

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等

事業における審査講評について

中能登町は、町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業（以下「本事業」という。）にかかる、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。）第11条の規定による客観的評価の結果について、町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 事業者選定委員会（以下、事業者選定委員会という。）の審査講評を公表します。

令和3年7月15日

中能登町長 宮下為幸

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業
提案審査講評

令和3年7月15日

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業
事業者選定委員会

氏名	所属
伊庭 良知	一般社団法人 国土政策研究会 PPP/PFI 担当理事
武田 公子	金沢大学 経済学経営学系 教授
菅野 圭祐	金沢工業大学建築学部 建築学科講師 都市デザイン
高名 雅弘	中能登町参事兼総務課長（後任）
廣瀬 康雄	元中能登町副町長（前任）

1 事業者選定委員会の審議・審査等の経過

本事業の優先交渉権候補者を選定するために、事業者選定委員会を計4回開催した。

事業者選定委員会の審議・審査等の経過については下記のとおりである。

事業者選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	2020年8月19日	(1) 会長の選任について (2) 委員会の概要について (3) PFI事業の概要について（実施方針）
第2回	2020年11月26日	(1) 特定事業選定（案）について (2) 優先交渉権者決定基準（案）について (3) 意見募集結果
第3回	2021年4月9日	(1) 第一次審査結果 (2) 優先交渉権者決定基準（案）について
第4回	2021年6月22日	(1) ヒアリング審査 (2) 総合評価点の算出、優先交渉権候補者の町への答申 (3) 審査講評（案）、選定委員会意見の協議

2. 審査結果

(1) 入札参加者

本事業における入札参加者は、以下の1グループであった。

	代表企業	代表企業以外の構成 企業等	主とする担当業務
提案 受付 番号 1	地域マネジメント 株式会社		全体事業計画、関連公共施設の設計、入居 者移転支援、町営住宅指定管理、余剰地活 用、提案事業
		株式会社杉本工務店	建替住宅及び関連公共施設等の建設 既存住宅の解体撤去
		株式会社ヒューマン ネット	建替え住宅の設計、建替住宅及び関連公 共施設等の監理

(2) 入札価格の確認

令和3年6月1日の開札において、入札価格が町の予定価格以下であることの確認を行った。

入札価格（消費税及び地方消費税は含まない）は、次に示す通りである。

	提案受付番号
	グループ1
①町営住宅整備等に係る対価	1,350,000,000 円
②余剰地の対価	1,800,000 円
①－②町負担額	1,348,200,000 円

① 予定価格 1,383,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

② 余剰地の対価：借地価格もしくは購入価格

(3) 基本的事項確認

入札価格について条件を満たしていることの確認後、提案書類の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す要件をすべて満たしていることを確認した。

(4) 審査項目ごとの事業者選定委員会の審査

事業者選定委員会は、参加者の提案書類内容について、評価点を算出した。

【評価点】

No	審査項目	詳細審査項目	配点	グループ評価	
				1	
■事業実施全般					
1	事業実施体制	資金調達の確実性	1	0.80	
		資金計画全体の確実性	1	0.60	
		メンバー構成の妥当性、役割・責任体制の明確化	2	1.20	
		リスクの考え方の的確性	1	0.50	
		リスク対応方策の的確性	1	0.55	
2	地域社会貢献、地域経済への配慮	地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組（まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等）	2	1.40	
		町内業者の活用・育成の提案	10	7.00	
3	計画的な実施	無理のない施工計画、工期遵守	2	1.20	
■既存住宅解体、整地工事計画					
4	施工計画	周辺住民への十分な安全対策	1	0.50	
		解体・整地工事の施行への配慮	1	0.70	
5	整地計画	周辺住民などが使いやすい整地計画	1	0.60	
■事業用地全体計画					
6	事業用地全体計画	コンセプト（本事業整備基本方針）との適合性	10	8.50	
		事業用地全体を通して、配慮された住棟配置計画・建物外観・住棟高さ・宅盤高さ等の工夫	2	1.50	
7	歩行者・自動車動線計画	ユニバーサルデザインへの配慮	2	0.90	
■建替住宅計画					
8	配置・外部計画・景観	周辺環境や景観への配慮	3	2.40	
		町営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成へ向けた公共空間の提案	3	1.95	
		多様な町営住宅入居者のコミュニケーション（若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等）に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間の配置及び、その運営・管理の提案	2	1.20	
		広場、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置	2	0.90	

