

本公郷改良アパート建替事業

審査講評

平成 30 年 10 月 12 日

市営住宅 P F I 事業者選定委員会

《 目 次 》

第 1 選定委員会	1
1 審査体制	1
2 選定委員会の審議経過	1
第 2 審査の手順	2
1 資格審査	2
2 第一次審査	2
(1) 価格審査	2
(2) 基礎審査	2
3 第二次審査（提案評価）	2
(1) 性能評価	2
(2) 価格評価	2
(3) 総合評価	2
第 3 審査結果	4
1 入札参加者	4
2 入札参加資格審査	4
3 第一次審査	4
(1) 価格審査	4
(2) 基礎審査	5
4 第二次審査（提案評価）	6
(1) 性能評価	6
(2) 価格評価	8
(3) 総合評価	8
5 最優秀提案者の市への答申	8
6 性能評価に関する審査講評	9
7 総評	11

第1 選定委員会

1 審査体制

選定委員会の構成は次のとおりである。

【選定委員会委員】

委員長	植田 和男	日本PFI・PPP協会 会長兼理事長
委員長職務代理	八尾 紀子	TMI 総合法律事務所 弁護士
	柳澤 潤	関東学院大学 建築・環境学部准教授
	石渡 修	横須賀市 財政部長
	濱野 伸治	横須賀市 福祉部長

2 選定委員会の審議経過

選定委員会の開催日及び審議内容は次のとおりである。

表1 選定委員会開催日及び審議内容

委員会	開催日	審議内容（議事）
第1回	平成29年10月24日	<ul style="list-style-type: none">委員会の運営について事業概要について（事業概要説明、実施方針（案）、要求水準書（案））今後のスケジュールについて
第2回	平成30年2月8日	<ul style="list-style-type: none">実施方針等公表の報告入札説明書等の概要説明評価基準に関する協議
第3回	平成30年8月29日	<ul style="list-style-type: none">応募者の確認、資格審査・第一次審査結果について採点方法について今後のスケジュールについて各応募グループの提案内容について
第4回	平成30年9月10日	<ul style="list-style-type: none">プレゼンテーション及び質疑応答提案審査、審査講評について最優秀提案者を市へ答申

第2 審査の手順

事業者の選定は、資格審査、第一次審査（価格審査、基礎審査）及び第二次審査（提案評価）の三段階により実施した。（入札公告から落札者決定までの流れを図1に示す。）

1 資格審査

入札に先立ち入札参加資格審査申請書を受け付け、入札参加者の備えるべき参加資格を満たしているか否かを確認する。なお、入札参加資格審査の結果は、入札参加資格審査申請をした者に通知するものとし、入札参加資格を有すると認められた者でなければ入札に参加できない。

2 第一次審査

(1) 価格審査

入札価格（入札参加者が入札する「更新住宅等整備費及び入居者移転支援費」をいう。以下同じ。）が予定価格（市が上限として示す「更新住宅等整備費及び入居者移転支援費」をいう。以下同じ。）を超えていないか、余剰地活用価格が市の示す下限価格を下回っていないかを審査する。

