

沼津市営住宅今沢団地建替事業

審査講評

令和5年11月17日

沼 津 市

第 1 審査及び評価の概要

1 民間事業者の選定方式及び選定方法

本事業は、建替整備、入居者移転支援及び維持管理の各業務を通じて、民間事業者に、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、本事業を実施する民間事業者の選定にあたっては、その能力と提案の内容を総合的に評価する必要がある。

したがって、民間事業者の選定は、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行った。

また、民間事業者の選定方法は、入札参加資格審査と提案審査の2段階により実施した。

入札参加資格審査は、入札参加表明者の入札参加資格要件の適格性を審査し、提案審査は、入札参加者から提出された提案書について、基礎審査及び提案評価を行った。

基礎審査は、基本的要件及び入札価格に関する審査等を、提案評価は、提案に関する定性的な評価（以下「定性評価」という。）と、入札価格に関する定量的な評価（以下「価格評価」という。）を行い、それぞれの評価点の合計点（以下「総合評価点」という。）を算定した。

2 提案評価の体制

提案評価は、学識経験者で構成する「沼津市営住宅今沢団地建替事業に係る PFI 事業者評価委員会（以下、評価委員会という。）」において行った。

なお、評価委員会の委員は、次に示すとおりである。

■評価委員会 委員一覧

区分	氏名	所属 及び 役職名
委員長	丸田 誠	静岡理工科大学理工学部建築学科 教授
職務代理者	高井 宏之	名城大学理工学部建築学科 教授
委員	横江 彩	中部大学工学部建築学科 准教授

3 評価の経緯

本事業において、総合評価一般競争入札による民間事業者の選定に関する事項の評価を行うため、以下のとおり評価委員会を開催した。

■評価の経緯

	日 程	内 容
第1回	令和4年10月28日	1 委員委嘱、委員長等の選任 2 事業の経過と今後の流れ 3 実施方針について 4 要求水準書（案）について
第2回	令和5年3月16日	1 事業の経過と今後の流れ 2 入札説明書等について 3 落札者決定基準について
第3回	令和5年10月6日	1 審査及び評価の流れ 2 入札参加資格審査及び基礎審査の結果 3 事前質疑書の整理
第4回	令和5年10月20日	1 事業者によるプレゼンテーション 2 提案評価及び講評 3 総合評価点の確認

第2 入札参加資格審査

令和5年7月10日の参加表明書及び入札参加資格審査申請書の受付期限までに、2グループからの応募があり、入札参加表明者が本事業を行う上で必要となる資格を有していること及び入札参加資格の要件を満たしていることを確認した。

入札参加資格審査に応募があったグループは、次表のとおりである。

■入札参加資格審査に応募があったグループ

入札参加番号	14
グループ名	大藤建設グループ
代表企業名	大藤建設 株式会社
その他の構成企業名	富士峰建設 株式会社 株式会社 相和技術研究所 東洋コミュニティサービス 株式会社 三島営業所

入札参加番号	27
グループ名	株式会社佐藤建設グループ
代表企業名	株式会社 佐藤建設
その他の構成企業名	大岡建設工業 株式会社 株式会社 加藤工務店 株式会社 平成建設 株式会社 市浦ハウジング&プランニング 名古屋支店 株式会社 池田建築設計事務所 三島事務所 日本ハウズイング 株式会社 第一事業部 沼津支店

第3 提案審査

1 基礎審査

入札書類に基づき、2グループについて、入札書に記載された入札金額が市の設定した予定価格を超えていないこと、及び提案書等に記載された内容が落札者決定基準に示す基本的要件を満たしていることを市が確認し、その結果を評価委員会に報告した。

■入札価格に関する審査結果

入札参加番号	入札金額(円)	予定価格(円)	結果
14	5,850,000,000 円	6,344,620,000 円	適格
27	6,167,000,000 円		適格

2 提案評価（定性評価）

定性評価にあたっては、具体的なグループ名や企業名を伏せる匿名での評価を基本とし、入札参加資格審査を通過した2グループの提案書等に記載された内容について、評価委員会の各委員が次表に示す評価項目に従って評価を行い、下式により定性評価点を採点し、その平均点の小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入して算定した点数を各評価項目の定性評価点とした。

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各「評価項目」の配点} \times \text{評価区分の評価比率}) \times 70/73$$

