

宮崎市営住宅新町・追手団地  
P F I 方式建替事業

審査講評

令和3年7月2日

宮崎市営住宅新町・追手団地 PFI 方式建替事業 事業者選定委員会

## はじめに

宮崎市（以下「市」という。）は、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。）に基づき宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業を実施する事業者グループを透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で選定するため、「宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置した。本選定委員会では、審査基準（案）について審議を行うとともに、応募グループの提案内容について審査を行い、令和3年6月7日に最優秀提案を市に答申した。市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定し令和3年6月11日に公表した。

この審査講評は、優先交渉権者の選定が終了したことを受け、本選定委員会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

令和3年7月2日

宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業 事業者選定委員会

委員長	熊野 稔
委員	南 博
委員	永友 郁子
委員	中村 景子
委員	金子 倫和

— 目次 —

はじめに.....	1
第1 審査手順及び選定委員会の開催状況.....	3
1 審査の方法.....	3
2 審査の体制.....	3
3 最優秀提案決定の手順.....	4
4 選定委員会の開催状況.....	5
第2 審査の経過及び審査結果.....	6
1 第一次審査（入札参加資格確認審査）.....	6
2 第二次審査（提案審査）.....	7
3 最優秀提案の選定及び市への答申.....	9
第3 審査講評.....	10
1 各応募グループの提案内容に対する審査講評.....	10
2 各応募グループの価格に関する評価.....	14
3 総合評価について.....	14
第4 総評.....	15

## 第1 審査手順及び選定委員会の開催状況

### 1 審査の方法

本事業を実施する事業者グループの選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各応募グループから提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を評価する公募型プロポーザル方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号）にて行うものとした。

また、最優秀提案を選定するための審査の方法は、第一次審査（参加資格審査）及び第二次審査（提出書類の審査）の二段階で実施した。

第一次審査は、応募グループが、参加者として備えるべき資格要件、及び本事業を遂行するにあたって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査し、第二次審査では、第一次審査により参加資格があると認められた応募グループの提案内容に関する定性的事項及び見積価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行った。この中で、選定委員会は、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査・得点化し、「技術評価点」を算出する。さらに見積価格に基づいて「価格点」を算出した。この「技術評価点」と「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行った。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しないものとした。

配点は、技術評価点60点、価格点40点の計100点満点とした。

### 2 審査の体制

市は、提案内容の審査に関して、有識者等で構成される選定委員会を設置した。

選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、最優秀提案を選定し市に答申した。市は、この答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定した。

