

天草地域職員住宅集約化推進事業

事業者選定基準

令和7年（2025年）7月30日

熊 本 県

目 次

1	総則	1
	(1) 事業者選定基準の位置付け	1
	(2) 最優秀提案者の選定方法	1
	(3) 審査委員会	1
2	審査の手順	2
3	資格審査	3
4	提案審査	3
	(1) 一次審査	3
	(2) 二次審査	4
5	優先交渉権者の決定及び公表	5

1 総則

(1) 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準は、熊本県（以下「県」という。）が、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。）に基づき特定事業として選定した天草地域職員住宅集約化推進事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者を募集及び選定するために公表する「募集要項」と一体のものである。

(2) 最優秀提案者の選定方法

本事業を実施する PFI 事業者には、本事業に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、県は、提案内容及び提案価格を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

最優秀提案者の選定に当たっては、価格審査のほか、事業計画、建替住宅等整備業務、改修業務、維持管理業務、入居者移転支援業務及び余剰地活用業務の提案内容について総合的に評価を行う。

(3) 審査委員会

最優秀提案者の選定は、学識経験者等で構成する「熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）を設置して行う。

なお、審査委員会の委員については、以下のとおりである。

氏名（敬称略）	所属機関（団体）名
有田 知樹	熊本県総務部総務私学局財産経営課長
石坂 重徳	熊本県警察本部会計課長
植田 伸広	天草市総合政策部長
岸良 優太	熊本県教育庁教育政策課長
工藤 晃	熊本県総務部総務私学局長
佐藤 哲	公立大学法人熊本県立大学環境共生学部 准教授
田中 尚人	国立大学法人熊本大学大学院先端科学研究部 准教授
西村 正治	天草経済開発同友会 副会長
帆足 朋和	熊本県総務部総務私学局総務厚生課長

