

大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）の審査講評について

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第8条第1項の規定に基づき、大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）について、大崎町PFI事業者選定委員会における審査結果及び審査講評を公表します。

平成28年9月1日

大崎町長 東 靖 弘



大崎町定住促進住宅整備事業  
・文化通住宅 2 号棟建設（仮称）  
審査講評

平成 28 年 9 月 1 日

大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅 2 号棟建設（仮称）

大崎町 P F I 事業者選定委員会

## I 落札候補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体制は、PFI 有識者及び町の職員で組織する「大崎町 PFI 事業者選定委員会」（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7名により構成されている。

委員長	東條 政春	(大崎町副町長)
委員	中倉 幸二	(大崎町総務課長)
委員	徳禮 勝矢	(大崎町建設課長)
委員	鶴田 史貴	(大崎町企画調整課長)
委員	今吉 孝志	(大崎町保健福祉課長)
委員	上橋 孝幸	(大崎町教育委員会管理課長)
委員	伊庭 良知	(国土政策研究会有識者会員)

### 2. 審査等の経緯

開催日	内 容
平成 27 年 12 月 17 日	第 1 回事業者選定委員会
平成 27 年 12 月 25 日	公募公告及び募集要項等の公表
平成 28 年 5 月 9 日	第 2 回事業者選定委員会
平成 28 年 5 月 10 日	第 3 回事業者選定委員会 (資格審査・プレゼンテーション)

### 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 27 年 12 月 25 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して審査を行った。

## II 参加資格審査

大崎町（以下「町」という。）は、提出された入札参加者（1グループ（「表1 提案参加者（グループ）」）の応募表明書及び応募資格審査申請書に関して、応募参加資格に関する審査を行った。

これらの結果、当該入札参加者は、応募参加資格に示す要件を満たしており、提案審査のための提案書類を受け付けることができる参加資格を有していると確認された。

表1 提案参加者（グループ）

グループ名	代表・構成企業	協力企業
大崎町文化通りまちづくりグループ	<b>【代表企業】</b> ユーミーファイナンシャル株式会社  <b>【構成企業】</b> 久徳建設 株式会社（大崎町） ユーミー設計 株式会社 株式会社 ユミホー開発	有限会社 小野設計 (大崎町)
		山下幸男建築設計事務所 (大崎町)
		株式会社 村岡工務店 (大崎町)
		株式会社 丸正建設機動 (大崎町)
		有限会社 上床製材所 (大崎町)
		有限会社 大野電設工業 (大崎町)
		山王工務店 (大崎町)
		株式会社 太盛工業 (大崎町)
		有限会社 田畑工業 (大崎町)
		有限会社 濱脇鉄筋工業 (大崎町)
		有限会社 福岡工業 (大崎町)
		有限会社 福添板金 (大崎町)
		有限会社 南九州マーキング (大崎町)
		株式会社 森原 (大崎町)

### Ⅲ 審査結果

---

本事業では、1グループ（大崎町文化通り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た。審査の概要及び総合評価値の結果については以下のとおりである。

#### 1. 概要

大崎町文化通り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、大規模修繕等において、保有する技術やノウハウを活かされた提案であり、安定した事業運営と定住促進の効果が期待される。

#### 2. 総合評価値の結果

##### (1) 基礎審査

###### ア 提案価格の確認

町は、資格審査を通過した1グループの金額提案書に記載された提案価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。

###### イ 提案書類の確認

町は、資格審査を通過した1グループの提案書類が、募集要項等に示す基準を満たしていることを確認した。

##### (2) 総合審査

総合審査は、優先交渉権者決定基準に基づき、提案価格の価格点が25点満点、提案内容の評価点が75点満点、合計100点満点で評価した。

###### ア 提案価格の価格点（満点25点）

提案価格について、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、満点25点を与えることとしており、1グループの価格点は25点とした。

###### イ 提案内容の評価（満点75点）

参加者が1グループの場合は、絶対評価とし、町の要求水準を満たすことを前提として、加点式で審査し、あらかじめ委員会で設定した最低点（70%で、評価点53点（75点×70%））をクリアすることとした。

