

議案第 95 号

事業契約の締結について

次の事業について、事業契約を締結することとする。

令和 3 年 1 2 月 9 日 提出

山都町長 梅 田 穰

- 1 事業名 山都町下市 P F I 住宅整備事業
- 2 事業場所 山都町 下市 地内
- 3 契約金額 ￥ 2 7 4 , 9 8 0 , 0 0 0 (税込み)
- 4 契約の相手方 熊本市中央区紺屋今町 2 - 1 (コーヨービル 7 階)  
積水ハウス (株) 九州南シャーメゾン営業所  
所長 国本 伸一
- 5 事業者選定の方法 公募型プロポーザル方式

(提案理由)

本件の事業契約を締結するには、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 1 1 年法律第 1 1 7 号) 第 1 2 条及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例 (平成 1 7 年山都町条例第 5 5 号) 第 2 条の規定により、議会の議決を経る必要があります。

これがこの議案を提出する理由です。

## 事業契約概要

- 1 事業名 山都町下市PFI住宅整備事業
- 2 事業場所 山都町 下市 地内
- 3 事業者選定年月日 令和3年11月1日
- 4 事業内容 民間事業者による公営住宅(地域優良賃貸住宅)  
12戸の設計、施工及び監理

区分		住戸タイプ	住戸床面積	戸数	床面積	
専用部分	住棟	住戸	2LDK	64㎡程度	12戸	782.16㎡
共用部分	付帯施設	駐車場		24台		
		駐輪場		12台		

### 5 財源の内訳

- (1) 全体契約額 274,980,000円
- (2) 交付金 137,230,000円(社会資本整備総合交付金)
- (3) 起債 137,200,000円(公営住宅建設事業債)
- (4) 一般財源 550,000円

### 6 応募事業者

応募グループ名	代表企業	代表者
小竹・トポスペース・SDAグループ	(株)小竹組	代表取締役 江越 征記
尾上・三栄・ライフジャム共同企業体	(株)尾上建設	代表取締役 上村 雄二
大和ハウス工業(株)	大和ハウス工業(株) 熊本支所	支社長 興梠 一喜
積水ハウス(株) 九州南シャームゾン営業所	積水ハウス(株)九州 南シャームゾン営業所	所長 国本 伸一



事業仮契約書

- 1 事業名 山都町下市PFI住宅整備事業
- 2 事業場所 上益城郡山都町 下市 地内
- 3 事業期間 令和3年12月20日から  
令和4年11月30日まで

契約金額

百	拾	億	千	百	拾	万	千	百	拾	円
	¥	2	7	4	9	8	0	0	0	0

(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 24,980,000 円)

なお、消費税及び地方消費税に係る税率が変更された場合には、  
契約金額に反映されるものとする。

- 5 契約保証金 本事業に係る契約保証金  
事業契約条項第 51 条に定める保証を付すものとする。

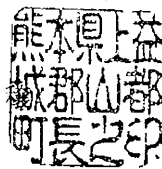
上記の事業について、山都町と積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所（以下「事業者」という。）とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

なお、この契約は「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 12 条の規定による山都町議会の議決がなされたとき本契約としての効力を生ずるものとし、議会の議決を得られないときは無効となり、町は一切の責任を負わないものとする。

この契約締結の証として本書 2 通を作成し、当事者の記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 3 年 1 月 1 6 日

山都町  
代表者 山都町長 梅田



事業者（ 建設・設計・監理企業 ）

住 所 熊本市中央区紺屋今町 2-1（コーヨービル7階）

商号又は名称 積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所

代表者 所長 国本 伸一



## 審査

### (1) 提案価格の評点

$$\text{価格点} = 40 \times (\text{応募者中最も低い提案価格} / \text{当該応募者による提案価格})$$

価格点の算出結果は次のとおりである。

予定価格 (税込み)		292,609,000 円	価格点
提案価格 (税込み)	小竹・トポスペース・SDA グループ	285,780,000 円	35.54 点
	尾上・三栄・ライフジャム共同企業体	286,000,000 円	35.51 点
	大和ハウス工業 (株)	253,924,000 円	40.00 点
	積水ハウス (株) 九州南シャーマゾン営業所	274,980,000 円	36.93 点

### (2) 審査項目による審査

評価ランク		評価点
A	具体的で特に優れた提案がある	審査項目の細目の配点 × 100%
B	具体的で優れた提案がある	審査項目の細目の配点 × 75%
C	具体的で良い提案がある	審査項目の細目の配点 × 50%
D	具体的な提案がある	審査項目の細目の配点 × 25%
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	審査項目の細目の配点 × 0%

