

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業に係る審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、菅沼地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）について審議・審査するため、小山町（以下「町」という。）により設置されました。

令和6年11月6日に開催された第1回審査委員会以降、約5か月にわたり「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。以下「PFI法」という。）に基づく募集要項等についての審議を行うとともに、令和7年4月11日に応募グループの提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、その結果を町に報告しました。町は、審査委員会における結果を尊重し、令和7年4月15日に優先交渉権者を決定及び公表しました。

ここに、審査結果について講評し、本事業がPFI法に基づく事業として、事業期間にわたり安定的かつ円滑に継続され、本事業の目的が達成されることを期待します。

令和7年5月23日

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業に係る審査委員会
委員長 湯山 博一

審 査 講 評

1 菅沼地域優良賃貸住宅整備事業に係る審査委員会の概要

町は、P F I法に基づき本事業を実施するにあたり、幅広い専門的見地からの意見を聴取し、公平性及び透明性を確保して事業者を選定するため、政策監を委員長とし、外部有識者及び町職員を委員とする審査委員会を設置しました。

審査委員会は、次の8名により構成しました。なお、小山町理事の人事異動により、第2回審査委員会から委員の変更を行いました。

委員長	湯山 博一	小山町政策監
委員	小泉 祐一郎	学識経験者（行政アドバイザー） 静岡産業大学経営学部教授
	平野 忠幸	学識経験者（行政アドバイザー） 株式会社社長大理事・技術士
	川口 良子	学識経験者（行政アドバイザー） 合同会社デザイン・アープ代表社員
	溝口 久	小山町参与
	芦澤 裕之	小山町理事（第1回審査委員会）
	鷺巣 春人	小山町理事（第2回審査委員会）
	長田 忠典	小山町企画総務部長
	清水 良久	小山町都市基盤部長

2 優先交渉権者選定までの経緯

日 付	内 容
令和6年 6月 11日	P F I 事業における民間提案制度導入創設の方針決定
令和6年 6月 27日	民間提案制度導入指針を公表
令和6年 7月 5日	民間提案制度の募集テーマを公表
令和6年 8月 2日	民間提案を受理
令和6年 8月 19日	民間提案の採用を決定
令和6年 9月 24日	実施方針の公表
令和6年 10月 4日	実施方針に関する説明会の開催
令和6年 10月 11日～10月 16日	実施方針に関する質問・意見の受付
令和6年 10月 24日	実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表
令和6年 11月 6日	第1回審査委員会の開催
令和6年 11月 28日	P F I 法第7条の規定に基づき特定事業として選定、公表
令和6年 12月 17日	募集要項等を公表
令和6年 12月 24日	募集要項等に関する説明会の開催
令和7年 1月 7日～1月 10日	募集要項等に関する質問の受付
令和7年 1月 17日	募集要項等に関する質問回答の公表
令和7年 1月 20日～1月 31日	応募表明書及び応募参加者資格審査申請書の受付
令和7年 2月 3日	参加資格要件の審査結果の通知
結果通知後～令和7年 3月 14日	事業提案書の受付
令和7年 4月 11日	第2回審査委員会の開催
令和7年 4月 15日	優先交渉権者の決定と公表

3 事業提案書の審査経過及び評価方法

(1) 資格審査

受付期間である令和7年1月31日までに1グループ（J P Iグループ）から必要書類の提出があり、提出された応募表明書及び応募参加者資格審査申請書に基づき、募集要項に記載する参加要件及び資格要件等の具備を確認しました。

(2) 提案審査

①事業提案書の提出及び提案価格の確認

受付期間である令和7年3月14日までに1グループ（J P Iグループ）から事業提案書が提出されました。

町は、提出された価格提案書に記入された金額が、町の設定した予定価格の範囲内であること及びこれらの提案書類が、募集要項等に記載する要求水準等の必要事項を満たしていることを確認しました。