その結果、1グループの得点は「表2 提案内容の評価点」のとおりである。

表2 提案内容の評価点

評価項目		評価内容	配点	評価点
1. 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	5	4.14
	実施体制	役割分担の明確さ・メンバーの熱意	6	4.37
	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	4	3.09
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	1	0.61
		安心安全への配慮	3	2.49
		子育てへの配慮	5	3.71
		地域コミュニティへの配慮・貢献	2	1.29
	住棟の躯体等	耐震性・防音性能・遮熱性能・周辺との調和	6	5.66
	住棟の外観	住棟の外観の評価, 周辺との調和	3	2.50
	住戸の性能	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	4	3.23
		動線のスムーズさ	2	1.64
		子育てへの配慮	4	2.77
		ユニバーサルデザイン	1	0.89
	施工計画・全体工程	仮設の適正性・周辺住民への配慮	1	0.79
		安全安心への配慮	2	1.94
		設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2	1.67
	3. 維持管理・運営	維持管理計画	計画の妥当性	4
大規模修繕計画の工夫			3	2.4
管理体制及び入居者サービス			5	3.76
4. その他	ライフサイクルコスト	LCC低減の工夫	1	0.73
	地域経済への配慮	町内企業の参加	5	3.00
	民間提案事業	町の財政, 入居者はじめ地域の住民サービスに寄与する提案になっているか	6	3.00
合計			75	56.42

ウ 総合評価結果（満点 100 点）

1 グループの提案価格の価格点と提案内容の評価点の合計については、「表 3 総合評価点」のとおりで、優先交渉権者決定基準で定めた水準を上回り、大崎町文化通りまちづくりグループを優先交渉権者として選定した。

表 3 総合評価点

区分	大崎町文化通りまちづくりグループ
提案価格の価格点（25 点満点）	25 点
提案内容の評価点（75 点満点）	56.42 点
総合評価値（100 点満点）	81.42 点



## IV 審査講評

---

### 1. 全体を通しての評価

#### (1) 総評

今回の大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）は、本町初のPFI法を活用した事業であり、民間がこれまで培った住宅供給のノウハウや質の高いサービスの導入、そして町財源の平準化が図られ、本事業の目的でもある町民の快適な住まい環境を創設すると共に、大崎町の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを期待するものである。

本事業の実施にあたり公募型プロポーザルを行ったところ、大崎町文化通りまちづくりグループの1グループから本事業の目的や、町の要求水準が十分に検討された提案が提出され、今後、本町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境、生活環境サービス提供が図られ、併せて本町の活性化に繋げていく可能性があるものと評価される。

大崎町文化通りまちづくりグループの提案においては、「**おおくの人々が おだやかで暖かく さきを見据えて きぼうに満ちた生活を実現するために**」を本事業に取り組む思いとし、「定住促進」「地域の活性化」「子育て支援」の3本柱を基本コンセプトに、子ども子育て世帯に配慮した住戸性能や安全対策、24時間365日対応のコールセンターの設置、入居者サービス対応への工夫等において高く評価された。

今回の事業は、30年間にわたる長期的なものであり、町と民間のお互いが綿密な協力体制のもと、子ども子育て世帯への支援や、地域の活性化の足がかりとして、今後本町の住環境整備のモデルとなるよう期待するものである。

#### (2) 評価項目ごとの講評

##### ① 資金調達/収支の妥当性

銀行からの融資予定証明書の提出があり、金融機関との事前の検討や綿密な協議等がなされ、提出された長期収支表による返済計画等の妥当性・安定性においては評価されたが、銀行からの融資確約書、タームシートが提出されておらず、今後銀行からの確実な融資の内容等を含め十分な確認が必要と思われる。

また、SPCスプレッドにおいて、事業終了後に相当額の内部留保金が残る形となり、この内部留保金の意図等が表面上示されておらず、今後入居者の負担となる家賃を軽減する上で十分な検討が必要と考えられる。

##### ② 実施体制

代表企業と構成企業のグループとしての役割・責任体制が明確に定められており、町とSPCとの協議においては、総括責任者を置き各業務における責任者と連絡窓口を一本化し、事業の実施体制に高い評価がなされた。

