

にかほ市若者支援住宅整備事業

審査講評

令和7年5月30日

にかほ市若者支援住宅整備事業者選定委員会

にかほ市若者支援住宅整備事業者選定委員会は、令和6年12月23日に公告した「にかほ市若者支援住宅整備事業」に関して、落札者決定基準に基づき、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評を次の通り報告する。

令和7年5月30日

にかほ市若者支援住宅整備事業者選定委員会
委員長 本田 雅之

目 次

1. 事業者選定方法の概要	1
(1) 事業者選定方式	1
(2) 審査体制	1
(3) 委員会の開催経過	1
(4) 審査の方法	2
2. 審査結果	3
(1) 第一次審査	3
(2) 第二次審査	3
1) 入札価格の確認（開札）	3
2) 第二次審査書類の確認	3
3) 技術審査	3
4) 総合評価	4
5) 落札者の選定	4
3. 落札者の決定	5
4. 審査講評	5
(1) 提案内容に関する評価	5
1) 事業計画に関する事項	5
2) 施設整備計画に関する事項	5
3) 維持管理・運営計画に関する事項	5
4) 地域貢献に関する事項	5
(2) 総評	5

1. 事業者選定方法の概要

(1) 事業者選定方式

「にかほ市若者支援住宅整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者は、設計、工事監理、建設、開業準備、維持管理及び運営等の各業務を通じて、民間事業者の高度な技術力やノウハウ、効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、民間事業者の選定は、入札価格に加え、施設整備や維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価するため、一般競争入札（総合評価落札方式）により行った。

(2) 審査体制

にかほ市は、落札者を選定するにあたり、外部有識者を含む「にかほ市若者支援住宅整備事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）を設置した。

委員会の構成は、以下のとおりである。

表 1 委員名簿

役職	氏名	所属
委員長	本田 雅之	にかほ市 副市長
副委員長	須田 美奈 (R6年度)	にかほ市 企画調整部長
	高橋 寿 (R7年度)	にかほ市 企画振興部長
委員	原田 浩一 (R6年度)	にかほ市 建設部長
	阿部 光弥 (R7年度)	にかほ市 農林水産建設部長
委員	齋藤 真紀 (R6年度)	にかほ市 財政課長
	須田 泰史 (R7年度)	にかほ市 財政課長
委員	竹内 千尋	にかほ市 建設課長
委員	須田 眞史	秋田県立大学 システム科学技術学部 教授
委員	小原 正明	国土交通省PPPサポーター、一級建築士

(3) 委員会の開催経過

委員会の開催経過は、以下のとおりである。

表 2 委員会の開催経過

委員会	開催日	主な議題
第1回	令和6年11月12日（火）	事業者選定方法（落札者決定基準等）について
第2回	令和7年4月10日（木）	第一次審査結果・第二次審査書類確認結果報告 ヒアリングにおける確認事項
第3回	令和7年4月24日（木）	ヒアリング、技術審査、価格審査、落札者の選定

(4) 審査の方法

審査は、入札参加資格の有無を判断する第一次審査、提案内容を評価する第二次審査の二段階にて実施した。

委員会は、第二次審査において、提案内容に対する「技術審査」及び入札価格に対する「価格審査」を実施し、入札価格や提案内容を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行った。

