

江府町移住促進住宅整備事業
審査講評

令和4年8月12日
江府町

江府町（以下「町」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）に基づき江府町移住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を透明性及び公正性をもって選定するため、江府町移住促進住宅整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置しました。選定委員会は、本事業に関して、令和4年4月11日に公表した江府町移住促進住宅整備事業審査基準（以下「審査基準」という。）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和4年8月12日

江府町移住促進住宅整備事業に係る事業者選定委員会
委員長 根本 祐二

第1章 選定委員会

1 委員の構成

江府町は、江府町移住促進住宅整備事業に係る事業者選定委員会設置要綱に基づき、次に示す委員で構成する選定委員会を設置しました。

委員長	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
委員	八幡 徳弘	江府町副町長
委員	谷本 圭志	鳥取大学教授
委員	浅井 秀子	鳥取大学准教授
委員	末次 義晃	江府町産業建設課長
委員	松原 順二	江府町住民生活課長

2 開催実績

選定委員会の開催については新型コロナウイルス感染症対策のため、以下の案件について、書面または個別対話にて実施しました。

- ・委員長、副委員長の選出
- ・本事業についての説明

また、以下の案件について、8月10日に選定委員会を開催しました。

- ・応募者によるプレゼンテーション
- ・質疑応答
- ・最終審査による優先交渉権者の選定

3 基礎審査

(1) 参加資格審査

参加資格審査書類について、受付期間内に2グループから提出があり、町が募集要項の参加資格要件に基づき審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認しました。

なお、参加者名を伏せて審査を行うため、各グループに次のグループ名を付与し、提案においてはこれらのグループ名を使用しました。

- ① アヤメグループ
- ② カタクリグループ

(2) 参加辞退

令和4年7月25日、カタクリグループより、参加辞退届の提出があり、町はこれを受理しました。

(3) 提案価格の確認

町は、アヤメグループの提案価格について、募集要項に示されているサービス対価の総額の上限額を超えていないことを確認しました。

(4) 基礎審査

町は、提案書類の書面確認及び事前ヒアリングを実施し、アヤメグループの提案が要求水準書や募集要項等において求められている内容を満たしていることを確認しました。

4 性能評価点審査

(1) 評価方法

選定委員会は、審査に先立ち、応募者への質問書の送付と回答、プレゼンテーション及び提案内容に対する質疑応答によるヒアリングを実施しました。その上で、審査項目ごとに、各委員の合議により以下の表に示す基準により5段階で評価し、それに応じて計算される加点を付与しました。

評価	評価指標	加算割合
A	要求水準よりも非常に優れた提案がなされている。	配点×1.0
B	要求水準よりも優れた提案がなされている。	配点×0.85
C	要求水準以上の適切な提案がなされている。	配点×0.70
D	要求水準以上の提案がなされているが具体性や実現性が不明確である。	配点×0.55
E	要求水準以上の提案がなされていない。	配点×0.4

(2) 評価結果

アヤメグループの性能評価点審査結果は、以下に示すとおりです。

■事業計画に関する審査項目

審査項目		配点	評価	評価点
1事業計画	① 事業コンセプト	40	A	40.0
	② 長期収支計画	15	B	12.8
	③ リスクマネジメント	15	B	12.8
2事業実施体制	① 全体 ②維持管理運営業務	30	C	21.0
	② SPCの設立	5	A	5.0
3地域貢献		15	C	10.5
合計		120	-	102.0

■設計・建設に関する審査項目

審査項目		配点	評価	評価点
1全体配置計画		50	B	42.5
2住宅に関する提案	① 平面計画、断面計画	20	B	17.0
	② 仕上げ	10	C	7.0
	③ 外観デザイン	20	C	14.0
	④ 木材利用計画	10	C	7.0
	⑤ 色彩・サイン・インテリア・什器備品計画	20	C	14.0
	⑥ 安全対策	20	C	14.0
	⑦ 災害対策	20	C	14.0
	⑧ メンテナンス性	20	C	14.0
	⑨ 構造計画	20	C	14.0
3環境・エネルギー計画		30	E	12.0
4施工計画		40	B	34.0
5開業準備業務		20	C	14.0
合計		300	-	217.5

■維持管理運営に関する審査項目

1維持管理	維持管理運営業務スケジュール等	50	B	42.5
	維持管理業務	70	C	49.0
	長寿命化計画及び修繕業務	40	C	28.0
2運営		70	B	59.5
合計		230	-	179.0

5 価格点審査

(1) 価格評価点の算定方法

審査基準に基づき、次の式により算定して得られた値を価格評価点としました。

$$\text{価格評価点} = \text{配点 (350 点)} \times \text{提案のうち最低提案価格} \div \text{当該応募者の提案価格}$$

