

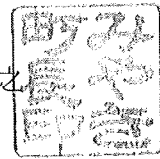


みやき町公告

「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 P F I によるみやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】審査委員会」から報告された「みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】審査結果講評」を、「みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】」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 3 1 年 4 月 1 0 日

みやき町長 末 安 伸 之



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】

審査結果講評

平成31年4月10日（水）

みやき町戸建て定住定住促進住宅整備事業【No.2】
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。）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31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	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	住まいのカウンセラー
委 員	山 口 一 夫	みやき町 事業部 技術監
委 員	小 柳 剛	みやき町 事業部長
委 員	高 尾 政 伸	みやき町 総務部長
委 員	空 閑 輝 彦	みやき町 事業部 建設課長
委 員	弓 博 文	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31年 1月 4日 (金)	公募公告及び募集要項等の公表
平成31年 1月 16日 (水)	募集要項等に関する説明会
平成31年 2月 8日 (金)	参加表明書提出締切
平成31年 2月 13日 (水)	第1回審査委員会
平成31年 3月 20日 (水)	提案締切及び開札
平成31年 3月 27日 (水)	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。

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 21 COLOR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 21 COLOR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 21 COLOR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 21 COLOR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 21 COLOR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 21 COLOR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	2 5	辞退
B 提案内容評価点	7 5	辞退
総合評価値	1 0 0	辞退

②MIYAKI 21 COLOR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	5 9 . 6 6
総合評価値	1 0 0	8 4 . 6 6

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ました。

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	地優良住宅・定住促進住宅としての適切性	地優良住宅・定住促進住宅への理解	13	10.22
		子供子育て安全安心への配慮	安全安心への配慮		
		地域コミュニティへの配慮・貢献	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	間取りの適正さ	12	9
		収納	収納の適正さ		
		動線のスムーズさ	動線のスムーズさ		
		ユニバーサルデザイン 子供子育て世帯への配慮	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	仮設の適切性・周辺住民への配慮	5	4.11
		安全安心への配慮	子供子育て・安全安心への配慮		
		設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	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	計画の妥当性	16	13.22
		大規模修繕計画の工夫	大規模修繕計画の工夫		
		管理体制及び入居者サービス	管理体制		
			入居者対応の工夫		
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	町内企業の参加			
	特に強調したい工夫	他チームに比べ、特に優れた点		1	0.89
評価点合計				75	59.66
配点合計				100	84.66

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として第2弾の木造戸建てであり、応募事業者は2グループであったが、1グループが辞退し、提案が1グループにとどまったことは、残念であるが、MIYAKI 21 COLORグループの提案の内容は、比較的よく考えられた水準の高いものであり、84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たが、モニタリングの客観性について、記載がなかった。

(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いなかった。施設の利用効率は、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、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。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、接道について指摘がされた。関係機関との協議が必要であると思われるので、町、事業者双方にご努力をお願いしたい。

また、駐車スペースの指摘もあり、区画による不公平がないよう配慮していただきたい。

(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あり、また、収納について、子育てを考えると、1階部分に工夫が必要と指摘された。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、検討されていた。長期にわた

り、維持管理・運營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) 接道に関する関係機関との協議
- (2) 住棟の外観・色彩の多様化等の検討
- (3) 子育て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) D地区内「憩いのスペース」に車輛が進入しないように検討
- (6) B地区西側水路の管理スペースの確保
- (7) 普通車2台が駐車できるスペースの確保

以上