

天草地域職員住宅集約化推進事業

審査講評

令和8年（2026年）2月10日

熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業

審査委員会

「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。）は、天草地域職員住宅集約化推進事業（以下「本事業」という。）の事業者の選定に関する事項を審査するため、熊本県（以下「県」という。）により設置されました。

審査委員会は、全３回（２月、７月、１１月）開催され、「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。）に基づく実施方針や募集要項等について審査を重ねるとともに、応募者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、この度、最優秀提案者を選定しました。

提案内容は、天草地域職員住宅の設計、建設、改修、工事監理、維持管理、入居者移転支援及び余剰地活用の各業務について、応募者のノウハウや創意工夫が発揮された提案となっており、県の要求水準を十分に上回ったものでした。応募者の事業提案書作成にあたっての熱意と努力に敬意を表します。

ここに、審査結果について講評し、本事業がＰＦＩ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します。

熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業審査委員会
委員長 田中 尚人

目 次

1	審査委員会の概要	1
	（1）目的	1
	（2）所掌	1
	（3）構成	1
2	審査委員会の開催経過	2
3	審査の方法	2
4	審査の結果	4
	（1）資格審査	4
	（2）提案審査	4
5	総評	7
	（1）総評	7
	（2）提案内容に関する講評	7
	（3）審査委員会からの付帯事項	8

1 審査委員会の概要

(1) 目的

審査委員会は、P F I 法に基づいて本事業を実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保して事業者を選定することを目的とします。

(2) 所掌

審査委員会は、次の事項を所掌します。

ア 事業者の選定に関する事項

イ その他事業者の選定に関して必要な事項

(3) 構成

審査委員会は、表 1 に示す 9 名の委員により構成されます。

表 1 審査委員会の委員

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（令和 7 年 3 月まで松尾 亮爾）
石阪 重徳	熊本県警察本部会計課長（令和 7 年 3 月まで平山 浩之）
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（令和 7 年 3 月まで枝國 智子）
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 審査委員会の開催経過

審査委員会は、第1回から第3回まで全3回開催し、事業者の選定に関する事項の審査を行いました。審査委員会の開催経過を表2に示します。

表2 審査委員会の開催経過

	開催日	議事の内容
第1回	令和7年（2025年）2月3日	・委員長の選任 ・実施方針 ・要求水準書 等
第2回	令和7年（2025年）7月4日	・募集要項 ・事業者選定基準 等
第3回	令和7年（2025年）11月26日	・事業者プレゼンテーション及びヒアリング ・事業者の選定 等

3 審査の方法

審査は、事業者選定基準に基づき、参加資格の有無を確認する「資格審査」と提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました（図1 審査フロー参照）。

「資格審査」は、募集要項に示された参加資格要件を満たしていることを県で確認しました。

「提案審査」は、一次審査として、提案価格がサービス対価上限額以下であることを確認する「価格審査」と要求水準書に示す内容を満足していることを確認する「基礎審査」を県で実施しました。次いで、審査委員会において、一次審査を通過した応募者に対して、二次審査として提案価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を実施しました。なお、二次審査は事業者名を伏せて行いました。

