

みやき町 PFI による  
みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】

審査結果報告書

平成31年3月27日（水）

みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】  
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31年2月13日(水)	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31年3月27日(水)	1. 応募状況・優先交渉権者決定基準について 2. 提案の審査内容について 3. 提案者ヒアリング 4. 採点 5. 優先交渉権者選定

## 2. 審査方法

みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、平成31年1月4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。

### (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（住みよいまち21グループ及びMIYAKI 21COLORグループ）より参加表明があったが、1グループ（住みよいまち21グループ）から辞退届が提出されたため、1グループ（MIYAKI 21COLOR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

MIYAKI 21COLOR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

MIYAKI 21COLORグループの提案金額は、458,032,259円（税込）でした。今回は、提案が1者のみであり、予定価格の458,076,000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、MIYAKI 21COLOR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、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、MIYAKI 21COLORグループの内容評価点は、59.66点となりました。（別添配点表参照）

① 住みよいまち21グループ

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

② MIYAKI 21 COLORグループ

	配点	得点
A 価格点	25	25.00
B 提案内容評価点	75	59.66
総合評価値	100	84.66

### 3. 選定結果

以上のことから、審査委員会は総合評価値84.66点を獲得し、合格点である78点を上回ったMIYAKI 21 COLORグループを優先交渉権者候補者に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

MIYAKI21COLOR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	4	3.67
			長期収支計画の妥当性・正確性		
			返済計画の妥当性・安定性		
			資金計画全体の評価		
	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	5	4
			責任体制の明確さ		
町との協力態勢・熱意					
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	4	2.44	
		リスク対応方策の的確性			
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 子育て安全安心への配慮 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	13	10.22
			安全安心への配慮		
			地域コミュニティへの配慮・貢献		
	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	6	5.22
			防音性(隣戸、上下防音性能)		
			遮熱性能		
	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	2.67
	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 子育て世帯への配慮	間取りの適正さ	12	9
			収納の適正さ		
			動線のスムーズさ		
			ユニバーサルデザイン		
	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	5	4.11
子育て・安全安心への配慮・					
設計・施工工程の妥当性・環境への配慮					
維持管理・運営	維持管理計画	計画の妥当性	16	13.22	
		大規模修繕計画の工夫			
		管理体制及び入居者サービス			
その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫	5	4.22	
		地域経済への配慮			
		特に強調したい工夫			
評価点合計				75	59.66
配点合計				100	84.66