



みやき町公告

三根庁舎南集落内戸建て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による三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業審査委員会」から報告された「三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業審査結果講評」を、「三根庁舎南集落内戸建て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 8 月 31 日

みやき町長 末 安 伸



みやき町 PFI による三根庁舎南集落内
戸建て定住促進住宅整備事業

審査結果講評

平成29年8月31日（木）

三根庁舎南集落内戸建て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による三根庁舎南集落内戸建て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8月4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	佐賀県県土整備部建築住宅課 副課長
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	高尾政伸	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29年6月16日(金)	公募公告及び募集要項等の公表
平成29年6月22日(木)	募集要項等に関する説明会
平成29年6月22日(木)	第1回審査委員会
平成29年7月11日(火)	参加表明書提出締切
平成29年7月28日(金)	提案締切及び開札
平成29年8月4日(金)	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29年6月16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（シンプルスタイルグループ）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

シンプルスタイルグループの提案は、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

シンプルスタイルグループの提案金額は、201,709,649円（税込）でした。今回は、提案が1者のみであり、予定価格の202,489,000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、シンプルスタイル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、グループの内容評価点は、61.42点となりました。（別添配点表参照）

① シンプルスタイルグループ

	配 点	得 点
A 価格点	25	25.00
B 提案内容評価点	75	61.42
総合評価値	100	86.42

3. 選定結果

以上のことから、審査委員会は総合評価値86.42点を獲得し、合格点である78点を上回ったシンプルスタイル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 シンプルスタイルグループ

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 25年間の収支の妥当性	資金の調達の方法・確実性	1	0.98
			長期収支計画の妥当性・正確性	1	0.89
			返済計画の妥当性・安定性	1	0.90
			資金計画全体の評価	1	0.91
	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	0.92
			町との協力態勢・熱意	2	1.76
	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	1.51
			リスク対応方策の的確性	2	1.53
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	1.67
			安全安心への配慮	5	3.78
			地域コミュニティへの配慮・貢献	6	4.73
	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	1.87
			防音性(隣戸、上下防音性能)	2	1.80
			遮熱性能	2	1.80
	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	2.64
	住戸の性能	間取り 収納 動線のスムーズさ ユニバーサルデザイン	間取りの適正さ	3	2.27
			収納の適正さ	3	1.90
			動線のスムーズさ	3	2.30
			ユニバーサルデザイン	3	2.63
	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	0.88
			安全安心への配慮・	2	1.87
			設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2	1.67
	維持管理・運営	維持管理計画	計画の妥当性	5	4.22
大規模修繕計画の工夫			5	4.06	
管理体制及び入居者サービス			管理体制	3	2.57
			入居者対応の工夫	3	2.50
その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫		1	0.89
	地域経済への配慮	県産材の利用・地場企業の参加		4	3.56
	特に強調したい工夫	他チームに比べ、特に優れた点		1	0.77
評価点合計				75	61.42
配点合計				100	86.42

Ⅲ 全体を通しての講評

1. はじめに

本事業は、みやき町の定住対策住宅ではじめての木造戸建ての試みであり、応募事業者が1グループにとどまったことは、残念であるが、シンプルスタイルグループの提案の内容は、比較的良好と考えられた水準の高いものであり、86点強の高い得点で優先交渉権者に選定した。

しかしながら、審査の段階ではいくつかの改善点の指摘もあり、今後の町との交渉の中で改善が図られることを期待する。以下に項目ごとの講評を記載する。

2. 項目ごとの講評

(1) 資金調達・融資の妥当性

融資実行機関からの、融資確約書、融資条件規定書を取得しており、提案提出の段階で金融機関との協議検討が行われたことが認められ高得点につながった。

(2) 実施体制・メンバーの役割・責任の所在の明確化

組織がしっかりと構築されている点は評価され、加点があったが、モニタリングの客観性について、記載がなく減点につながった。

(3) リスクの対応

地域優良賃貸住宅のリスクは入居率の未達であることの認識が記載されておらず、そのリスクをだれがどう負担するのかが不明確であった。完工時100%入居を基本とするとあるが、未達の場合の責任について、契約交渉の段階で、町と事業者で明確にする努力が望まれる。

(4) 全体配置計画

道路との関連性において、子供が家から道路に直接飛び出す危険性や、公道から直接駐車スペースに入庫する配置等、多くの難点が指摘された。また、川の危険性に関し、事業者の工夫が明確でないので、道路の在り方と川の危険性対応などが明確になることが必要であるので、町、事業者双方にご努力をお願いしたい。

(5) 住棟・住戸計画

住宅性能評価書を取得する計画が評価された。ただ、外観や色彩について、もう一工夫が望ましいという意見が多く、また、収納について、子育てを考えると、もう1段の工夫が必要と指摘され、外観・収納で得点が低くなった。これも契約交渉、基本設計段階で改善がなされるよう協議をお願いしたい。

(6) 施工計画

よく検討されており、安全確保・品質確保の面から高く評価された。

(7) 維持管理・運営計画

入居者サービスや維持管理のコスト削減の工夫など、検討されており、比較的高い評価となった。長期にわたり、維持管理・運営業務の水準が維持されることを望みたい。町も入居者満足度などを把握するとともに、業務監査をしっかりとお願いしたい。

(8) 地域経済の配慮

地元企業の参加が多く、事業を通じ、地元経済への波及効果が認められ評価された。

3. 審査委員からの要望事項

審査委員からの要望事項があったのは下記の項目である。今後契約交渉・基本設計計画の協議の中で、町と事業者間でしっかりと協議検討いただき、よりよい定住促進住宅が実現するように双方が真摯に努力されることを望む。

- (1) 道路計画の見直し
- (2) 住棟の外観・色彩の多様化等の検討
- (3) 子供世帯を考慮した収納計画の見直し
- (4) トイレのプライバシーに配慮した配置計画の見直し
- (5) 来客用と設定されている駐車スペースの管理・運営方式の提案検討
- (6) 出入り口のひさしの検討（雨の日の軒先作業の考慮）

以上