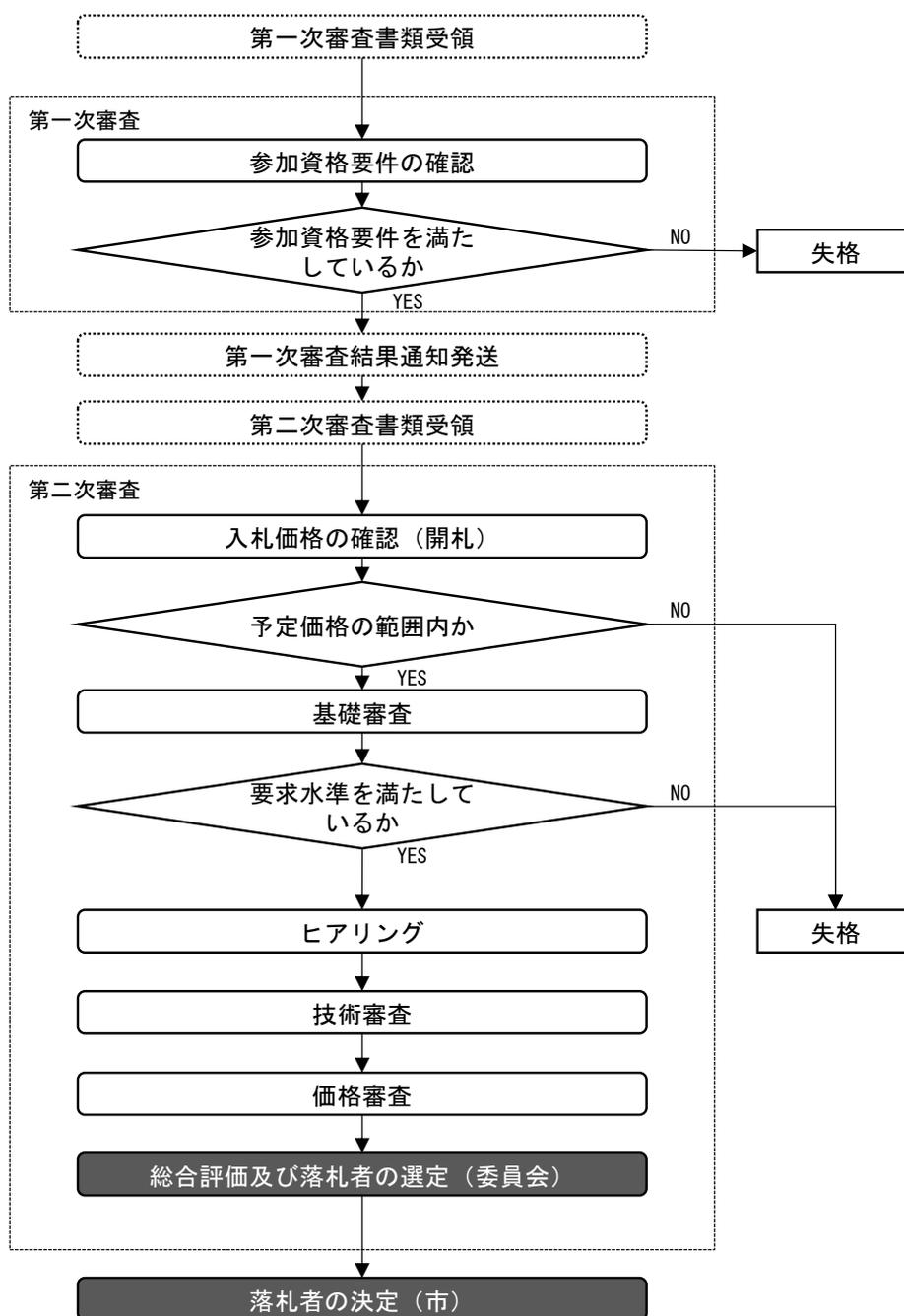


図 1 審査の手順

2. 審査結果

(1) 第一次審査

以下の1者から第一次審査書類（入札参加表明及び参加資格確認申請書等）の提出があり、にかほ市から、第一次審査書類が過不足なく提出されていること、参加資格要件を満たしていることを確認したことについて、報告を受けた。

応募番号	応募グループ名
634	にかほテラス

(2) 第二次審査

入札参加者から第二次審査書類（入札書及び提案審査に関する書類等）の提出があり、以降の審査を行った。なお、入札価格及び第二次審査書類の内容・提出状況の確認は、にかほ市が実施し、委員会にかほ市から確認結果の報告を受けた。

1) 入札価格の確認（開札）

にかほ市から、入札価格が予定価格を超えていないことを確認したことについて、報告を受けた。

2) 第二次審査書類の確認

にかほ市から、第二次審査書類が過不足なく提出されていること、第二次審査書類の記載内容について要求水準を達成していることを確認したことについて、報告を受けた。

3) 技術審査

① 審査方法

入札参加者が提出した提案について、委員会において技術審査を行った。技術審査は、以下に示す評価区分で評価し、評価の内容に応じて得点（加点）を付与した。

表 3 技術審査の評価区分及び配点

評価区分	配点（全体） / （委員個別）
技術審査の配点	700点 / 100点
1. 事業計画に関する事項	175点 / 25点
2. 施設整備計画に関する事項	350点 / 50点
3. 維持管理・運営計画に関する事項	70点 / 10点
4. 地域貢献に関する事項	105点 / 15点

表 4 評価の内容と加点割合

評価	評価の内容	加点割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度である。	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度である	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	配点×0.00

② 技術審査の結果

前項の審査方法に基づく技術審査の結果は、以下のとおりである。

表 5 技術審査の結果

評価区分	得点 (全体)
技術審査の配点	285.00 点
1. 事業計画に関する事項	71.25 点
2. 施設整備計画に関する事項	157.50 点
3. 維持管理・運営計画に関する事項	27.50 点
4. 地域貢献に関する事項	28.75 点

