

(仮称) 市営若草住宅建替事業の事業者選定における審査講評について

(仮称) 市営若草住宅建替事業（以下「本事業」という。）に係る、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、（仮称）市営若草住宅建替事業PFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査講評を公表します。

令和5年3月30日

尼崎市長 松本 眞

(仮称) 市営若草住宅建替事業の事業者選定における審査講評

令和5年3月3日

(仮称) 市営若草住宅建替事業 PFI 事業者選定委員会

氏名	役職等
坂井 希千与	春名・田中・細川法律事務所 弁護士
澤木 昌典 (委員長)	大阪大学大学院工学研究科 教授
中野 和子	中野会計事務所 公認会計士
三輪 康一	神戸大学 名誉教授
室崎 千重	奈良女子大学生活環境学部住環境学科 准教授

1. 選定委員会の審査の経過

本事業の落札者候補を選定するために、選定委員会を4回開催した。選定委員会の審査の経過については下表のとおりである。

	開催日	審査の事項
第1回	令和4年7月25日	(1) 事業者選定スケジュールについて (2) 事業概要について (3) 落札者決定基準について
第2回	令和4年9月13日	(1) 落札者決定基準等について (2) 審査実施要領について
第3回	令和5年2月8日	(1) 審査 ア 各審査項目の仮評価 イ 入札者への質問事項の確認 (2) 第4回選定委員会について ・入札者ヒアリング実施要領について
第4回	令和5年3月3日	(1) 入札者ヒアリング (2) 審査項目整理表の確定及び技術評価点の算出 (3) 技術評価点の最低基準の確認 (4) 入札価格の確認及び価格点の算出 (5) 総合評価点の算出 (6) 落札者候補の市への答申

2. 審査結果

(1) 入札参加者

2グループから、第1次審査提出書類の提出があり、両グループともに本事業の参加資格要件を満たすことが確認された。その後、1グループからは、入札辞退書の提出があり、結果として入札参加者は、次の1グループであった。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号78	(株)柄谷工務店 (建設)	1 昌平(株)	建設
		2 (株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計・工事監理
		3 (株)礎	工事監理
		4 (株)アクロスコーポレイション	移転支援

(2) 入札価格の確認

入札価格（消費税及び地方消費税相当額を除く）は、次に示すとおりである。

提案受付番号	入札価格
78	¥7,482,200,000 円

予定価格：¥7,875,999,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

(3) 基本的事項確認

入札参加者の提案内容を確認した結果、要求水準を満たしていることを確認した。

(4) 審査項目ごとの技術評価点の審査

選定委員会は、入札参加者の提案内容について、予め落札者決定基準で公表された審査項目表に基づき評価を行い、次表のとおり技術評価点を算出した。

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号78
■事業実施体制及び地域経済への配慮等				
1	事業実施体制	<p>【実施体制】 事業実施体制の信頼性 代表企業、構成企業の役割・責任分担の明確性、適切性。セルフモニタリング方法の適切性等 市が行うモニタリングに対する協力体制、市への報告・連絡・協議の体制の妥当性</p> <p>【資金調達、リスク管理】 資金調達の確実性 施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険の付保等</p>	10	7.50
2	地域社会貢献、地域経済配慮	<p>【地域社会貢献】 入札参加者の地域貢献の実績 本事業を通じての地域貢献への取り組み(まちづくり、防災、環境保全、障害者雇用等)</p> <p>【地域経済配慮】 市内資材の調達、兵庫県内産木材・市内加工の木材の活用等による地域・市内での消費、雇用の拡大等の地域経済への貢献 市内企業の参画、本事業を通じての市内企業育成に係る提案 ※次項に示す「市内協力企業契約額」とは重複した評価は行わない。</p>	2	1.50
		<p>【市内協力企業契約額】 市営住宅整備費に対する市内協力企業契約額の比率に応じて最大8点を付与する。</p>	8	8.00
■市営住宅整備業務施設計画				
3	全体計画	<p>【良好な住環境形成への配慮】 防災性や防犯性、快適性、利便性、周辺環境等を総合的に考慮した各施設の適切な規模設定・配置の工夫(店舗棟や駐車場、駐輪場、集会所、通路、広場、緑地、共同花壇(共同菜園を含む)、ごみ置場等の付帯施設等の規模・配置) 市営住宅入居者の地域コミュニティや近隣住民(市営西川第2住宅等)も含めた新しい地域交流、及び高齢・若年・子育て世帯等の多世代交流に配慮した付帯施設(集会所、店舗棟)・オープンスペース(広場・緑地等)・通路等の配置の工夫等 店舗棟が地域コミュニティ施設としての機能も担うことを想定した集会所や広場、緑地、駐車場との一体的空間形成の工夫</p> <p>【周辺住環境への配慮】 周辺住宅地に対する日照、風害、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置(敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性)等の配慮 隣接する市営西川第2住宅の将来的な建替えを考慮した、効率的な土地利用や、一体的で良好な住環境の形成の余地が十分に確保されるような配慮</p> <p>【意匠・景観への配慮】 ヒューマンスケールに配慮した、親しみのある潤い豊かな空間の形成、市営住宅及び集会所、店舗棟等の多様な機能を有する施設の秩序ある景観形成 建替住宅用地全体での調和及び周辺計画と調和したデザイン・色彩の工夫</p>	20	15.00

