



みやき町公告

中原庁舎西南用地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11条第1項の規定により、「みやき町PFIによる中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業審査委員会」から報告された「中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業審査結果講評」を、「中原庁舎西南用地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29年4月27日

みやき町長 末安 伸



みやき町 PFI による中原庁舎西南用地
定住促進住宅整備事業

審査結果講評

平成29年4月27日（木）

中原庁舎南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による中原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29年3月28日現在)

氏名等		役職等
委員長	原野 茂	みやき町 副町長
委員	武藤 秀彰	佐賀県県土整備部 建築住宅課 技術監
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	みやき町住まいアドバイザー
委員	山口 一夫	みやき町 事業部 技術監
委員	服部 洋	みやき町 事業部長
委員	本村 国彦	みやき町 総務部長
委員	小柳 剛	みやき町 事業部 建設課長
委員	大塚 敏樹	みやき町 総務部 財政課長
委員	福島 隆二	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28年12月19日(月)	公募公告及び募集要項等の公表
平成29年1月13日(金)	募集要項等に関する説明会
平成29年1月27日(金)	第1回審査委員会
平成29年2月3日(金)	参加表明書提出締切
平成29年3月17日(金)	提案締切及び開札
平成29年3月28日(火)	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28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(オーヤブグループ及びふるさとクリエイティブグループ)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

オーヤブグループの提案は、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、ふるさとクリエイティブグループの提案は、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

オーヤブグループ及びふるさとクリエイティブグループの提案金額は、ともに予定価格の974,404,000円(税込)を下回りました。

オーヤブグループの提案金額974,154,950円(税込)は、ふるさとクリエイティブグループより高い金額のため、ふるさとクリエイティブグループの提案金額をオーヤブ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、ふるさとクリエイティブグループの提案金額972,223,391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

審査委員会では、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、オーヤブグループの内容評価点は、49.96点、また、ふるさとクリエイティブ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 オーヤブグループ

	配点	得点
A 価格点	25	24.95
B 提案内容評価点	75	49.96
総合評価値	100	74.91

② ふるさとクリエイティブグループ

	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

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ふるさとクリエイティブグループを優先交渉権者候補者に選定し、また、2位のオーヤブ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

オーヤブグループ

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	1	0.4	
			長期収支計画の妥当性・正確性	1	0.44	
			返済計画の妥当性・安定性	1	0.55	
			資金計画全体の評価	1	0.48	
	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	1.5	
			責任体制の明確さ	1	0.46	
			町との協力態勢・熱意	2	1.24	
	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	1.56	
			リスク対応方策の的確性	2	1.17	
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	地優賃住宅・定住促進住宅への理解	2	0.85	
			安全安心への配慮	5	2.5	
			地域コミュニティへの配慮・貢献	6	2.45	
	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	1.69	
			遮熱性能	2	1.73	
	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	3.33	
	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	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	6	5.12	
			動線のスムーズさ	3	2.79	
			ユニバーサルデザイン	3	2.7	
	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	0.89	
			安全安心への配慮・	2	1.66	
			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	5	3.58	
			大規模修繕計画の工夫	5	3.65	
			管理体制及び入居者サービス	管理体制	3	1.52
				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	0.74	
地域経済への配慮		県産材の利用・地場企業の参加	4	0.69		
特に強調したい工夫		他チームに比べ、特に優れた点	1	0.63		
評価点合計				75	49.96	
配点合計				100	74.91	

別表-1

提案評価項目と配点表 ふるさとクリエイティブグループ

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	1	1	
			長期収支計画の妥当性・正確性	1	1	
			返済計画の妥当性・安定性	1	1	
			資金計画全体の評価	1	1	
	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	
			責任体制の明確さ	1	1	
			町との協力態勢・熱意	2	2	
	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	
			リスク対応方策の的確性	2	2	
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	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	5	5	
			地域コミュニティへの配慮・貢献	6	6	
	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	
			防音性(隣戸、上下防音性能)	2	2	
			遮熱性能	2	2	
	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	
	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	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	6	6	
			動線のスムーズさ	3	3	
			ユニバーサルデザイン	3	3	
	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	
			安全安心への配慮・	2	2	
			設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2	2	
	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
			大規模修繕計画の工夫	大規模修繕計画の工夫	5	5
			管理体制及び入居者サービス	管理体制	3	3
				入居者対応の工夫	3	3
	その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫		1	1
地域経済への配慮		県産材の利用・地場企業の参加		4	4	
特に強調したい工夫		他チームに比べ、特に優れた点		1	1	
評価点合計				75	75	
配点合計				100	100	

