

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業

審査講評

令和 3 年 9 月

湯梨浜町

令和3年4月23日に「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。）に基づき公募いたしました「湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業」（以下「本事業」という。）に係る本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評をここに公表いたします。

令和3年9月9日

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業民間事業者選定委員会

委員長	高増 佳子
	中治 弘行
	前原 勝樹
	亀井 雅議
	石本 義之

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業
審査講評

目 次

1. 事業者選定の概要	1
2. 入札書類審査	1
2.1 基礎項目審査	1
2.2 加点項目審査（性能評価点の算定）	2
2.3 総合評価	3
3. 審査結果の総評	4

1. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を効率的かつ効果的な整備を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、湯梨浜町（以下「町」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに事業の遂行能力や事業計画の妥当性、リスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行った。

(2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について町が審査を行った。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、入札書類審査における評価には反映させないこととした。

入札書類審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を町が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、町が設置した学識経験者等で構成する湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業民間事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が入札参加者から提出された入札書類（提案書）の加点項目審査を行い、優秀提案を選定し、町に選定結果を報告した。

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

【選定委員会 委員】

	氏名	所属
委員	高増 佳子	米子工業高等専門学校 総合工学科 建築デザイン部門 教授
委員	中治 弘行	公立鳥取環境大学環境学部 教授
委員	前原 勝樹	米子工業高等専門学校 総合工学科 建築デザイン部門 教授
委員	亀井 雅議	湯梨浜町副町長
委員	石本 義之	湯梨浜町建設水道課長

2. 入札書類審査

2.1 基礎項目審査

入札に参加した2つの入札参加者（受湯町第114号、受湯町第116号）の提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて町が審査を行った。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とした。

この結果、1つの入札参加者（受湯町第116号）の提案内容が基礎審査項目を充足していることを確認し、もう1つの入札参加者（受湯町第114号）については提案内容が基礎審査項目を充足しておらず失格とすることとした。

2.2 加点項目審査（性能評価点の算定）

(1) 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた入札参加者（受湯町第 116 号）の提案内容について、選定委員会が、以下に示す評価項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与し、加点項目審査を行った。

評価項目	配点	配点の割合
① 事業計画全般に関する事項	35	配点の割合：最大 700 点中 5%
② 地域社会貢献度に関する事項	35	〃 5%
③ 団地全体に関する事項	210	〃 30%
④ 住棟・住戸に関する事項	140	〃 20%
⑤ 整備住宅等の管理に関する事項	140	〃 20%
⑥ 施工計画に関する事項	105	〃 15%
⑦ 入居者移転補助に関する事項	35	〃 5%
合 計	700	

【加点基準】

評価	評価水準	比率 (点数=配点×比率)
A	特に優れている	100%
B	優れている (A と C の中間程度)	67%
C	やや優れている	33%
D	優れている点はない (要求水準と同程度)	0%

(2) 加点項目審査（性能評価点）の結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	受湯町第 116 号
① 事業実施計画に関する事項	35	27.0
② 地域社会貢献度に関する事項	35	30.7
③ 団地全体に関する事項	210	151.8
④ 住棟・住戸に関する事項	140	96.4
⑤ 整備住宅等の管理に関する事項	140	106.9
⑥ 施工計画に関する事項	105	81.3
⑦ 入居者移転補助に関する事項	35	23.4
合計（性能評価点）	700	517.5

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点の合計点は小数点以下第 2 位を四捨五入した。

2.3 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、入札価格に基づいて算定した入札参加者の価格評価点と上記の性能評価点を合計した値を総合評価点として算定し、審査過程において適切と判断されたため、優秀提案として選定した。

総合評価点＝性能評価点（加点項目審査：最大 700 点）＋価格評価点（最大 300 点）

加点審査項目	配点	受湯町第 116 号
性能評価点	700	517.5
価格評価点	300	300.0
総合評価点	1,000	817.5
総合順位		1 位

3. 審査結果の総評

本事業は、町営住宅の建替えに際して、誰もが安心して暮らせる住まいの整備、周辺環境に配慮した魅力ある住環境の形成、良質で合理的な住宅ストックの建設を基本方針として整備するものであり、住戸や屋外空間のバリアフリー化を図り、高齢者や障がい者等にとって住みやすい団地にするとともに、多様な世帯が地域に居住するコミュニティの形成に十分な配慮が求められる事業である。

本事業には、2グループからの提案があり、町による基礎項目審査を通過した1グループ（受湯町第116号）の提案について選定委員会において審査した。その結果、本事業の目的や基本理念を十分に理解し、湯梨浜町の提示した要求水準の内容に応えるものとなっており、評価できる内容であった。

事業実施計画に関する事項については、公営住宅整備の実施に係る基本的な考え方が高く評価された。事業実施体制についても代表企業、構成企業それぞれの役割、責任の明確性や、施工中のリスク管理体制が高く評価された。

地域社会貢献度に関する事項については、地域社会との良好な関係を維持しようとする姿勢が感じられ、本事業における地域社会貢献への取組の提案、町内建設業者との協働に対する取組の提案が高く評価された。

団地全体に関する事項については、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、広場やこみちの整備による安全な避難経路の確保、入居者間及び周辺住民との良好なコミュニティ形成に関する提案が高く評価された。

住棟・住戸に関する事項については、住戸内・公共空間ともに、使いやすさ、住みやすさ等への配慮や、高齢者、障がい者、子育て世帯等や多様化するライフスタイルへの配慮がなされている点が評価された。また、地震、火災等災害への対策等の提案も評価された。

整備住宅等の管理に関する事項については、中長期的な大規模改修や将来的な改修に備えたコスト低減に関する提案、解体までを見据えたライフサイクルコストへの配慮が高く評価された。また、日常的な修繕コストの低減やメンテナンスのしやすさについても高く評価された。

施工計画に関する事項については、工期短縮の提案、施工中の近隣への配慮、職人確保の工夫に関する提案が高く評価された。

入居者移転補助に関する事項については、入居者への配慮に関する提案が評価された。

ただし、以下の点について、留意して事業を進めていただきたい。

- ・実施体制については、複数の企業によるJVを含めた企業グループのため、体制面・技術力については適切に管理していただきたい。
- ・地元企業との連携を重視する一方で、技術研鑽については地元に限らず、県外の好事例についても学び、本事業に活かしていただきたい。
- ・団地全体に関して、画一的になり過ぎないように、例えば、植栽や住戸周りに変化をつける等、町と協議して設計を進めていただきたい。
- ・事業者は、町及び入居者と適切にコミュニケーションを図り、入居者の今後の居住がよりよくなるよう、事業を進めていただきたい。
- ・工期短縮については、施工の品質に問題が生じないように、具体的な手順・方法等について、今後さらに検討を深めていただきたい。

優秀提案に選定された提案受付番号受湯町第 116 号（代表企業：株式会社井木組）においては、今後、湯梨浜町や地域住民等の意見を取り入れ、よりよい施設の実現に向けて誠実に対応していただきたい。

また、湯梨浜町と優秀提案者の中で緊密で良好なパートナーシップを構築し、長期にわたって安全・安心に生活できる町営住宅を実現していただきたい。