また、本事業の要求水準書に合わせたチェックリストを作成し、品質・安全・工程等においては、定期的に定例会を開催し報告協議を行うこととされ、連絡体制においても高い評価がされた。

### ③ リスクの対応

S P Cの構成員としての一般的な各業務のリスク対応において、相互補完、バックアップ体制等十分に検討されており、高く評価された。

しかしながら、入居率低下時に対するリスク分担の明確化や、借入れ金利又は消費税変動等に対するリスクに関し、明白なリスク対応が示されていないことから、今後町との十分な協議を行うことが必要と思われる。

### ④ 全体配置計画

当敷地は、西側に既設公営住宅、南側に中学校が近接しているが、当該建物からの視界等によるプライバシー確保や建物による日陰等に関しても十分考慮された配置となっている。

敷地内の歩車道の動線は明確に分離され、敷地内の南側に子どもが安心して遊べる芝張りの児童遊園（プレイロット）が設けられ、住民同士のコミュニケーションが図られる場とし、高く評価された。

しかし、児童遊園においては、子どもを見守る親がくつろげるベンチや、日影等がなく、日中において児童遊園で遊ぶ子どもを見守る保護者等への配慮や工夫等が必要とされた。

また、駐車場の配置計画において、雨天時等に妊産婦や幼い子ども又は障がい者などに配慮した車寄せ等の設置の検討が必要とされた。

### ⑤ 住棟の躯体等

耐震性については、現状地盤に最適な基礎工法の検討がなされ、設備機器の長期的なメンテナンスを考慮した配慮、防音性については、上下階はもとより住戸間のコンクリート構造壁の工夫、また遮熱性能においては、屋上・壁・床の断熱材等の設置に加え、日射抑制と自然通風による遮熱効果が補完され、高く評価された。

### ⑥ 住棟の外観

周辺の町並みとの調和を考慮し、落ち着いた色彩計画とされており、外壁の長期間の外観を保つ為、雨掛かりにおいてはタイル張りとするなどの対応が図られている。

### ⑦ 住戸の性能

収納スペースの確保、ベビーカーなどの玄関への収納、目の届きやすいキッチン設計、ユニバーサルデザインの考慮など、住む人の暮らしやすさに配慮した点が評価された。しかしながら、本町のリサイクルへの取り組みに対して理解度が低く、今後リサイクルの取り組み状況等を踏まえ、収集場の選定や規模又はストックヤード等の計画においては、担当課との十分な協議が必要とされる。

⑧ 施工計画・全体工程

施工管理計画，騒音・防塵等による周辺住民への対策・配慮は充分といえる。また安全管理，緊急時の体制等においても十分な提案といえる。

建設工期においては非常にタイトであるが，翌年3月完成引渡しに向けた工程が組まれた提案がされていた。

⑨ 維持管理計画

建物の巡回点検や日常清掃，専門スタッフによる点検の実施など評価された。

入居者募集に関して，民間事業によるノウハウを活かし，早期満室を目指す熱意と自信が感じられた。ただ入居率未達の場合のリスクの取り方については，十分な回答が得られておらず，今後の高い入居率確保のための協議が必要とされる。

⑩ ライフサイクルコスト

施設の長寿命化，各種点検，修繕のしやすさの配慮がなされた提案となっていた。

⑪ 地域経済への配慮

構成企業及び協力企業として町内企業15社が参加し，地域経済への配慮が大いになされた。また子育て支援として，シルバー人材センターによる家事・子育て支援の利用券の配布を入居時行うなど，子育て世帯のサポートについての提案がなされた。

⑫ 民間提案事業

隣接する施設が中学校ということも踏まえ，コミュニティールームを活用し，学習塾(株)による出張授業の提案がなされた。現時点においては利用者のニーズを踏まえながらの計画とされており，施設使用料等含め不明確な部分があるが，学力の向上や現状の近隣市町村の進学塾送迎に伴う保護者等の負担軽減に関して評価された。しかしながら，不明確な部分については今後町との十分な調整が必要とされる。

また，エントランス通路の床材には本町の企業である(株)ストーンワークスが開発したシラスブロックの使用が計画され，地場産材の活用として高く評価された。