

錦江町子育て支援住宅整備事業 審査結果・審査講評

錦江町子育て支援住宅整備事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、錦江町子育て支援住宅整備事業（以下「本事業」という。）について、錦江町子育て支援住宅整備事業優先交渉権者決定基準（令和 7 年 6 月 30 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。

1 審査の方法

（１）審査手順

審査は、以下の手順で実施しました。

①参加資格確認審査

募集要項等に基づき、応募者が備えるべき参加資格要件について審査を行いました。

②提案内容審査

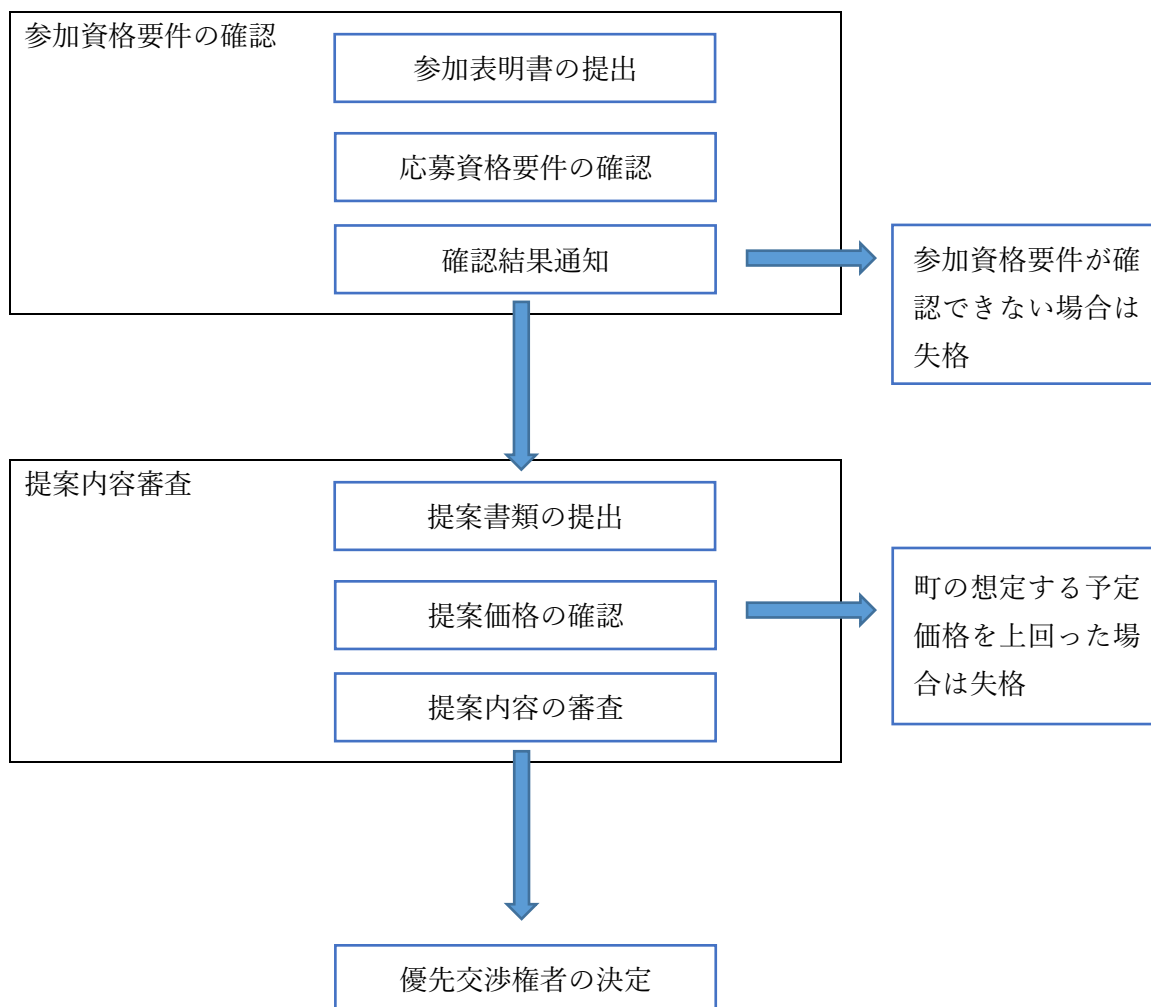
決定基準に基づき、提案価格、提案資料の内容およびプレゼンテーション、ヒアリングを行い、審査を行いました。