(2) 算定結果

価格評価点の算定結果は、以下に示すとおりです。

	アヤメグループ
提案価格	402,414,725円
価格評価点	350点

6 総合評価点審査

総合評価点の算定結果は、以下に示すとおりです。

	アヤメグループ
性能評価点	498.5点
価格評価点	350点
総合評価点	848.5点

以上により、アヤメグループを優先交渉権者として選定しました。

7 優先交渉権者の概要

優先交渉権者の概要は以下の通りです。

	事業者名
代表事業者	株式会社合人社計画研究所
構成事業者	株式会社あおい総合設計
構成事業者	大松建設株式会社
構成事業者	こおげ建設株式会社
構成事業者	株式会社かわばた

8 審査講評

(1) 事業計画に関する審査項目

審査項目		審査講評
1 事業計画	① 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・提案を「公民連携の進化系」と位置づけていることで、代表事業者の従来の実績を超えるとともに、将来にわたって前向きな取り組み意欲を示しているものと評価されました。 ・既存の町営住宅や今後整備予定の施設と併せた全体構想が具体的に示されており、町の活性化に資する一連の移住促進対策の第一弾であることをよく理解し、周辺環境との調和を意識した事業コンセプトとなっていることなど、非常に優れた提案と評価されました。 ・関連企業との調整および組織化も行われており、今後の事業に向けた体制づくりなど実現可能性の高い提案と評価されました。 ・設計から運営における事業全体のスケジュールが具体的に説明され、実現可能性が高い提案と評価されました。 ・移住者ニーズへの適合性、タウンマネジメント的要素の取り組みなど取組方針が明確に示されていることが良い提案と評価されました。
	② 長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画は、担当企業の役割が明確でそれぞれが合意した費用を見積もっていることから、各費用の算定が明確であり、確実性のある計画となっていることから優れた提案と評価されました。 ・収入と支出のバランスが専門家の手で確認済みであり、安定性の高い計画となっています。また、金融機関からの融資確約書を取得済みであること、資金ショートリスクに対する対応が明確に図られていることが優れた提案と評価されました。 ・維持管理運営業務に関して、バックアップサービサーが決まっているほか、保険対応が要求水準を上回っており、30年間の長期にわたる事業継続において実現可能性が高い提案と評価されました。
	③ リスクマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・一般リスクだけではなく、本事業に特有のリスクを捉え、その具体的な対応策が図られていることが優れた提案であると評価されました。 ・リスクのモニタリングと管理責任の役割分担が、経費負担も含めて事前に協議されていること、リスク管理の枠組みが具体的な遂行体制として示され、意思決定から実行に至る行動計画についても記述されていることが優れた提案であると評価されました。 ・リスクは各業務担当事業者が負担し、帰責者の確定が困難な場合でも負担方法を事業者間で合意済みであることが評価されました。
2 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ① 全体 ② 維持管理、運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点施設を構成する関係者との連携について、現時点で確実性のある合意が形成されているほか、本事業の安定的な運営のための適正な人員配置、有資格者の配置、職員の育成体制

		等について、具体的な提案がなされていることが高く評価されました。 ・関係者間の意思疎通及び合意形成を支援する仕組みを導入予定となっていることが評価されました。
	③SPCの設立等	・SPCの設立が確約されていることが評価されました。
3地域貢献		・県内事業者、町内事業者を活用し、町内人材を積極的に登用する提案となっていることが高く評価されました。 ・地域的特性である除雪について、除雪車等を手配することが確約されています。また、町内の商業機能低下の問題に対して、移動販売や遠隔地域との商業連携などを提案していることが高く評価されました。

(2) 設計・建設に関する審査項目

審査項目	審査講評
1全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の既存施設や今後整備を計画している施設との関係性を重視し、全体を想定した配置となっています。エリアごとの動線が明確に区分されるとともに、車両動線と歩行者動線が区分され事故を未然に防ぐ計画となっていることが優れた提案であると評価されました。 ・限られた敷地の中、安全性や緊急時対応に配慮された上で、コミュニティ形成の促進に努めた配置計画が評価されました。 ・居住エリアと国道の接合面を、違和感のない形で最小限にとどめつつ利便性を確保した配置になっていることが評価されました。
2住宅に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ①平面計画、断面計画 <ul style="list-style-type: none"> ・可変性のあるベッドルーム、ワークスペースとタタミコーナーを選択できる配置など、生活のスタイルにこだわる若い世帯の多様な志向や子供の成長に柔軟に対応できる構成となっていることが優れた提案であると評価されました。 ・交流ダイニングテーブル、対面オープンキッチン、ゆとりある玄関収納、広い動線、各居室の自然採光、居室内はフルフラット、宅配ボックスの設置等が評価されました。 ②仕上げ <ul style="list-style-type: none"> ・防滑性能のある床仕上げ、クッション性のあるフローリング材、天井の吸音クロスの設定が評価されました。 ・汎用品を用いて、工法も一般的なものとする事で、施工及びメンテナンス費用を節約できる計画が高く評価されました。 ③外観デザイン <ul style="list-style-type: none"> ・江府町らしい外観、佐川住宅との調和について配慮され、圧迫感のない計画となっています。また、切妻屋根と腰板張りの外壁と木調の外観に加えて周密を避けた配置で、周囲の農村空間に溶け込むことを意識した計画が高く評価されました。 ・エリアごとのテーマカラーを設けることにより、自然な分節の実現が期待される計画となっていることが評価されました。