（委員の順序は五十音順で掲載）

2 審査の手順

最優秀提案者の選定は、資格審査及び提案審査の二段階により実施する。審査フローを図1に示す。

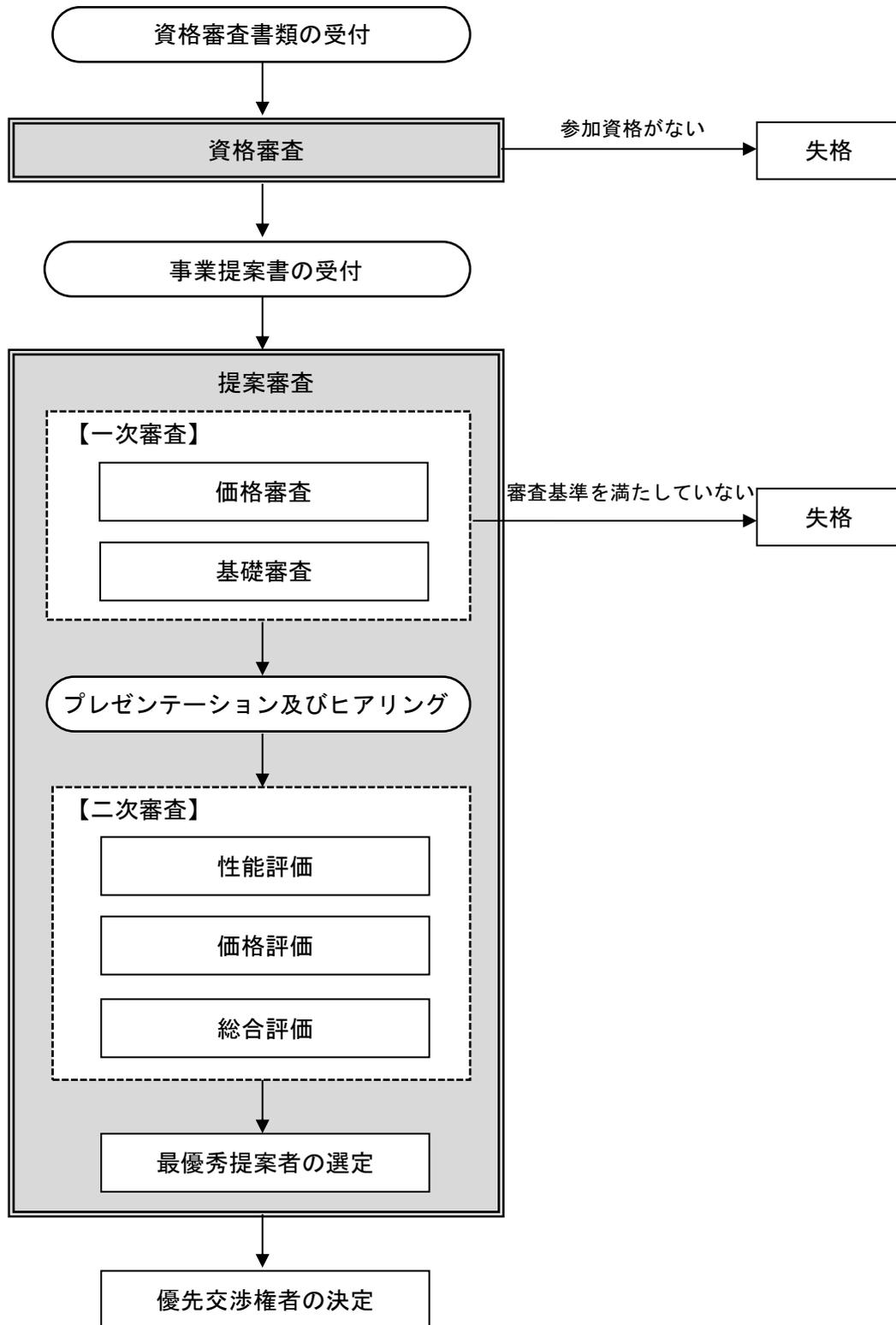


図1 審査フロー

3 資格審査

県は、応募者が提出した参加表明書及び参加資格確認申請書（以下「資格審査書類」という。）の受付を行い、応募者が備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認する。なお、参加資格があると認められなかった場合は失格とする。

4 提案審査

資格審査の結果、参加資格があると認められた者について、県は、本事業に関する事業計画の内容を記載した提案書（以下「事業提案書」という。）の提出を求め、提出期限までに提出があった者に対して提案審査を行う。

(1) 一次審査

県は、事業提案書を基に以下の項目について確認する。なお、審査基準を満たしていない場合は失格とする。

ア 価格審査

特定事業の提案価格（応募者が提案する「建替住宅整備費、改修住宅整備費、維持管理費及び入居者移転支援業務費」をいう。以下同じ。）が以下に示すサービス対価上限額を超えていないことを確認する。

サービス対価上限額	2,064,860,000円
-----------	----------------

(消費税及び地方消費税相当額を含まない。)

イ 基礎審査

事業提案書の内容が、表1に示す基礎審査の審査内容を満たしていることを確認する。

表1 基礎審査の審査内容

審査項目		審査内容
共通事項		<ul style="list-style-type: none">必要な書類がすべて提出されていること書類の所定の欄に必要事項が記載されていること
事業計画		<ul style="list-style-type: none">対象業務（建替等整備業務、改修業務、維持管理業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務）がすべて計画されていること各業務が要求水準書に示す業務期間内に計画されていること
対象業務	建替住宅等整備業務	<ul style="list-style-type: none">住戸の要件（規格・面積・戸数）及び駐車場・駐輪場の要件を満たしていること建築基準法における集団規定のうち、影響の大きな項目（建蔽率・容積率、斜線制限、用途制限）について、法令等を遵守していること
	改修業務	<ul style="list-style-type: none">すべての改修対象住宅について改修が計画されていること改修工事の期間が、建替住宅等の引渡日の概ね3か月後から令和13年3月末までに計画されていること
	余剰地活用業務	<ul style="list-style-type: none">すべての余剰地について活用案が示されていること

(2) 二次審査

県は、一次審査を通過した応募者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、審査委員会において以下の項目について評価する。なお、評価は事業者名を伏せて行う。