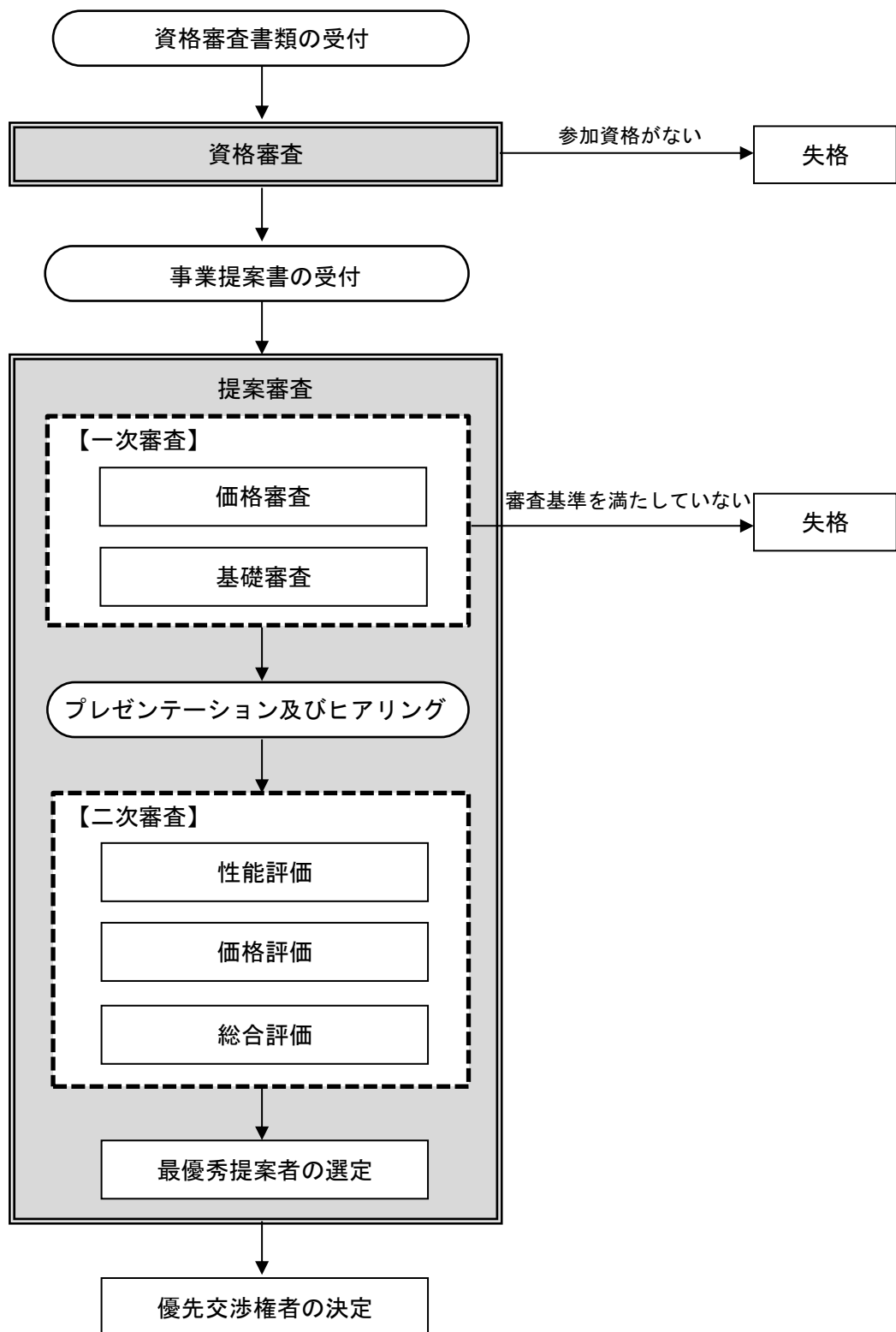


図1 審査フロー

4 審査の結果

(1) 資格審査

令和7年(2025年)9月8日から令和7年(2025年)9月19日の間に、1応募者から資格審査書類の提出があり、県で審査の結果、1応募者について参加資格を有することが確認されました。

(2) 提案審査

ア 一次審査

令和7年(2025年)10月27日から令和7年(2025年)11月7日の間に、1応募者から事業提案書の提出があり、県で審査の結果、1応募者について審査基準を満たしていることが確認されました。

イ 二次審査

(ア) 性能評価

一次審査を通過した1応募者の提案内容について、審査委員会において事業者のプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、事業者選定基準に示す審査項目及び採点基準に基づき審査しました。各審査項目の点数は、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し、性能評価点は表3のとおりでした。なお、本項以降、応募者を呼称名で表記します。