【 技術評価点の算定式 】 技術評価点 = (各項目の配点 × 評価ランク) の合計

## 技術評価点結果

評価項目	配点	小竹・トポス・ペー・SDAグループ	尾上・三栄・ライフ・ジャム・共同企業体	大和ハウス工業(株)	積水ハウス(株)九州南シャーマゾン営業所
1. 事業の実施体制及び安定性	<b>6</b>	<b>3.00</b>	<b>3.45</b>	<b>4.50</b>	<b>5.40</b>
①実施体制	3	1.65	1.80	2.25	2.55
②安定性	3	1.35	1.65	2.25	2.85
2. 住宅等の計画	<b>28</b>	<b>16.20</b>	<b>18.00</b>	<b>19.40</b>	<b>22.60</b>
①全体計画	8	3.60	4.80	5.60	6.40
②若者や子育て世帯に配慮した住戸計画	8	4.80	5.60	6.00	6.40
③まちづくり・コミュニティ形成の配慮	4	2.80	2.60	2.40	3.20
④周辺環境への配慮	4	2.60	2.80	3.00	3.00
⑤安全・防犯への配慮	4	2.40	2.20	2.40	3.60
3. 施工計画	<b>5</b>	<b>2.90</b>	<b>3.10</b>	<b>3.85</b>	<b>4.35</b>
①施工計画	3	1.80	1.80	2.25	2.85
②施工中の安全確保及び入居者・近隣への対応	2	1.10	1.30	1.60	1.50
4. 維持管理	<b>12</b>	<b>7.50</b>	<b>8.10</b>	<b>8.40</b>	<b>10.50</b>
①施設の耐久性、耐候性	6	3.60	4.50	4.20	5.40
②施設の更新性	6	3.90	3.60	4.20	5.10
5. その他提案事項	<b>9</b>	<b>5.10</b>	<b>7.05</b>	<b>6.40</b>	<b>5.95</b>
①地域社会、地域経済への貢献・配慮	5	3.00	4.75	3.50	2.75
②若者世帯へのPR	2	1.10	1.30	1.30	1.40
③上記の評価項目には含まれない優れた提案	2	1.00	1.00	1.60	1.80
<b>技術評価点</b>	<b>60</b>	<b>34.70</b>	<b>39.70</b>	<b>42.55</b>	<b>48.80</b>

## (3) 総合評価点の算出

評価項目	配点	小竹・トポスペース・SDAグループ	尾上・三栄・ライフジャム共同企業体	大和ハウス工業(株)	積水ハウス(株)九州南シャーマゾン営業所
価格点	40	35.54	35.51	40.00	36.93
技術評価点	60	<b>34.70</b>	<b>39.70</b>	<b>42.55</b>	<b>48.80</b>
総合評価点	100	70.24	75.21	82.55	85.73
順位		4	3	2	1
結果					選定

## (4) 優先交渉者

積水ハウス(株)九州南シャーマゾン営業所

# 住宅完成イメージ図



鳥瞰パース (南西側より)



外観パース (南側)



都市計画区域	用途地域	容積率	建ぺい率	防火指定	高度地区	絶対高さ制限	斜率制限	日照規制の条件	外壁構造	壁面の指定	道路名・種別	道路形状	都市計画道路	地区計画区域	建築協定区域	宅地域成規区域	土地区画整理区域	がけ条例区域	埋蔵文化財調査区域	その他規制・指定	区画のそれぞれある部分	全体が対象外	地区成規積	2階床面積	3階床面積	4階床面積	附設住居	建築面積	延べ面積	容積率算定	面積	容積率							
	都市計画 / 簡易道路	9%	都市計画 / 角地等加算			m	道路斜線 勾配 高さ (m) 勾配		道路側 陸地側												山積建物	2階床面積	471.41	3階床面積	2階床面積	508.13	延べ面積	979.54	容積率算定	785.42									
																					合積 (m <sup>2</sup> ) [K]	508.13	2271.01	22.38%	34.59%	9%													
																					敷地面積 [S]	2271.01	建ぺい率 [K]/[S]		22.38% (≤ 9%)	容積率 [Y]/[S]		34.59% (≤ 9%)											

マニタ	マンホウ	電線	ガス管	雨水管	排水管	下水管	ガス	電気	電話	ガス	電気	排水	雨水	下水	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他
-----	------	----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----