4) 総合評価

① 価格審査

価格審査においては、入札価格（消費税及び地方消費税を除く。）を以下の方法で得点化し、価格評価点とした。なお、価格評価点の配点は 300 点とした。

$$\text{価格評価点} = \text{価格審査の配点 (300 点)} \times \frac{\text{入札参加者のうち最も低い入札価格}}{\text{入札参加者の入札価格}}$$

表 6 価格評価点

項目	【634】にかほテラス
入札価格	¥647,286,375-
価格評価点	300 点

② 総合評価

技術評価点と価格評価点を合計して総合評価点を算出した結果は、以下のとおりである。

表 7 総合評価点

項目	配点	【634】にかほテラス
技術評価点	700 点	285.00 点
価格評価点	300 点	300.00 点
総合評価点	1000 点	585.00 点

5) 落札者の選定

入札参加者が 1 者だった場合、入札は有効とするが、技術評価点が 175 点未満の場合は落札者として選定しない条件としている。【634】にかほテラスグループは 285.00 点の得点（加算）を得ていることから、落札候補者として選定した。

3. 落札者の決定

委員会における落札者の選定結果を踏まえ、にかほ市は落札者を決定した。なお、落札者である入札参加者の構成は、表 8 のとおりである。

表 8 落札者である入札参加者の構成

応募番号	グループ名	構成企業
634	にかほテラス	積水ハウス株式会社 東北シャーマゾン支店【代表企業】 森建設工業株式会社 朝日レジデンシャル株式会社

4. 審査講評

(1) 提案内容に関する評価

1) 事業計画に関する事項

事業計画については、本事業の基本理念、基本方針を理解し、若者や子育て世代のニーズを踏まえた事業実施方針、居住者の利便性を考えた実施体制の構築、代表企業を中心に、各社の得意分野・実績を十分に活かしたリスク管理計画、事業収支計画に関する具体的な提案を高く評価した。

2) 施設整備計画に関する事項

施設整備計画については、若者のニーズに合ったデザインや配置、間取り、住みやすさに配慮した提案を高く評価した。また、太陽光発電の設置等、省エネに配慮した計画は、にかほ市の方針である「環境にやさしいまちづくり」に合致しており、当該提案を高く評価した。

3) 維持管理・運営計画に関する事項

維持管理・運営計画については、担当する企業の豊富な経験を踏まえた綿密な維持管理・運営計画を高く評価した。

4) 地域貢献に関する事項

地域貢献については、居住者の意見や意向を把握し、第2期以降の計画に反映すると共に、定住の促進や新たな居住者を呼び込む具体的な提案を高く評価した。

(2) 総評

本事業は、にかほ市が若者・子育て世代を主な対象とした住宅の整備、維持管理及び運営を民間事業者に一體的に委ね、民間事業者の技術的・経営的ノウハウや創意工夫を活かした提案により、若者等の定住促進、地元回帰を実現することを目指すものである。

にかほ市は、PFI 手法により本事業を進めることで、「若者等の多様なニーズを的確にとらえた魅力ある住宅の整備」、「若者等が安心・安全、快適に暮らせる住環境の創出」、「環境にやさしい住宅の整備」に関する提案を事業者に対して期待していた。

本事業には1グループから提案があり、委員会は、落札者決定基準に基づき、各評価項目について厳正かつ公正に審査を行った。

にかほテラスグループの提案は、若者のニーズを十分に理解し、若者が好む建物のデザイン

や間取り等が提案されており、また次期以降の整備を見据えた良い提案であった。その上で、にかほテラスグループに対しては、以下の事項を委員会の意見として尊重し、真摯に対応していただくことを希望する。

- ・施設整備期間から維持管理・運営期間への移行段階において、代表企業を維持管理・運営を担当する構成企業に変更する計画となっている。維持管理・運営期間は、代表企業1社が業務を進めることとなるため、代表企業の変更前に、施設整備担当企業2社も含めて、にかほ市と協議を行い、十分に引継ぎを行い、維持管理を適切かつ確実に進めるよう努めていただきたい。
- ・維持管理・運営を担当する構成企業は、自社の経験・実績を踏まえて、綿密な計画を提案されていることと考えるが、実際に維持管理・運営を開始してから、様々なトラブルが出てくる可能性もある。施設整備を担当する企業も含め、そういった事態にしっかりと対応できる体制を作り、本事業を着実に進めていただきたい。

今後、にかほテラスグループは、にかほ市と契約を締結し設計を開始する。委員会は、にかほテラスグループに対して、市の要求事項、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、本施設がにかほ市の活性化に資することを期待する。

なお、今回の評価基準では、表4のとおり、5段階評価の一番下のEランクにおいても要求水準を満たすものであり、委員会の技術審査はEランクをベースに、評価内容に応じて得点(加点)を付与したものである。285点の技術評価点は、高い評価であったことを申し添える。

以 上