No	審査項目	詳細審査項目	配点	グループ評価	
				1	
9	多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫	若年・子育て世帯が暮らしやすい住戸プラン及び住環境等の提案	2	1.20	
		使いやすさ、住みやすさ等への配慮	1	0.75	
		住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、プライバシー等を確保した住戸計画	1	0.75	
10	環境負荷の低減、安全・安心への工夫	環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫	2	1.40	
		ユニバーサルデザインに配慮した住棟・住戸計画上の工夫	2	1.30	
		防災・防犯に配慮した住棟内・住戸計画上の工夫	1	0.65	
11	維持管理への配慮	ライフサイクルコスト低減への提案	1	0.70	
		中長期的な計画修繕コスト低減のための提案	1	0.65	
■入居者移転支援業務実施計画					
12	移転を確実に進めるための実行体制・提案	移転支援業務の実施体制（人員配置、休日・夜間等の対応方針等）	1	0.75	
		移転支援を確実に進めるためのポイント、現実性を高めるための具体的な支援・サービス内容等の提案（入居者や町とのコミュニケーションにおける工夫、一時多量ゴミや不法投棄の発生防止策と発生時対応策等）	1	0.80	
13	入居者の負担軽減を図る工夫	入居者の負担軽減を図るための支援・サービス等の提案（引越業者のあっ旋、梱包支援、各種手続き支援、その他入居者ニーズへの対応等）	1	0.80	
■余剰地活用計画					
14	環境への配慮、安全・安心への工夫		5	3.75	
15	若年子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流創出に向けた工夫		10	7.50	
16	住環境への配慮、安心・安全への工夫		5	3.00	
17	定住促進への寄与		10	6.50	
■提案業務計画					
18	環境への配慮、安全・安心への工夫		5	3.00	
19	若年子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流創出に向けた工夫		10	8.00	
20	住環境への配慮、安心・安全への工夫		5	3.50	
21	旧体育館の健全な維持・管理への工夫		10	5.50	

No	審査項目	詳細審査項目	配点	グループ評価	
				1	
■町営住宅維持管理・運営計画					
22	施設保守・運営管理	管理計画の的確性	1	0.70	
		施設の保守，管理の適正実施	1	0.80	
23	従業員管理・研修計画、危機管理	適正な従業員配置と研修の実施，労働環境の保持	1	0.60	
		事故・緊急時の体制づくり	2	1.20	
24	入居者サービス向上	入居者サービス向上の取組	1	0.60	
25	コミュニティ形成に資する運営	地域住民、入居者のコミュニティ形成の促進	10	5.00	
		入居者とのパートナーシップの推進	1	0.70	
■収益性					
26	収益事業の優位性		2	1.00	
■入札価格					
27	価格点※		60	60.00	
合計点			200	153.5	

※入札価格に基づく審査（価格点の算出）

価格点の算出は、各入札参加者の「町営住宅整備等に係る対価」から「余剰地の対価（借地料、購入費用相当）」を減じた「町の負担額」を算出し、得点化する。

算定式は、全入札中最も低い「町の負担額」の場合が10点満点となるよう、次式のとおりとする。なお得点は少数点第2位を四捨五入して求める。

【算定式】	$\text{得点} = 60 \text{ 点} \times \frac{\text{全入札中最も低い「町の負担額」}}{\text{当該提案者による「町の負担額」}}$
-------	---

【換算例】		町の負担額	得点	算出
	1位:Aグループ	12.4億円	60.00点	100%
	2位:Bグループ	12.8億円	58.13点	60点×(12.4/12.8)
	3位:Cグループ	13.0億円	57.23点	60点×(12.4/13.0)

