

高槻市営富寿栄住宅建替事業における審査講評について

高槻市は、高槻市営富寿栄住宅建替事業（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、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、高槻市PFI事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の審査講評等を公表します。

令和2年12月21日

高槻市長 濱田 剛史

高槻市営富寿栄住宅建替事業の審査講評

令和2年12月16日

高槻市PFI事業者選定委員会

氏名	役職等
澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科 教授
岡 絵理子	関西大学環境都市工学部建築学科 教授
平田 陽子	大阪市立大学大学院 生活科学研究科 客員教授
日潟 一郎	公認会計士・税理士

1. 選定委員会の審議・審査等の経過

本事業の落札者候補を選定するために、選定委員会を5回開催した。選定委員会の審議・審査等の経過については下表のとおりである。

選定委員会		開催日	審議・審査等の事項
令和元年度	第1回	令和2年 2月3日	(1) 高槻市営富寿栄住宅建替事業に係る本委員会の開催概要について (2) 高槻市営富寿栄住宅建替事業の概要について (3) 事業者を求める要求水準と評価のポイントについて
令和2年度	第1回	令和2年 6月11日	(1) 落札者決定基準(案)について (2) 提案様式集(案) 第二次審査に関する提出書類(事業提案書・設計図書)について
	第2回	令和2年 10月5日	(1) 入札参加表明書の提出状況について (2) 提案審査実施要領(案)について
	第3回	令和2年 11月10日	(1) 入札価格及び基本的事項の確認結果について(失格者の有無) (2) 審査項目による審査 (3) 評価方式の決定 (4) 入札参加者ヒアリング実施要領(案)について
	第4回	令和2年 12月7日	(1) 重点ヒアリング事項の協議・確認 (2) 入札参加者プレゼンテーション及びヒアリング(各委員評価ランク等の検討) (3) 各委員評価最終調整等の意向確認 (4) 総合評価点の算出、技術評価点の最低基準の確認 (5) 審査講評素案及び選定委員会の意見の協議 (6) 落札候補者の市への答申

2. 審査結果

(1) 入札参加者

本事業における入札参加グループは、以下の2グループであった。

	代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号7	東レ建設(株)	中林建設(株)	建設
		(株)永大興業	建設
		(株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計 工事監理
		(株)礎	工事監理
		東洋コミュニティサービス(株)	移転支援
		東レ建設(株)一級建築士事務所	設計
提案受付 番号8	(株)長谷工コーポ レーション 関西	千里ハウジング(株)	建設
		(株)長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部	設計
		(株)谷脇建築事務所	工事監理

(2) 入札価格の確認

令和2年10月23日に、入札価格が、市の予定価格以下であることの確認を行った。

入札価格（消費税及び地方消費税は含まない）は、次に示す通りである。

提案受付番号	入札価格
7	6,977,000,000円
8	6,614,700,000円

予定価格 : ¥7,214,896,000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

入札価格について条件を満たしていることの確認後、提案書類の各様式に記載された内容を確認した結果、全ての入札参加者について、要求水準書に示す必要要件をすべて充足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、各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審査項目表に基づき評価を行い、技術評価点を算出した。算出にあたっては、審査項目ごとに、評価ランクに応じた評価点を採点し、合計後に少数点第3位を四捨五入した。

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号	
				7	8
■事業実施体制及び地域経済配慮など					
1	事業実施体制	【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、責任の明確性、適切性 【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	7	5.075	4.550
2	地域社会貢献、地域経済配慮	【地域社会貢献】 ・ 入札参加者の地域貢献の実績 ・ 本事業における地域貢献の取組み(まちづくり、防災、環境保全、障がい者雇用等)	3	2.400	2.175
		【地域経済配慮】 ・ 市内事業者の活用、育成に係る提案 ・ 地域・市内での消費、雇用の拡大等に係る提案			
		【地域経済配慮(市内事業者の関わり方等)】	5	5.000	5.000
■施設計画					
3	配置・外部計画	【良好な住環境への配慮】 ・ 安全性、防犯性、快適性、周辺環境を考慮した施設配置及び緑地や通路等の配置(特に防犯上の盗難や不審者侵入を抑止する監視性向上の工夫) ・ 入居者のコミュニティや新しい地域交流に配慮した施設・オープンスペースの配置(集会所・ふれあい交流公園等)、地域交流動線による既存公共施設等のネットワーク化 【近隣への配慮】 ・ 圧迫感に配慮した建物の規模・配置による周辺環境への配慮(敷地境界からの後退距離、建物高さ抑制、圧迫感低減の工夫等) ・ プライバシーの配慮(高層階からの見下ろし・目線への配慮等) ・ 静穏性への配慮 ・ 日照、採光、風害、電波障害、防災等の周辺の住環境への配慮 【2次移転促進による第3工区入居者の早期の移転完了と余剰地確保】 ・ 2次移転時における第3工区入居者の早期移転を図るための工夫 ・ 2期建替住宅への2次移転～第2工区内工事完了までの間の、2期建替住宅の2次移転者の生活に支障をきたさない安全対策、周辺道路の安全対策、騒音・振動・排水・臭気・塵埃などの悪影響抑制の工夫。	15	9.375	10.875
4	住棟・住戸計画	【良好な住環境への配慮】 ・ 住棟・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	15	10.875	12.000

