

## 市営分銅町・末広町住宅整備事業における審査講評について

西宮市は、市営分銅町・末広町住宅整備事業（以下、「本事業」という。）にかかる、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。）第11条の規定による客観的評価の結果について、西宮市営住宅建替PFI事業者等選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の審査講評等を公表します。

平成31年2月18日

西宮市長 石井 登志郎

## 市営分銅町・末広町住宅整備事業の提案審査講評

平成31年2月14日

### 西宮市営住宅建替PFI事業者等選定委員会

選定委員（五十音順）

委員名	所属・役職等
寺地 洋之	大阪工業大学工学部建築学科教授
鳥巢 茂樹	武庫川女子大学生活環境学部建築学科教授
洞 良隆	洞 良隆 法律事務所 弁護士
三輪 康一	神戸大学名誉教授
吉田 有里	甲南女子大学人間科学部生活環境学科准教授

## 1. 選定委員会の審議・審査等の経過

選定委員会は、本事業の落札者候補を選定するために4回開催した。

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
平成29年度 第1回	平成30年2月6日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 選定委員会の運営について</li> <li>・ 委員長・副委員長の選出</li> <li>・ 市営住宅建替計画について</li> <li>・ 事業概要について</li> <li>・ 現地視察</li> <li>・ 実施方針の公表資料について 実施方針 要求水準書(案) 落札者決定基準(案) 事業の特徴(案)</li> </ul>
平成30年度 第1回	平成30年5月31日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針等に関する質問・意見への回答及び実施方針等の修正について</li> <li>・ 特定事業の選定について</li> <li>・ 入札公告の公表資料について 入札説明書 要求水準書 落札者決定基準 提案様式集 事業契約書(案)</li> <li>・ 個別対話実施要領について</li> <li>・ 第二次審査(提案審査)実施要領について</li> </ul>
平成30年度 第2回	平成31年1月16日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第一次審査、第二次審査の経過について</li> <li>・ 落札者決定に関する評価とヒアリングについて</li> </ul>
平成30年度 第3回	平成31年1月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ヒアリング</li> <li>・ 評価の審議と落札者候補の選定 加算点について 総合評価値について 答申書の作成</li> <li>・ 審査講評</li> </ul>

## 2. 審査結果

### (1) 入札参加者

本事業における参加グループは、以下の1グループであった。

代表企業	企業構成		担当業務
株式会社新井組	代表企業	株式会社新井組	設計業務（JV）、 建設業務、 入居者移転補助業務
	構成企業	株式会社内藤建築事務所大阪事務所	設計業務（JV）、 工事監理業務

### (2) 入札価格の確認

平成30年12月14日の開札において、参加グループの入札価格（消費税及び地方消費税は含まない）は、次に示すとおりであった。市は、参加グループの入札価格が市の予定価格以下であることを確認した。

提案受付番号	入札価格（消費税及び地方消費税を除く）
5	1,290,000,000円

予定価格 : 1,297,500,000円（消費税及び地方消費税を除く）

### (3) 基本的事項確認

入札価格の確認で適正と判断された参加グループの提案書類の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す必要要件をすべて満たしていることを確認した。

### (4) 審査項目ごとの選定委員会の審査

選定委員会は、参加グループの提案書類内容について、予め落札者決定基準で公表された加算点の審査項目表について評価を行い、評価に応じて加算点を付与した。

(選定委員会の①加算点：100点満点)

