

玄ヶ野・高銭野団地 集約建替事業

審査講評

令和8年7月8日

玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業

PFI 事業者選定プロポーザル審査委員会

— 目次 —

はじめに	1
第1 審査手順及び審査委員会の開催状況	2
1 審査方法	2
2 審査委員会の設定	2
3 審査全体の流れ	3
4 審査委員会の開催状況	4
第2 審査の経過及び審査結果	5
1 応募資格審査	5
2 提案審査	6
3 最優秀提案の選定	9
第3 審査講評	10
1 各応募者の提案内容に対する審査講評	10
2 各応募者の価格に関する評価	11
3 総合評価について	11
第4 総評	12

はじめに

筑後市（以下「市」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。以下「P F I 法」という。）に基づき玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業を実施する事業者グループを透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で選定するため、「玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業 PFI 事業者選定プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置した。審査委員会では、審査基準等について審議を行うとともに、応募者の提案書について審査を行った。市は、審査委員会による選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定し令和 8 年 7 月 1 日に公表した。

この審査講評は、優先交渉権者の選定が終了したことを受け、審査委員会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

令和 8 年 7 月 8 日

玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業 PFI 事業者選定プロポーザル審査委員会

委員長	森田 欣也
委員	前田 真
委員	大森 洋子
委員	塚本 真由美
委員	豊福 県一
委員	久良木 貴之
委員	中村 美彩

第1 審査手順及び審査委員会の開催状況

1 審査方法

本事業を実施する事業者グループの選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各応募者が提出する提案書を評価する公募型プロポーザル方式にて行った。

また、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するための審査の方法は、「応募資格審査」及び「提案審査」の二段階に分けて実施した。

応募資格審査では、応募者の応募資格及び事業の実施体制について市が審査を行い、提案審査では、応募資格審査により参加資格があると認められた応募者の提案書について、提案内容に関する定性的事項及び見積価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行った。

この中で、審査委員会は、提案価格に基づいて「価格点」の算出を行った。さらに、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術点」として得点化を行った。この「価格点」と「技術点」の合算により総合評価点を算出し、最終的に提案評価の順位付を行った。

なお、提案審査において、応募資格審査の結果については考慮しないものとした。

配点は、価格点 100 点、技術評価点 200 点の計 300 点満点とした。

2 審査委員会の設定

市は、提案内容の審査に関して、有識者等で構成される審査委員会を設置した。

審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、最優秀提案を選定した。市は、この結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した。

