

市営江上町住宅建替事業における審査講評について

西宮市は、市営江上町住宅建替事業（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）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。

令和6年10月25日

西宮市長 石井 登志郎

市営江上町住宅建替事業の提案審査講評

令和6年10月21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
梅宮 典子	大阪公立大学 名誉教授
木下 光	関西大学環境都市工学部 教授
寺地 洋之	大阪工業大学工学部 教授
洞 良隆	洞良隆法律事務所 弁護士
吉田 有里	甲南女子大学人間科学部 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、選定委員会を5回開催した。

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	令和6年1月30日	<p>【1】西宮市営住宅建替PFI事業者等選定委員会の運営について</p> <p>(1) 選定委員会の運営について</p> <p>(2) 委員長・副委員長の選出</p> <p>【2】西宮市営住宅の概要と市営江上町住宅建替事業について</p> <p>(1) 第1回選定委員会の開催目的</p> <p>(2) スケジュール</p> <p>(3) 市営住宅の概要と建替計画</p> <p>(4) 西宮市営住宅整備・管理計画の概要</p> <p>(5) 事業者選定にかかる事務局方針</p> <p>(6) 提案内容に対する審査項目(案)</p>
第2回	令和6年3月12日	<p>【1】市営江上町住宅建替事業の実施方針等について</p> <p>(1) 事業者選定にかかる検討事項</p> <p>(2) 実施方針(案)</p> <p>(3) 要求水準書(案)</p> <p>(4) 落札者決定基準(案)</p> <p>(5) 価格点シミュレーション</p> <p>【2】今後のスケジュールについて</p>
第3回	令和6年5月22日	<p>【1】第二次審査(提案審査)実施要領と今後のスケジュールについて</p>
第4回	令和6年9月26日	<p>【1】落札者決定に関する評価とヒアリングについて</p> <p>【2】次回の選定委員会と今後のスケジュールについて</p>
第5回	令和6年10月9日	<p>【1】ヒアリング</p> <p>【2】評価の審議と落札者候補の選定</p> <p>(1) 加算点について</p> <p>(2) 総合評価値について</p> <p>(3) 答申書の作成</p> <p>【3】審査講評</p> <p>【4】その他</p>

2. 審査結果

1. 入札参加資格確認審査（第一次審査）

令和6年7月2日～7月5日に、2者の参加グループ（提案受付番号C、提案受付番号F）から入札参加申込書及び入札参加資格審査提出書類の提出があり、審査の結果、いずれの参加グループも、入札公告等に示す入札参加者の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、市より報告を受けた。

2. 提案審査（第二次審査）

（1）入札価格の確認

令和6年9月13日の開札において、参加グループの入札価格が市の予定価格（2,646,000,000円（消費税及び地方消費税を除く））以下であることを確認し、その後改めて入札封筒を厳封したことについて、市より報告を受けた。

（2）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について、提案受付番号Cの提案については、要求水準を充足していないため落札者決定基準に則り失格としたこと、また、提案受付番号Fの提案については、要求水準書に示す要件をすべて満たしていることを市が確認し、選定委員会はその報告を受けた。

（3）選定委員会の審査項目による審査

選定委員会は、提案受付番号Fの提案書類の各様式に記載された内容について、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則り評価を行い、評価に応じて加算点を付与した。その結果、選定委員会の加算点は次表のとおりとなった。

(選定委員会の加算点：100 点満点)

No	審査項目	審査項目の詳細(例)	配点	提案 受付 番号 F						
■事業実施計画等			18	15.80						
1	事業実施 計画	<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、責任の明確性、適切性 	5	4.00						
		<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 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等 	4	3.20						
2	地域社会 貢献度	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業における地域社会貢献への取組 	2	1.60						
		<ul style="list-style-type: none"> ・市内業者との協働に対する取組 	7	7.00						
		<table border="1"> <tr> <td>建設企業として市内企業が参加</td> <td>2点</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">市内業者契約率</td> <td>30%以上</td> </tr> <tr> <td>20%以上</td> </tr> <tr> <td>10%以上</td> </tr> </table>			建設企業として市内企業が参加	2点	市内業者契約率	30%以上	20%以上	10%以上
		建設企業として市内企業が参加			2点					
市内業者契約率	30%以上									
	20%以上									
	10%以上									
<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">市内業者契約率</td> <td>30%以上</td> <td>5点</td> </tr> <tr> <td>20%以上</td> <td>3点</td> </tr> <tr> <td>10%以上</td> <td>1点</td> </tr> </table>	市内業者契約率	30%以上	5点	20%以上	3点	10%以上	1点			
市内業者契約率		30%以上	5点							
		20%以上	3点							
	10%以上	1点								
■施設計画			63	47.20						
3	住宅全体	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・周辺地域と調和した景観形成と近隣の良い住環境の維持(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(公共空間) ・高齢者、障害者、子育て世帯への配慮 	12	8.80						
		<ul style="list-style-type: none"> ・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	2.93						
		<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー設備やリサイクル材の採用など低炭素化に向けた取組み ・カーボンニュートラルの実現に向け、再生エネルギーの活用方法、省エネルギー対策や環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮した創意・工夫 	7	5.60						
4	住棟・住 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・使いやすさ、住みやすさ等への配慮(住戸内・共用部分) ・プライバシーの確保(住戸内・共用部分) ・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 	12	8.80						
		<ul style="list-style-type: none"> ・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	2.67						
5	コミュニ ケーション	<ul style="list-style-type: none"> ・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	4.80						
		<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民への説明時期、方法及び対応方法 	2	1.47						