	④木材利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・構造体及び内装材に100%県産材を使用する計画となっていることが高く評価されました。 ・具体的に、どの項目のどの部位に、どのような県産材を使用するかを想定していることが評価されました。
	⑤色彩・サイン・インテリア・什器備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインを意識し、現代的な生活スタイルながら木質系の温かみある提案となっており、子育て世代や若い単身者目線での内装提案となっています。また、什器備品計画においても子育て世帯に配慮されていることが高く評価されました。 ・歩道はアースカラーとし、車道部はイメージハンプとすることで、両者の区分を分かりやすくする提案になっていることが評価されました。
	⑥安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・対面式キッチン、駐車場から玄関までを完全バリアフリーとするなど、子育て世帯や介護世帯に対して配慮ある計画となっていることが高く評価されました。 ・死角のない明るい配置計画になっているとともに、複数の防犯対策がなされた計画となっていることが評価されました。
	⑦災害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被害軽減について工夫があり、災害時の避難、緊急対策についても具体的な提案がなされていることが高く評価されました。 ・感知警報装置設置等級3、耐震等級2を実現した計画になっており評価されました。
	⑧メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンスフリーな仕上げによる長寿命化を図っていることが高く評価されました。 ・各部位ごとにきめ細かく使用する材料を工夫している計画となっていることが高く評価されました。
	⑨構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性に優れた提案であると評価されました。 ・地盤調査を実施し、必要な場合は地盤改良を実施する提案がなされていることが高く評価されました。
3環境・エネルギー計画		<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準どおりの計画と評価されました。
4施工計画		<ul style="list-style-type: none"> ・施工計画が網羅されており、いずれの項目も高いレベルで計画されています。また、効率的な施工が行えるよう工夫がなされており、短い工期に対してゆとりを持った施工計画となっていることが優れた提案であると評価されました。 ・工事期間中の安全や防犯対策、周辺住民への配慮としてお客様専用ダイヤルを設けるなど、全てにおいて具体的方策が評価されました。 ・実績のある地元事業者が施工を行い、周辺への被害低減や重機の騒音低減、公害対策や環境負荷低減を行う計画となっていることが評価されました。
5開業準備業務		<ul style="list-style-type: none"> ・施設HPの早期立ち上げに対応、広告媒体との連携、モデルルー

	<p>ムの内覧会の早期対応などが高く評価されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理業務経験豊富な人材が現地での実務研修を行い、町との連携や協調を重視した計画となっていることが高く評価されました。
--	---

(3) 維持管理運営に関する審査項目

1維持管理	維持管理運営業務スケジュール等	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務に関する「5つの基本方針」を定め、個別業務執行の拠り所として明確になっており、それに基づいた予防保全の実施、日常点検のほか独自の点検も含めて適切な保全措置を具体的に計画していることが優れた提案と評価されました。 ・トラブルへの即応体制を常時保持し、トラブルの情報は町を含めた関係者全員でリアルタイムに共有される提案が評価されました。 ・事業終了後のLCC提言まで見据えた施設計画、各種イベント等のスケジュールに配慮した年間スケジュールを立案する提案が高く評価されました。
	① 建築物保守管理業務 ② 建築設備等保守管理業務 ③ 外構等維持管理業務 ④ 環境衛生・清掃業務 ⑤ 警備保安業務 ⑥ 駐車場管理業務 ⑦ 空室管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・日常点検のほか独自の点検も含めて適切な保全措置を具体的に計画されており、長寿命化や事業終了後までのLCC縮減を効率的に図っていることが高く評価されました。 ・独自システムの活用により情報共有を図り、トラブルに対して現地へ迅速な初期対応を行うなど、町内企業をうまく活用した体制構築が高く評価されました。 ・消耗品や予備部品、給湯機等の代替品を事前に確保するなど、トラブル予測への対応が評価されました。 ・住民参加型のクリーン作成や除草作業、交流イベントの開催など、入居者や周辺住民の交流を積極的に図っていることが評価されました。 ・一級建築士等の有資格者が年次保守点検をすることが評価されました。 ・防災訓練の実施や、防犯カメラの適切な配置、不審車や放置物の確認、放置自転車の撤去など、安全に利用できる環境の構築が評価されました。 ・駐車区画に契約者名表示看板を設置することで誤駐車防止を図っていることが評価されました。
	長寿命化計画及び修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・全般的にLCC低減を意識した提案となっており、メンテナンスフリーによるLCC低減、担当企業の実績を踏まえた60年の長寿命化計画が提案されるとともに、予測できない障害に対処するため事後保全に注力した体制も構築されています。また、引き渡し後も問い合わせにはいつでも応じるとの提案が評価されました。 ・万一故障が発生した場合は、地元事業者が迅速な対応をとることが評価されました。