②ヒアリングの実施

令和7年4月11日に開催された第2回審査委員会において、提案内容の審査のため事業提案書を提出した応募グループによるヒアリングを実施しました。ヒアリングは、提案内容に関するプレゼンテーション約30分、質疑応答約1時間により実施しました。

(3) 評価方法

①提案価格の評価

価格点は、満点を10点とし、下記の式により提案価格について価格点を決定します。

$$\text{価格点} = 10 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

②提案内容の評価

提案内容評価点は、満点を90点とし、ヒアリングを踏まえた上で、菅沼地域優良賃貸住宅整備事業優先交渉権者決定基準に定める別表により各委員が採点します。

各委員の提案内容評価点のうち、最高点と最低点を除いた点の平均値により、審査委員会としての提案内容評価点を決定します。

③民間提案した事業者への加算評価

本事業を策定するにあたり、PFI事業における民間提案制度に基づく民間提案を採択した事業者を含むグループには、民間提案した事業者への加算評価として、価格点の満点と提案内容評価点の満点の合計に対して10%となる10点を加算します。

④総合評価値の算定と優先交渉権者の選定

価格点と提案内容評価点を合計し、民間提案を採択した事業者を含むグループには民間提案した事業者への加算評価を加えて総合評価値を算出し、総合評価値の最も高いものを優先交渉権者とし、2位のものを次点交渉権者とします。

総合評価値の値が、町の要求する水準として設定した値（提案内容評価点70%となる63点（90点×70%）かつ価格評価点を加えて70%となる70点）を上回っていることを確認し、合否を判定します。なお、応募グループ全ての総合評価値が70点未満の場合は、優先交渉権者は該当なしとします。

⑤優先交渉権者の決定

審査委員会は、選定した優先交渉権者及び次点交渉権者を、町へ報告します。町は、その結果を尊重して優先交渉権者を決定し、公表します。

ただし、応募グループが1グループの場合は、合否判定結果を町に報告し、町はその結果により優先交渉権者を決定します。

4 審査結果

(1) 価格点

応募グループの提案価格について、3 (3) ①に示す方法で数値化した結果、価格点は次のとおりでした。

(点)

	配点	J P I グループ
価格点	10	10

(2) 提案内容評価点

応募グループの提案内容について、3 (3) ②に示す方法で評価し、採点した結果、提案内容評価点は次のとおりでした。

(点)

評価項目		評価内容	配点	JPIグループ
事業 計画	資金調達/ 収支の妥当性	資金調達の方法と確実性	3	2.50
		コスト縮減、建設・ライフサイクル	3	2.30
	実施体制と リスク管理	建設に関する体制	3	2.50
		維持管理に対する体制	3	2.40
		リスクに対する対応	3	2.35
特定 テーマ	景観・ ライフ スタイル	住環境と調和した施設整備か	6	4.80
		子育てが楽しめる環境か	6	4.70
		ライフスタイルを楽しむ施設設備	6	4.50
施設 計画	配置計画	建物や附属施設等の配置	5	3.83
		防犯・安全性	5	3.67
	住棟の躯体等	快適な住戸で子育てしやすい間取り	7	5.37
		要求性能の遵守	4	3.40
	住戸の快適性	設備の使いやすさ	4	3.13
		設備の安全性、環境への配慮	4	3.00
施工 計画	施工計画 ・全体工程	工期や全体工程	2	1.57
		安全対策や周辺住民への配慮	3	2.25
維持 管理	維持管理 計画	日常清掃点検等の妥当性と計画修繕	4	2.93
		入居者サービス、入居率向上の工夫	4	3.13
		家賃等利用料の徴収に関する計画	3	2.20
その他	その他の 事項	地域経済の活性化	3	2.20
		町との協力体制	3	2.40
	独自提案	要求水準書等に示される業務内容に対する有益な代替え案、独自の追加提案があるか	6	4.70
合計			90	69.83

(3) 民間提案した事業者への加点評価

民間提案した業者への加点評価は、次のとおりです。

(点)

	配点	J P I グループ
民間提案した事業者への加点評価	10	10

(4) 総合評価値及び優先交渉権者の選定及び決定

応募グループの総合評価値は、以下のとおりです。

(点)

