

松田町住宅整備事業

審査講評

平成 29 年8月 23 日

松田町住宅整備事業に係る

PFI 事業者審査委員会

目 次

1	審査委員の構成	1
2	審査委員会の審査経緯.....	1
3	応募資格要件の確認（一次審査）	2
4	提案内容審査（二次審査）	2
	（1）事務局による確認	2
	（2）審査委員会による審査	2
	（3）審査結果	2
5	審査講評.....	4
	（1）各審査項目の講評	4
	（2）総評	10

松田町住宅整備事業に係るPFI事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、松田町住宅整備事業（以下「本事業」という。）について、松田町住宅整備事業優先交渉権者決定基準《再公募版》（平成29年6月5日公表。以下「審査基準」という。）に基づき、提案価格及び提案内容の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定したので、審査結果及び審査講評を報告します。

平成29年8月23日

松田町住宅整備事業に係るPFI事業者審査委員会
委員長 松田町副町長 田代 浩一

1 審査委員の構成

審査委員は次の10名で構成されています。

	役 職 等	分 野
委員	東海大学工学部建築学科教授	建築計画
委員	県西土木事務所計画建築部長	建築行政
委員	松田幼稚園保護者代表	子育て世帯代表
委員	寄幼稚園保護者代表	子育て世帯代表
委員	松田さくら保育園保護者代表	子育て世帯代表
委員長	松田町副町長	行 政
委員	松田町政策推進課長	政策、財務
委員	松田町定住少子化担当課長	定住施策
委員	松田町総務課長	行政、公営住宅
委員	松田町まちづくり課長	建築、まちづくり

2 審査委員会の審査経緯

	開催日	審議内容
第1回	平成29年1月17日(火)	1. 審査委員会設置趣旨 2. 委員長選出 3. PFI事業及び松田町住宅整備事業の概要について 4. 審査基準及び審査日程について
第2回	平成29年4月19日(水)	1. 一次審査の結果報告 2. 二次審査(採点方法)について 3. 今後の審査日程について
第3回	平成29年8月7日(月)	1. 再公募による一次審査結果報告 2. 応募者プレゼンテーション及びヒアリング 3. 優先交渉権者の選定

3 応募資格要件の確認（一次審査）

応募表明があった3グループの応募資格審査申請書等を審査し、全てのグループが応募参加資格要件を満たしていることを確認しました。

4 提案内容審査（二次審査）

（1）事務局による確認

1) 提案価格の確認

応募参加グループそれぞれの価格提案書に記載された提案価格が、町の設定した予定価格の範囲内であることを確認しました。

2) 提案書類の確認

応募参加グループそれぞれの提案書類が、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）審査委員会による審査

審査委員会は、審査基準に基づき、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ました。

（3）審査結果

審査委員会は、提案価格及び提案内容について総合的に評価した結果、最も得点の高い事業者を優先交渉権者の候補者として、次に得点の高い事業者を次点交渉権者として選定しました。（表1 総合審査の合計得点）

1) 優先交渉権者

応募参加グループ名称：JPI グループ（グループ3）

代 表 企 業：日本PFIインベストメント株式会社

構 成 ・ 協 力 企 業：株式会社アイ・エフ建築設計研究所、株式会社丸山工務所、株式会社内藤建設、株式会社ユーミーClass、株式会社ユーミーネット、株式会社岩田幸司設計事務所

提 案 価 格：1, 0 6 9, 8 0 8, 9 1 9円（税込）

2) 次点交渉権者

応募参加グループ名称：馬淵建設グループ（グループ1）

代 表 企 業：馬淵建設株式会社

構 成 ・ 協 力 企 業：株式会社太設計、株式会社ヤオマサハウジング、武相宅建株式会社

提 案 価 格：1, 0 8 2, 5 7 6, 8 9 3円（税込）

3) 総合評価値の結果

総合審査の評価結果内訳

項 目	配 点	グループ1 次点交渉権者	グループ2	グループ3 優先交渉権者
提案価格	—	1,082,576,893 円	1,082,916,000 円	1,069,808,919 円
A 価格点	30	29.65	29.64	30.00
B 提案内容評価点	120	65.19	39.56	80.52
共通事項	30	9.80	2.99	16.63
町屋地区住宅審査点	70	40.07	25.54	45.43
施設計画	39	23.14	15.50	25.57
施工計画	10	5.57	3.50	6.29
維持管理・運営	15	8.29	4.68	10.00
その他	6	3.07	1.86	3.57
籠場地区住宅審査点	30	15.32	11.04	18.46
施設計画	18	9.14	7.07	11.32
施工計画	5	2.61	1.64	2.89
維持管理・運営	6	3.11	1.96	3.68
その他	1	0.46	0.36	0.57
総合評価値	150	94.84	69.20	110.52