ア 性能評価

提案の内容について、各委員は表3に示す性能評価の審査項目、評価の視点及び配点に基づき、評価項目ごとに表2に示す採点基準により10段階で評価(事業者の取組に関する事項を除く。)を行う。性能評価点は、全委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出する。性能評価点の満点は120点とする。

表2 性能評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が特に優れている	配点×1.0
B+	AとBの中間程度	配点×0.9
B	提案内容が優れている	配点×0.8
C+	BとCの中間程度	配点×0.7
C	提案内容が普通である	配点×0.6
D+	CとDの中間程度	配点×0.5
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.4
E+	DとEの中間程度	配点×0.3
E	提案内容が劣っている	配点×0.2
F	評価できない	配点×0.0

イ 価格評価

応募者が提案する「特定事業の提案価格」及び「余剰地活用事業の提案価格」を基に、以下の算定式により価格評価点を算出する。価格評価点の満点は80点とする。

また、価格評価点は、小数点以下第3位を四捨五入し、同第2位まで求めるものとし、評価する金額は全て税抜き、名目値(現在価値換算前の金額)とする。

$\text{価格評価点} = 80 \text{点} \times \frac{\text{応募者中、最低の提案金額}}{\text{応募者の提案金額}}$
<p>注1 提案金額 = 特定事業の提案価格 - 余剰地活用事業の提案価格</p> <p>注2 余剰地活用事業の提案価格 (用地取得の場合) 余剰地ごとの提案する購入額の合計 (定期借地の場合) 余剰地ごとの提案する賃借料の合計 提案賃借料単価(円/m²) × 提案賃借面積 × 1.5^{注3}</p> <p>注3 提案する賃借期間にかかわらず15年分の賃借料を評価対象とする。</p>

ウ 総合評価

総合評価点は次式により算出する。

$$\text{総合評価点 (200 点満点)} = \text{性能評価点 (120 点満点)} + \text{価格評価点 (80 点満点)}$$

審査委員会は、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定する。

なお、最高得点が同点の場合は、性能評価点において上位の者を最優秀提案者とする。性能評価点も同点の場合には、県の負担額（提案金額）が低い者を最優秀提案者とする。次点者についても同様の取扱いとする。

応募者が1者の場合は、性能評価点が6割以上である場合に最優秀提案者として選定するものとする。

5 優先交渉権者の決定及び公表

県は、審査委員会による最優秀提案者の選定を受けて、優先交渉権者を決定する。また、総合評価点の第2位の応募者を次点交渉権者とする。

資格審査及び提案審査の結果は、各応募者に個別に通知する。二次審査の結果については一次審査を通過した各応募者へ個別に通知するほか、審査結果について県のホームページに公表する。

表3 性能評価の審査項目及び配点

No.	審査項目	審査の視点	配点	関連様式 No.
■事業計画に関する事項			10	
1	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性、有資格者等の配置の適切性 ・代表事業者、構成事業者それぞれの役割分担、マネジメント体制等の明確性、適切性 ・法令順守の取組姿勢の適切性 	5	様式3-14
2	事業収支、リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達、事業収支計画の妥当性 ・リスク管理体制、リスク分担、保険付保等 	5	様式3-15
■地元経済・地元貢献に関する事項			10	
3	地元経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地元事業者の活用（下請けを含む） ・地元産材、県産材の積極的な利用 	5	様式3-16
4	地元貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地元貢献、社会貢献の実績及び今回の取組 ・行政、商工団体、地元住民等の意見・要望等を踏まえた検討 	5	様式3-17
■建替住宅に関する事項			20	
5	全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地全体及び周辺地域との一体的な配置計画による良好な住環境の形成 ・周辺への日照、風害、プライバシー確保、圧迫感等への配慮 ・周辺環境との調和等を踏まえた意匠・景観への配慮 	10	様式3-18
6	住棟・住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・分かりやすく合理的でシンプルな動線計画 ・日照、通風、プライバシー確保等に配慮した住棟・住戸の配置 ・快適な居住空間となるような室内設計の工夫 ・ユニバーサルデザインへの配慮 ・防災、防犯に関する適切な対策による安全性の確保 	10	様式3-19
■改修住宅に関する事項			15	
7	改修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の居住性向上のための工夫 ・維持管理、修繕等を見据えた建物、設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮 ・各改修対象住宅の改修工事の標準項目に加えた、追加の提案 ・将来的なニーズの変化に対応可能な拡張性に配慮した改修方法の提案 	15	様式3-20
■施工計画（建替住宅、改修住宅）に関する事項			10	
8	施工計画、実施体制等	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な施工計画、工期の遵守や工期短縮に対する配慮 ・設計、施工及び工事監理の的確な体制 ・品質管理、安全管理に関する具体的な提案 ・施工中の近隣への十分な安全対策、騒音・振動等環境への配慮 ・施工中における改修住宅入居者への配慮 	5	様式3-21

