選定結果

以上のことから、審査委員会は総合評価値の最高点を獲得した南東用地まちづくりグループを優先交渉権者候補者に選定し、また、2位のみやき町まちづくりグループを次点交渉権者候補者として選定したことを報告します。

別表-1

提案評価項目と配点表 みやき町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	24.95
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	0.95
			長期収支計画の妥当性・正確性	1	0.60
			返済計画の妥当性・安定性	1	0.63
			資金計画全体の評価	1	0.59
	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	1.14
			責任体制の明確さ	1	0.56
			町との協力態勢・熱意	3	1.89
	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	1.28
			リスク対応方策の的確性	2	1.19
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	1.22
			安全安心への配慮	2	1.38
			地域コミュニティへの配慮・貢献	5	4.27
			子育て世帯等居住者への配慮	3	1.95
	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	1.32
			防音性(隣戸、上下防音性能)	2	1.42
			遮熱性能	2	1.48
	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	3.20
	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	3.44
			動線のスムーズさ	2	1.68
			ユニバーサルデザイン	2	1.39
			子育て世帯等居住者への配慮	3	2.28
	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	0.71
			安全安心への配慮・	2	1.55
			設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2	1.22
	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
大規模修繕計画の工夫				5	4.17
管理体制及び入居者サービス			管理体制	3	1.81
			入居者対応の工夫	3	2.05
その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫		1	0.63
	地域経済への配慮	県産材の利用・地場企業の参加		4	2.17
	特に強調したい工夫	他チームに比べ、特に優れた点		1	0.60
評価点合計				75	52.33
配点合計				100	77.28

別表-1

提案評価項目と配点表

南東用地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
事業計画	資金調達/収支の妥当性		2 資金の調達の方法・確実性	2	2.00
			1 長期収支計画の妥当性・正確性	1	1.00
			1 返済計画の妥当性・安定性	1	1.00
			1 資金計画全体の評価	1	1.00
	実施体制		2 メンバーの役割の明確さ	2	2.00
			1 責任体制の明確さ	1	1.00
			3 町との協力態勢・熱意	3	3.00
	リスクの対応		2 リスクの考え方の的確性	2	2.00
			2 リスク対応方策の的確性	2	2.00
	施設計画	全体配置計画		2 地優賃住宅・定住促進住宅への理解	2
2 安全安心への配慮				2	2.00
5 地域コミュニティへの配慮・貢献				5	5.00
3 子育て世帯等居住者への配慮				3	3.00
住棟の躯体等			2 耐震性	2	2.00
			2 防音性(隣戸、上下防音性能)	2	2.00
			2 遮熱性能	2	2.00
住棟の外観			4 住棟の外観の評価、周辺との調和	4	4.00
住戸の性能			4 間取り・収納・使いやすさ・安全安心	4	4.00
			2 動線のスムーズさ	2	2.00
			2 ユニバーサルデザイン	2	2.00
			3 子育て世帯等居住者への配慮	3	3.00
			1 仮設の適切性・周辺住民への配慮	1	1.00
施工計画・全体工程			2 安全安心への配慮・	2	2.00
			2 設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2	2.00
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	5.00
		大規模修繕計画の工夫	大規模修繕計画の工夫	5	5.00
		管理体制及び入居者サービス	管理体制	3	3.00
			入居者対応の工夫	3	3.00
その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫		1	1.00
	地域経済への配慮	県産材の利用・地場企業の参加		4	4.00
	特に強調したい工夫	他チームに比べ、特に優れた点		1	1.00
評価点合計				75	75.00
配点合計				100	100