(2) 基礎審査

提案書の内容のうち、入札説明書及び要求水準書の中で提示している基本的事項を満たしているか、明確に判断できる内容について審査する。

3 第二次審査（提案評価）

(1) 性能評価

選定委員会において提案の内容についての審査を行う。
審査方法は本書に定められた審査基準に従い、選定委員全員の合議による。

(2) 価格評価

入札参加者が入札する「入札価格」から「余剰地活用価格」を減じた「市の負担額」を得点化する。

(3) 総合評価

総合評価は、性能審査の得点と価格評価の得点の合計により最優秀提案者の選定を行う。

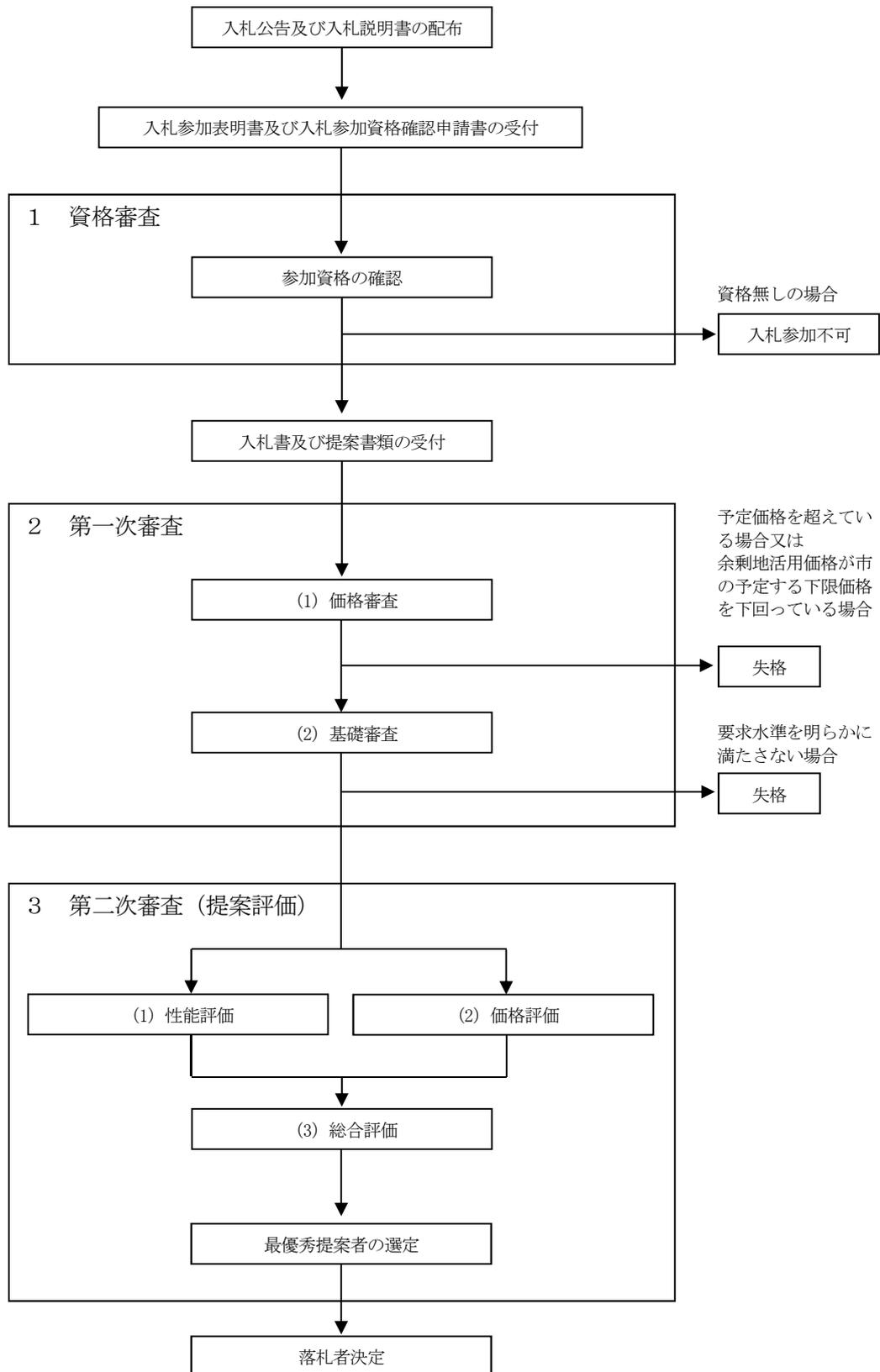


図1 入札公告から落札者決定までの流れ

第3 審査結果

1 入札参加者

本事業には、次の3グループから入札参加があった。

表 2 入札参加者 (50音順)

グループ名	構成企業
長谷工コーポレーショングループ	株式会社長谷工コーポレーション (代表企業)
	株式会社アール・アイ・エー横浜支社
結愛 (YU-AI)	青木あすなろ建設株式会社横浜支店 (代表企業)
	株式会社市浦ハウジング&プランニング
	ウスイホーム株式会社
ROLLING	大和ハウス工業株式会社横浜支社 (代表企業)
	株式会社梓設計

2 入札参加資格審査

平成30年6月11日に、3グループから参加表明書(入札参加資格確認申請書類を含む)の提出があり、入札説明書に示す参加資格の要件の具備について審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認し、平成30年6月29日付けで、入札参加資格の審査結果を市から3グループへ通知した。

3 第一次審査

(1) 価格審査

下記の内容について確認し、入札参加者全て、基準を満たすことを確認した。

ア 入札価格が予定価格を超えていないか。

予定価格	4,971,718,000円
------	----------------

提案受付番号	入札価格 (消費税及び地方消費税相当額を除く。)
16	4,950,000,000円
31	4,971,710,428円
44	4,895,189,310円

