

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

審査結果講評

平成26年 4月 25日 (金)

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 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26年3月27日現在）

氏名等		役職等
委員長	原野茂	みやき町 副町長
委員	古賀誠治	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	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12月19日（木）	公募公告及び募集要項等の公表
平成26年1月10日（金）	募集要項等に関する説明会
平成26年1月31日（金）	第1回審査委員会
平成26年2月5日（水）	参加表明書提出締切
平成26年2月27日（木）	第2回審査委員会
平成26年3月20日（木）	提案締切及び開札
平成26年3月27日（木）	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、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る提案と評価されました。

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

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毎に満点を与え、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	2 5	2 4 . 9 5
B 提案内容評価点	7 5	5 2 . 3 3
総合評価値	1 0 0	7 7 . 2 8

① 南東用地まちづくりグループ

	配 点	得 点
A 価格点	2 5	2 5 . 0 0
B 提案内容評価点	7 5	7 5 . 0 0
総合評価値	1 0 0	1 0 0 . 0 0

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	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	1.00
			返済計画の妥当性・安定性	1	1.00
			資金計画全体の評価	1	1.00
	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	2.00
			責任体制の明確さ	1	1.00
			町との協力態勢・熱意	3	3.00
	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	2.00
			リスク対応方策の的確性	2	2.00
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	2.00
			安全安心への配慮	2	2.00
			地域コミュニティへの配慮・貢献	5	5.00
			子育て世帯等居住者への配慮	3	3.00
	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	2.00
			遮熱性能	2	2.00
	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	4.00
	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	4.00
			動線のスムーズさ	2	2.00
			ユニバーサルデザイン	2	2.00
			子育て世帯等居住者への配慮	3	3.00
	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	1.00
			安全安心への配慮・	2	2.00
			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	5	5.00
			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			3	3.00	
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	1.00	
		県産材の利用・地場企業の参加	4	4.00	
		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

Ⅲ 全体を通しての講評

1. 評価

今回の三根庁舎南東用地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月に完成したティアラみね苺館に続く、みやき町におけるPFI事業の第2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の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、また、今回は2グループから参加表明を受け、提案を受けたことにより、提案を競い合い、より良い公共サービスの提供を期待するものである。

子育て世代の住む集合住宅は、多世代の交流の場ともなって、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、町の活性化につながる可能性があるものと評価される。

配置計画については、住棟を敷地北側に配置し、南側に駐車場、児童遊園や広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、来訪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広めに計画されている。

外観についても、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方、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子育て支援、定住促進の実現に繋がっていくものと考えられる。

3. 個別項目ごとの講評

(1) 資金調達/収支の妥当性

南東用地まちづくりグループは、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。一方みやき町まちづくりグループは、銀行等金融機関との事前協議が十分なされたことが確認できず、減点の対象となった。

(2) 実施体制

南東用地まちづくりグループは、責任体制が明確であり、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提案で、町は企業間協定書の確認が必要である。

みやき町まちづくりグループの提案には、組織の役割分担の記述がなされておらず、グループ各企業の役割分担が明確に確認できなかった。

(3) リスクへの対応

南東用地まちづくりグループの提案は、一般的なリスクへの対応、担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。

みやき町まちづくりグループの提案では、個々のリスク対応提案、マニュアル作成、参加企業に万が一のことがあった場合のバックアップ対応など、いずれも記載がなく、不十分な提案と評価された。

(4) 全体配置計画

南東用地まちづくりグループの提案は狭い敷地の制約の中で、よく考えられた配置であるが、一方で駐車場からの歩行者動線が確認できない点、避難路を明確にする工夫・表示が不十分とされ減点された。みやき町まちづくりグループは、提案書に配置計画に対する説明記述がなく、配置図から類推するしかないという提案上の根本的な欠点が指摘された。コミュニティスペースは、他チームより広く評価された。

(5) 住棟の躯体等

南東用地まちづくりグループの提案は、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。町には、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。

みやき町まちづくりグループの提案は、他チームで提案されているほとんどの項目に対応する記載がなく、また要求水準チェックリストが提出されていないため、要求水準の達成も確認できないなど、提案書自体の欠点が指摘され、他チームより劣ると評価された。

(6) 住棟の外観の評価・周辺との調和

南東用地まちづくりグループの提案は、周辺の町並みを考慮した落ち着いた色彩の外観であり、一般的な水準である。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。みやき町まちづくりグループの提案は、提出を求められている、鳥瞰図等の、イメージパースが提出されていないため、外観確認が十分できないほか、提案書での説明も記載がなく、評価・確認ができない提案であることが指摘され減点された。

(7) 住戸計画の快適さ

南東用地まちづくりグループの提案は、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。収納スペースの最近のライフスタイルに配慮したサイズなどいくつかの点で、さらに工夫が求められるとされた。みやき町まちづくりグループの提案は、キッチンの構造や水回りの集約、各部屋を通らない動線など評価されたが、全体に説明が不足で、多くの項目で、提案内容が確認できず、加点されなかった。

(8) 施工計画・全体計画

南東用地まちづくりグループの提案は、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。みやき町まちづくりグループの提案は、通学時間帯のガードマンの配置や、朝礼の実施、YKK活動などが評価されたが、全体に説明が不足で、他チームが提案している多くの項目での実施が確認できず、相対的に劣ると評価された。

(9) 維持管理・運営計画

南東用地まちづくりグループの提案は、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、入居者募集への熱意と自信は高く評価された。みやき町まちづくりグループの提案は、国交省ガイドラインによる管理や設備修繕などでの費用・工期の削減努力などが評価されたが、この分野における提案も、説明が少なく、他チームに対する優位性が確認できる項目が少なく、相対的に劣るとの評価がなされた。

(10) ライフサイクルコスト削減

南東用地まちづくりグループの提案は、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。

みやき町まちづくりグループの提案も同様であるが、太陽光パネルの記載がないなど、相対的に、他チームより優れているという点が確認できず、相対的に他チームに劣ると評価された。

(11) 地域経済への配慮

両チームとも、代表企業が近隣自治体に本社を構えている点は評価された。南東用地まちづくりグループは、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。みやき町まちづくりグループの提案では、協力企業の記載がなかったため、町内企業の参加が確認できず加点されなかった。両チームとも、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

南東用地まちづくりグループの提案は、24時間365時間受付のコールセンターや、太陽光発電パネルの設置、洗濯物の多い子育て世帯に配慮したコイン式乾燥機の設置などきめ細かい子育てへの配慮が評価された。みやき町まちづくりグループの提案は、快適な間取りやみんなの広場、ISO取得企業の参加などが評価された。

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。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、この面においてどのように町に協力し、民間の能力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、町が子育てのアドバイスをお願いしているNPO等ともさらに協力関係を強化して、ティアラみね苺館とあわせて、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

子育て世帯に対する町の支援策の充実、定住人口を増加させる2点が大きな目的であり、空室の発生は、上記目的に背反するうえ、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希望する。また、募集開始時期を早めることにより早期の満室を目標としていただきたい。

(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年間の不断の努力により、みやき町の発展に貢献されることを望む。

(4) 参加企業の提案能力アップについて

今回は、2チームの参加があり、民間企業に競い合っていただくことにより、よりよいPPP/PFI事業になるよう、一步の前進が見られたのではないかと評価できるものである。しかしながら、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が、さらに求められる。町としても、地元企業を中心に、さらに能力向上をはかる施策を実施、さらに高いレベルでの競争が実現できるよう、不断の努力を期待したい。

Ⅲ 優先交渉権者の提案概要（南東用地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。