

岩泉町子育て支援住宅整備事業
審査結果講評

平成 28 年 2 月 24 日（水）

岩泉町子育て支援住宅整備事業事業者選定委員会

委員長 岩泉町副町長 中居 健 一

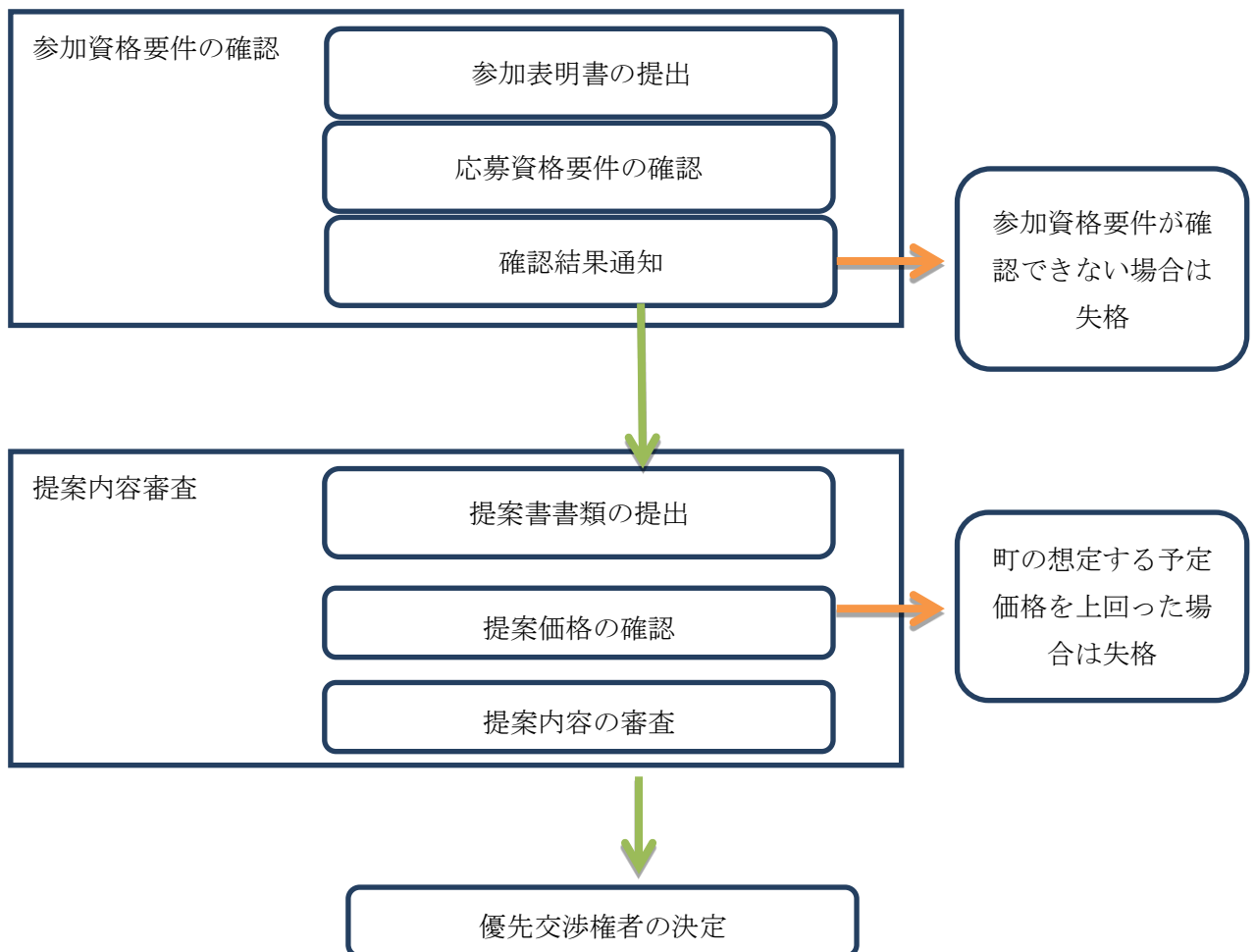
1 事業者選定委員会 委員名簿

委員長	中居健一	岩泉町副町長
委員	伊庭良知	国土政策研究会理事
委員	植村敏幸	岩泉町総務課長
委員	應家義政	岩泉町政策推進課長
委員	竹花正幸	岩泉町税務出納課長
(代理)	千葉利光	岩泉町 〃 総括室長
委員	浦場二三男	岩泉町地域整備課長

以上の6名で、2月3日（水）に審査を実施いたしました。

2 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者の決定に当たっては、応募資格要件等の確認をし、次いで提案価格の確認及び提案内容の審査を実施いたしました。



3 提案内容審査

(1) 提案内容審査の流れ

提案内容審査は、次のとおり実施いたしました。

イ 提案価格の確認

応募者が提案書に記載した提案価格が、町の設定する予定価格の範囲内であることを確認し、3グループとも審査会へ進みました。

ロ 提案内容審査

「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理・運営計画に係る事項」、「その他」の各評価事項について、町に設置された岩泉町子育て支援住宅整備事業事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）において、提案内容の審査・加点付与を行なった。

ハ 審査及び優先交渉権者の決定

事業者選定委員会は、各グループからのプレゼンも踏まえ、提案内容の評価を行い提案内容評価点を決定した。

また、後に示す方法で提案価格に対する価格点を決定し、提案内容評価点と価格点の合計値（以下、「総合評価値」という。）を算出し、総合評価値の最も高い者を優先交渉権者とし、次点を次点交渉権者、その次を第3位として、町に結果を報告した。

