

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業に関する審査講評

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）について、小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業優先交渉権者決定基準（平成30年8月24日公表。以下「決定基準」という。）に基づき、提案金額及び提案内容の審査を行い、優先交渉権者を選定したので、その審査結果及び審査講評を報告します。

平成31年1月18日

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業審査委員会
委員長 室伏 博行

審 査 講 評

1 審査委員会の構成

審査委員会は、次の8名で構成している。

委員長	室 伏 博 行	(小山町副町長)
委員	伊 庭 良 知	(小山町行政アドバイザー)
委員	川 口 良 子	(小山町行政アドバイザー)
委員	中 西 哲 雄	(落合区長)
委員	溝 口 久	(小山町まちづくり専門監)
委員	小 林 華 弥 子	(小山町政策戦略監)
委員	湯 山 博 一	(小山町企画総務部長)
委員	遠 藤 正 樹	(小山町未来創造部長)

※審査委員会設置日：平成31年1月7日

2 優先交渉権者選定までの経緯

(1) 落合地域優良賃貸住宅整備事業に係るPFI推進委員会

副町長を委員長とし、町職員及び外部有識者を委員とする「落合地域優良賃貸住宅整備事業に係るPFI推進委員会（以下「推進委員会」という。）を設置

委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回 推進委員会	平成30年4月20日	・実施スケジュール及び実施方針（案）等の審議 (実施方針（案）に審査委員会設置を規定)
第2回 推進委員会	平成30年6月12日	・実施方針（案）説明会の経過報告 ・事業者ヒアリングの内容報告 ・特定事業への選定
第3回 推進委員会	平成30年7月12日	・実施方針（案）の修正 ・募集要項（案）、要求水準書（案）等の審議
第4回 推進委員会	平成30年8月16日	・募集要項（案）、要求水準書（案）、決定基準（案）等の審議
第5回 推進委員会	平成30年10月15日	・募集参加表明の経過説明 ・参加表明者の資格審査結果の審議 ・予定価格の審議

(2) 審査委員会

委員会	開催日	審議・審査等の事項
審査委員会	平成 31 年 1 月 18 日	・ 提案内容の審議、評価（プレゼンテーション、ヒアリングの実施） ・ 優先交渉権者の選定

3 審査結果

(1) 基礎審査

①提案価格の確認

町は、応募者の金額提案書に記載された提案金額が、町の設定した予定価格の範囲内であることを確認した。

②提案書類の確認

町は、公募者の提案書類が、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た。

(2) 提案内容審査

応募者が 1 者であったため、価格点は満点の 25 点を付与した。

提案内容審査は、決定基準に基づき、提案内容評価点の合計 75 点満点で評価した。

(3) 審査結果

応募者が 1 者であったため、絶対評価とし、加点式で審査したところ、あらかじめ審査委員会で設定した最低点（提案内容評価点 70% となる 53 点（75 点×70%））をクリアしたため、下記公募参加グループを優先交渉権者として選定した。

①優先交渉権者

公募参加グループ名称：合人社計画研究所グループ

代表企業：株式会社合人社計画研究所

構成企業：株式会社アイ・エフ建築設計研究所

構成企業：臼幸産業株式会社

構成企業：株式会社丸山工務所

②提案金額

¥ 1, 048, 283, 223（消費税等含む）

【提案内容審査の合計得点】

価格点（25 点満点）	25 点
提案内容評価点（75 点満点）	55 点
合計（100 点満点）	80 点

【総合評価審査結果一覧】

	評価項目	評価項目の詳細	配点		採点		講 評		
1 事業 実施 計画	資金調達・ 収支の妥当性	資金調達の方法・確実性	2	6	9	1.75	5.01	プロジェクトファイナンスに実績がある金融機関から長期収支計画に基づく融資確約書を得ていること、また町内の企業が加わる体制などを高く評価した。	
		長期収支計画の妥当性・正確性	2			1.58			
		返済計画の妥当性・安定性	2			1.68			
	実施体制	メンバーの役割、責任体制の明確性、適切性	1	3	9	0.84	2.38		
		リスク管理体制、リスク分担	1			0.76			
		町との協力体制、熱意	1			0.78			
2 施 設 計 画	団地全体	地域優良賃貸住宅への理解	1	18	40	0.76	12.42	<p>団地全体の施設計画について、限られた2分割の敷地の役割を明確にし、歩車道分離の動線やエントランスアプローチの工夫など、子育て世帯に配慮した施設配置は評価できる。一方で、災害対策や環境共生への配慮への提案は期待を下回った。</p> <p>住棟・住戸の性能については、ユニバーサルデザイン面や自然通風可能な住戸設計、またエントランスにオートロック扉と防犯カメラを設置するなど、居住者の快適性、防犯性の確保は高く評価した。</p> <p>長寿命化、維持管理の部分では、維持管理のし易さを工夫するとともに、ランニングコストを抑える提案が評価できる。</p>	
		周辺環境や景観への配慮 (住棟の外観の評価、周囲との調和)	建物デザイン			6			4.09
			ランドスケープ			2			1.35
			植栽等			1			0.7
		子育て世帯居住者への配慮、工夫	3			2.14			
		駐車場のスペース確保の工夫	2			1.33			
		災害対策（災害対策機能の整備等）	1			0.64			
		環境共生への配慮（環境負荷の低減、再生可能エネルギーの活用等）	1			0.68			
	住民及び周辺コミュニティへの配慮	1	0.73						
	住棟・住戸の性能	子育て世代に配慮した間取り・収納・使いやすさ	6	12	40	4.43	8.91		
		ユニバーサルデザイン	2			1.48			
		日当たり・温熱・通風・快適性への配慮	2			1.51			
		防犯性・安全性への配慮	2			1.49			
	付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	1	1	0.71	0.71			
	長寿命化、 維持管理	中長期的な計画修繕コスト低減のための提案 (長寿命化、メンテナンスフリーに配慮した工法や材料の活用等)	3	9	9	2.12	6.53		
			建物・設備の更新性への配慮			2			1.44
日常の修繕、維持管理、設備機器取扱等のしやすさへの配慮			2			1.44			
ランニングコストへの配慮			2			1.53			