(5) 総合評価点の算定による優先交渉権者の選定

事業者選定委員会における審査結果は、次表の通りであり、事業者選定委員会は、グループ1の総合評価点が一定水準に達しているものと認め、グループ1を優先交渉権候補者に選定した。
(総合評価点の算定結果)

	グループ1	備考
①技術評価点	93.5 点	事業者選定委員会委員平均
②価格点	60 点	1 グループ提案のため満点
③総合評価点	153.5 点	①+②
④町営住宅整備等に係る対価	1,350,000,000 円	
⑤余剰地の対価	1,800,000 円	購入額
⑥町の負担額	1,348,200,000 円	④－⑤
総合評価順位	1 位	

3. 優先交渉権候補者の町への答申

事業者選定委員会は、グループ1の代表企業及び構成企業を、優先交渉権候補者として最も適当なものとして選定し、町に答申した。

	代表企業	代表企業以外の 構成企業等	主とする担当業務
提案 受付 番号 1	地域マネジメント株式会社		全体事業計画、関連公共施設の設計、入居者移転支援、町営住宅指定管理、余剰地活用、提案事業
		株式会社杉本工務店	建替住宅及び関連公共施設等の建設 既存住宅の解体撤去
		株式会社ヒューマンネット	建替え住宅の設計、建替住宅及び関連公共施設等の監理

4. 各提案に対する評価の概要

各審査項目に対する事業者選定委員会での審査項目別評価の概要は次の通りである。

(1) 事業実施全般

- ・ 新しいスタイルの大学誘致を中心に多様な世代の交流を促進するコンセプトは優れている。
- ・ 「工事途中における構成員の破産又は解散に対する処置」を示した協定書の締結、協力企業の事業参加承諾書などの SPC の安定的事業実施策を固めてほしい。



（２）関連公共施設等の整備計画

- ・ 新しい中能登居住のモデルとなる先進的なプランへの再検討が望まれる。
- ・ 道路パターン、公園配置、除雪体制などへの配慮が不足している。

（３）建替住宅計画

- ・ ユニバーサルデザインなど多様な世帯への具体的な提案が不足している。
- ・ 既存町営住宅入居者の要望にできるかぎり応えることのできる住戸配置に努めてほしい。

（４）余剰地活用計画

- ・ 中能登町の立地特性を活かした魅力的な提案となっており、開学を期待する。

（５）提案事業計画

- ・ 旧体育館の積極的な収益性のある提案にはなっていないが、今後のプロジェクトの展開に期待する。

（６）町営住宅維持管理・運営計画

- ・ 公営住宅指定管理者としての実績に裏打ちされた綿密な計画となっている。
- ・ 対象事業は、町営住宅全戸の維持管理・運営であり、緊急事態の連絡体制、それぞれの町営住宅を中心にした地域コミュニティの活性化に努めてほしい。

５．事業者選定委員会の総評

本事業に対して、御提案をいただいたことに深謝申し上げたい。

事業提案者からの提案を通して、今後の町営住宅のあり方に対する貴重な示唆が得られたことは、非常に価値があることと考えている。今後、事業契約を締結し、事業実施に至ることが予定されているが、円滑な建替事業の実現に向けて更なる協力を期待すると共に、以下の諸点について取り組んでいただくよう、事業者選定委員会として改善要望事項を列記する。

- ① 県道からのメイン道路のコミュニティ道路化、ベンチの設置など歩いて楽しい空間処理
- ② 旧体育館、余剰地に立地する大学、町営住宅の居住者、利用者、学生の交流を深め、子供たちが雨天問わず一体的に利用できるオープンスペースとした公園の位置に配慮
- ③ 行き止まり道路を子供たちの遊び空間利用や道路除雪への堆雪場とするなど、消極的な道路利用ではない積極的な路地としての遊びスペースの確保
- ④ 調整池有効活用の提案
- ⑤ 住戸へのアプローチ、各敷地駐車場配置の工夫による出会い空間の確保等による地域コミュニティ活性化
- ⑥ 雪対策や子どもの飛び出し防止策、防犯カメラの設置、緊急通報などの連絡体制