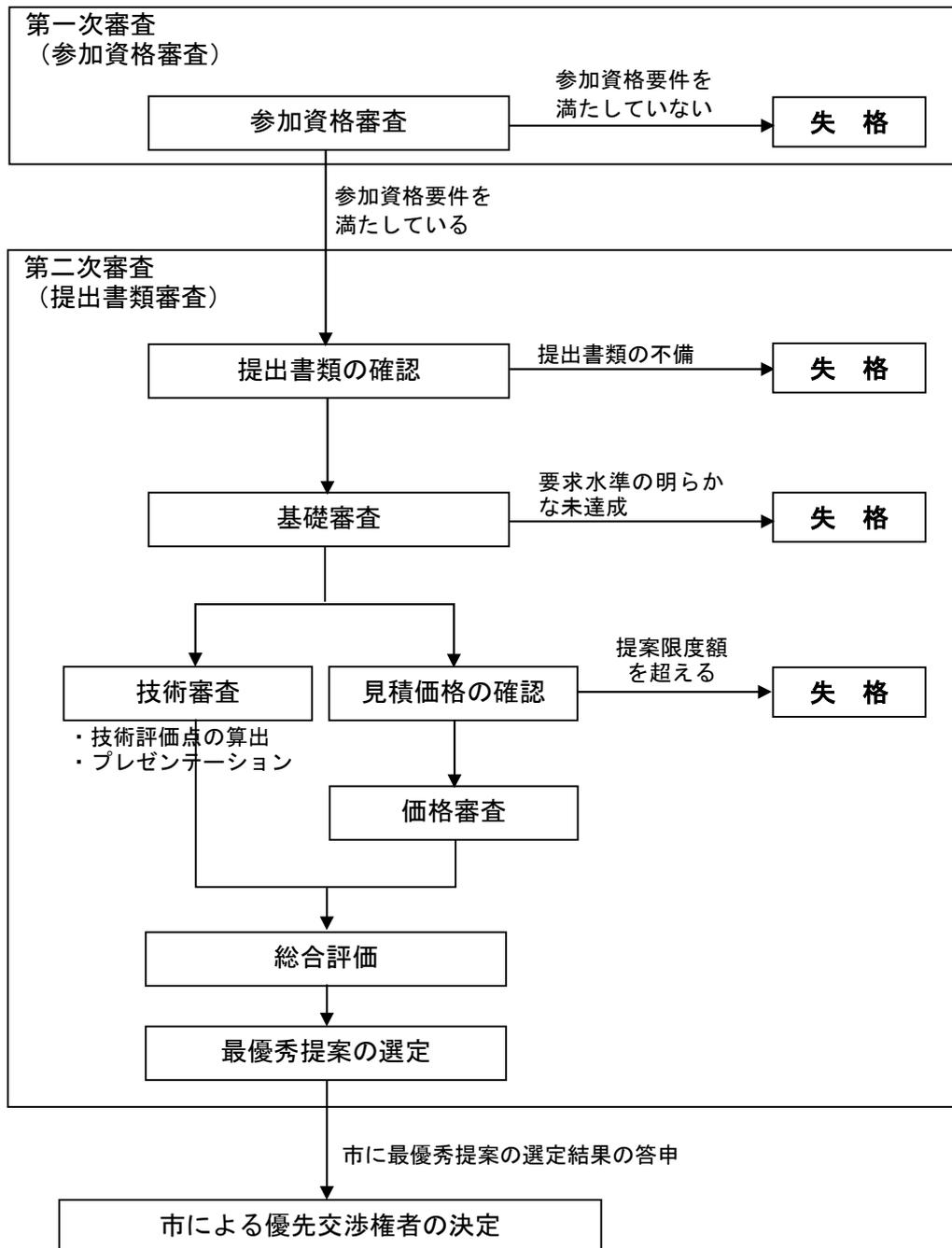
選定委員会の委員は次のとおりである。

<宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業 事業者選定委員会>

委員氏名	所属する団体名及び役職名
熊野 稔	国立大学法人 宮崎大学 地域資源創成学部 教授
南 博	公立大学法人 北九州市立大学 地域戦略研究所 教授
永友 郁子	宮崎県弁護士会 弁護士
中村 景子	日本公認会計士協会南九州会 宮崎県部会 公認会計士
金子 倫和	宮崎県県土整備部 建築住宅課長

### 3 最優秀提案決定の手順

次の手順で提案内容を総合的に評価して、最優秀提案を決定した。



#### 4 選定委員会の開催状況

次のとおり選定委員会を開催した。

日程	会議	主な審議内容
令和2年 12月17日	第1回 選定委員会	(1) 宮崎市営住宅新町・追手団地PFI事業の概要について (2) 事業者選定委員会の開催スケジュールについて (3) 募集要項等の公表について (4) 審査基準(案)について (5) 審査方法等について (6) 第2回事業者選定委員会の開催について
令和3年 5月28日	第2回 選定委員会	(1) 参加表明書の受付及び参加資格確認審査の結果(1次審査)について (2) 基礎審査結果について (3) 技術審査の仮評価(暫定評価)について (4) プレゼンテーションにおける質問事項について (5) 第3回事業者選定委員会の予定について
令和3年 6月7日	第3回 選定委員会	(1) 応募グループによるプレゼンテーション (2) 技術審査の最終評価について (3) 最優秀提案の選定について (4) 審査講評(案)について (5) 答申書について