イ 余剰地活用価格が市の予定する下限価格を下回っていないか。

提案受付番号	余剰地活用価格 (消費税及び地方消費税相当額を除く。)
16	A 区画 800 円/㎡・月 : 1,656.51 ㎡ A 区画 350 円/㎡・月 : 91.86 ㎡
31	提案なし
44	提案なし

下限価格 (A 区画)	306 円/㎡・月
下限価格 (B 区画)	306 円/㎡・月
下限価格 (C 区画)	264 円/㎡・月

(2) 基礎審査

入札参加者から提出された提案書の内容が、入札説明書及び要求水準書の中で提示している下記の基本的事項を満たしているかについて、入札参加者全て、基準を満たすことを確認した。

表 3 基礎審査の基本的事項と審査内容

基本的事項	審査内容	
書類の欠落	・入札書及び提案書がすべて提出されていること。	
法令の遵守	・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。	
更新住宅	住 棟	・主要構造部をコンクリート系構造（SRC、PCを含む）とし、耐火構造となっていること。 ・階数は9階以下とし、地階が設けられていないこと。
	住 戸	・整備戸数 260 戸が確保され、所要の住戸構成及び面積が計画されていること。 ・住戸の主たる居室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において概ね4時間以上の日照が確保できていること。
	集会所	・A～C 区画それぞれに設置され、所定の広さが確保されていること。
	駐車場	・75 台分が平面駐車式で計画され、所定の区画の大きさが確保されていること。
	駐輪場	・各棟の住戸数に応じた、所定の駐車マスの大きさが確保されていること。 ・平面駐車、屋根付きとなっていること。
事業計画	工期	・平成 31 年 1 月に事業開始予定であること。 ・平成 39 年 3 月までに 4 期整備（D 棟（解体工事））が完了予定であること。

4 第二次審査（提案評価）

(1) 性能評価

性能評価の配点は100点満点とする。

提案内容は、落札者決定基準に定めた性能評価の評価項目、評価の視点及び配点に基づき、下表の採点基準により評価に応じて加算点を付与した。

表 4 性能評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	要求水準以上の特に優れた提案がある	配点×1.00
B	要求水準以上の優れた提案がある	配点×0.75
C	要求水準以上の具体的かつ評価できる提案がある	配点×0.50
D	要求水準以上の提案があるが、内容が不十分である	配点×0.25
E	要求水準以上の提案がない	配点×0.00

性能評価の審査結果は次のとおりである。

表 5 性能評価の審査結果

No.	審査項目	審査項目の細目	配点	提案受付 番号 16	提案受付 番号 31	提案受付 番号 44
■事業計画			14	11.04	6.78	6.64
1	事業実施体制、安定性等	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施体制の信頼性 代表企業、構成企業それぞれの役割分担の明確性、適切性、マネジメント体制等 	4	3.20	2.40	2.80
		<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の確実性 協力企業への支払の確実性 リスク管理体制、リスク分担、保険付保等 	4	3.00	2.40	2.00
2	余剰地活用	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の主旨を踏まえた余剰地活用事業の提案 	3	2.26	0.00	0.32
3	地域経済、地域社会貢献への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 市内業者の活用 地域貢献、社会貢献の実績及び今回の取組 	3	2.58	1.98	1.52
■施設計画			55	42.38	38.60	26.84
4	全体計画 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業対象地全体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 更新住宅等の入居者同士及び地域住民との良好なコミュニティ形成に資する空間の提案 事業対象地全体の調和及び周辺環境との調和など意匠・景観への配慮 	15	12.04	11.26	6.02
5	住棟・住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> 分かりやすく合理的で安全性の高い動線計画 日照、通風、プライバシー確保等に配慮した住棟・住戸計画 快適な居住空間となるような室内設計の工夫 コミュニティ形成に配慮した住棟内共用部分（玄関ホール等）、集会所等の配置・活用 	15	12.78	10.52	8.28