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号78
4	住棟・住戸計画	【良好な住環境の形成への配慮】 住戸計画上の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーへの配慮、安全性、快適性 動線、設備、仕上げ等の提案による良好な居住空間の形成	15	11.25
		【住棟内、住棟間計画における配慮】 住棟間、住棟内での住戸タイプのバランス(高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等のコミュニティミックスと多世代交流促進への配慮) 入居者相互の日常的なコミュニケーションを促進する住棟内共有空間の工夫(エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下等)		
		【店舗棟の可変性】 店舗棟の、将来の同用途での転用やコミュニティ関連施設としての転用のしやすさ		
5	ユニバーサルデザイン・防災・防犯への配慮	【ユニバーサルデザインへの配慮】 高齢者や子ども、妊婦、障害者等が可能な限り不自由なく行き来可能なバリアフリー化 ユニバーサルデザインに基づく高齢者、子ども、障害者等、誰もが安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境づくりへの配慮	10	5.00
		【安全・防犯への配慮】 災害時の安全確保への配慮(火災や洪水等に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等) 住戸内外事故防止への配慮 歩車分離等の安全性、路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮		
6	地球環境・環境共生への配慮	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への配慮したカーボンニュートラル実現への創意・工夫(ZEH-M Oriented、CASBEEにおけるB+評価ランク、省エネルギー設備や、雨水浸透、リサイクル材、エコマテリアルの使用、ゴミ減量化、LCCO2削減等の環境配慮等) 脱炭素社会の実現に資する兵庫県産・国産木材使用への配慮、創意工夫	10	7.50
7	維持管理への配慮	【維持管理への配慮】 維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上への配慮(空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品の提案等)、耐候性、耐久性への配慮	15	11.25
		【入居者管理への配慮】 入居者の修繕費用が過度な負担とならないような配慮 入居者による清掃等の管理を原則とした、あらゆる入居者にとっての管理及び生活のしやすさ		
■施工実施計画				
8	施工計画の安全性・確実性	【無理のない施工計画】 スケジュールの妥当性、工期の順守 入居者移転計画との整合	8	6.00
		【工事中の品質管理・安全管理等への工夫】 工事監理方法等の品質管理等の工夫 工事中の事故防止、周辺地域への波及防止措置等の工夫		

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号78
9	環境負荷低減、近隣・入居者への配慮	【工事中の環境負荷低減】 産業廃棄物発生抑制やリサイクル材の活用等	10	7.50
		【近隣住環境・団地内入居者への配慮】 工期短縮の工夫 建替住宅用地及び解体撤去対象区域の近隣居住者・通行者の安全対策、日常生活に与える影響を低減する工夫（解体撤去工事、建設工事の騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響抑制、周辺道路の通行安全性確保の創意工夫等） 近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、体制		
■入居者移転支援計画				
10	入居者移転支援	【確実かつ円滑な移転支援業務の遂行】 円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保 問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等	12	9.00
		【入居者負担軽減や一時多量ゴミ等の発生抑止に関する工夫】 引っ越しに伴う一時多量ゴミの発生抑止、処分に関する支援 引っ越し業者の斡旋等の工夫 各種書類の記入、回収等に関する支援		
		【コミュニティ形成に向けた支援】 集約建替えを行うことを踏まえた、建替住宅自治会立上げ支援等のコミュニティ形成に向けた支援		

(5) 総合評価点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、選定委員会は、提案受付番号78の入札参加者を落札者候補に選定した。なお、技術評価点の審査は、入札参加者の構成企業の実名及び入札価格を伏せて実施した。

(総合評価点の算定結果)