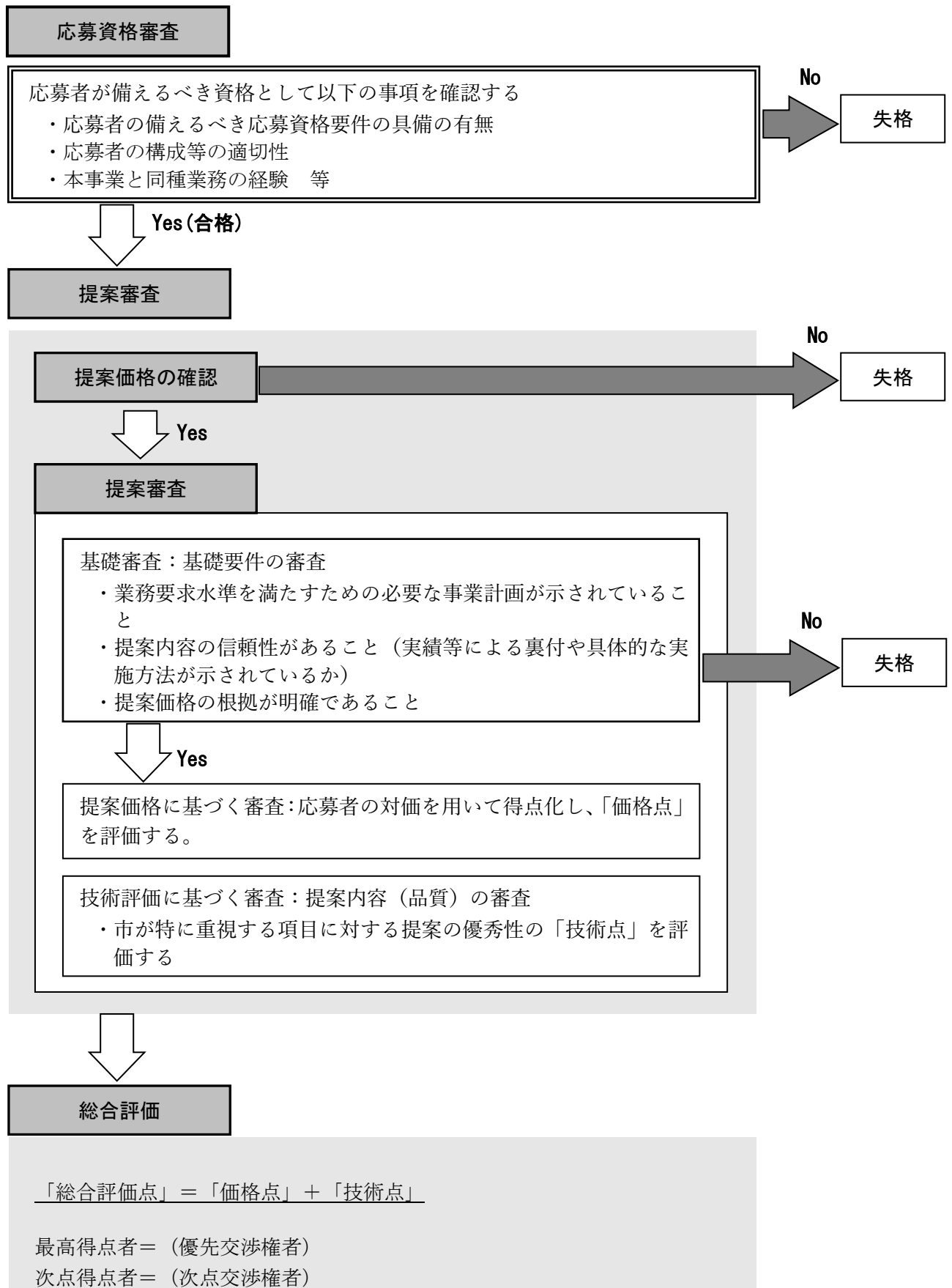
審査委員会の委員は次のとおりである。

■審査委員会 委員一覧

委員氏名	所属する団体名及び役職名
森田 欣也	筑後市副市長
前田 真	株式会社産学連携機構九州 代表取締役社長（九州 PPP センター）
大森 洋子	久留米工業大学 建築・設備工学科教授
塚本 真由美	九州大谷短期大学 仏教学科教授 専門分野社会福祉学
豊福 県一	筑後市建設経済部長
久良木 貴之	筑後市総務部長
中村 美彩	筑後市市民生活部長

3 審査全体の流れ

次の手順で審査を行い、最優秀提案を決定した。



4 審査委員会の開催状況

次のとおり審査委員会を開催した。

日程	会議	主な審議内容
令和7年 12月17日	第1回 審査委員会	(1) 実施方針及び要求水準書（案）について (2) 審査基準について (3) 質問の回答について (4) その他（第2回、第3回審査委員会の日程調整について）
令和8年 5月28日	第2回 審査委員会	(1) 審査の進め方及び事業スキーム (2) 提案書の確認及び審査のポイント (3) その他（第3回審査委員会とタイムスケジュールについて）
令和8年 6月25日	第3回 審査委員会	(1) 優先交渉権者の決定 (2) その他（今後のスケジュールについて）

第2 審査の経過及び審査結果

1 応募資格審査

(1) 応募表明等の提出

令和7年12月25日付けで公告した本事業について、令和8年1月19日から令和8年3月16日までの間に2グループから応募表明書等が提出された。

(2) 応募資格の確認

市は、2グループが提出した応募表明書等をもとに、募集要項等に示す応募資格を満たしていることの確認を行った。その結果、いずれの応募グループも応募資格を満たしていることが確認された。応募資格審査の結果は、第2回審査委員会において市から報告を受けた。参加資格を満たしているとされた応募者は、次のとおりである。

応募者名	企業名	
筑後市未来創築グループ	代表企業	未来・三洲特定建設工事共同企業体 (未来建設株式会社、三洲建設株式会社)
	構成企業	株式会社 太陽設計
		アキ企画 株式会社
		株式会社 アドバイス不動産
大藪・古賀特定建設工事 共同企業体	代表企業	株式会社 大藪組
	構成企業	大藪・古賀特定建設工事共同企業体 (株式会社大藪組、株式会社古賀建設)
		株式会社 駅前不動産
		株式会社 石橋建築事務所

(3) 応募資格審査結果の通知

市は、令和8年4月10日付けで応募資格審査結果を2グループそれぞれの代表企業に対して書面により通知した。この際、より一層審査の公平性及び客観性を期すため、応募グループごとに受付番号を発行した。審査委員会では、応募グループ名、代表企業及び構成企業の名称並びにそれらを類推できるものを伏せて実施した。