(2) 価格点の算定の方法

価格点は、満点を25点とする。

各提案価格の点数の計算は下記の式により行う。

$$\text{価格点} = 25 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの応募グループの提案価格}}$$

(3) 提案内容評価点の算定の方法

提案内容評価点は、満点を75点とする。

提案内容評価点の点数の計算は、提案内容の各項目の内容評価点（以下、「各項目内容評価点」という。）を計算し、その合計点数を計算したあと、提案内容評価点を下記の式により計算する。

点数付与は、相対評価とし、各提案内容を比較し、最も優れた提案に各評価項目の満点を与え、2位以下に、審査員の評点の点数比例で、各項目の点数を決定する。

$$\text{各項目内容評価点} = \text{各項目の配点} \times \frac{\text{それぞれの応募グループの内容評価点}}{\text{全応募者の内容評価点の最高点}}$$

$$\text{提案内容評価点} = 75 \times \frac{\text{それぞれの応募グループの各項目内容評価点の合計点}}{\text{全応募者の各項目内容評価点の合計の最高点}}$$

(4) 総合評価値

事業者選定委員会は、総合評価値（価格点と提案内容評価点の合計値）の最高点を獲得したグループを優先交渉権者、次点の者を次点交渉権者、その次を第3位として町に報告し、町はその結果を受けて、優先交渉権者、次点交渉権者、第3位を決定した。

4 審査結果点数一覧表

別紙「審査結果点数一覧表」のとおり公表します。

5 総合評価点数表

別紙「総合評価点一覧表」のとおり公表します。

6 審査結果

提案金額及び提案内容評価を総合的に評価、審査した結果、次のとおり決定しました。

- (1) 優先交渉権者 岩泉 CCS グループ
- (2) 次点交渉権者 うれいら子育て支援住宅事業団
- (3) 第3位 IWAIZUMI リワテス

7 事業提案グループ名簿

別紙「PFI 事業グループ一覧（公表用）」のとおり公表します。

8 優先交渉権者の提案概要図面

別紙「提案概要図面（岩泉 CCS グループ）」を掲載します。

※ その他のグループ提案の掲載は省略させていただきます。

9 項目ごとの審査講評

(1) 事業計画

P F I の資金調達や、25年間に渡る収支の妥当性を審査しましたが、それぞれ工夫して長期収支計画を作成されておりました。実施体制については、メンバーの役割分担を明確にしており、町との協力体制が伝わる提案でした。

中でも、岩泉 CCS グループは、金融機関との融資予約証明書が添付されており、資金調達の部分で評価されました。

(2) 施設計画

全体の配置計画について、それぞれが決まった面積の敷地を有効に使用した計画を作成しておりました。子育てへの配慮を考えたものになっており、甲乙つけがたい計画で、町の意向に沿った大変素晴らしいものでした。建物の耐震性、間取り、収納、動線など、うれいら子育て支援住宅事業団は効率のよいものとなっており評価されました。

地域コミュニティへの配慮や貢献、地域づくりへの工夫や協力は、IWAIZUMI リワテスの熱意が伝わり高評価でした。

施工計画にかかる、仮設の適切性、安全への配慮などは、岩泉 C CS グループが秀でておりました。

建物のデザインについては、それぞれが素晴らしく、タイル調の柔らかみのあるものや、シンプルで使いやすいデザインのもの、特に IWAIZUMI リワテスのデザインは、若者に人気のある色調のモダンなデザインで、特徴的な素晴らしいものでした。

(3) 維持管理・運営

大規模修繕計画は、うれいら子育て支援住宅事業団が安価であり、優秀な評価を受けております。

(4) その他

町内企業の参加は、うれいら子育て支援住宅事業団が一番多く町内企業の参加があり、最高得点を獲得しております。3グループとも町内企業と町外企業とが、お互いに協力してグループを組んで提案していただきましたが、予想していたよりも町内企業の参加が多く大変素晴らしいことで、今後のPFI事業でも、今回の経験がいきるものと考えております。

10 参考

審査会での質疑の内容を抜粋して掲載します。今後のポイントとして活用して下さい。

- ・ 目玉となるセールスポイントのアピール
- ・ 金融機関との融資にかかる協議が整っているか
- ・ 大規模修繕費用を削減する工夫が必要
- ・ 収納の工夫があるか
- ・ 床、壁の汚れ、すべり対策などは
- ・ 道路、駐車場勾配は凍結時大丈夫か
- ・ 屋根の雪止め効果は
- ・ 洗濯乾燥機などの雨天時の洗濯の工夫
- ・ 25年間の町の負担金額の説明
- ・ 外の水道設置
- ・ 子どもとのふれあいを考えた居室
- ・ 留保金が過大となる長期収支の検討
- ・ 工事工程の短縮の工夫があるか
- ・ 融資金利の設定根拠
- ・ コミュニティ形成の工夫
- ・ ホームページなどITを活用した募集の方法

11 総評

今回の子育て支援住宅整備事業は、本町初の試みのPFI事業で実施しており、3グループから事業提案をいただきました。

提案いただいた3グループとも非常にレベルの高いもので、甲乙つけがたい提案となり、優先交渉権者の決定には、審査員も悩むこととなりました。

最終的には、提案価格、長期収支計画、子育てへの配慮といったところで若干の差がつき、僅差での決定となりましたが、それぞれが短期間で素晴らしい提案書を作成いただきました。

今後も、町ではPFI事業を進める計画もあり、その際は、今回の経験をいかして、またご参加いただき、事業提案をいただければと思います。

本事業にご参加いただいた企業の方々には、心より感謝を申し上げます。