

## 豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業の審査講評について

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第 8 条第 1 項の規定に基づき、豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業について、豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業事業者審査委員会における審査結果及び審査講評を公表します。

平成 26 年 9 月 3 日

豊後高田市長 永 松 博 文

## 豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業の審査講評

豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、豊後高田市子育て支援住宅及びコミュニティーセンター整備事業（以下「本事業」という。）について、豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業優先交渉権者決定基準（平成 26 年 7 月 3 日公表。以下「決定基準」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 26 年 8 月 28 日

豊後高田市子育て支援住宅等整備 P F I 事業  
事業者審査委員会 委員長 鴛海 豊

### 1 審査委員会の構成

審査委員会は、次の 8 名により構成されている。

委員長	鴛海 豊	（豊後高田市副市長）
委員	亘鍋 浩	（大分県中津土木事務所 建築住宅課長）
委員	未成祐二	（公益社団法人大分県建築士会 副会長）
委員	小川由美	（NPO 法人アンジュママン 施設長）
委員	伊庭良知	（一般社団法人国土政策研究会 理事）
委員	永松史年	（豊後高田市都市建築課長）
委員	河野真一	（豊後高田市企画情報課長）
委員	植田克己	（豊後高田市子育て健康推進課長）

### 2 審査委員会の審査日

平成 26 年 8 月 27 日（水）

### 3 資格審査

豊後高田市（以下「市」という。）は、次の 2 グループ（「表 1 提案参加者（グループ）」が提出した応募表明書、応募資格審査申請書等を審査し、2 グループすべてが応募参加資格要件を満たしていることを確認した。

表 1 応募参加者（グループ）

代表企業	構成企業	協力企業
①西日本ホーム株式会社	株式会社 エフキューブ 有限会社 中村商店 西日本グッドパートナー株式会社	

②株式会社 中村建材店	ケイ設計工房 有限会社 三明工務店 有限会社 アラカワハウス 榎本建築 有限会社 辛嶋建設 京建築 有限会社 次郎丸建設 有限会社 為成建設 徳野建築 西国東工務店 丸弘工務店 有限会社 加宝興産	株式会社 環境デザイン機構
-------------	---	---------------

#### 4 提案審査

##### (1) 基礎審査

###### ア 提案価格の確認

市は、資格審査を通過した2グループそれぞれの金額提案書に記載された金額(提案価格)が、すべて予定価格の範囲内であることを確認した。

###### イ 提案書類の確認

市は、資格審査を通過した2グループそれぞれの提案書類が、すべて豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業募集要項に示す基準を満たしていることを確認した。

##### (2) 総合審査

総合審査は、決定基準に基づき、提案価格の評価点が20点満点、提案内容の評価点が80点満点、合計100点満点で評価した。

###### ア 提案価格の評価(満点20点)

提案価格について、「提案価格の評価点＝(応募グループの提案価格のうち最も低い価格÷それぞれの応募グループの提案価格)×20点」の方法で評価し、得点化(小数第3位以下を四捨五入し、小数第2位までを求める。)した結果、2グループそれぞれの得点は「表2 提案価格の評価点」のとおり

表2 提案価格の評価点

区 分	①GPH ドリームスクエア	②高田っ子の未来を育む家プロジェクト
提案価格	342,240,000 円	380,650,000 円
提案価格評価点	20 点	17.98 点

## イ 提案内容の評価（満点 80 点）

それぞれの提案内容を比較し、最も優れた提案に各評価項目配点の満点を与え、2位以下に、審査員平均点の点数比例により、各項目の点数を付与する相対評価とした。

審査員それぞれの採点合計から得点平均を計算し、提案内容評価点について、まず、「各項目内容評価点＝各項目の配点×それぞれの応募グループの内容評価点÷全応募グループの内容評価点の最高点」を計算し、最後に「提案内容評価点＝80点×それぞれの応募グループの各項目内容評価点の合計点÷全応募グループの各項目内容評価点の合計の最高点」で得点化（小数第3位以下を四捨五入し、小数第2位までを求め）した。