Ⅲ 全体を通しての講評

1. 評価

今回の中原庁舎西南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、みやき町における定住住宅整備PFI事業の第4弾と位置づけられる事業である。今回の整備は、先行2事業が子育てを主眼においたものであったのに対し、第3弾のオリーブ館の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目的を引き継ぎ、より多くの方にみやき町に住んでいただき、みやき町の人口増加を図るための事業である。

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。

(1) オーヤブグループの提案講評

資金計画において、融資確約書が準備されておらず、融資の確実性について懸念が指摘された。その他の収支計画、返済計画は、よく検討されており評価された。

配置計画については、住棟をL字型に連結し、エレベータ基数を1基とする、経済設計としている点は評価された。プレイロットが、住棟の死角となり、遊んでいる子供に住民の目が届きにくいのではとの指摘、自転車置き場の位置が悪く、エントランスまでの距離が遠く不便であるうえ、自転車の盗難の心配があるのではとの懸念が指摘された。

南側と東側にベランダが設定され、日当たりのよい住戸が確保されたものと評価された。

住戸内設計については、収納、キッチン等について、主婦目線での配慮に欠けているのではとの指摘があり、この分野の評価は高得点の獲得につながらなかった。

歩車分離については配慮されているが、駐車後のエントランスまでの動線が自然と駐車場を突っ切っていく配置となっており、歩車分離が機能しないのではと指摘された。

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評価された。

住棟両脇から自由に入出りできるなど、全般にセキュリティに対する配慮が不十分という指摘が多くあり、得点を下げた。

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。

運営については、自治会費の徴収など、自治会運営に関する SPC の貢献策が提案されておらず、コミュニティ形成や住民の自治活動に対する支援について懸念が示され、得点につながらなかった。

(2) ふるさとクリエイティブグループの提案講評

資金計画において、融資確約書が準備されており、融資機関との十分な協議がなされており評価された。その他の収支計画、返済計画は、よく検討されており評価された。

配置計画については、住棟の間にプレイロットがあり、住民の目が届く面での子供の安全に配慮されており評価されたが、反面、子供の遊び場が住棟の陰になり、日影上の課題が指摘された。また、プレイロットからの子供の車動線への飛び出しの防止については、不十分ではないかとの指摘があった。全戸南側にベランダが設定され、日当たりのよい住戸が確保されたものと評価された。

住戸内設計については、収納、キッチン等について、主婦目線での配慮に欠けているのではとの指摘があり、この分野の評価は高得点の獲得につながらなかった。

歩車分離については配慮されており評価された。

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評価された。

住棟はオートロックになっている点が評価された。

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。

運営については、入居予定者のワークショップの開催提案が評価された。

SPC の貢献策が十分に提案されておらず、コミュニティ形成や住民の自治活動に対する支援について懸念が示された。

その他、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。

2. 事業実施の際の留意点

一方で、選定事業者の提案に対しても今後の課題もいくつかあげられた。

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追加の努力内容や、入居者未達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った。

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

の具体策の明確化を望まれる。

子どもの遊び場、住民同士の交流の場となるような施設全体の運営、自主・自治活動の支援の利用のあり方や管理方策、入居者や周辺住民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が望まれ、特に住宅建設後は、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考ええる。

3. 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える。

選定事業者の提案には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・ノウハウ・経験・専門性を発揮して、入居者の生活を豊かにしていく入居者間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支援を町と協力して、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、三根校区に整備されたティアラみね苺館、トマト館、オリーブ館とあわせて、中原校区の本事業が、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ような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

地域優良賃貸住宅による定住促進事業において、自治体の財政負担を最小にし、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、住宅の要求水準、家賃設定をはじめ、そのような発注スキームを自治体としても、工夫しているところであるが、空室の発生は人口増加の目的を十分に果たせないこと、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十二分に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

本事業の発注方式は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、町、SPC の間で互いに柔軟な協議を行い、設計・建設はもとより維持管理・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、2チームの参加をいただき、2チームが真摯な競争を行うことで、公民連携事業としての効果をより高めることができたことと認められる。

今後さらに、地域企業有能力・ノウハウ・経験を高めて、よりよい提案を実現し、地域を活性化するという観点から、新たに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と考えられることから、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。

なお具体的に指摘された下記については、優先交渉権者に選定された民間事業者は、今後の検討の中で実現できるよう努めていただくことを希望する。

1. 住棟配置の微調整等によるプレイスペースの日影の改善
2. 収納スペースの改良
3. オートロックの効果が十分に発揮できる1階の出入り口のセキュリティの改善
4. 宅配BOXの改善
5. 34号線出入り口の2車線化
6. キッチンの主婦目線に立った配慮の検討
7. 東側から抜けることのできる道路の検討（地域住民との協議をお願いする）
8. プレイスペースからの子供の駆け出し防止方策

以上