表3 性能評価点

審査項目	配点	Aグループ
■事業計画に関する事項	10	7.61
1 事業実施体制	5	3.94
2 事業収支、リスク管理	5	3.67
■ 地元経済・地元貢献に関する事項	10	7.55
3 地元経済への配慮	5	3.83
4 地元貢献	5	3.72
■ 建替住宅に関する事項	20	14.77
5 全体配置計画	10	7.33
6 住棟・住戸計画	10	7.44
■ 改修住宅に関する事項	15	11.00
7 改修内容	15	11.00
■ 施工計画(建替住宅、改修住宅)に関する事項	10	7.33
8 施工計画、実施体制等	5	3.72
9 施工スケジュール	5	3.61
■ 維持管理に関する事項	10	7.66
10 維持管理計画	5	3.94

審査項目	配点	Aグループ
11 長期的な維持管理への配慮	5	3.72
■ 入居者移転支援に関する事項	10	7.44
12 入居者移転支援計画	10	7.44
■ 余剰地活用に関する事項	15	10.16
13 余剰地活用方針	5	3.50
14 事業実施計画	5	3.44
15 施設計画	5	3.22
■ 事業者の取組に関する事項	5	4.00
16 働く環境の整備	1	1.00
17 多様な人材の活躍	1	0.00
18 環境配慮	1	1.00
19 持続可能な社会の実現	1	1.00
20 取引先との共存共栄の取組み	1	1.00
■ その他の事項	15	9.50
21 環境負荷の低減	5	3.39
22 上記以外の評価に値する提案事項	10	6.11
合 計	120	87.02

(イ) 価格評価

応募者の提案金額について以下の算定式により算出した結果、価格評価点は表4のとおりでした。

なお、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）としました。

$\text{価格評価点} = 80 \text{点} \times \frac{\text{応募者中、最低の提案金額}}{\text{応募者の提案金額}}$	
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
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/㎡) × 提案賃借面積 × 15 ^{注3}
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。

表 4 価格評価点

	Aグループ
特定事業の提案価格（税抜き）	2,062,299,593 円
余剰地活用事業の提案価格	96,777,831 円
提案金額	1,965,521,762 円
価格評価点	80.00 点

(ウ) 総合評価

性能評価点と価格評価点を合計した総合評価点は表 5 のとおりでした。

表 5 総合評価点

	配点	Aグループ
性能評価点	120 点	87.02 点 (72.5%)
価格評価点	80 点	80.00 点
総合評価点	200 点	167.02 点

以上により、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ため、Aグループを最優秀提案者として選定しました。応募者の概要は表 6 のとおりです。

表 6 応募者の概要

	Aグループ
応募者名	すまいるリンク天草グループ
代表事業者	昭和建設工業株式会社
構成事業者	ユーマー設計株式会社
	金子産業株式会社
	天草興産株式会社
協力事業者	株式会社弘設計事務所

5 総評

(1) 総評

本事業の公募には、1 グループから応募があり、審査委員会では、提出された事業提案書並びにプレゼンテーション及びヒアリングを踏まえて提案内容の審査を行いました。提案内容は、設計、建設から維持管理及び余剰地活用まで広範な内容の要求水準をすべて満たしており、民間事業者ならではのノウハウが盛り込まれたものでした。

事業提案書の作成にあたっては、検討項目が多く、また、複数事業者間のグループ組成を行う必要がある中で、限られた期間で本事業の特性を十分に理解していただいたうえでまとめていただきました。提案書作成における努力に対して、応募者の方々に敬意を表するとともに、本事業への参画に深く感謝します。

なお、審査委員会では、建替住宅、改修住宅及び余剰地活用等のそれぞれについて、付帯事項として更なる検討をお願いしたい事項等がありました。今後、これらの事項に対応していただくことを前提として、今回の応募者を最優秀提案者として選定します。

本事業の着手後はモニタリング委員会等を設置して、県、天草市、事業者が一緒になって、公明正大に事業を推進することを要望します。また、本事業が、今後の県の様々な事業の良いモデル例となることに期待します。

