

# 山都町下市 PFI 住宅整備事業

## 審査講評

令和3年11月15日

山都町 PFI 事業審査委員会（山都町下市 P F I 住宅整備事業）

## 目 次

1. 審査委員会の構成.....	1
2. 審査委員会の開催経過.....	1
3. 審査の方法.....	2
4. 第1次審査.....	3
5. 第2次審査.....	3
(1) 提案価格の確認.....	3
(2) 基本的事項の確認.....	4
(3) 審査項目による審査.....	4
(4) 総合評価点の算出.....	6
(5) 優先交渉者.....	6
6. 審査の講評.....	7

## 1. 審査委員会の構成

優先交渉者の選定は、学識経験者及び有識者、町職員で構成する山都町 PFI 事業審査委員会（山都町下市 PFI 住宅整備事業）（以下「審査委員会」という。）が優先交渉者選定基準に基づき行った。審査委員会の構成は以下のとおりである。

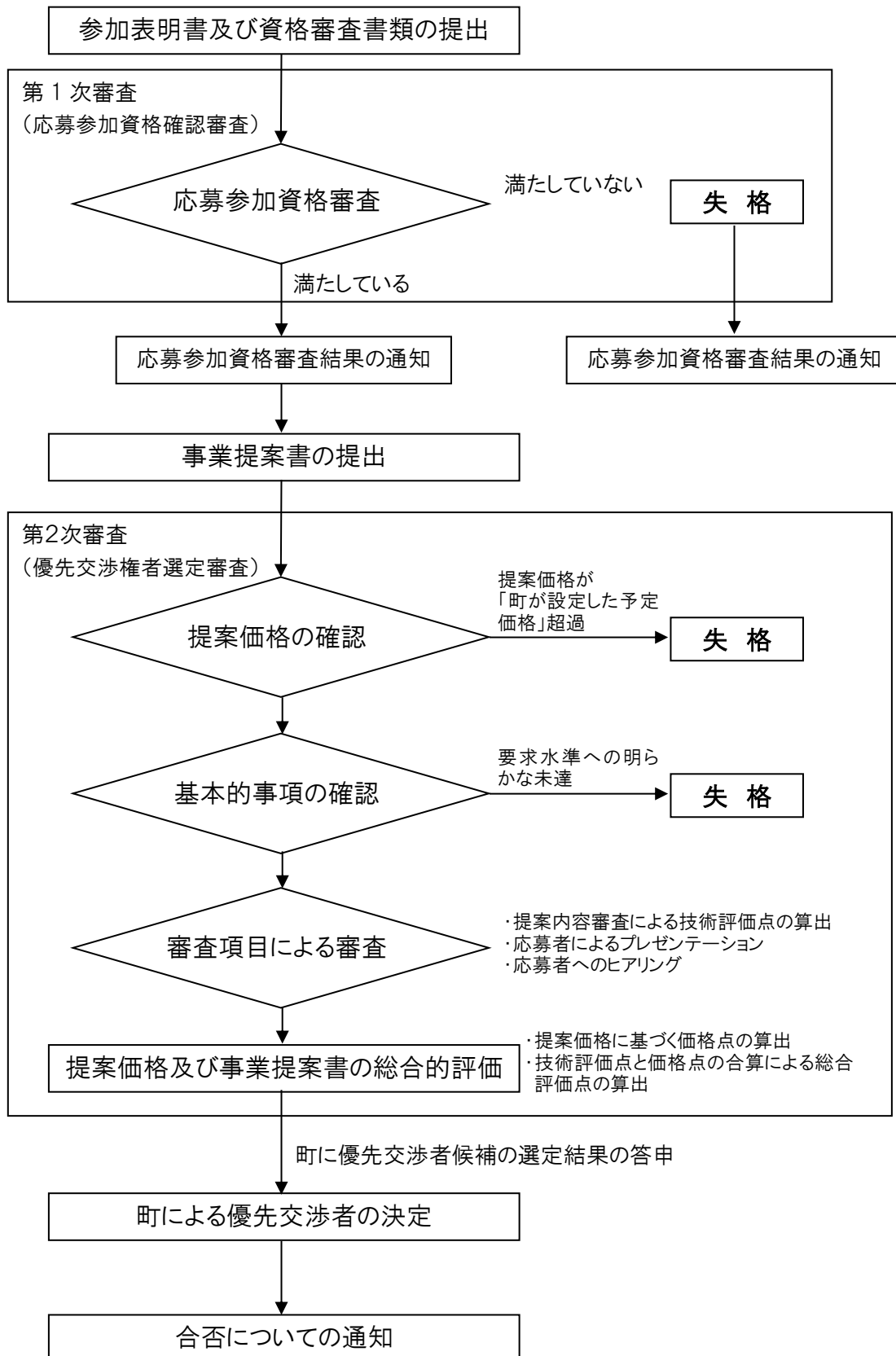
役職	委員名	所属等
委員長	田中 智之	熊本大学大学院先端科学研究部教授
委員	佐藤 哲	熊本県立大学環境共生学部環境共生学科准教授
委員	内田 貴久	崇城大学工学部建築学科助教
委員	小路永 守	熊本県庁土木部建築住宅局局長
委員	山本 敏朗	山都町役場建設課長