グループ3は、表のとおり、全ての評価項目で高評価を得ました。

5 審査講評

(1) 各審査項目の講評

1) 事業実施計画等 共通

評価項目		講 評
事業実施計画	資金調達の方法・確実性	グループ1・2はコーポレートファイナンス、グループ3はプロジェクトファイナンスによる提案であった。 グループ3は金融機関の融資確約書を得ていることから特に評価した。
	長期収支計画の妥当性・正確性	グループ3はDSCRが各年1.00以上で、元利金支払能力が安定し、内部留保も適正と判断し、評価した。
	返済計画の妥当性・安定性	グループ3は、町の支払の後に返済を行う資金計画としている点を高く評価した。また、グループ3はプロジェクトファイナンス基準金利を町の基準金利確定および改定と同様の金利適用とし、金利変動リスクを排除できると評価した。
	資金計画全体の評価	グループ3の資金調達は、プロジェクトファイナンスで確実性が高いと特に評価した。
	メンバーの役割、責任の明確性、適切性	グループ1・3は企業間協定を締結し、メンバーの役割や責任体制が明確であることを評価した。 グループ3は、町内企業を含む県内企業から多くの関心表明を受けていることを特に評価した。
	町との協力体制・熱意	グループ1・3は町との協議回数を多く設け、町と良好な関係を構築する意識が高い提案であると評価した。 グループ3は、定例会・関係者協議会設置の提案が具体的なことを特に評価した。
地域社会 貢献度	リスク管理体制、リスク分担	グループ1・3は、各段階のモニタリング体制やリスク分担が明確な提案であることを評価した。
	地域資材の利用	グループ3は、県内で発電した電気を利用するという具体的な提案を評価した。
	町内企業の参加	グループ2・3は、コンソーシアムに町内企業が2社参加していることを評価した。

2) 施設整備・維持管理・運営等 町屋地区住宅

評価項目		講 評
●施設計画		
施設全体	周辺環境や景観への配慮（配置、外観等）	グループ1は階数を5階建てに抑え、周辺への圧迫感や景観に配慮した計画であると評価した。
	住民及び周辺コミュニティへの配慮	グループ3は「エントランス広場」、「コミュニティスペース」、「プレイロット」の一体利用や住民の自主的な運営の提案を評価した。
	安全性・防犯性への配慮	各グループとも安全性・防犯性に配慮した適切な施設計画であると評価した。 グループ1・2は、自動車と人の出入り口が完全に分離されており、安全性へ配慮したことを評価した。 グループ3は、子どもの飛び出し防止などに配慮し、駐車場や広場の出入口は見通しの良い計画や、防災機能（かまどベンチ）を付加し、防災へ配慮したことを特に評価した。
	子育て世帯・高齢者・障がい者等への配慮（ユニバーサルデザイン）	各グループとも子育て世帯・高齢者・障がい者等に配慮した適切な施設計画であると評価した。 グループ1・3は、ユニバーサルデザインについての提案が具体的であることを特に評価した。
住棟・住戸	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	各グループとも住宅内の動線や各室の配置、住宅設備等について、居住者の利便性や快適性に配慮したよい提案であると評価した。 グループ1・3は、水回りへの配慮、騒音、振動、断熱への配慮についての具体的な提案を特に評価した。
	子育て世帯に配慮した間取の工夫・住戸計画	グループ1は、十分な収納スペースの確保に配慮した多様な住戸計画と間取りの工夫について評価した。 グループ2は、収納と間取りの工夫について評価した。 グループ3は、広めの住戸計画や家事動線の短縮に配慮した間取りの工夫について特に評価した。
	子育て世帯・高齢者・障がい者等への配慮（ユニバーサルデザイン）	グループ3は、エレベータホールを各階毎に色分けし、子どもや高齢者や色弱者にわかりやすく、明度差をつけた色彩計画を特に評価した。
	安全性・防犯性への配慮	各グループとも防犯カメラの設置等、防犯に配慮した適切な提案であると評価した。 グループ3は、プレイロットに防災かまどベンチを設置する提案を特に評価した。