No.	審査項目	審査の視点	配点	関連様式 No.
9	施工スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者に配慮しつつ、早期に住戸提供可能なスケジュールの提案 ・職員の異動等に合わせるなど入居者の移転が最小限となるような効率的な改修スケジュールの提案 ・供給する職員住宅の住戸数を一定数確保するため、各職員住宅の改修時期が重ならないような工程の配慮 	5	様式 3-22
■維持管理に関する事項			10	
10	維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な維持管理業務の計画及び適切な人員・体制の構築 ・建替住宅、改修住宅等を良好に維持し、長期的な修繕コストの抑制に繋がる提案 ・入退去にかかる円滑な支援に対する配慮 	5	様式 3-23
11	長期的な維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全を前提とした建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮 ・日常の清掃、保守点検、設備機器の取扱い等の容易性への配慮 ・修繕等施設管理コスト縮減への配慮 	5	様式 3-24
■入居者移転支援に関する事項			10	
12	入居者移転支援計画	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な入居者移転支援業務に対応した適切な人員・体制の構築、不動産業者との連携体制 ・勤務先へのアクセスが悪くならないなどの希望者のニーズに応じた転居先の斡旋に係る窓口の提案 ・改修スケジュールを効率的に進めることができる転居先の提案 	10	様式 3-25
■余剰地活用に関する事項			15	
13	余剰地活用方針	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境や地元ニーズを踏まえたまちづくりへの寄与 ・周辺地域の活性化や周辺地域住民の生活利便性の向上に資する活用方針 ・利活用内容に、地元住民や外部の意見等を取り入れるための工夫 	5	様式 3-26
14	業務実施計画	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設の需要見込みの妥当性 ・実施スケジュールの適切性 	5	様式 3-27
15	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に調和した施設計画 ・多様な世代や入居者及び周辺住民のニーズに対応した生活利便性、暮らしの質の向上に資するサービスの提供 	5	様式 3-28
■事業者の取組に関する事項			5	
16	働く環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・「熊本県ブライト企業」の認定を受けていること 	1	様式 3-29
17	多様な人材の活躍	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者就労施設等からの物品及び役務調達実績（当該年度又は前年度）があること 	1	様式 3-29
18	環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・事業活動温暖化対策計画書制度の対象事業者（義務及び任意）、エコアクション 21、RE100、再エネ 100 宣言 RE Action のいずれかの認証等、または、森林吸収量認証書の交付実績があること 	1	様式 3-29

No.	審査項目	審査の視点	配点	関連様式 No.
19	持続可能な 社会の実現	・熊本県SDGs登録制度に登録していること	1	様式3-29
20	取引先との 共存共栄の 取組み	・パートナーシップ構築宣言に登録していること	1	様式3-29
■その他の事項			15	
21	環境負荷の 低減	・サステイナブルな社会に資する本事業における具体的な取組（LCCO2の削減、地球温暖化、環境共生、省エネルギーへの配慮、建物の断熱性能向上等）	5	様式3-30
22	上記以外に 評価に値す る提案事項	・上記の審査の視点には含まれない優れた提案 ・職員住宅の長期的な管理の見通しを踏まえた提案 ・余剰地での将来を見据えた提案	10	様式3-31 様式全般
合計点			120	