※ 70点満点とし、35点を下回る場合は失格となる。

■定性評価項目・配点及び評価結果等

評価項目			配点	評価結果	
大分類	中分類	小分類		入札参加 番号 14	入札参加 番号 27
				得点	得点
建替整備業務	ア 施設計画	a 周辺環境への配慮、意匠・景観計画	6	3.00	4.50
		b 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）	3	1.75	1.75
		c 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	3	1.75	2.00
		d 敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）	2	1.17	1.17
		e 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）	6	4.50	4.00
		f 住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）	5	2.92	2.92
		g 住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）	6	4.00	2.00
		h 地球環境共生への配慮	6	2.50	3.50
	イ 工事中の 施工計画	a 工区分、工期設定、品質管理、安全管理等	5	2.92	2.08
		b 周辺環境への配慮	2	1.00	1.17
c 地球環境共生への配慮		2	1.33	1.33	
その他業務	ウ 入居者移転 支援計画	a 円滑な入居者移転への配慮	6	4.50	4.50
	エ 維持管理計画	a 効率的かつ迅速な維持管理	4	2.00	2.33
	オ 事業計画	a 事業の実施体制・安定性、収支計画	4	2.67	2.00
		b リスク管理計画	2	1.67	1.00
		c 地元企業の活用、地産地消への取組	6	4.00	4.00
カ その他	a その他独自の提案	5	2.92	4.58	
小 計			73	44.60	44.83
合 計（小計×70/73）			70	42.77	42.99

■評価区分と評価比率

評価区分	内 容	評価比率
A	評価項目に対する具体的な提案があり、特に優れている。	100%
B	評価項目に対する具体的な提案があり、優れている。	75%
C	評価項目に対する具体的な提案があり、標準的である。	50%
D	評価項目に対する具体的な提案があり、標準より劣っている。	25%
E	評価項目に対する具体的な提案がない。	0%

評価項目毎の具体的な評価内容は、次のとおりである。

(1) 施設計画に関する評価

施設計画に関する評価については、次の8項目にて評価が行われた。

a 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

○入札参加番号 14 は、周辺住宅等に配慮した住棟・駐車場の配置の工夫のほか、沼津市の特徴的な景観を意識した色彩計画などが評価されたものの、単調で変化に乏しいため、全体としては標準的であると評価された。(3.00 点/6 点)

○入札参加番号 27 は、特徴的な住棟デザインによる多様性のある景観が提案されているが、良好な風通しにも配慮されており、優れていると評価された。(4.50 点/6 点)

b 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）

○入札参加番号 14 は、コミュニティ形成とプライバシーの確保等の両立に配慮した敷地利用の工夫のほか、多世代交流につながる集会所の利活用の提案などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(1.75 点/3 点)

○入札参加番号 27 は、子どもへの支援を重視した密度の高い敷地利用の提案などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(1.75 点/3 点)

c 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）

○入札参加番号 14 は、歩車分離等、入居者や地域の住民に配慮した住棟・駐車場配置や、災害時に活用できる具体的な設備の設置提案などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(1.75 点/3 点)

○入札参加番号 27 は、敷地内の安全対策や災害時の活用などの提案のほかにも、平常時にも機能する回遊性の高い通路、誰もが利用しやすい施設などが密度高く提案されており、優れていると評価された。(2.00 点/3 点)

d 敷地の利用計画（利便性、維持管理の容易性）

- 入札参加番号 14 は、車いす利用者に配慮した出入口から駐車場までの動線計画などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(1.17 点/2 点)
- 入札参加番号 27 は、敷地管理に係るサポートや将来のニーズの変化にも柔軟に対応しやすい敷地活用の提案などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(1.17 点/2 点)

e 住棟・住戸計画（コミュニティ形成、プライバシー確保）

- 入札参加番号 14 は、住戸間や車利用者の視点に配慮した配置計画や、住棟共用部においてコミュニティ形成を促進するための空間づくりの提案があり、優れていると評価された。(4.50 点/6 点)
- 入札参加番号 27 は、住棟共用部でのコミュニティを促進するための多様な仕掛けが計画され、様々な活動内容の提案がされており、優れていると評価された。(4.00 点/6 点)

f 住棟・住戸計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）

- 入札参加番号 14 は、死角を生まない住棟配置や複数箇所への防犯カメラの設置のほか、浸水等を想定した具体的な設備仕様の提案などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(2.92 点/5 点)
- 入札参加番号 27 は、住戸内の入居者にやさしい設備仕様や具体的な広さ等の提案が評価され、標準よりやや優れていると評価された。(2.92 点/5 点)

g 住棟・住戸計画（利便性、維持管理の容易性）

- 入札参加番号 14 は、全住戸南向きの採光確保に加え、通風や遮音等も両立された提案のほか、修繕しやすい材料を採用しており、優れていると評価された。(4.00 点/6 点)
- 入札参加番号 27 は、長寿命化等に配慮した外装・設備等の具体的な仕様提案・工夫などが評価されたものの、日照時間が比較的短い住戸が複数あり、全体としては標準より劣ると評価された。(2.00 点/6 点)

h 地球環境共生への配慮

- 入札参加番号 14 は、ZEH-M Ready 基準を上回る一次エネルギー消費量の削減の提案や蓄電池の設置提案などが評価されたものの、提案の具体性が低く、標準よりやや劣ると評価された。(2.50 点/6 点)
- 入札参加番号 27 は、ZEH-M Ready 基準を満たしつつ、使用する材料に係る具体的な数量の提案などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(3.50 点/6 点)