受付番号	応募者名
青グループ	筑後市未来創築グループ
緑グループ	大藪・古賀特定建設工事共同企業体

2 提案審査

(1) 提案書の受付

令和8年4月13日から5月12日までに応募資格を満たしているとされた2グループから市に提案書が提出された。

(2) 基礎審査

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であるかについて確認を行った。基礎審査の結果については、第2回審査委員会において市から報告を受け、要求水準を充足するか一部不明な点については、応募者によるプレゼンテーション時に、ヒアリングにて意図を確認することとした。

(3) 加点審査

審査委員会は、2グループの提案について、審査基準書に定める審査項目表に基づき、審査を行い、審査委員会として応募者ごとに技術点の算出を行った。

ア 技術点の算出

技術点の配点は200点とし、各審査項目の小項目の得点は、審査委員が審査項目の細目ごとに、提案内容について、以下の4つの評価ランクに応じた評価点を採点した。

得点は少数点第2位を四捨五入して求め、審査項目ごとに採点した評価点を合計し、「技術点」を算出した。

技術点の算出結果は次頁のとおりである。

■採点方法

評価ランク	評価内容	採点基準
A	具体的で優れた提案がある	配点×1.00
B	具体的で良い提案がある	配点×0.75
C	具体的な提案がある	配点×0.50
D	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	配点×0.25

■「技術点」の算定式

「技術点」＝ Σ （各項目の配点×評価ランクに応じた採点基準）
--

提案審査項目		配点	配点 (7人 合計)	青グループ (7人 合計)	緑グループ (7人 合計)
1 事業実施体制及び地域社会への配慮等		33	231	143.0	160.6
	1-1 事業の実施体制	4	28	12.0	15.0
	1-2 リスク管理計画	4	28	12.0	14.0
	1-3 地域社会への貢献度	25	175	119.0	131.6
2 施設計画		88	616	322.0	332.0
	2-1 全体計画	30	210	127.5	97.5
	2-2 住棟・住戸計画	20	140	55.0	95.0
	2-3 ユニバーサルデザインへの配慮	6	42	21.0	19.5
	2-4 安全・防犯・防災への配慮	6	42	24.0	21.0
	2-5 環境負荷の低減	6	42	19.5	24.0
	2-6 維持管理のしやすさへの配慮	20	140	75.0	75.0
3 施工計画		16	112	61.0	56.0
	3-1 工区分、工期設定、施工体制等	10	70	40.0	35.0
	3-2 周辺環境への配慮	6	42	21.0	21.0
4 入居者移転支援業務の実施計画		16	112	56.0	68.0
	4-1 円滑な入居者移転への配慮	16	112	56.0	68.0
5 維持管理計画		22	154	86.0	89.0
	5-1 実施計画	6	42	21.0	24.0
	5-2 維持管理計画	6	42	22.5	22.5
	5-3 修繕対応	10	70	42.5	42.5
6 その他事業者による業務の提案		25	175	131.5	100.1
	6-1 その他独自の提案、特にアピールしたいポイント	25	175	131.5	100.1
技術点（審査員7人合計）		—	1400	799.5	805.7
技術点（合計）		200	—	114.2	115.1

イ 価格点の算出

価格点の配点は100点とし、価格点は、応募者の本事業に係る提案価格を用いて得点化した。算定式は、次の式のとおり算出した。

■「価格点」の算定式

$$\text{「価格点」} = 100 \times (\text{提案上限額} - \text{提案価格}) / (\text{提案上限額} - \text{提案上限額} \times 0.6)$$

$$\text{※提案価格} = \text{市営住宅整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費} + \text{維持管理業務費}$$

※価格点が100点を超えることはない。

価格点の算出結果は次のとおりである。

提案上限価格（税込み）	提案価格（税込み）	
	青グループ	緑グループ
3,625,745千円	3,550,000千円	3,592,240千円

（３）総合評価点の算出

審査委員会は、技術点と価格点を合わせて総合評価点を算出し、総合評価点が最も高かった青グループを最優秀提案として選定した。なお、提案審査においては、応募グループ名、代表企業名、及び構成企業名を伏せて審査した。

総合評価点の算出結果は次のとおりである。

項 目	配 点	審査結果	
		青グループ	緑グループ
価 格 点	100点	5.2	2.3
技 術 点	200点	114.2	115.1
総合評価点	300点	119.4	117.4