提案受付番号	①技術評価点	②価格点	③総合評価点	総合評価順位
78	89.50点	80.00点	169.50点	1

- ① 技術評価点 (120点満点) = 選定委員会による評価
- ② 価格点 (80点満点) = 80点 × (全入札中最も低い入札価格 / 当該入札参加者による入札価格)
- ③ 総合評価点 (200点満点) = ①及び②の合計

3. 落札者候補の市への答申

選定委員会は、提案受付番号78の入札参加者を、落札者候補として、市に答申した。

(提案受付番号78)

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号78	(株)柄谷工務店 (建設)	1 昌平(株)	建設
		2 (株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計・工事監理
		3 (株)礎	工事監理
		4 (株)アクロスコーポレイション	移転支援

4. 選定委員会における評価の概要

提案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。

- ・ 事業実施体制及び地域社会貢献、地域経済配慮などについては、
 - 代表企業と構成企業の同種業務の実績が豊富であり、また協働実績が豊富で安定した事業遂行が見込まれることが評価された。その他、代表企業の財務状況の良さが評価された。
 - 地域貢献についての実績が豊富であり、提案の網羅性が評価された。

- ・ 全体配置計画については、
 - 緑のプロムナード等の多彩な外部空間と地域に開かれたグリーンネットワークの形成を意図して提案されている点は評価できる。一方で当該提案は、西川第2住宅の将来の建替えにおける土地利用及び県営住宅側への通り抜け可否に左右される提案でもあり、実現性の観点からは懸念がある。また、西川第2住宅の将来土地利用を制約する面もあることが課題とされた。
 - 緑のプロムナードに集会所やプレイロット、花壇等が設けられコミュニティ形成に配慮され提案されている点は評価できる。一方で当該提案は回遊廊下に連なる円形スロープの高低差による移動への支障や、回遊廊下の下部空間・サブエントランス周辺での死角が生じる可能性があり、懸念がある。
 - 駐車場配置、集合郵便受け、ごみ置き場の配置等、入居住戸により利便性に差異が生じ、入居者の住戸希望調整上の課題となる可能性があり、懸念がある。
 - また、事業者提案では北棟・南棟が別敷地提案となっているが、駐車場や集会所、ごみ置き場が敷地毎にないこと等から、一団地認定区域を設定する必要があると判断される可能性があるため、一団地認定区域を設定した場合でも、法令等（市一団地認定基準を含む）を遵守できるプランとなるよう調整・検討が必要な点は課題とされた。

- ・ 住棟・住戸計画については、
 - 4時間以上日照確保が96%等、良好な住環境の確保に配慮されている点や、在宅ワークや介護等生活スタイルに応じた可変性の高い住戸計画、住棟内共用空間でのコミュニティ形成を促す工夫は評価された。一方で、可変性のために手すり等特殊な仕様になる等の懸念が指摘され、日常生活やユニバーサルデザインの観点から調整・検討が必要な点は課題とされた。
 - 南面バルコニーが全体の1/4程度に留まっており、入居者の住戸希望調整上

の課題となる可能性があり、懸念がある。

- 回遊廊下とバルコニーが面している住戸のプライバシーの確保についても課題として指摘された。

- ユニバーサルデザイン・防災・防犯への配慮、地球環境・環境共生への配慮、維持管理への配慮については、
 - CASBEE 評価 S ランク、SDG s 評価 4 ランクの提案や、兵庫県産・国産材の積極的な活用、耐用年数の長い仕様の採用による維持管理への配慮がなされている点は評価された。
 - 1 FL を GL+ 2 mとした水害対策に配慮された意欲的な提案であるが、一方で平時での外部空間へのアクセスの課題（円形スロープの勾配、スロープ幅等が、車いす利用者にとって利用しにくい等）や、回遊廊下下部空間に生じる死角、回遊廊下に面する住戸のプライバシー問題等、防犯、プライバシー確保、ユニバーサルデザイン配慮の観点からは懸念がある。

- 施工実施計画、近隣・入居者への配慮については、
 - 設計・施工による工夫で、市の想定工期の短縮提案がなされている点、環境に配慮した工法等の採用、近隣住環境に配慮した工事車両のゲート設定、仮囲い仕様、解体工事における騒音・振動の大幅低減の配慮・工夫の提案は評価された。
 - 一方で、事業者提案では敷地分割を前提とした工期短縮提案がなされているが、一団地認定区域設定が必要となった場合の協議・申請プロセスを踏まえると、期待通りの工期短縮実現が困難となり得る点が懸念された。