(2) 提案内容に関する講評

応募者の提案内容の審査に関するそれぞれの講評は、以下のとおりです。

① 事業計画に関する事項

- ・金融機関からピーク時の資金需要を上回るだけの関心表明を得ており、信頼性の高い収支計画である点を評価しました。

② 地元経済・地元貢献に関する事項

- ・建設から維持管理に至るまで、多くの市内業者の参画を得ることが提案されており、地域経済への貢献に寄与される点を評価しました。
- ・天草産材をはじめ、県産材の利用が提案されており、地域産材の活用が図られている点を評価しました。

③ 建替住宅に関する事項

- ・建替住宅の計画内容に関しては、要求水準書の内容に加えて、昨今の生活スタイルに合わせた提案等の創意工夫を含む提案がなされている点を評価しました。
- ・今回整備する職員住宅では、天草地域の豊かな自然環境等に配慮したサステイナブルな暮らし方を提案できるような計画を期待します。

④ 改修住宅に関する事項

- ・改修住宅の改修内容に関しては、要求水準書の内容を基に、新たな内容も含めて提案いただいた点を評価しました。
- ・今回の改修が質の高い住環境を提供する良い事例となることを期待します。

⑤ 施工計画（建替住宅、改修住宅）に関する事項

- ・施工計画については、入居者移転を最小限に抑えつつ、複数の住宅を計画的かつ効率的に工事を行うことができる施工スケジュールが提案されている点を評価しました。

⑥ 維持管理に関する事項

- ・維持管理については、事業者のこれまでの実績やノウハウを活かした人員体制、サービス提供のスキーム等が提案されている点を評価しました。
- ・長期的な維持管理を見据えた予防保全的な対応についても、予算の範囲内で可能な限り実施されることを期待します。

⑦ 入居者移転支援に関する事項

- ・入居者移転支援については、連携体制やアプリの活用といった、創意工夫を含む提案がなされている点を評価しました。
- ・建替工事や改修工事に伴う入居者移転支援については、各部局の要望を踏まえて、移転スケジュールや移転先の調整を行うとともに、入居者の希望に応じた民間賃貸住宅への移転等にも柔軟に対応されることを期待します。

⑧ 余剰地活用に関する事項

- ・事業者の実績やノウハウ、ネットワークを積極的に活用した、賃貸集合住宅や分譲集合住宅、コワーキングスペースやワーケーション施設の整備の提案がなされている点を評価しました。
- ・天草市内で宿泊施設が不足している点に対して、集合住宅を民泊的に使う提案を評価しました。あましんスタジアムを訪れる実業団や大学、増加しつつある外国人対応も含めて、より柔軟に対応されることを期待します。

⑨ 事業者の取組に関する事項

- ・県が推進している事業に係る取組みが複数行われていることを評価しました。

⑩ その他の事項

- ・サステイナブルな社会の実現に向けて、環境負荷の低減等に対する具体的な取組みが提案されている点を評価しました。

（３）審査委員会からの付帯事項

- ・内装等の木質化について、建替住宅及び改修住宅の様々な箇所において快適な住空間を構成

する要素として、より効果的な活用を検討してください。

- ・建替住宅について、ユニバーサルデザイン等に配慮した、施設利用者の動線計画及び建物、駐車場等の配置計画の再検討をお願いします。
- ・改修住宅について、現代及び今後の生活様式に合わせた設備機器等の改修について検討をお願いします。
- ・余剰地活用について、天草市が抱える地域課題、企業誘致や産業振興、福祉面の問題に対応できる住宅等の実現に向けて、それぞれの敷地を単体で考えるのではなく、地元関係者、行政関係者の意見を聞きながら、複合的な観点から更なる検討をお願いします。
- ・天草地域では令和7年の豪雨災害により住宅等の浸水被害があっており、今後も同様の水害が懸念されます。浸水想定区域に立地する住宅については、水害対策について可能な範囲で検討をお願いします。