評価項目		講 評
付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	グループ1は、ごみ置き場はカラス等の野生生物等で荒らされないRC造屋根付式ごみ置き場の提案を特に評価した。 グループ3は、コミュニティスペースとプレイロットを一体利用できる提案を特に評価した。
	子育て世帯に配慮した施設計画・提案	各グループとも付帯施設（駐車場、駐輪場、ごみ置場等）や外構（プレイロット、緑地、敷地内通路等）について、入居者の利便性に配慮した適切な提案であると評価した。 グループ3は、本を通じた入居者・地域とのコミュニティの活性化のため、コミュニティスペースに「まちライブラリー」を提案したことを特に評価した。
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	グループ1は、スケルトンインフィルの採用により、自由な間取り変更、可変性に対応した改修を可能としたことについての提案が具体的であることを特に評価した。 グループ3は、配管設備（給水・給湯）を「さや管ヘッダー工法」の提案が具体的であることを特に評価した。
	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	グループ1・3ともに、住宅の照明器具をすべてLED照明とし、給湯器はエコタイプの給湯器を採用するなど、ランニングコスト低減への配慮について評価した。
	ランニングコストへの配慮	グループ3は、エントランス広場にハイブリット外灯（風力・太陽光）を設置する提案が具体的であることを特に評価した。
●施工計画		
施工計画	工期の遵守や工期短縮の提案	グループ3は、不測の事態への対応や工期の遵守についての提案が具体的であることを特に評価した。
	品質確保に向けた施工管理体制等	グループ1は、ISO9001に基づく品質管理計画について特に評価した。 グループ3は、SPC全メンバーによる施工管理委員会による品質確保を実現する提案を評価した。
	安全対策、環境への配慮等	グループ1・3は、ISO14001に基づく環境への配慮についての提案を評価した。
	施工中の近隣住民への配慮	グループ3は、近隣住民へ配慮して、事前説明会の実施、事前・事後調査、教育機関との事前調整などについての提案が具体的であることを特に評価した。

評価項目		講 評
●維持管理・運営		
維持管理・運営計画	入居者の募集への工夫	グループ3は、モデルルーム設置の提案を特に評価した。
	維持管理計画の妥当性	グループ1・3ともに、維持管理計画の内容、妥当性についての提案が具体的であることを特に評価した。
	大規模修繕計画の提案、工夫	各グループともに大規模修繕の内容や時期について、具体的な提案であることを評価した。 グループ3は、大規模修繕に備えた点検項目・点検方法についての提案が具体的であることを特に評価した。
	管理・運営体制	グループ3は、災害時等の対応についての提案が具体的であることを特に評価した。
	入居者サービスの工夫	グループ1は、事業者側でほぼ審査業務を完結することで町の事務負担軽減について特に評価した。 グループ3は、入居時の配慮の内容について特に評価した。
	子育て世帯に配慮した維持管理・運営の提案	グループ3は、コミュニティ形成の企画提案について特に評価した。
●その他		
民間収益事業	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	各グループともに、民間収益事業の内容については、一般的な提案であった。
	民間収益事業の建設、維持管理・運営計画に対する評価	
上記以外に評価すべき提案事項	上記の評価項目に含まれない優れた提案	各委員の裁量の範囲内で加点（2点以内）

3) 施設整備・維持管理・運営等 籠場地区住宅

評価項目		講 評
●施設計画		
施設 全体	周辺環境や景観への 配慮（配置、外観等）	各グループとも周辺環境や景観へ配慮した適切な施設計画であると評価した。 グループ3は、住棟を3階建て・南側に寄せた配置とし、北側近隣住宅に対する圧迫感を低減した提案を特に評価した。
	住民及び周辺コミュニティへの配慮	グループ3は、地域との交流を促す3つの広場創出の提案を特に評価した。
	安全性・防犯性への 配慮	グループ3は、防災、防犯性への配慮についての提案が具体的であることを特に評価した。
	建設コスト低減の提案	グループ3は、建設コスト低減についての提案が具体的であることを特に評価した。
住棟 ・ 住戸	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	各グループとも住宅内の動線や各室の配置、住宅設備等について、居住者の利便性や快適性に配慮した良い提案であると評価した。 グループ3は、プライバシーの確保、キッチン等水回りへの配慮についての提案が具体的であることを特に評価した。
	高齢者世帯に配慮した間取の工夫・住戸計画	各グループともに手すりの設置や段差を少なくするなど高齢者世帯に配慮した計画であると評価した。 グループ3は、住居内直線動線による使い勝手に配慮した間取りの工夫について特に評価した。
	建設コスト低減の提案	グループ1は、プレハブ2F建ての採用についての提案を評価した。 グループ3は、建設コスト低減についての提案が具体的であることを特に評価した。
	安全性・防犯性への 配慮	各グループとも安全性・防犯性に配慮した提案であると評価した。 グループ3は、1階住戸の防犯性やプライバシー確保の対策について特に評価した。
付帯 施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	各グループとも付帯施設（駐車場、駐輪場、ごみ置場等）について、入居者の利便性に配慮した適切な提案であると評価した。 グループ2は既存町営住宅（河内住宅）と一体的なごみ収集を行える計画としたことを評価した。
	高齢者世帯に配慮した施設計画・提案	グループ3は、共同花壇・菜園の提案については特に評価した。