2運営	<ul style="list-style-type: none"> ・自然に囲まれたライフスタイルに憧れる人たちに、住宅を通して江府町の魅力を届けるため、不動産広告媒体の積極的な活用、HPの作成、パンフレット作成、グループウェアの活用などの入居者募集活動を行う提案が優れた提案と評価されました。 ・実績のある事業者が中心となり、地元事業者の参画と連携を踏まえた運営体制を予定していることに加え、次期事業の事業参加予定者も含めた構成となっていることが高く評価されました。 ・様々な支払い方法を可能とすることで、居住者の利便性を高め、未納・滞納家賃を増やさない取り組みが評価されました。
-----	---

第2章 総評

本事業を実施する事業者を選定すべく、審議を重ねてまいりました。提案書類の審査につきましては、募集要項と同時に公表した審査基準に基づき、公正かつ客観的評価を確保すべく、各審査項目について審議を尽くし、最終的な結果を得たところです。

本事業は、少子高齢化に加え人口減少が進みつつある情勢のなか、単なる住宅整備に留まらず、事業地周辺に地域交流拠点施設、商業施設、保育園等の整備を計画中であり、江府町からの人口流出の抑制と、人口流入を目的に進めてきました。

しかし、事業用途による応募の分離や交付金等の活用等、慎重かつ大胆な検討を要する事項が多く存在しておりました。応募者による提案は、本事業の目的や趣旨を深く理解し、実施への意気込みを十分感じさせるものでありました。提案に至るまでの事前調査、関係者との調整、提案にあたっての工夫、提案書類の作成において払われたであろう多大のご努力に対して、応募者の方々に敬意を払うとともに心から感謝する次第です。

今後、選定された応募グループが、町と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、提案内容を確実に履行することはもちろんのこと、本事業をよりよいものとするため、町との十分な協議を行い、特に、以下の点について配慮されることを要望します。

- 1 今後、設計・建設の過程において事業者は、町の要請等に、柔軟で誠実な対応を行うこと。また、全ての事業者が利用者の視点にたった事業を実施すること。また、短い工期の中で工夫された施工計画となっているが、養生期間等必要となる工程について十分に確保すること。
- 2 全ての事業者が協力し、それぞれの得意とする分野が十分に発揮できるようお互いの意見を取り入れ、事業を実施すること。
- 3 地域貢献について、地元事業者が本事業への参画を通じて、企業としての成長が果たせるよう具体的な工夫を行うこと。
- 4 地域交流拠点施設整備等の本事業用地周辺で将来実施される事業について、町と事業者はよく協議し、本事業の実施へ十分な配慮を行うこと。特に本事業の事業用地外に及ぶ提案については配置変更や道路からの進入動線等を含め検討すること。
- 5 積雪への対応について、除雪後の雪の滞留場所等を示すこと。また、屋根勾配について、雪を落とさないことも重要であるが、雪が全く落ちないことによる家屋の躯体への影響が出ないように、町と事業者はよく協議し、対応を検討すること。
- 6 住宅部分の防犯やプライバシー保護の観点に留意すること。サイン計画について、子供にも分かるような表示となるよう検討するとともに、周辺との調和を図り、過度な表示とならないように配慮す

ること。

- 7 災害対策について、近年の全国的に増加している大規模水害に鑑み、町と事業者は十分に協議し、本事業における浸水・冠水への対策を検討すること。
- 8 環境・エネルギー計画について、国が示す地域優良賃貸住宅の要綱及び、町が活用を予定している社会資本整備総合交付金要綱の趣旨が十分に達成できるよう、ソーラー街灯以外にも太陽光パネルの設置、また、それ以外の推奨項目についても町と協議し検討すること。
- 9 その他、事業期間を通じて、社会情勢の変化が生じる場合には町と事業者は柔軟で誠実な対応を行うこと。
- 10 町は本事業の実施にあたり、提案内容のモニタリングを十分に行うとともに、事業コストの妥当性について確認すること。

最後に、本事業の事業者選定について、ご提案いただいた応募者だけではなく、事業を推進するために調査分析や官民対話等様々な形で関わっていただいたすべての皆様に深く感謝いたします。