No.	審査項目	審査項目の細目	配点	提案受付 番号 16	提案受付 番号 31	提案受付 番号 44
6	高齢社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者など誰もが安心して暮らせるバリアフリー化やユニバーサルデザインへの配慮 ・設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害防止等の安全機能への配慮 	5	4.02	3.52	2.76
7	安全・防犯への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の安全確保への配慮（火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等） ・歩車分離、住戸内外の事故防止等への配慮 ・視認性・照度の確保等、防犯性向上への配慮 	5	3.76	3.78	2.76
8	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2 の削減等の環境共生への配慮 ・建物の断熱性能向上、省エネルギーへの配慮 	5	3.78	3.52	3.02
9	維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮 	10	6.00	6.00	4.00
■施工計画			14	10.86	7.40	6.00
10	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な施工計画、工期の遵守や工期短縮の提案 ・設計、施工及び工事監理の的確な体制 ・品質管理に関する具体的な提案 ・解体工事におけるアスベスト除去に関する具体的な提案 	7	5.60	3.52	2.84
		<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・団地内の居ながら施工にかかる入居者への配慮 	7	5.26	3.88	3.16
■入居者移転支援業務実施計画			14	11.60	9.16	7.36
11	入居者移転支援	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢入居者等に配慮した円滑な入居者移転支援、確実な業務履行の考え方 ・円滑な移転支援が実施可能な人員・体制の構築 	7	5.28	3.86	3.50
		<ul style="list-style-type: none"> ・現地建替えによる移転の負担や居住環境の変化への対応、入居者ニーズへの対応等のサービス提案 ・仮移転戸数を少なくし、本移転のみとなる戸数の増大 	7	6.32	5.30	3.86
■その他の優れた提案			3	0.76	0.60	0.60
12	上記以外に評価すべき提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の評価項目には含まれない優れた提案 	3	0.76	0.60	0.60
性能評価点			100	76.64	62.54	47.44

(2) 価格評価

価格評価の配点は100点満点とする。
市の負担額を下記の計算式で得点化した。

$$\text{価格評価の得点} = 100 \text{ 点} \times \left\{ 1 - \left(\frac{\text{提案した市の負担額}}{\text{予定価格}} \right)^2 \right\}$$

(※)市の負担額＝「入札価格」－「余剰地活用価格」

価格評価の審査結果は次のとおりである。

表 6 価格評価の審査結果

項目	提案受付番号 16	提案受付番号 31	提案受付番号 44
①入札価格	4,950,000,000 円	4,971,710,428 円	4,895,189,310 円
②余剰地活用価格	798,982,920 円	0 円	0 円
③市の負担額 (①-②)	4,151,017,080 円	4,971,710,428 円	4,895,189,310 円
価格評価点	30.29	0.00	3.05

※予定価格：4,971,710,428 円（消費税及び地方消費税を除く）

(3) 総合評価

性能評価及び価格評価の得点の合計（200点満点）により、総合評価が最も高かった提案受付番号16を最優秀提案者として選定した。

なお、提案審査段階では、入札参加グループの構成企業の実名を伏せて審査し、審査終了後に実名を開示し総合評価を確認した。

表 7 総合評価

評価項目	提案受付番号 16	提案受付番号 31	提案受付番号 44
性能評価点	76.64	62.54	47.44
価格評価点	30.29	0.00	3.05
総合評価点	106.93	62.54	50.49
順位	1位	2位	3位