	評価項目	評価項目の詳細	配点			採点			講 評
3 施 工 計 画	施工計画	工期の遵守や工期短縮の提案	1	3	3	0.78	2.41	2.41	工期遵守のための工程管理や、施工中の安全対策及び周辺住民への配慮について高く評価した。
		安全対策、環境への配慮	1			0.82			
		施工中の周辺住民への配慮	1			0.81			
4 維 持 管 理 ・ 運 営	維持管理・運営	維持管理計画の妥当性	2	9	9	1.50	6.35	6.35	維持管理・運営に関し全国に多くの実績があり、適切かつ高品質なサービスが期待できることや、大規模修繕の経費を多く確保する計画であることは評価できる。30年間の入居率確保には更なる工夫を期待したい。
		大規模修繕計画の提案、工夫	2			1.38			
		管理・運営体制	2			1.43			
		入居者サービス、対応の工夫、入居募集、入居率向上のための工夫	3			2.04			
5 そ の 他	民間収益事業	民間収益事業の建設、維持管理・運営計画に対する評価	2	3	14	1.13	1.66	10.68	地域貢献に関しては、構成企業に町内企業が参画するほか、建設時及び維持管理運営期間に関しても町内企業を優先採用することを、特に高く評価した。 民間収益事業については、期待する提案内容ではなく、低い評価となった。
		子ども・子育て、福祉又は生活利便性に資する民間収益事業の評価	1			0.53			
	地域社会への貢献	本事業における地域経済や地域活性化への取組	1	6	0.74	5.74			
		町内企業の参加	5		5.00				
	その他	上記の評価項目には含まれない特に優れた提案	5	5	3.28	3.28			
合 計 点			75 点			55.40 点			

4 審査結果の総評

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利便性の高い落合地域に供給しようというものである。これにより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ことを目的としており、特に以下の4点の事項について配慮された提案を期待するものであった。

- 1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減
- 2) 周辺環境との調和
- 3) 地域経済の活性化等
- 4) 子育て支援

これらの点から鑑みると、今回の提案は「安心・安全に子育てできる住宅・環境の創出～小山町の定住人口の増加、活性化に寄与します～」と基本コンセプトをまとめられており、町が期待する事業目的を十分に理解された提案であった。

特に、配点を高くして重要視した周辺環境との調和という点においては、西ブロックと東ブロックに分かれる対象地を、西ブロックを全面駐車場として整備し、住宅を東ブロックにまとめ建物を東南側に寄せて配置することで、周辺への日照確保の配慮が感じられ、高く評価できる。さらに建物を2棟に分節し、4階建てと5階建てに階層の変化をつけることで建物のスケール感と圧迫感を抑え、周辺環境と調和させた工夫は非常に優れていた。

子育て支援という点においては、各戸の間取りの工夫により収納容積の確保や全タイプ対面キッチンの採用、更に、歩車道の分離とベビーカーの通行、エントランスのアプローチなどに工夫がみられる。

資金調達・収支の妥当性や実施体制については、同種のPFI事業を多く手がけた実績豊富な企業や金融機関とグループ体制を構築しており、その信頼と実績が高く評価された。

施工計画においては、工期の遵守や安全対策、施工中の周辺住民への配慮の点で、いずれも評価が高かった。

一方、民間収益事業の提案については、総じて評価は低かった。提案ではカフェや学習塾、太陽光発電など様々な民間収益事業が検討された経緯が示されたが、結果として自動販売機の設置のみの提案であったことについて、今回PFI手法を取り入れた大きな動機の一つに、民間のノウハウによる自由で独自の発想と質の高いサービスの導入があったため、この点では期待には充分に応える提案とは言えず、残念であった。今後の事業展開とさらなる工夫を期待したい。

その他、審査委員会でのヒアリングにおいて、完成後の入居率の維持のための工夫

や努力、管理運営体制、施設整備費と維持管理費のバランス等について指摘がなされた。特に入居率の維持は今後 30 年間の町の事業収支にも大きく影響するため、さらなる工夫や努力を求める。

また、審査委員から、今後の進め方として提案内容を基にしつつも、更なる創意工夫なりを受け入れ、プランを変更していく余地はあるかとの問いに対し、提案者からは、予算の範囲内で町との協議・打ち合わせの中で柔軟に対応していく考えがあるとの答えであった。各審査委員から様々な事項について、各種意見及び要望が具体的に出されている。今後、発注者である町との協議を適切に実施していく中で、これらの要望や意見を十分に考慮され、可能な限り採り入れられるべきは採り入れていただき、共により良いものを作り、本事業の目的の実現に向け貢献されることを望む。

以上