その結果、2グループそれぞれの得点は、「表3 提案内容の評価点」のとおり

表3 提案内容の評価点

項目	評価内容	評価中項目	評価小項目	配点	①	②
1. コンセプト	基本コンセプト	市のコンセプトに沿っているか？	子育て・コミュニティー形成を十分に考慮しているか？	5	4.63	5.00
2. 事業計画	資金調達・収支の妥当性	安定性・コストの影響・27年間の収支の妥当性	資金調達の方法・現実性	1	0.92	1.00
			長期収支計画の妥当性・正確性	1	0.84	1.00
			返済計画の妥当性・安定性	1	0.86	1.00
			資金計画全体の評価	1	0.87	1.00
	実施体制・リスク対応	役割分担の明確さ・メンバーの熱意・リスクへの配慮・対応	メンバーの役割の明確さ	1	0.97	1.00
			責任体制の明確さ	1	1.00	0.95
			市との協力姿勢・熱意	2	1.76	2.00
			リスクの考え方	1	1.00	0.97
			リスク対応策の的確さ	1	1.00	0.97
			3. 施設計画	全体配置計画	子育て支援・定住促進住宅としての適切性	子育て支援・定住促進住宅への理解と対応

		安全・安心への配慮	安全安心・特に子ども の安全安心への配慮	3	3.00	2.87	
		地域コミュニティー への配慮	地域コミュニティー への配慮・貢献	3	2.85	3.00	
		子育て世帯居住者へ の配慮	子育てに役立つ配置 計画がなされている か？	3	3.00	3.00	
住棟の壁・構 造・省エネ		防音・断熱	子育て世帯を想定し て防音性は十分か？	2	2.00	1.82	
			子育て世帯を想定し て断熱性は十分か？	2	2.00	1.82	
住棟の外観・周 辺との調和	外観評価・周辺との 調和		若い人が住みたくな る外観か？	3	3.00	2.76	
			エリア全体として、 スマートな印象か？	3	3.00	2.76	
住戸計画・子育 てへの配慮		間取り・収納・使い やすさ	子育てへの配慮	3	2.68	3.00	
			動線のスムーズさ	家事を効率的に行え るか？	1	1.00	0.90
			安全・安心な設計	子どもの安全・親の 安心への配慮	3	2.88	3.00
			複数の子どもを育て る住居設計	複数の育児への配慮	2	2.00	1.84
施工計画・全体 施工行程		仮設の適切性・周辺 住民への配慮	設計・施工行程の妥 当性・環境への配慮	2	1.97	2.00	
			安全安心への配慮	安全計画の妥当性	2	1.99	2.00
			工程・環境対策の妥 当性	工程計画・環境対策 計画の妥当性	3	3.00	2.91
4. 維持管理・運 営計画	維持管理・運営 計画		子育て環境維持への 配慮	2	1.91	2.00	
			コミュニティー形成 に資する運営	2	1.93	2.00	
			住民参加の維持管理 の取組の工夫	2	1.91	2.00	
			住民・入居者サービ スの工夫	2	1.89	2.00	

		管理・運営体制の妥当性		2	1.88	2.00
5. その他	LCC への配慮	LCC 低減への取組		1	1.00	0.96
	地域経済への配慮	県産材の利用		1	0.80	1.00
		地域企業の参加の程度		5	4.04	5.00
	城台子育て団地形成支援業務提案	城台子育て団地形成に資する提案・工夫		10	9.18	10.00
合 計				80	75.58	78.53
提案内容の評価点					76.99 点	80 点

#### ウ 総合評価結果 (満点 100 点)

2 グループそれぞれの提案価格の評価点と提案内容の評価点との合計については、「表 4 総合評価点」のとおりで、最も総合評価点の高かった②高田っ子の未来を育む家プロジェクトの提案を優秀提案とし、優先交渉権者として選定した。

表 4 総合評価点

区 分	①GPH ドリームスクエア	②高田っ子の未来を育む家プロジェクト
提案価格評価点 ( 20 点満点)	20 点	17.98 点
提案内容評価点 ( 80 点満点)	76.99 点	80 点
総合評価点 (100 点満点)	96.99 点	97.98 点
優先交渉権者 ( ○ )		○