（２）審査委員会の構成

役職	構成委員	
委員長	錦江町副町長	有村 智明
副委員長	錦江町総務課長	坪内 裕二郎
委員	錦江町未来づくり課長	上吹越 寿次
委員	錦江町政策企画課長	高崎 満広
委員	錦江町建設課長	船迫 修一

(3) 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者決定までの流れは以下のとおりです。なお、この内容については、決定基準により公表しています。



2 審査の結果

(1) 参加資格確認審査

令和7年7月30日までに参加表明書の受付を行い、下記のとおり2グループから参加表明書等の提出があり、資格審査を行いました。

審査の結果、2グループについて、参加資格要件を満たしていることを確認し、令和7年8月4日付けで2グループに募集参加資格適格通知書により通知を行いました。

応募グループ

募集参加番号	応募グループ名称	代表企業	構成企業
募集参加番号 1	錦江町まちづくりグループ	ユーミーファイナンス株式会社	ユーミー設計株式会社 株式会社三共建設 ユーミーコーポレーション株式会社
募集参加番号 2	桑原組・宇住庵設計共同企業体	株式会社桑原組	株式会社宇住庵設計

(2) 提案内容審査

令和 7 年 9 月 9 日から 16 日までに提案書の受付を行ったところ、上記 2 グループから書類の提出を受け付けました。

① 基礎審査

2 グループから提出された提案書類等について、募集要項等に応示基準を満たしていることを確認し、また、2 グループとも提案価格が町の示した募集予定価格の範囲内であることを確認しました。

② 審査委員会

令和 7 年 9 月 26 日に審査委員会を開催し、2 グループからのプレゼンテーション及びヒアリングを行いました。

審査は、決定基準に基づき、価格点は満点を 25 点、提案内容評価点は満点を 75 点で評価しました。

ア 価格点

価格点の算定の方法

価格点は、満点を 25 点とします。

各提案価格の点数の計算は、下記の式により行います。なお、価格点は小数第 3 位以下を四捨五入し、小数第 2 位まで求めました。

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

2 グループのそれぞれの価格点は以下のとおりです。

区分	募集参加番号 1	募集参加番号 2
提案価格	357,720,000 円	355,212,000 円
価格点	24.82	25.00

イ 提案内容評価点

提案内容評価点は、満点を 75 点とします。

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します。なお、提案内容評価点は、小数第 3 位以下を四捨五入し、小数第 2 位まで求めました。

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します。

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

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

2 グループの提案内容評価点は以下のとおりです。

項 目		評 価 内 容	評価内容小項目	配 点	募集参 加番号 1	募集参 加番号 2
事業計画	資金調達の 妥当性	安定性・コストへの 影響	資金の調達の方法・確実性	2	2.00	1.60
	実施体制	役割分担の明確さ・ メンバーの熱意	メンバーの役割の明確さ	3	3.00	2.14
			責任体制の明確さ	3	3.00	2.50
			町との協力態勢・熱意	3	2.79	3.00
	リスクの対 応	リスク分担の的確 性・想定されるリス クへの対応	リスクの考え方の的確性	2	2.00	1.80
			リスク対応方策の的確性	2	2.00	1.80
施設計画	全体配置計 画	地優賃住宅・子育て 支援住宅としての適 切性	地優賃住宅・子育て支援住 宅への理解	3	2.50	3.00
		子供子育て安全安心 への配慮	安全安心への配慮	5	5.00	3.50
		地域コミュニティへ の配慮・貢献	地域コミュニティへの配 慮・貢献	6	5.14	6.00
	住棟の躯体 等	耐震性・防音性能・ 遮熱性能・周辺との	耐震性	4	4.00	3.16
			防音性	4	3.71	4.00