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号
				5
<b>■事業実施計画等</b>			<b>25</b>	<b>14.53</b>
1	事業実施計画	・公営住宅整備の実施に係る基本的な考え方（施設計画、維持管理、コスト縮減）	2	0.60
		・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、責任の明確性、適切性	8	2.40
		・資金調達の確実性 ・協力企業への支払の確実性 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等	5	3.50
2	地域社会貢献度	・本事業における地域社会貢献への取組	2	0.60
		・建設後の周辺住民の利用に関する提案	1	0.43
		・市内業者との協働に対する取組	7	7.00
<b>■施設計画</b>			<b>56</b>	<b>30.13</b>
3	団地全体	・周辺地域と調和した景観形成と近隣の良好な住環境の維持（敷地境界際やボリューム感軽減のための意匠への配慮等） ・施設の動線、使いやすさ ・高齢者、障害者、子育て世帯への配慮	10	7.00
		・地震、火災等災害への対策（安全な避難経路の確保、災害対策機能の整備等） ・安全性・防犯性への配慮	4	1.73
		・地球環境・環境共生への配慮	2	0.60
4	住棟・住戸	・使いやすさ、住みやすさ等への配慮（住戸内・公共空間） ・プライバシーの確保（住戸内・公共空間） ・高齢者、障害者、子育て世帯等、及び多様化するライフスタイルへの配慮	10	7.00
		・地震、火災等災害への対策（設備、構造等における耐震性への配慮等） ・日常生活における安全性・防犯性への配慮	4	1.73
5	コミュニケーション	・入居者間及び周辺住民との良好なコミュニティ形成への寄与に関する提案	6	2.60
		・近隣住民への説明時期、方法及び対応方法	2	0.87
6	長寿命化・維持管理	・中長期的な大規模改修コスト低減のための提案（長寿命化、躯体の劣化対策、メンテナンスに配慮した工法や材料の選定等） ・将来的な改修に備えたコスト低減提案（EVリニューアル、設備機器・配管取替、住戸数変更等） ・解体までを見据えたライフサイクルコストへの配慮	8	5.60
		・日常的な修繕コスト低減のための提案（一般修繕、空家修繕、設備修繕等） ・日常的なメンテナンスのコスト削減のための提案（点検頻度、点検方法等）	6	1.80
		・中長期的な大規模改修、将来的な改修等のしやすさ（工期短縮、入居者への影響等） ・入居者の日常管理のしやすさへの配慮 ・管理者の維持管理、設備機器取替え等のしやすさへの配慮（メンテナンスのしやすさ・取替えやすさ、入居者への影響等）	4	1.20
<b>■施工計画</b>			<b>14</b>	<b>4.47</b>
7	施工計画	・品質確保やコスト縮減のための施工方法の提案 ・品質確保に向けた施工監理体制等 ・市への報告、連絡体制等	3	0.90
		・工期短縮の提案 ・工期の遵守の方法	3	0.90
		・十分な安全対策 ・施工中の近隣への配慮（粉じん対策、防音、工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む）	6	1.80
		・職人確保の工夫 ・働きやすい環境づくりへの取り組み	2	0.87
<b>■入居者移転補助</b>			<b>2</b>	<b>0.87</b>
8	入居者移転補助	・入居者への配慮 ・市等との協同に係る工夫	2	0.87
<b>■その他</b>			<b>3</b>	<b>0.00</b>
9	上記以外に評価すべき提案事項	・上記の評価項目には含まれない評価できる提案	3	0.00
合計点			<b>100</b>	<b>50.00</b>

(5) 総合評価値の算定による落札者候補の選定

選定委員会における審査結果は、次表のとおりであり、総合評価値の最も高かった提案受付番号 5 を落札者候補に選定した。なお、提案審査段階では、参加グループの代表企業及び構成企業の実名及び入札価格を伏せて審査し、審査終了時に実名、入札価格を開示し、総合評価値を確認した。

(総合評価値の算定結果)

提案受付番号	①加算点	②価格点	③総合評価値	総合評価値順位
5	50.00	1.15	51.15	1

①選定委員会の加算点

②価格点=100(点)×{1-(入札価格/予定価格)<sup>2</sup>}

③総合評価値=①加算点+②価格点

3. 落札者候補の市への答申

選定委員会は、提案受付番号 5 の代表企業及び構成企業を落札者候補として選定し、市に答申した。

(提案受付番号 5)

代表企業	企業構成		担当業務
株式会社新井組	代表企業	株式会社新井組	設計業務(JV)、 建設業務、 入居者移転補助業務
	構成企業	株式会社内藤建築事務所大阪事務所	設計業務(JV)、 工事監理業務