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号	
				7	8
		形成 ・ タイプ別住戸の配置上のバランス 【良好なコミュニティの形成】 ・ 住棟間、住棟内での住戸タイプのバランス(コミュニティミックスと多世代交流促進への配慮) ・ 住棟内の公共空間(エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下等)計画における多様な年齢層からなる市営住宅入居者の交流への配慮			
5	市営住宅の維持管理への配慮	【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 【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	13	11.050	10.400
6	ユニバーサルデザインへの配慮	・ 住戸・住棟内及び敷地内通路等のバリアフリー化 ・ 施設計画全般へのユニバーサルデザインの導入 ・ 高齢単身世帯の居住の配慮	4	2.900	2.300
7	意匠・景観への配慮	・ 周辺の良好な戸建住宅地や地域資源でもある歴史的な街並みに調和した景観の形成 ・ 周辺の歴史や緑など地域資源の活用に努めた周辺に開かれた地域の中心となるような「まちの顔」づくり	4	2.300	2.000
8	環境への配慮	・ 気候等(特に卓越風等)の立地条件への理解 ・ CASBEEにおけるB+評価ランク、省エネルギー設備やリサイクル材、エコマテリアルの仕様、ゴミ減量化、LC CO2削減等の環境配慮	4	2.800	2.600
■施工実施計画					
9	施工計画の安全性・確実性	・ 施工上の安全管理・品質管理 ・ スケジュールの妥当性、工期の順守 ・ 施工体制の信頼性 ・ 施工監理体制等の品質管理への配慮	8	5.600	4.600
10	近隣・入居者への配慮	・ 工期短縮の工夫 ・ 施工中の近隣・入居者に対する安全対策 ・ 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 ・ 入居者及び近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、体制	12	10.200	7.800
■入居者移転支援計画					
11	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 【入居者の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	10	6.500	6.500
合計点			100	74.08	70.80

(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、次表の通りであり、選定委員会は、総合評価点のもっとも高かった提案受付番号8を落札者候補に選定した。なお、技術評価点の審査は、入札参加グループ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
7	74.08点	94.81点	168.89点	2
8	70.80点	100.00点	170.80点	1

- ① 技術評価点＝審査項目ごとの選定委員会の審査結果の合計点
- ② 価格点＝100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）
なお、得点は小数点第3位を四捨五入
- ③ 総合評価点＝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8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8)

	代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号8	(株)長谷工コーポ レーション 関西	千里ハウジング(株)	建設
		(株)長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部	設計
		(株)谷脇建築事務所	工事監理

4. 選定委員会における評価の概要

各提案に対する選定委員会での評価の概要は次の通りである。

(1) 提案受付番号7

- ・ 事業実施体制及び地域経済配慮などについては、
 - 代表企業の同種事業の業務経験が豊富であり、構成企業との連携も期待できることが評価された。その他に、構成企業が富田のまちづくりに継続的に関わっているなど、地域のまちづくりに対する姿勢が評価された。

- ・ 施設計画については、
 - 駐車場を全て平面式で確保しており、各住戸から近い位置に確保できていることが評価された。一方で、南側の長く連続した駐車スペースにおける安全性（車両通過速度、防犯面等）の確保が懸念事項とされた。
 - 住戸の南面率が高く、日照時間の確保に配慮した計画となっていること、住戸の通風性についても配慮されていることが評価された。
 - 住戸の間口が狭く、一部の型別プランにおいて住戸内の動線に課題を有することが懸念事項とされた。
 - 環境への配慮について、第三者評価による CASBEE の S ランクを取得する計画としていることが評価された。
 - 外装材・給排水管など耐用年数の長いものを使用するなど L C C の削減の提案が評価された。
 - 住宅全体の可変性が評価された。

- ・ 施工実施計画については、
 - 工期短縮の工夫により、12 か月の工期短縮や集会所の早期供用開始を提案していることが評価された。
 - 事前調査（交通量調査、近隣の小学校への調査等）に基づく提案を行っていることが評価された。