## 2. 審査委員会の開催経過

日程	会議名	主な議題
令和3年9月1日	第1回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>山都町下市 PFI 住宅整備事業について</li><li>第1次審査（応募参加資格確認審査）の確認</li><li>優先交渉者の選定方法、審査の流れについて</li></ul>
令和3年10月11日	第2回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>審査項目整理表と仮評価について</li><li>各委員による仮審査及び質問書について</li><li>プレゼンテーション手法について</li></ul>
令和3年11月1日	第3回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>応募グループによるプレゼンテーション</li><li>審査</li></ul>

### 3. 審査の方法

審査は、応募グループの資格、実績といった事業遂行能力を確認する応募参加資格確認審査（以下、「第1次審査」という。）と、第1次審査を通過した応募者の提案内容を審査し、優先交渉権者選定審査（以下、「第2次審査」という。）の2段階に分けて実施した。



## 4. 第1次審査

町は、4グループが提出した参加表明書及び資格審査書類をもとに、募集要項に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。その結果、いずれの応募グループも参加資格を満たしていることが確認された。

参加資格確認審査の結果は、第1回選定委員会において町から報告を受けた。参加資格を満たしているとされた応募グループは、次のとおりである。

受付番号	応募グループ名	代表企業	構成企業	構成企業	構成企業
		総括（建設）	（建設）	統括（設計）	統括（監理）
130	小竹・トポスペース・SDAグループ	株式会社小竹組	—	株式会社トポスペース建築研究所	株式会社SDA建築設計事務所
326	尾上・三栄・ライフジャム共同企業体	株式会社尾上建設	三栄総合建設株式会社	株式会社ライフジャム一級建築士事務所	株式会社ライフジャム一級建築士事務所
628	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社熊本支所	—	大和ハウス工業株式会社熊本支所	株式会社マック
910	積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所	積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所	—	積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所	積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所

※審査の公平性及び客観性を期すため、応募グループごとに受付番号を発行した。本選定委員会では、応募グループ名、代表企業及び構成企業の名称並びにそれらを類推できるものを伏せて実施した。

## 5. 第2次審査

### (1) 提案価格の確認

価格点の算出は、事業者が実施する業務に係る応募グループの提案価格より得点化した。算定式は、次式のとおりである。

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

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 （税抜）	受付番号 130	259,800,000円	35.54点
	受付番号 326	260,000,000円	35.51点
	受付番号 628	230,840,000円	40.00点
	受付番号 910	250,000,000円	36.93点

## (2) 基本的事項の確認

町は基本的事項確認表等に基づいて、各応募グループの提案内容が基本的事項を満たしていることを確認した。基礎審査の結果については、第2回選定委員会において町から報告を受け、これを確認した。

## (3) 審査項目による審査

選定委員会は、基礎審査で適格とされた4グループの提案について、選定基準に定める審査項目に基づき、審査を行い、選定委員会として応募グループごとに技術評価点の算出を行った。

- ・技術評価点の配点は60点とする。
- ・技術評価点の算出に当たっては、審査員ごとに審査基準に定める審査項目表に基づき、5段階評価を行った。
- ・最終的に平均点により選定委員会として技術評価点の算出を行った。

技術評価点の算出結果は次頁のとおりである。

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 =  $\Sigma$  (各項目の配点 × 評価ランク)

技術評価点結果

評価項目	配点	受付 番号 130	受付 番号 326	受付 番号 628	受付 番号 910
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>

#### (4) 総合評価点の算出

選定委員会は、技術評価点と価格点を合わせて総合評価点を算出し、総合評価点が最も高かった積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所を最優秀提案として選定した。なお、提案審査においては、応募グループ名、代表企業名、及び構成企業名を伏せて審査した。総合評価点の算出結果は次のとおりである。