## 第2 審査の経過及び審査結果

### 1 第一次審査（入札参加資格確認審査）

#### 1-1 入札参加資格確認審査申請書類の提出

令和2年12月25日付けで公告した本事業について、令和3年2月25日から令和3年3月31日までの間に3グループから参加資格確認審査申請書類が提出された。

#### 1-2 参加資格要件の確認

市は、3グループが提出した参加資格確認審査申請書類をもとに、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入札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2回選定委員会において市から報告を受けた。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。

応募グループ	企業名
戸高グループ	株式会社 戸高コーポレーション（代表企業）
	株式会社 坂下組 宮崎本社
	株式会社 市浦ハウジング&プランニング 福岡支店
	株式会社 宮崎設計
	常盤産業 株式会社
神崎 <sup>ヤマト</sup> ・大和・ごとう・クボタグループ	神崎建設工業 株式会社（代表企業）
	大和開発 株式会社
	株式会社 ごとう計画・設計
	株式会社 クボタ住宅
矢野 <sup>ダイワ</sup> ・大和・AAO・古谷グループ	株式会社 矢野興業（代表企業）
	大和ハウス工業 株式会社
	株式会社 AAO
	有限会社 古谷ホーム

#### 1-3 参加資格確認審査結果の通知

市は、令和3年4月21日付けで参加資格確認通知書を3グループそれぞれの代表企業宛に通知した。この際、より一層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。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。

受付番号	応募グループ
グループⅠ	戸高グループ
グループⅡ	神崎・大和（ヤマト）・ごとう・クボタグループ
グループⅢ	矢野・大和（ダイワ）・AAO・古谷グループ

## 2 第二次審査（提案審査）

### 2-1 提案書の提出

令和3年4月21日から5月31日までに参加資格を満たしているとされた3グループから市に提案書類が提出された。

### 2-2 基本的事項の確認

市は、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市から報告を受け、これを確認した。

### 2-3 提出書類の審査

選定委員会は、基礎審査で適格とされた3グループの提案について、審査基準に定める審査項目表に基づき、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。

#### (1) 技術評価点の算出

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	審査項目の配点 × 100%
B	具体的で優れた提案がある	審査項目の配点 × 75%
C	具体的で良い提案がある	審査項目の配点 × 50%
D	具体的な提案がある	審査項目の配点 × 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)

評価項目	配点	グループ I	グループ II	グループ III
1. 事業の実施 体制及び安定性	<b>12</b>	<b>8.80</b>	<b>8.10</b>	<b>7.20</b>
①実施体制	5	3.75	3.50	2.75
②安定性	3	2.25	1.80	1.65
③地元貢献度	4	2.80	2.80	2.80
2. 施設計画・ 維持管理	<b>26</b>	<b>19.50</b>	<b>14.90</b>	<b>14.30</b>
①全体・配置計画	5	4.00	2.50	3.00
②住棟計画	6	4.50	3.30	3.30
③住戸計画	6	3.90	3.90	3.60
④関連する施設整備	2	1.50	0.90	1.30
⑤環境への配慮	2	1.60	1.30	1.10
⑥維持管理への配慮	5	4.00	3.00	2.00
3. 施工計画	<b>8</b>	<b>4.80</b>	<b>3.80</b>	<b>4.40</b>
①施工管理、品質確保	4	3.00	1.80	2.20
②安全対策、周辺への配慮	4	1.80	2.00	2.20
4. 跡地活用	<b>2</b>	<b>1.20</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
①跡地活用の提案	2	1.20	1.00	1.00
5. 入居者移転 支援業務	<b>10</b>	<b>7.85</b>	<b>5.20</b>	<b>7.00</b>
①方針・体制	4	3.20	2.20	2.80
②スケジュール	3	2.40	1.50	2.10
③移転支援・居住者対応サービス	3	2.25	1.50	2.10
6. 上記以外に 評価すべき 提案事項	<b>2</b>	<b>1.20</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
①上記の評価項目には含まれない優れた提案	2	1.20	1.00	1.00
技術評価点（合計）	<b>60</b>	<b>43.35</b>	<b>34.00</b>	<b>34.90</b>