		調和	遮熱性能	4	4.00	3.78
	住棟の外観	住棟の外観の評価、 周辺との調和	住棟の外観の評価、周辺と の調和	4	3.29	4.00
	住戸の性能	間取り・収納・使い やすさ・安全安心	間取り・収納・使いやすさ・ 安全安心	6	5.50	6.00
		動線のスムーズさ	動線のスムーズさ	3	2.14	3.00
		ユニバーサルデザイ ン 子供子育てへの配慮	ユニバーサルデザイン	3	2.54	3.00
	施工計画・全 体工程	仮設の適切性・周辺 住民への配慮	仮設の適切性・周辺住民へ の配慮	1	1.00	1.00
		安全安心への配慮	子供子育て・安全安心への 配慮・	4	3.75	4.00
		設計・施工工程の妥 当性・環境への配慮	設計・施工工程の妥当性・環 境への配慮	4	4.00	3.53
	そ の 他	ライフサイ クルコスト	L C C低減の工夫	4	3.75	4.00
		地 域 経 済 へ の配慮	町内企業の参加	4	3.11	4.00
特 に 強 調 し たい工夫		他チームに比べ、特 に優れた点	1	1.00	1.00	
			合計	75	69.22	69.81
			提案内容評価点		74.37	75.00

ウ 総合評価値

2グループそれぞれの価格点と提案内容評価点の合計である総合評価値は以下のとおりで、最も総合評価値の高かった募集参加番号2を優先交渉権者として選定しました。

区分	募集参加番号 1	募集参加番号 2
価格点 ①	24.82	25.00
提案内容評価点 ②	74.37	75.00
総合評価値 ①+②	99.19	100.00

3 審査講評

本事業は、本町で初めて PFI を活用した事業で、不慣れな対応、タイトなスケジュールであったにもかかわらず 2 グループに参加表明をいただきました。提案内容については、2 グループとも本町が提示した要求水準を満たすとともに、民間のノウハウを活かした素晴らしい提案をいただきました。

募集参加番号 1 の錦江町まちづくりグループの提案は、「1. 錦江の風にそよぐ家」、「2. 家族の笑顔を育む家」、「3. 未来へつながる家」、「4. 地域とつながる家」の 4 つの基本コンセプトのもと、自然との調和、安全性の配慮及び高耐久の構造などを盛り込んだ提案をいただきました。

募集参加番号 2 の桑原組・宇住庵設計共同企業体の提案は、「海と山と暮らす里山の集合住宅」を基本コンセプトに、各戸に庭を設けるなど、子育て世帯が自然や地域とつながりを感じながら暮らせる住環境の提案をいただきました。

価格及び提案内容評価の結果、総合評価点の最も高かった募集参加番号 2 の桑原組・宇住庵設計共同企業体を優先交渉権者に選定しました。

2 グループともに民間のノウハウを活かした素晴らしい提案で、評価が非常に拮抗した結果となりました。

本事業に提案をいただきました 2 グループの皆様に心より感謝申し上げます。

今後、募集参加番号 2 の桑原組・宇住庵設計共同企業体が本町との事業契約の締結に至り、本事業を実施する際には、提案内容を確実に実施することは当然のこと、次の点についても十分配慮し、町とともに本事業の更なる向上に努めるよう要望します。

- ・敷地内通路は、提案いただいた一方通行ではなく双方向通行とすることとし、セットバックした空間を利用し、車が離合できるよう対応すること。

- ・事業実施にあたっては、町をはじめ関係機関と十分な協議を行い、提案書の内容から変更箇所が生じた場合においても、提案した価格の範囲内において対応すること。

- ・地域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。