評価項目	配点	受付番号 130	受付番号 326	受付番号 628	受付番号 910
技術評価点	60	34.70	39.70	42.55	48.80
価格点	40	35.54	35.51	40.00	36.93
総合評価点	100	70.24	75.21	82.55	85.73
順位		4	3	2	1
結果					選定

#### (5) 優先交渉者

審査委員会は、受付番号 910 のグループを優先交渉者候補として選定し、町に答申した。

受付番号	応募グループ名	代表企業	構成企業	構成企業	構成企業
		総括（建設）	（建設）	統括（設計）	統括（監理）
910	積水ハウス株式会社 九州南シャームゾン営業所	積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所	—	積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所	積水ハウス株式会社九州南シャームゾン営業所



## 6. 審査の講評

山都町下市 PFI 住宅整備事業実施方針に基づき各者より提案された内容は、何れも事業目的に沿った上で事業実施体制、全体計画、住戸計画、まちづくり・コミュニティ形成への配慮、施工計画、耐久性・耐候性への配慮等の各提案事項に関して質の高いものであり、一概には甲乙付け難いものであった。そこで審査委員会では提案書、プレゼンテーション、質疑応答等の内容を総合し、技術評価点および価格点による合計点を決定した。以下は各者に関する講評である。

### 【講評】

最優秀提案となった 910 は「日本初の ZEH 公営賃貸住宅」を掲げた、高い環境性能と居住性の両立を目指した意欲的な提案である。住棟はコンパクトにまとめられ、周辺地域への配慮から敷地北西側の県道沿いに小広場と共に配置し、駐車場は南東側に集約。そして住戸構成は田舎暮らしと都会的生活を両立できるように屋内コモンスペースを囲う一体型として計画。このように地域や周辺環境に配慮した方針と、若い世代にも魅力的に映るであろう居住環境の提案は、審査員一同より高い評価を得た。また「SDGs 未来都市」を目指している町の取組み方針とも合致する。

ただし屋内コモンスペースが比較的閉じた空間構成となっており、周辺との環境的つながりと安心・安全を両立する工夫や、住民間はもとより地域とのコミュニティ形成のため有効に活用されるための仕組みづくり、そして更なる木質化などが求められる。加えて各住戸と周辺環境との関係、特に北側住戸における眺望や通風に関する課題も指摘され、今後町との協議、調整を重ねながら改善を図ってもらいたい。

次に合計点の高かった 628 の提案は、二階建てメゾネット住宅による長屋が東西に 3 棟雁行して配置され、県道沿いのテラスや住棟に沿った駐車場、そして南東のまとまった広場等を伴い全体が構成されたバランスの良い提案である。ライフスタイルに応じて 3 タイプから選択できる住戸計画の柔軟性、メンテナンスから木材の使用量まで幅広く考慮された総合性など、求められている事項に対するきめ細やかな提案力は高く評価された。堅実な町営住宅が実現するであろうその一方で、日常的かつ多様なコミュニティ形成の場が不足しているのではないかと、移住を促進するための若者世代へのアピールポイントが弱いのではないかと等の懸念も残り、僅差ではあったが惜しくも次点者となった。

更に次の合計点順となった 326 は、県内企業を中心に構成された体制の特徴を持ち、地域の農家住宅の間取りを現代的に変換しようとするなど、地域性や居住性に配慮した提案が主軸となっている。大造り物小屋を彷彿とさせる住戸棟の大部分が県道近くに配され、ゲート性を持つアプローチの奥にプロムナードや小広場が連続する全体構成は、コミュニティ形成や街並み景観の観点等で可能性を孕んでいる。また独自の間取り提案や、通風や採光などを重視した積極的な住居計画が評価された。だがその一方、上下階の音の問題、全体的なコミュニティ形成に関するオープンスペース計画等に関する疑問や懸念が払拭されず、一定の評価にとどまった。

更に次の合計点順となった 130 も、県内企業を中心に構成された体制の特徴を持つ。提案に関しては駐車場を県道沿いに集約し、住棟を落ち着いた環境である敷地南側に配置する構成が特徴的。住棟は東

西に6棟を千鳥状に分棟配置し、それを立体的な小径がつなぎ、広場と共にコミュニティ形成や周辺環境との連続性を図る計画となっている。広場と立体小径を組み合わせた構成や、それに伴う住居の通風・採光の計画、さらに混構造とすることで上下階の音の問題に配慮した点等が評価されたが、その一方でプライバシーや収納の少なさなど居住環境に関する疑問、二階へのアクセシビリティへの懸念なども指摘され、一定の評価にとどまった。