5 最優秀提案者の市への答申

選定委員会は、提案受付番号16の代表企業及び構成企業の結愛（YU-AI）グループを最も適当なものとして選定し、市に答申した。

グループ名	構成企業
結愛（YU-AI）	青木あすなろ建設株式会社横浜支店（代表企業）
	株式会社市浦ハウジング&プランニング
	ウスイホーム株式会社

6 性能評価に関する審査講評

表 8 性能評価に関する審査講評

審査項目	審査講評
1 事業計画	<p>(全ての提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> 代表企業、構成企業それぞれの役割分担や実施体制、資金調達等が明確にされていた。 <p>(提案受付番号 16)</p> <ul style="list-style-type: none"> コンビニエンスストアと福祉NPO拠点の整備を行う余剰地活用の提案は、具体的でありかつ、地域コミュニティに資する提案である。 市内企業との契約額 50%超を目指す提案で 30 社以上の市内事業者から関心表明を取得するなど内容が具体的であるとともに、地域貢献・社会貢献の実績が豊富である。 <p>(提案受付番号 31 番)</p> <ul style="list-style-type: none"> 余剰地活用の提案はないが、広場を広くすることで憩や賑わいの創出に工夫が見られる。 <p>(提案受付番号 44 番)</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来的な利用を想定した余剰地スペース確保の提案である。 具体的な地元企業への発注計画や地元企業育成など地域社会への貢献の提案もされている。
2 施設計画	<p>(全ての提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業対象地全体の風向、周辺住宅地への日影、市営住宅の日照条件等に配慮した住棟配置や、豊かな植栽やベンチ等を設置した外構など、魅力的な計画である。 また、複数の住戸プランの提案や、ユニバーサルデザイン、地震や火事などの防災対策、防犯性・安全性、省エネルギー、環境共生、維持管理の容易性等への配慮がなされている。 <p>(提案受付番号 16)</p> <ul style="list-style-type: none"> 住棟間隔や住棟のボリューム・高さ、屋外空間とのバランスの良い提案である。 集会所は別棟とすることで地域に開かれた場となり、さらに災害時には拠点として活用できる計画となっている。 緊急時の通報システム用配管をあらかじめ準備するなど後の負担とならないよう高齢者の利用に配慮したきめ細やかな計画である。 将来、グループホームへの転用なども可能な住戸規模の増減に対応できる工夫がされている 花壇の提案は、将来に向けて維持管理の負担が懸念される。 <p>(提案受付番号 31 番)</p> <ul style="list-style-type: none"> 住棟配置を工夫し風通しを良くした計画である。 長い渡り廊下等のため共有面積が増えることから維持管理費の増加等が懸念される。 広場を多数設置し世代間の交流スペースを確保するなど住棟計画には随所に工夫が見られる。 維持管理費の削減に向けて、耐久性のある設備やメンテナンスに配慮されかつ日常清掃の省力化などにも配慮がされている。 <p>(提案受付番号 44 番)</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震対策、防災設備、環境負荷低減のための省エネルギー化に工夫がされている。

<p>3 施工計画</p>	<p>(全ての提案) ・構造や工法の合理的な選定、適切な実施体制、施工中の安全対策が十分に検討されている。</p> <p>(提案受付番号 16 番) ・住棟の先行整備と事前に工場製作する工業化工法を採用するなどの工夫により大幅に工期を短縮する計画である。施工中の安全配慮については工事車両の運行計画・騒音・振動・臭気・粉塵対策が図られている。</p> <p>(提案受付番号 31 番) ・環境負荷の削減、施工中の安全対策、騒音・振動・粉塵・廃棄物処理対策などに工夫が見られる。</p> <p>(提案受付番号 44 番) ・実績ある信頼性の高い工法による工期短縮のための具体的な提案や施工中の騒音・振動対策、安全対策に工夫が見られる。</p>
<p>4 入居者移転支援業務実施計画</p>	<p>(全ての提案) ・常駐の移転支援窓口を設置する等、入居者の負担を軽減している。</p> <p>(提案受付番号 16 番) ・移転に先行した住宅建設など工事計画を工夫し最も仮移転戸数を減らすとともにコールセンターの設置など入居者負担を低減している。</p> <p>(提案受付番号 31 番) ・移転に先行した住宅建設など工事計画を工夫し、移転回数を少なくしている。</p> <p>(提案受付番号 44 番) ・同じ団地内での移転とし入居者の負担の軽減を図っている。</p>

7 総評

応募されたすべての提案で、高齢の入居者に対する移転の負担軽減や地域における良好な住宅地の形成に配慮がされるとともに、住棟の施工計画に様々なアイデアが提案されるなど、随所に民間事業者の創意工夫がみられた。このことは、PFIによる事業実施に期待される成果が十分に感じられる内容であった。

最優秀提案者となった提案受付番号16番の提案は、性能評価、価格評価のいずれも3グループ中最も高い評価となった。性能評価では余剰地活用に関して、唯一具体的な計画が示され、福祉NPO事業所やコンビニエンスストアの整備により高齢者や地域コミュニティに資する有効利用の提案が評価された。また、市内業者の活用も具体的であり、地域貢献への取り組み実績なども評価された。さらに住棟、住戸、スペース等のバランスが良い配置計画や、施工期間の大幅な短縮と仮移転を減らしたことなどによる入居者負荷の軽減などの提案が評価された。また、価格評価においては、余剰地活用価格の提案が大きく評価された。

なお、選定委員会としては、事業実施においては、さらに充実した事業とするために、以下の付帯事項に留意頂くことを要望する。

<付帯事項>

花壇・植栽については充実した提案である一方、その維持管理は市と入居者が行うこととなるので、市と十分協議し維持管理の負担軽減がされるよう配慮したものとすること。

廊下を含めた共有部のデザインが現段階では十分に練られてないように思われる。今後協議していく中でこうした公共的な空間のデザインの強化を推し進めていただきたい。

最後に、応募いただいたすべての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、その熱意と努力に敬意を表するとともに深く感謝を申し上げたい。