3 最優秀提案の選定

審査委員会は、青グループである、筑後市未来創築グループを優先交渉権者として選定した。

応募者名	企業名	
筑後市未来創築グループ	代表企業	未来・三洲特定建設工事共同企業体 (未来建設株式会社、三洲建設株式会社)
	構成企業	株式会社 太陽設計
		アキ企画 株式会社
		株式会社 アドバイス不動産

第3 審査講評

1 各応募者の提案内容に対する審査講評

応募者の提案内容に対しての評価内容について、審査講評として以下に示す。

(1) 事業実施体制及び地域社会への配慮等

青グループ	○ 市内企業への発注割合が大きいことが評価できる。 ○ 代表企業からの一体的体制が評価できる。 ○ 生活利便施設（コンビニ）の併設を行うことが評価できる。
緑グループ	○ 市内企業への発注割合が大きいことが評価できる。 ○ 代表企業の一元的な管理体制が評価できる。 ○ 資金面において市内金融機関の確約を得ている点が評価できる。

(2) 施設計画

青グループ	○ コミュニティスペースの空間を確保している点が評価できる。 ○ ゲートウェイプラザ、ホールテラス、バスステップテラス、コリドーといった空間の提案が評価できる。 ○ 防災に関してコンビニと連携を提案している点が評価できる。 ○ コンビニの公共機能を担う点が評価できる。 ○ 工事期間を短縮している点が評価できる。
緑グループ	○ 全戸南向きは省エネや居住環境の点が評価できる ○ 採光・通風にも配慮されて、機能的にも使いやすい住戸の平面になっている点が評価できる。 ○ 公園を核とした多世代共生コミュニティを形成拡大しようとしている点が評価できる。 ○ エレベーター扉は窓付き仕様で、視認性・防犯性の向上している点が評価できる。 ○ 中低層で構成されており、有事の際、安心安全に避難できる点が評価できる。

(3) 施工計画

青グループ	○ 工事中の管理事務所が敷地外に確保されている点が評価できる。 ○ 工期短縮によるコスト縮減が評価できる。 ○ 一元的な施工管理体制が評価できる。
緑グループ	○ 一元的なフィードバック体制が評価できる。 ○ 市との情報共有（週次、月次、定例会議）が評価できる。 ○ 毎週の清掃活動が評価できる。

(4) 入居者移転支援業務の実施計画

青グループ	○ 生活弱者への配慮の視点が評価できる。
緑グループ	○ 高齢者への配慮の視点、ハンディのある方への個別訪問及び SNS を使った相談対応を提案している点が評価できる。

(5) 維持管理計画

青グループ	○ 生活インフラのデータ化、データを活用していくという視点が評価できる。 ○ コスト面に配慮した維持管理評価できる。 ○ 点検・対応を一元管理している点が評価できる。
緑グループ	○ 危機管理マニュアルの具体的な提案がされている点が評価できる。 ○ 点検結果を一元管理している点が評価できる。 ○ 災害シーズンの重点点検が評価できる。

(6) その他（事業者による業務の提案）

青グループ	○ コンビニ設置の実現性が高い点が評価できる。 ○ コンビニを核とした、余剰地活用の提案をしている点が評価できる。 ○ 仮にコンビニが撤退する際、次のテナントを見つける考えが示された点が評価できる。
緑グループ	○ 公園や集会室を使つての災害時の対応が提案されている点が評価できる。 ○ 催しの提案が評価できる。

2 各応募者の価格に関する評価

各応募グループの価格に関する評価について、青グループは予定価格より 75,745,000 円下回る提案価格であり、価格点は 5.2 点となった。次いで、緑グループの価格点は 2.3 点の評価結果となった。

昨今の人件費及び物価上昇の状況を鑑み、価格点において予定価格を大きく下回る提案価格での提案は難しい状況にあったと推察される。

3 総合評価について

各応募グループの技術評価点と価格点の合計である総合評価点について、青グループが 119.4 点と最も高い結果となった。次いで、緑グループの総合評価点は 117.4 点の結果となった。

第4 総評

本事業の公募型プロポーザルに際して、2グループの応募があり、いずれの応募グループからも、民間事業者の創意工夫のある提案をしていただいた。

各項目の講評及び最優秀提案の選定結果は前述のとおりである。中でも優先交渉権者として選定された青グループにおいては、施工計画、その他事業者による業務の提案について、高い評価となっている。

施設計画に関しては、個別の提案審査項目の評価に相違はありながらも、両グループともに同様の評価を得る結果となり、青グループにおいては全体計画において高い評価となっている。

今後は本事業が、PFI 法に基づく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する。

最後に、2グループから素晴らしい提案をいただいたことに対して、本事業への努力とチャレンジに敬意を表するとともに深く感謝を申し上げたい。