## (2) 価格点の算出

価格点の配点は40点とする。

価格点は、参加者の見積価格より得点化した。算定式は、次式に従い算出した。

<算定式>

$$\text{価格点} = 40 \text{ 点} \times \left( \frac{\text{参加者中最低見積価格}}{\text{各参加者の見積価格}} \right)$$

※小数点第3位を四捨五入

価格点の算出結果は次のとおりである。

提案限度額（税込）		1,637,698,000 円	価格点
見積額 （税込）	グループⅠ	1,209,670,000 円	40.00 点
	グループⅡ	1,378,458,305 円	35.10 点
	グループⅢ	1,390,400,000 円	34.80 点

## (3) 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グループⅠ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	グループⅠ	グループⅡ	グループⅢ
技術評価点	60	43.35 点	34.00 点	34.90 点
価格点	40	40.00 点	35.10 点	34.80 点
総合評価点	100	83.35 点	69.10 点	69.70 点
順位		1	3	2
結果		選定		

## 3 最優秀提案の選定及び市への答申

選定委員会は、グループⅠを最優秀提案として選定し、市へ答申した。

応募グループ名	構成企業
戸高グループ	株式会社 戸高コーポレーション（代表企業）
	株式会社 坂下組 宮崎本社
	株式会社 市浦ハウジング&プランニング福岡支店
	株式会社 宮崎設計
	常盤産業 株式会社

### 第3 審査講評

#### 1 各応募グループの提案内容に対する審査講評

応募グループの提案内容に対する評価内容について、審査講評として以下に示す。

##### 1. 事業の実施体制及び安定性

グループⅠ	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 実施体制について、相互モニタリング体制の確保や、豊富な経験・実績を有する人員による業務マネジメントや業務責任者の配置、市との協力体制が明確である点が評価できる。</li><li>○ 安定性について、積極的なリスクの洗い出しの姿勢やリスク対応の仕組み等が明確となっているほか、建設企業が自己資金からの支払いとするなど、資金調達の考えが明確である点が評価できる。</li><li>○ 地元貢献度について、市外企業との協働について中長期的な視点や技術力移転等を図る提案がされており評価できる。</li></ul>
グループⅡ	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 実施体制について、経験豊富な人材が配置されている点、構成企業間の役割分担も明確である点、全て宮崎市内の企業で構成されている点が評価できる。</li><li>○ 安定性について、業務改善が見られなかった場合の具体的措置や、全額自己資金であり資金計画の妥当性が客観的に示されている点が評価できる。</li><li>○ 地元貢献度について、100%市内企業に発注する点が評価できる。また、SDGsの観点を踏まえた提案である点が評価できる。</li></ul>
グループⅢ	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 実施体制について、構成企業の役割分担が明確であり、各企業とも関連実績がある点が評価できる。</li><li>○ 安定性について、リスク分担を細分化し、対応策を明確にしている点が評価できる。</li><li>○ 地元貢献度について、市内企業が主体となり、100%市内企業に発注している点や市内企業への優先発注策の具体性が評価できる。</li></ul>

##### 2. 施設計画・維持管理

グループⅠ	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 配置計画について、既存住棟と一体感があり、コンパクトにまとまっていることや敷地内外において良好な住環境を形成する配置計画となっている点が評価できる。また、共同花壇や街角広場といった、住民の良好なコミュニティ形成に向けた様々な工夫がされている点も評価できる。</li><li>○ 住棟計画について、風通しを確保する配置や立面計画が具体的なデータに基づくものとなっていること、効率的かつ利便性の高い計画がなされている点が評価できる。</li><li>○ 住戸計画について、多様な世帯に対応できる可変型間取りの導入や玄関小窓等の工夫、採光や換気への細やかな配慮がなされている点が評価できる。</li><li>○ 関連する施設について、調整池用地を最大限確保している点、敷地東西を通</li></ul>
-------	---