	配点	J P I グループ
価格点	10	10
提案内容評価点	90	69.83
民間提案した事業者への加点評価	-	10
総合評価値	100	89.83

審査委員会事務局からこの採点結果が示されたことを受け、菅沼地域優良賃貸住宅優先交渉権者決定基準に則り、J P I グループの合否結果を町に報告しました。町はこの結果を尊重し、令和7年4月15日にJ P I グループを優先交渉権者として決定しました。

優先交渉権者として決定したグループの概要は次のとおりです。

グループ名称	J P I グループ
提案価格	1,195,132,663 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）
代表企業	日本 P F I インベストメント株式会社
構成企業	株式会社アイ・エフ建築設計研究所 株式会社丸山アーバン 株式会社丸山工務所 株式会社合人社計画研究所

5 審査講評

応募グループの提案内容について、菅沼地域優良賃貸住宅決定基準の評価項目に従い、講評します。

(1) 事業計画

①資金調達／収支の妥当性

- ・本事業における長期収支計画に加え、代表企業が備える財務基盤に問題がないことや、地方自治体・P F I ファイナンスの経験が豊富で、地域優良賃貸住宅の実績も有する金融機関から融資確約書及び融資条件規定書を得ていることを高く評価しました。
- ・民間調達ノウハウを活用することで、品質を下げることなくコストを削減する手法により、ライフサイクルコストを低減する点を評価しました。

②実施体制とリスク管理

- ・代表企業及び構成企業の実績は十分であり、本事業を円滑に実施できるマネジメント能力を有すると判断しました。また、設計監理業務を担当する2社及び協力企業との複層的な工事監理や、中間検査・完了検査に追加して実施するSPC独自の自主検査による万全な施工体制を評価しました。
- ・維持管理については、落合地域優良賃貸住宅の他、多くの実績を考慮し、十分な維持管理体制を整備することを評価しました。
- ・リスク管理についての基本方針に基づき、リスクに対応した保険付保や、企業間協定書の締結、全業務に関してバックアップ企業を確保するなど、独自のリスク分析に基づくリスクの低減・防止策等が明確である点などを評価しました。

(2) 特定テーマ

①景観・ライフスタイル

- ・長大な壁面や単調な外観を避け、周囲の低層の住宅地に対して家並みの連続性や、シンプルで明るい色彩を選択することにより、豊かな自然に囲まれた明倫地区の田園風景と調和した景観を確保する配慮を評価しました。
- ・外構及び居室内において滑りにくい素材を採用することや、高低差のある敷地内の各所にベビーカーの通行に配慮してスロープを設置するなど子育て世代が安心して生活できる空間の創出を評価しました。
- ・居住者間に加え、地域住民との交流を楽しむ場所として敷地内に複数のコミュニティエリアを配置し、良好なコミュニティ形成を促すことを評価しました。

(3) 施設計画

①配置計画

- ・東西南側の各道路へ通じる歩行者専用路や歩車道分離の動線など、居住者の利便性及び安全性に配慮されていることや、防災・防犯への対策に加え、事業予定地での生活において、成人一人一台の自家用車の所有は必要不可欠であることから、各住戸2台分の駐車場を確保したことを評価しました。

②住棟の躯体等

- ・広い居室を2階に設けて家族団らんを意識したタイプ、専用庭や趣味室を設置することで暮らしの充実を図るタイプ、テラスデッキと屋外のコミュニティエリアが直線的に配置されることで入居者間のコミュニケーションや子どもの見守りを意図したタイプが示され、多様なライフスタイルへ対応している点などを評価しました。
- ・周辺道路に面して配置する棟については、2階リビングとすることで日当たりとプライバシーに配慮するとともに、各住戸内の南北または東西軸に窓を設けることで通風性と開放性が確保される提案となっていました。様々な手法により、限られた敷地を有効的に活用する工夫を評価しました。
- ・要求性能は、小山町営住宅等整備基準規則（平成25年小山町規則第8号）に示す基準以上を確保するとともに、風雨や雷雪、屋外水栓の凍結等地域の特性への配慮を評価