評価項目		講 評
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	グループ１・３は、長寿命化やメンテナンスフリーの 配慮についての提案が具体的であると評価した。
	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	グループ１は、大規模修繕時の屋根更新をカバー工法 にて行う提案を特に評価した。 グループ３は、維持管理のし易い仕上げ材や設備の提 案を特に評価した。
	ランニングコストへ の配慮	グループ１・３は、共用灯をＬＥＤ照明に、ガス給湯 器をエコタイプとしてランニングコストへの配慮につい ての提案を評価した。
●施工計画		
施工 計画	工期の遵守や工期短 縮の提案	グループ１・３ともに、具体的な工程管理の方法を提 案したことを評価した。 グループ３は、工期短縮の提案を評価した。
	品質確保に向けた施 工監理体制等	グループ１は、ＩＳＯ９００１に基づく品質管理計画 について特に評価した。 グループ３は、ＳＰＣ全メンバーによる施工管理委員 会による品質確保を実現する提案を評価した。
	安全対策、環境への 配慮等	グループ１・３は、ＩＳＯ１４００１に基づく環境へ の配慮についての提案を評価した。
	施工中の近隣住民へ の配慮	グループ３は、近隣住民への説明対応や周辺環境や交 通への配慮についての提案が具体的であることを特に評 価した。
●維持管理・運営		
維持 管理 ・ 運営 計画	入居者の募集への工 夫	グループ３は、移転入居者への支援・対応についての 提案が具体的であることを特に評価した。
	維持管理計画への妥 当性	グループ１・３は、維持管理計画の内容、妥当性につ いての提案が具体的であることを特に評価した。
	大規模修繕計画の提 案、工夫	各グループともに大規模修繕の内容や時期について、 具体的な提案であることを評価した。 グループ３は、大規模修繕に備えた点検項目・点検方 法についての提案が具体的であることを特に評価した。
	管理・運営体制	グループ３は、災害時等の対応についての提案が具体 的であることを特に評価した。
	入居者サービスの工 夫	グループ１は、事業者側でほぼ審査業務を完結するこ とで町の事務負担軽減について特に評価した。 グループ３は、入居時の配慮や敷地内花壇の活用の提 案について特に評価した。
	コスト低減に配慮し た維持管理・運営の 提案	グループ１・３は、定期清掃を町屋地区と籠場地区の 同日作業を図り、業務を効率的に行う提案について評価 した。

評価項目		講 評
●その他		
上記以外に評価すべき提案事項	上記の評価項目に含まれない優れた提案	各委員の裁量の範囲内で加点（１点以内）

（２）総評

本事業は、松田町における初めてのＰＦＩ事業でありましたが、多くの企業から関心をいただきました。また、公募に際しては、県内企業が多く参加した３グループから提案をいただいたことに、深く感謝を申し上げます。

各グループのご尽力により、いずれも本事業の目的を達成するために、意欲的な提案がなされました。また、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町の財政負担を軽減するため、それぞれ創意工夫された事業計画が提案されたことは、民間の資金やノウハウの活用を目的とするＰＦＩ手法導入に、十分意義があったものでした。

優先交渉権者に選定された事業者には、提案内容を着実に実行し、子どもと子育てにやさしい地域環境の創出（町屋地区住宅）、既存町営住宅の集約による移転先住宅の整備（籠場地区住宅）に貢献されることを期待するとともに、本事業を長期的かつ安定的に継続するために、町と事業者が良好な関係を構築しつつ、互いに柔軟な協議を綿密に行い、町営住宅の集約化、子育て支援及び地域活性化のモデルとなるＰＦＩ事業を実現して、松田町の発展に貢献されることを望みます。

また、本事業をより良いものとするために、審査委員から下記の事項に関して意見がありましたので、発注者である町との協議を適切に実施し、これらの事項に関して検討し十分な配慮をされるよう求めます。

- ① 整備業務に係る対価の支払いについて、地方債の起債率が変更されることが想定されるため、事業契約の締結に向けて町と綿密な協議を望みます。
- ② 町屋地区住宅
 - ・歩行者の安全確保のため、歩車の動線について再検討いただきたい。
 - ・７階建ての住棟建設にあたっては、周辺住民の理解が得られるよう配慮いただきたい。
 - ・住棟の妻側デザイン・機能について再検討いただきたい。
 - ・駐輪場、バイク置場、ごみ置場の配置について、生活の利便性や良好な景観の形成の観点から再検討いただきたい。
 - ・エントランスの庇の長さの延長について検討いただきたい。
- ③ 籠場地区住宅
 - ・駐車場への進入方法を再検討いただきたい。
 - ・住棟の東西が敷地境界に逼迫しているため、避難経路の確保を再検討いただきたい。
- ④ ３０年間の長期に渡り、高い入居率を維持していくための方策について良く検討の上、

業務を実施いただきたい。

- ⑤ 先進的な技術等を積極的に取り入れ、新しい暮らしの提案ができるような工夫を実施いただきたい。

以 上