- 入居者移転支援計画については、
 - 土日の事務所開設、24 時間対応窓口の設置、入居者がグループで移転先住戸を希望できる申し込み方法の提案や、移転支援事務所の早期開設とサテライト事務所設置、小集団での説明会等の提案が評価された。
 - また、若草まちづくりプラットフォームの立ち上げ、活動拠点施設整備・寄付の提案がみられたが、市の地域振興施策との整合性や、事業期間終了後の継続性等の点が懸念された。

5. 落札者候補提案に対する改善要望事項

今後、落札者候補と市との間で事業契約を締結し、事業実施に至ることが予定されているが、円滑な建替事業の実現に向けて更なる協力を期待する共に、以下の諸点について取り組んでいただくよう、選定委員会として改善要望事項を列記する。

(1) 緑のプロムナード・グリーンネットワークの形成の実現に向けた調整

- ・ 地域に開かれ、コミュニティ形成・交流に資する、緑のプロムナード・グリーンネットワークの実現に向けて、「西川第2住宅の現状を前提とした魅力化の工夫」及び「県営住宅側等への通り抜け調整」に取り組まれたい。
- ・ 将来的な西川第2住宅建替時の土地利用計画の制約条件となることがないように、本事業における緑のプロムナード整備内容についてさらなる調整に取り組まれたい。

(2) 1FLをGL+2mとする防災配慮提案に起因する諸課題の改善

- ・ 1FLをGL+2mとした水害対策に配慮された提案であるが、一方で外部空間へのアクセスしにくさ（火災・地震時の避難しにくさ等）や、回遊廊下部空間に生じる死角、回遊廊下に面する住戸のプライバシー問題等が懸念される。防犯、プライバシー、ユニバーサルデザイン配慮（円形スロープの勾配、スロープ幅等が、車いす利用者にとって利用しにくい等）の観点から、改善に向け取り組まれたい。

(3) 全体計画、住棟・住戸計画等の見直しによる入居者利便性等の改善

- ・ 駐車場配置、集合郵便受け、ごみ置き場の配置等や、南面バルコニーの住戸が限定的である点等から、入居住戸により入居者利便性・快適性に差異が生じ、入居者の住戸希望調整上の課題となる可能性があることから、全体計画、住棟配置計画等の見直しによる改善に取り組まれたい。
- ・ 住戸内（玄関・トイレ等）での位置を含めた適切な手すり設置等、高齢居住者目線に立ったきめ細かい設計の改善及び、改善内容の確実な施工での実現に取り組まれたい。

(4) 地球環境共生への配慮

- ・ 脱炭素化推進に向けて、積極的に省エネルギー化を推進し、再生可能エネルギーの導入や、積極的な兵庫県産木材の使用を図るべく、市と十分に協議されたい。

(5) 施工上の安全の確保、近隣・入居者への配慮

- ・ 入居者及び近隣住民に対する説明について、実施方法や内容、スケジュールなどについて、市と十分に協議し、入居者及び近隣住民に対する安全性には最大限配慮す

るとともに、工事車両などの運行、停車などによる近隣道路の交通不便につながる
ことのないよう、工事期間中の近隣への配慮に最大限取り組まれない。

(6) 入居者負担に配慮した入居者移転支援

- ・ 入居者の円滑な移転の推進を図る人員や体制を確保し、移転において負担となる
引っ越しや大型ごみの処分、一時多量ごみ発生抑制等について、入居者負担の軽減
に配慮した対応を実施されたい。
- ・ 特に、何らかの課題を抱えられた入居者の方ほど、自分からは伝えにくい状況にあ
ることに留意し、入居者負担の軽減対応実施の際には、入居者からの要望へ対応す
る待ちの姿勢ではなく、事業者側から入居者に対して積極的に働きかけることを基
本姿勢として取り組まれない。

(7) 一団地認定区域の設定を考慮した適切な設計・施工スケジュールによる業務実施

- ・ 一団地認定区域を設定することが必要となった場合には、法令等（市一団地認定基
準を含む）に適切に対応するとともに、一団地認定区域設定に係る協議・申請プロ
セスの期間を考慮した適切な設計・施工スケジュールとなるよう見直し、確実に事
業期間内に本事業を完了できるよう、市や関係機関と緊密に連携して取り組まれた
い。

(8) 市・関係者との協働関係（パートナーシップ）の構築

- ・ 今後の建替整備と入居者移転支援などの円滑な事業の推進に向け、市、入居者・近
隣住民などの関係者の良好な協働関係（パートナーシップ）の構築に取り組まれた
い。

最後に、選定委員会として、市と入札参加者の本事業への熱意と努力に対して敬意を
表すものである。

以 上