しました。

③住戸の快適性

- ・使用材料や設置設備は、使いやすさに配慮したメーカー標準品を採用し、日常管理及び機器の交換や補修が容易でメンテナンス性が考慮されていました。
- ・子どもによる事故と地震による家具転倒等を防止する設備の設置による安全性の確保や、節水・節電・断熱性等を考慮した省エネへの配慮を評価しました。

(4) 施工計画

①施工計画・全体工程

- ・工事の各段階を明確にしたマスター工程表を作成するなど、実績を踏まえた具体的かつ余裕を持った施工計画により工期内の確実な完成を可能にするとともに、工事の品質管理や内覧会等のイベント、入居者募集を円滑に進める具体的な方策を評価しました。
- ・周辺道路や交通への影響や、騒音・振動への対策など周辺住民への生活環境への配慮事項について具体的な対策が示され、工事中の安全確保や安全管理体制等の徹底について明確にしている点を評価しました。
- ・工事の段階ごとに地元説明会を開催するなど本事業に対する理解を深めるとともに、周辺住民や近隣関係者とのコミュニケーションを図る方策などが示されている点を評価しました。

(5) 維持管理

①維持管理計画

- ・複層的な視点での点検を日常的に実施し、早期発見した不具合について予防保全を行うことで施設の長寿命化を促すと同時に、計画修繕の実施時期を可能な限り遅らせることによるライフサイクルコストの削減について評価しました。
- ・地域活動への参加を促進することに加え、地域協働の意識を醸成する独自のイベントを実施するなど、地域住民とのコミュニケーションを活性化させる方策を評価しました。

(6) その他

①その他の事項

- ・町の地域活性化に寄与する団体の協力体制や町内企業への発注予定業務を示し、地域経済へ十分に貢献できる事業計画が示されるとともに、民間企業の持つネットワークや効果的な情報発信による入居希望者の獲得や、新工業団地進出企業への住居斡旋などによる、潜在的な移住希望者の獲得方法を評価しました。
- ・要求水準書に示した「住戸数 25 戸以上」「各戸の床面積平均 85 m²以上」に対して「住戸数 27 戸」「各戸の床面積 86.96 m²～89.43 m²」とするなど、要求水準を余裕をもって満足した提案内容を評価しました。

6 総評

本事業は、PFI法を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け住宅を豊かな自然に囲まれた明倫地区に供給するとともに、快適な住まい環境を創出し、小山町の定住人口の増加や周辺地区の活性化を図るものです。応募者の提案内容は、意欲的かつ創意工夫にあふれており、本事業のテーマとする「子育てしやすく地域に賑わいを生む住宅整備」が十分に期待できるものでした。

審査委員会において、優先交渉権者決定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行った結果、本事業の事業目的及び内容を十分に把握し、確実な事業運営が期待できる内容であり、本事業に関する事業計画、景観・環境への配慮、定住人口の増加に対する各種プラン、施工計画に関する提案を高く評価しました。

なお、今回優先交渉権者に決定した、日本PFIインベストメント株式会社を代表とするJPIグループの提案に対しては、次の点についても十分に配慮すべきとの意見がありましたので、これらを考慮し、本事業の更なる向上に努めることを要望します。

○施設の配置計画について

- ・一部、棟間が近接していることで採光や歩行者専用路の幅が十分でないことや、窓の配置が制限されることによる居室内での圧迫感への配慮、敷地内広場の解放感が損なわれることへの対応に関しては、審査委員会内で示された各種意見及び具体的な要望を参考にして、配置変更を検討するなど代替案を講ずること。

最後に、提出をいただいた事業提案書は、本事業の趣旨を十分に理解した内容であり、町及び審査委員会は、応募グループに対し、その積極的な姿勢と熱意を高く評価しており、ここに深く感謝を申し上げますとともに、本事業の目的の実現に向け貢献されることを望みます。

以上