#### 5 審査講評

##### (1) 審査項目の講評

評価項目	講 評
1. コンセプト	GPH ドリームスクエアは、施設全体に積極的な緑化を取り入れた「子育てのための緑豊かなコモンヴィレッジ」と

	<p>してアーバンスタイルの中にも地域環境に配慮している点を評価した。</p> <p>高田っ子の未来を育む家プロジェクトは、「家族」「地域」単位の空間づくりを切り口とした「子育て」への特化、特に、賃貸住宅から分譲地へとシフトさせる「定住おためし」という発想による「夢まち城台」全体におけるコミュニティーの一体感の醸成に対する配慮を高く評価した。</p>
2. 事業計画	<p><b>GPH</b> ドリームスクエアは、家賃設定を下げるための建築・維持管理コストの縮減提案、責任体制・リスクへ対応策を評価した。</p> <p>高田っ子の未来を育む家プロジェクトは、規格に合致した長期収支計画である点、特に地元若手企業グループとしてのチーム力、「夢まち城台」を起爆剤とした子育て世代の定住化に向けた熱意を高く評価した。</p>
3. 施設計画	<p><b>GPH</b> ドリームスクエアは、積極的な緑化・太陽光発電設備の導入等の提案による周辺との調和、特に設計について若者の好むデザイン・間取り・動線の確保と、充実した安全性・環境性能・耐久性の確保提案を高く評価した。また、家賃設定を下げるための低コスト化・収益確保の提案を評価した。</p> <p>高田っ子の未来を育む家プロジェクトは、ゆとりある街並みの形成とコミュニケーションを「誘発」するスペース確保によるコミュニティーへの配慮、特に、各戸に屋根付き駐車スペースを確保して住戸へ快適にアクセスできる点を高く評価した。</p>
4. 維持管理・運営計画	<p><b>GPH</b> ドリームスクエアは、工法的な建設費縮減によるメンテナンスコストの縮減と、入居促進対策・定住化に向けた入居者サービス提案を評価した。</p> <p>高田っ子の未来を育む家プロジェクトは、コミュニティーセンターを活用したコミュニティーの形成を柱としたメンテナンスプログラムの構築、「行政」「管理者」に依存しないコミュニティーの自主性・自立性を基本とした組立てを高く評価した。</p>
5. その他	<p><b>GPH</b> ドリームスクエアは、建築工法等の工夫によるトータルコストの縮減による LCC の配慮を評価した。</p>

	<p>高田っ子の未来を育む家プロジェクトは、県産材の積極的な活用提案のほか、地場企業構成による地域経済への波及・循環効果・貢献度を評価した。また、子育て団地形成における「人」「コミュニティー」を育むイベントを通じた具体的なプログラム提案を高く評価した。</p>
--	--

## (2) 総評

本事業は、本市初のPFIの取組ということによる不慣れな対応等、また、タイトなスケジュール構成であったにもかかわらず、今回の公募型プロポーザルに参加した2グループの提案は、いずれも本事業の目的を踏まえ、期待を上回る優れた内容でありました。

GPH ドリームスクエアグループの提案は、「子育てのための緑豊かなコモンヴィレッジ」というコンセプトのもと、積極的な緑化を取り入れた地域環境づくりを高く評価しました。中でも、民間賃貸住宅の建築・管理・運営の実績・ノウハウを生かした徹底した低コスト化と価格提案、また、脱温暖化モデル住宅というような環境への最大限の配慮とともに、若者・子育て世代にふさわしい都会的で、スマートかつ斬新なデザインを取り入れつつ、周辺環境とも一体感ある街並みづくりを目指す提案を評価しました。

高田っ子の未来を育む家プロジェクトグループの提案では、地元の若手事業者の有志で取り組むという熱意のもと、「子育て」への特化、特に「定住おためし」という居住サイクルの発想を高く評価しました。また、各戸に屋根付き駐車スペースの確保による快適なアクセス提案や、賃貸住宅の範囲のみならず、コミュニティーセンターを核とした城台団地全体に配慮したコミュニティーづくり、何より「行政に依存しない」維持管理プログラムの構築といったハード・ソフトが一体化した提案を高く評価しました。

提案価格・提案内容の総合評価の結果、2グループの中で最も高い評価を得た株式会社中村建材店を代表企業とする応募者（高田っ子の未来を育む家プロジェクトグループ）を優先交渉権者に選定しました。

一方のGPH ドリームスクエアグループについても、これまでの実績・ノウハウを生かした優れた内容であり、双方非常に評価が拮抗し、すばらしい提案でありました。

本事業に応募いただいた各グループの皆様に、心より感謝を申し上げます。

最後に、本事業をより良いものとするため、審査委員会として次の点についての配慮を期待します。

- ワークショップを通じて、城台団地入居予定者等からの意見聴取を適切に実施した上で設計に取り込む等、より良い施設計画とすること。
- 継続的かつ緊密な市との対話を通じて、より良い公民連携関係の構築に配慮すること。
- 収支計画について、再度、全体的なシミュレーションを行い、収支バランスを見直し、収益を補う工夫や事業内容の改善を図ること。
- 地域優良賃貸住宅としての機能を充足すること。
- 提案にあったコミュニティーセンターを核とした「子どもを育て、このまちに住み継ぐ『豊後高田式』住まいづくり」の実現に努めること。



- 「定住お試し」の居住サイクルの実現に努めること。
- 地元経済への貢献ができるよう、地域性に配慮した PFI 事業のモデルとなるよう努めること。

以上