6	長 寿 命 化・ 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	6	4.80
		<ul style="list-style-type: none"> ・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	4.40
		<ul style="list-style-type: none"> ・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、入居者の修繕費用が過度な負担とならない配慮等) ・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、入居者への配慮等) 	4	2.93
■施工計画			14	10.33
7	施 工 計 画	<ul style="list-style-type: none"> ・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	2.20
		<ul style="list-style-type: none"> ・工期短縮の提案 ・工期の遵守の方法 	3	2.40
		<ul style="list-style-type: none"> ・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	4.40
		<ul style="list-style-type: none"> ・職人確保の工夫 ・働きやすい環境づくりへの取り組み 	2	1.33
■入居者移転事務補助			2	1.33
8	入 居 者 移 転 事 務 補 助	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者に配慮した説明書等作成に係る工夫 ・市等との協同に係る工夫 	2	1.33
■その他			3	0.60
9	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評価できる提案 	3	0.60
合計点			100	75.26

(4) 総合評価値の算定による落札者候補の選定

提案受付番号 F の入札封筒の厳封状態を全審査委員が確認した上で開封し、入札価格を明らかにして価格点を算出した。その結果、総合評価値順位が 1 位となるので、提案受付番号 F を当事業の落札者候補として選定した。

(総合評価値の算定結果)

提案受付番号	入札価格 (消費税及び地方消費税を除く)
F	2,499,000,000 円

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
F	75.26	10.80	86.06	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)²}

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 F の代表企業及び構成企業を落札者候補として最も適当なものとして選定し、市に答申した。

(提案受付番号 F)

代表企業	企業構成		担当業務
株式会社 松田組	代表企業	株式会社 松田組	建設業務 入居者移転事務補助業務
	構成企業	平田建築設計株式会社	設計業務 工事監理業務

4. 提案に対する評価の概要

提案受付番号 F 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

- ・ PFI 事業、公営住宅に精通した、市内企業により構成されたグループであることを高く評価した。
- ・ 市からの支払いを受ける時期に関係なく、自己資金により各企業へ出来高払いによる支払いをすることにより、協力企業の負担軽減を十分に配慮していることを高く評価した。

■施設計画

- ・ 北側を多く空けることにより周辺の住宅が採光を取れるように配慮しており、周辺地域と調和した景観形成、近隣の良好な住環境の維持に十分に配慮されていることを高く評価した。
- ・ コミュニティ形成を促す2つの広場及び集会所を計画することにより、地域住民と入居者が利用する部分を分けつつも、臨機応変に地域住民と入居者のつながりを促す仕掛けとして機能するような提案であることを高く評価した。
- ・ エレベーターを2台設置し、故障や点検時における高齢者、障害者、子育て世帯の日常利便性を確保できる提案であることを高く評価した。
- ・ 集会所に地中熱利用するアイデアは、今後の省エネルギー対策や環境負荷の低減のための1手法となる可能性を秘めていることを高く評価した。

■施工計画

- ・ 協力会社による自主検査、建設企業や設計・工事監理企業による品質検査の三重のチェック体制、さらには代表企業による品質パトロールを実施することで四重のチェック体制による品質確保の方策を高く評価した。
- ・ 4週8閉所の実施や、タブレット端末・BIMデータの利用による働き方の改善を行い、プレキャストコンクリート製品の利用等、工期短縮によるコスト削減、省力化の方策が提案されており、より高い水準の施工が計画されていることを高く評価した。

■その他

- ・ 住棟の形態を複数比較検討した上で、住棟配置について採用案を絞り込んだプロセスについて高く評価した。

5. 選定委員会の総評

本事業に対して、参加グループより優秀な提案をいただいたことに深謝申し上げたい。

参加グループから、狭い敷地と駐車・駐輪台数の多い条件において開放廊下部分をコの字に開いた開放的な配置を行うことでより良い住棟配置を創出されたことを第一に評価した。次に、広場や集会所と合わせて、周辺住民や入居者同士の交流を促進する提案や、また、EVを2台設置とすることでのメンテナンス性への配慮や将来の間取り変更を可能とする構造、ワークライフバランスを考慮した施工計画などを評価した。

工期縮減を含めた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。

なお一方で、次の諸点についても選定委員会より十分配慮すべきとの意見があった。これらについても事業者の実現可能な範囲で考慮いただき、本事業の更なる向上に努めるよう要望する。

- ・ 南側と東側の住棟の位置が隣地境界に近いことについて、住戸の住環境が少しでも良くなるような改善について工夫をお願いしたい。
- ・ 自転車に乗ったまま駐輪場に入入りする入居者は多いと思われるため、エントランス部分のボトルネックについて、通行時の安全面に対する更なる配慮をお願いしたい。
- ・ 北側の壁面の意匠については、住戸に窓を設ける案も含めて、よりよい景観となるような配慮をお願いしたい。

また、今後の市営住宅の整備についても次の点について選定委員会より意見があった。

- ・ 整備対象地は、都市部の市営住宅整備であり、様々な制約条件があるため、南棟、東・西棟毎の住戸性能（日照や通風等）に差が生じることはやむを得ないと考えられる。ただし、今後の市営住宅整備の際には、それぞれの立地条件や敷地条件を踏まえつつも、個々の住戸性能については、可能な限り公平性を確保できるような整備を行うことが望まれる。

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、本事業が今後の市営住宅の施策に資することを願う。

以上