	<p>る水路整備の想定や採掘土を活用した嵩上げ等、具体的な提案が評価できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 環境配慮や維持管理について、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）が最高評価のSランクでの提案となっている点、維持管理面でも長寿命化に配慮した資材の選定等メンテナンスへの配慮や、光熱費削減など入居者の負担に配慮した計画となっており、ライフサイクルコストの削減額の試算が明確となっている点が評価できる。</li> </ul>
グループⅡ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 配置計画について、敷地が広くとられ暮らしやすさに配慮し、集会所と広場が交流の拠点となるような配置となっている点が評価できる。</li> <li>○ 住棟計画について、1階の床高さをあげるなどプライバシー確保、断熱性や防音性等への配慮が評価できる。</li> <li>○ 住戸計画について、アルコーブの確保や室内物干しといった入居者目線の様々な工夫がされており、生活のしやすさの向上を図る点が評価できる。</li> <li>○ 関連する施設について、雨水排水計画の具体性が評価できる。</li> <li>○ 環境配慮や維持管理について、工事期間中についても環境への配慮が具体的となっている点が評価できる。また、ライフサイクルコストの削減効果の具体性、入居者によるメンテナンスの提案がされている点が評価できる。</li> </ul>
グループⅢ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 配置計画について、良好な住環境の形成を図っている点や敷地中央の公園・広場等によるコミュニティ形成の提案、シンプルなすっきりしたデザインの計画が評価できる。</li> <li>○ 住棟計画について、歩行者優先や自動車の走行速度抑制の工夫が評価できる。</li> <li>○ 住戸計画について、車いす対応住戸の充実が図られている点が評価できる。</li> <li>○ 関連する施設について、調整池用地を可能な限り確保している点、水路拡幅工事の際の住民や歩行者の安全確保への配慮が評価できる。</li> </ul>

### 3. 施工計画

グループⅠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施工管理、品質確保について、標準工程より9カ月の短縮と短縮に向けた設計・工法の工夫や技能者の配置等で実現可能性のある提案がなされている点が評価できる。また、BIMやドローン等のIT等の技術導入による品質確保と工程の効率化について提案されている点が評価できる。</li> <li>○ 安全対策、周辺への配慮について、敷地周辺や施工段階での安全対策が明確であり、住民に対する対策についても評価できる。</li> </ul>
グループⅡ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施工管理、品質確保について、職人不足や高齢化、人件費の高騰等を考慮し、各工程による工期短縮の工夫について評価できる。</li> <li>○ 安全対策、周辺への配慮について、敷地周辺や施工現場での安全対策、近隣住民へ配慮した対策の提案がされている点が評価できる。</li> </ul>
グループⅢ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施工管理、品質確保について、新町団地入居者の早期退去等の不確定な要素を考慮し、標準工程より6カ月の工期短縮の提案されている点が評価できる。</li> </ul>

	○ 安全対策、周辺への配慮について、近隣住民からの協力・理解促進や周辺の安全対策が分かりやすく、騒音・振動等対策も具体的である点が評価できる。
--	---

#### 4. 跡地活用

グループⅠ	○ 跡地活用の提案について、居住誘導区域に絞った住宅、福祉関連施設の提案や周辺住民の意見をふまえ、周辺に配慮した具体的で良好な提案である点が評価できる。
グループⅡ	○ 跡地活用の提案について、市場調査を行った上で4団地一括売却する等、効果的な提案がされている点や事業者ヒアリングに基づく積極的な提案が評価できる。
グループⅢ	○ 跡地活用の提案について、佐土原町や各団地の特性が踏まえられ、市場調査に基づく提案がされている点が評価できる。