(2) 工事中の施工計画

工事中の施工計画に関する評価については、次の3項目にて評価が行われた。

a 工区区分、工期設定、品質管理、安全管理等

- 入札参加番号 14 は、工区設定の工夫による大幅な工期短縮のほか、移転先選定に無理のない移転計画などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(2.92 点/5 点)
- 入札参加番号 27 は、工区設定の工夫による工期短縮のほか、品質管理体制・手法・ツールの具体性が評価されたものの、移転先の不足が生じるおそれがあり、標準よりやや劣ると評価された。(2.08 点/5 点)

b 周辺環境への配慮

- 入札参加番号 14 は、工事範囲の安全確保やコールセンターの設置等、周辺住民に配慮した総合的な提案などが評価されたものの、騒音対策等の提案の具体性が低く、標準的であると評価された。(1.00 点/2 点)
- 入札参加番号 27 は、周辺環境への影響が網羅的に予測されており、具体的な時期や対策方法の提案が評価され、標準よりやや優れていると評価された。(1.17 点/2 点)

c 地球環境共生への配慮

- 入札参加番号 14 は、廃棄物の排出抑制、リサイクル材等の活用等に係る基本的な提案に加えて、現場事務所における工夫が提案されており、優れていると評価された。(1.33 点/2 点)
- 入札参加番号 27 は、廃棄物の排出、リサイクル材の活用等について、具体的かつ先進的な施工方法・手法が密度高く提案されており、優れていると評価された。(1.33 点/2 点)

(3) 入居者移転支援計画

入居者移転支援計画に関する評価については、次の項目にて評価が行われた。

a 円滑な入居者移転への配慮

- 入札参加番号 14 は、入居者の属性に合わせたきめ細かな対応のほか、希望住戸の重複の回避を図る工夫などが提案されており、優れていると評価された。(4.50 点/6 点)
- 入札参加番号 27 は、入居者の属性に合わせた具体的なサポートや、入居者の住まい方の参考になる具体的な提案がされており、優れていると評価された。(4.50 点/6 点)

(4) 維持管理計画

維持管理計画に関する評価については、次の項目にて評価が行われた。

a 効率的かつ迅速な維持管理

- 入札参加番号 14 は、予防保全等のための維持管理情報の一元化や要求水準を上回る樹木剪定方法などが評価されたものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価された。(2.00 点/4 点)
- 入札参加番号 27 は、要求水準を上回る維持管理の具体的な体制及び対応方法の提案やライフサイクルコストの具体的な低減値などが評価され、標準よりやや優れていると評価された。(2.33 点/4 点)

(5) 事業計画

事業計画に関する評価については、次の 3 項目にて評価が行われた。

a 事業の実施体制・安定性、収支計画

- 入札参加番号 14 は、SPC の設置のほか、金融機関の客観的評価による安定性の確保等の提案などが提案されており、優れていると評価された。(2.67 点/4 点)
- 入札参加番号 27 は、SPC の設置のほか、具体的なセルフモニタリングの体制・方法や市によるモニタリングを円滑にするための提案などが評価されたものの、全体としては標準的であると評価された。(2.00 点/4 点)

b リスク管理計画

- 入札参加番号 14 は、リスクに対するバックアップ体制の具体性や、情報漏洩等も含めた要求水準以上の保険加入や金融機関による財務モニタリングなどの提案がされており、優れていると評価された。(1.67 点/2 点)
- 入札参加番号 27 は、要求水準以上の事業継続対策が評価されたものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価された。(1.00 点/2 点)

c 地元企業の活用、地産地消への取組

- 入札参加番号 14 は、地元企業の積極的な活用及び業務発注のほか、沼津市産木材の活用や市内金融機関におけるノウハウの獲得などの提案がされており、優れていると評価された。(4.00 点/6 点)
- 入札参加番号 27 は、地元企業の積極的な活用及び業務発注のほか、子どもを支援するための具体的な対策、県産材の積極的な活用などの提案がされており、優れていると評価された。(4.00 点/6 点)

(6) その他

その他に関する評価については、次の項目にて評価が行われた。

a その他独自の提案

- 入札参加番号 14 は、建替住宅への入居後のコミュニティ形成のための支援や資金の確保、電気自動車の普及を見据えた EV 充電器の設置提案などは評価され、標準よりやや優れていると評価された。(2.92 点/5 点)
- 入札参加番号 27 は、子どもへの支援策を中心に、多様な活動場所の設置提案や運営・マネジメント体制の提案がされており、特に優れていると評価された。(4.58 点/5 点)