#### 4. 提案に対する評価の概要

提案受付番号5に対する選定委員会での評価の概要は次のとおりである。

##### ■事業実施計画等

- ・ 代表企業は、共同住宅の豊富な実績や公営住宅のデザインビルドの実績を有しており評価できる。
- ・ 構成企業である設計・工事監理企業は、PFI 事業の豊富な実績を有しており評価できる。
- ・ 代表企業の自己資金による事業運営については評価できる。
- ・ 建設企業として市内業者が参加し、かつ、市内企業との契約率 30%以上発注する提案は地元への経済効果が期待できる。
- ・ 協力企業へ手形なしの現金払いをするとの提案は評価できる。
- ・ リスクが顕在化した場合に備えた要求水準以上の保険加入の提案はリスク管理に期待できる。
- ・ 多彩な地域貢献活動を提案しており評価できる。

##### ■施設計画

- ・ 敷地内歩道、コミュニティスペースを設置する提案は団地内外の交流促進が期待でき、評価できる。一方で、運営や維持管理が継続的にできる方策についても具体的に検討されたい。
- ・ 歩車分離やルーバーの使用によるボリューム感の低減に配慮した提案は評価できる。
- ・ 将来の住戸変更への対応を想定した提案は評価できる。
- ・ 幼児や高齢者等に配慮した階段の2段手摺の採用は評価できる。
- ・ 住戸内のボイドスラブによる重量衝撃音の軽減、共用廊下の遮音性能の向上の提案は評価できる。一方で、ボイドスラブは小梁を減らすことができるものの通常よりもスラブ厚が増し工法も特殊であるので、ボイドスラブの採用によって得られる効果と導入に係る価格のバランスについて、今後詳細な検討が必要と考える。
- ・ 配管ピットの共用廊下側への集約は、維持管理がしやすいように配慮されており評価できる。
- ・ 超低汚染塗料の採用や水セメント比を抑えて劣化を抑制する提案は評価できる。
- ・ 近隣説明については、基本計画の段階など早期から実施されることが望まれる。一方で、5回にわたる近隣への説明会の開催については、近隣住民の本事業に対する理解を深めることが期待でき、評価できる。
- ・ ごみ置場を設置する位置については、近隣に配慮した配置となるよう今後検討されたい。

#### ■施工計画

- ・ 工区分割や適正な労務配置により 1.5 か月工期を短縮する提案は評価できる。
- ・ 女性職員へ配慮した職場環境の改善の提案は評価できる。

#### ■入居者移転補助

- ・ 入居者への配慮として、専属窓口の設置による安心感のある対応が評価できる。
- ・ 入居者の個人情報については専任の責任者による一元管理とし、セキュリティ対策を徹底する提案が評価できる。

### 5. 選定委員会の総評

本事業に対して、1 グループから優秀な提案をいただいたことに深謝申し上げたい。本事業は、分銅町及び末広町の 2 棟の住宅を同時に建て替えるものであり、それぞれの住宅に敷地内歩道を公道に面して配置することで開放的な空間を創出し、あわせてコミュニティスペースを設けることで周辺住民や入居者同士の交流を促進する提案をいただいた。また、維持管理においても共用廊下側への配管ピットの設置やボイドスラブの採用、超低汚染塗料による美観を維持しながら長寿命化を図る提案等、維持管理がし易い提案をいただいた。

参加グループからコスト削減を念頭に創意工夫を凝らした多様な提案が出されたことは、PFI手法導入の意義が十分あったといえる。

今後の公営住宅建替事業の実施に向けては、一層の周辺環境との調和、周辺住民の生活への配慮、経済的な合理性の追求を行い、平面計画及び構造計画については、入居者の使用勝手や維持管理方法を市と十分に協議されることが望ましい。また、コミュニティスペース等については、持続可能な運営・維持管理に関する提案がなされ、よりよい公営住宅の整備となることを期待する。

最後に選定委員会として、市と入札参加者への熱意と努力に対して敬意を表するとともに、本事業が今後の公営住宅の施策に資することを願う。

以 上