#### 5. 入居者移転支援業務

グループⅠ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 方針・体制について、業務フローが明確で、入居者の不安を減らしながら要望に応える具体的な提案である点、円滑な業務実施のための細かな工夫や経験豊富な人員配置等である点が評価できる。</li> <li>○ スケジュールについて、詳細な工程と工夫が明確となっており、実績に基づいて具体的な提案である点や移転支援事務所が、仮移転から本移転完了1ヶ月後まで開設され、緊急時は24時間対応である等、入居者目線に立った提案となっている点が評価できる。</li> <li>○ 移転支援・居住者対応サービスについて、抽選に際しての工夫やコミュニティ形成に繋がる提案など、入居者の不安解消につながる細やかな支援策が明確に提案されている点が評価できる。</li> </ul>
グループⅡ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 方針・体制について、宮崎県営・宮崎市営住宅の指定管理業務の経験がある地域に精通した企業と連携した体制である点が評価できる。</li> <li>○ スケジュールについて、移転対象者の事由に基づく遅延リスク等に対応している点が評価できる。</li> <li>○ 移転支援・居住者対応サービスについて、民間賃貸等への移転希望者に対するスピーディな対応や、細やかな配慮がされている点が評価できる。</li> </ul>
グループⅢ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 方針・体制について、移転者の意向に応じ家賃や移転の負担軽減案を示すなどの対応策や、実績のある事業者が担当するなど着実な提案となっている点が評価できる。</li> <li>○ スケジュールについて、公営住宅指定管理業務の実績を活かした迅速な対応が期待できる点や、団地内への仮移転といった入居者負担の軽減及び工期短縮への工夫を行っている点が評価できる。</li> <li>○ 移転支援・居住者対応サービスについて、内覧会や説明会の開催は、高齢</li> </ul>

	者や説明会不参加者に対しての配慮・対応が明確になっている点が評価できる。
--	--------------------------------------

## 6. 上記以外に評価すべき提案事項

グループⅠ	○ 東西通路の市道認定、余剰地や住棟の将来の可変性が考慮されており、周辺土地の価値向上につながる提案である点が評価できる。
グループⅡ	○ 災害時の具体的な備えによる防災性の向上の視点が評価できる。
グループⅢ	○ 防災性、防犯性の向上の視点が評価できる。

## **2 各応募グループの価格に関する評価**

各応募グループの価格に関する評価について、グループⅠは提案限度額より428,028,000円下回る見積額であり、価格点は満点の40.00点となった。次いでグループⅡの35.10点、グループⅢの34.80点との結果となった。

## **3 総合評価について**

各応募グループの技術評価点と価格点の合計である総合評価点について、グループⅠが83.35点と最も高い結果となった。次いでグループⅢの69.70点、グループⅡの69.10点との結果となった。

## 第4 総評

本事業の公募型プロポーザルに際して、3グループの応募があり、いずれの応募グループからも、民間事業者の創意工夫が随所に注ぎ込まれた素晴らしい提案をしていただいた。

各項目の講評及び最優秀提案の選定結果は前述のとおりである。

事業の実施体制及び安定性に関しては、3グループとも市内企業への発注額の割合が9割以上となっていたものの、グループIは特に、市内企業と市外企業が協働しながら、市内企業の技術力向上に資する提案がなされている点が評価された。

全体・配置計画に関しては、既存住宅との一体となったコンパクトな計画や共同花壇、街角広場等といった、住民の良好なコミュニティ形成等が高く評価された。

また、入居者移転支援については、仮移転から本移転完了1ヶ月後まで開設され、緊急時は24時間対応である点、抽選に際しての工夫やコミュニティ形成に繋がる提案等、入居者の不安解消につながる提案をしている点が高く評価された。

今後は本事業が、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する。

最後に、全ての応募グループから様々な素晴らしい提案をいただいたことに対して、本事業への熱意と努力に敬意を表するとともに深く感謝を申し上げたい。