- ・ 入居者移転支援計画については、
 - 24 時間対応のコールセンター窓口を開設する提案を行っていることが評価された。
 - 新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた、入居者説明会の小集団での開催や、WEB開催を提案していることが評価された。

(2) 提案受付番号 8

- ・ 事業実施体制及び地域経済配慮などについては、
 - 代表企業の同種事業の業務経験が豊富であり、構成企業との連携も期待できることが評価された。その他に、代表企業の地域貢献活動の実績が豊富であり、また、市内の構成企業は富田地区の商業協同組合などと連携したイベントの実績を有する等、地域のまちづくりに対する姿勢が評価された

- ・ 施設計画については、
 - 配置計画で、歩車道の完全分離がされていることによる安全性の高さが評価された。一方で、地域交流動線における歩行者と自転車の混在による安全性が懸念事項とされた。
 - 住戸プランに無理がなく、住棟内で各プランを混在して配置していることが、評価された。一方で、西向き住戸の多いプランとなっており、残暑時期等の西日による室内温熱環境への配慮、住戸抽選時の調整上の課題を有することが懸念事項とされた。
 - 共同菜園・花壇として「みんなの庭」の整備を提案していることが評価された。一方で、設置する場所については課題を有することが懸念事項とされた。
 - 1階の一部ではあるが、住宅に可変性があることが評価された。
 - 駐車場を自走式立体駐車場として確保することで、近隣側に緑地を設ける提案となっていることが評価された。一方で、死角が生まれることによる防犯への課題を有することが懸念事項とされた。
 - 自走式立体駐車場の 2 層、3 層の利用について、要配慮世帯等のバリアフリー上の課題を有することが懸念事項とされた。
 - 担い手組織によるコミュニティ自主管理組織の立ち上げ支援について、具体的な地域の既存主体との連携の提案があったことが評価された。

- ・ 施工実施計画については、
 - 工期短縮の工夫により、8 か月の工期短縮を提案していることが評価された。
 - 施工体制、チェック体制の構築や、工業化工法による品質の安定化を図る提案が評価された。

- ・ 入居者移転支援計画については、
 - 移転支援事務所以外に、誰でも集まれる談話室を設け、入居者のコミュニティ形成を図っていることが評価された。
 - 造作物などを残置可とし、事業者側で解体時に一斉撤去する提案が評価された。

5. 落札者候補提案に対する要望事項

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、選定委員会として要望する。

(1) 施工上の安全対策・近隣への配慮について

- ・ 住宅地に囲まれている敷地条件を踏まえ、圧迫感やプライバシー等に最大限配慮すること。また、近隣住民に対する説明について、「地域住民目線」で、地域住民の方々が納得できる説明・対応を心がけること。実施方法や内容、スケジュール等を、事前に市に対して提示し、その内容について市との協議を行うこと。
- ・ 入居者及び地域住民への安全管理の徹底を図り、工事車両等の運行、停車等による近隣道路の生活利便性・安全性の低下につながるような施工計画とし、また、騒音、振動、粉塵等に対して適切な対策を行うなど、工事期間中において、入居者及び地域住民に対して最大限配慮すること。特に小学校に近接立地であることを踏まえ、小学校関係者と協議の上、登下校時のみならず、授業時間帯への配慮にも留意すること。

(2) コミュニティミックスと多世代交流の促進について

- ・ 住棟や集会所、ふれあい交流公園、緑地、通路等の配置並びに住棟における住戸や共用空間及びそれらをネットワークする地域交流動線の詳細を設計する段階にあたっては、多様な年齢層からなる市営住宅入居者のコミュニケーション及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成がなされるよう、市の担当者と本プランについて十分に協議し、共通理解を深めること。
- ・ 担い手組織によるコミュニティ自主管理組織の立ち上げ支援についての具体的な地域の既存主体との連携提案の実現に向けて、積極的に取り組むこと。

(3) 施設計画に関する改善要望について

- ・ 地域交流動線において歩行者と自転車が混在する箇所について、安全性を確保すること。
- ・ 設計段階において詳細を詰めて行く中で、生活者の生活動線を考えた場合に課題となる指摘事項が出てくる可能性がある。市の担当者と本プランについて十分に協議し、共通理解を深めること。
- ・ 西向き住戸の多いプランであるため、残暑時期等の西日による室内温熱環境への配慮等、住環境の快適性の改善に取り組むこと。
- ・ 自走式立体駐車場における死角となる部分での防犯性及びバリアフリー面での配慮について市の担当者と十分に協議すること。

最後に、この高槻市営富寿栄住宅建替事業は、高槻市において初となる PFI 事業であり、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るものである。

以上

令和2年12月16日

高槻市PFI事業者選定委員会

委員長 澤木 昌典