3 提案評価（価格評価）

入札書に記載された入札価格に関して、50点を配点し、以下に示す方法で評価した。

$$\text{価格評価点} = 50 \times \text{最安入札価格} / \text{入札価格}$$

※ 入札価格 = 建替整備業務費 + 入居者移転支援業務費 + 維持管理業務費

※ 価格評価点は、小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入した。

■価格評価結果

入札参加 番号	入札価格 (円)	価格評価点 (点)	算出方法
14	5,850,000,000円 (最安入札価格)	50.00	50点 × (5,850,000,000 / 5,850,000,000)
27	6,167,000,000円	47.43	50点 × (5,850,000,000 / 6,167,000,000)

第4 総合評価

1 総合評価点の算出式

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点 (満点 70点)} + \text{価格評価点 (満点 50点)}$$

2 総合評価結果

定性評価による評価点及び価格評価による評価点を加算した結果は、下記のとおりである。

■総合評価結果

入札参加番号	①定性評価点 (点)	総合評価点 (点) ①+②	備考
	②価格評価点 (点)		
14	42.77	92.77	落札者
	50.00		
27	42.99	90.42	
	47.43		

第5 総評

本事業は、老朽化した沼津市営住宅今沢団地の建替えにあたり、設計・施工・入居者移転支援・維持管理を一括して発注する PFI 手法で行うものであり、市営住宅としては自由ヶ丘団地に次いで2件目のPFI事業である。

今回は、2グループの入札への参加をいただき、いずれのグループの提案においても、これまでの各企業の経験・ノウハウ・技術を活かすことで、市の業務要求水準を上回る提案内容が示されていた。

評価委員会において、落札者決定基準に基づく各評価項目について厳正かつ公正に評価を行い、市は入札参加番号14のグループを落札者として選定した。同グループは、「住棟・住戸計画」の分野で特に高い得点を獲得した。

今後、市と入札参加番号14のグループは、事業契約を締結し、事業実施に至ることが予定されている。

(評価委員会による総評)

評価委員会は、いずれの参加者に対しても、提案書に込められた熱意と並々ならぬ努力に敬意を表す。

定性評価では、地域に開き、豊かな住環境とするための敷地利用や住戸・住棟計画はもちろんのこと、効率的かつ地域の安全を重視した施工計画、多様な入居者に配慮したきめ細かな対応が盛り込まれた入居者移転支援計画、さらにライフサイクルコストの縮減に配慮した適切な維持管理計画など、参加者のノウハウや創意工夫が随所に見られるとともに、コミュニティ形成や市内団体・企業との連携など、独自性の高い提案が加えられており、全体として優れていると評価する。

また、事業を進めるにあたって、評価委員会としては、長期的、安定的に優れたサービスを提供するための事業の実現へ向けて、更なる協力と努力に期待するとともに、市民から高く評価される事業となることを期待するところであり、以下の諸点に努めていただくよう要望する。

- 提案内容を基本としつつも、さらに入居者や地域の利便性や安全性、さらには環境要因から生じる快適性を高められるよう、住棟・住戸や附属施設の配置等を調整されたい。
- 敷地の利用計画について、集会所がある第1工区だけでなく、第2工区及び第3工区においても入居者や近隣住民とコミュニティ形成が可能な空間づくりを検討していただきたい。

とくに、第2工区及び第3工区から第1工区の集会所までの距離が離れており、高齢者の孤立問題の解消、共同菜園やコミュニティプラザの利用時の熱中症対策などのためにも、第2工区及び第3工区の入居者が日常的に集い語らうことのできる内部空間や、日陰で一休みできる外部空間を検討していただきたい。

- 自治会や入居者等との説明や協議を密に実施し、とくに集会所の設計については早期に自治会と協議を行い詳細な内容を検討し、また、第1工区の駐車場については現入居者への要望確認を行いあらためて必要台数の検討をしていただきたい。

- 沼津市産木材の活用について、積極的な活用を、実現性を鑑みて達成されるよう努力されたい。
- 建替住宅への入居後のコミュニティ形成等のサポートを確実に実施するとともに、関連する団体や企業と継続して連携しながら、今後、入居者の状況に合わせて、より効果的な支援についても検討していただきたい。
- EV 充電器について、導入に向けて法的な可否をあらためて検証するとともに市との協議を進め、社会的ニーズに十分に対応しつつ、持続可能となるスキームを検討していただきたい。
- 将来の蓄電池の更新等における引継ぎについて、市と協議するとともに、可能な限り、その後の対応方法等を市と協力して検討していただきたい。

評価委員会は、これらの点も踏まえ、本市にふさわしい団地整備が行われることを要望する。