

(別紙)

利府町営住宅建替事業

審査講評

令和7年1月10日

利府町営住宅建替事業
PFI事業等選定審査委員会

目次

第1	審査及び評価の概要	1
1	民間事業者の選定方式及び選定方法	1
2	提案に関する評価の体制	1
3	審査の手順	2
4	評価の経緯	3
第2	審査の経過及び審査結果	4
1	応募資格審査	4
2	提案審査	5
	(1) 提案書類の受付	5
	(2) 提案価格の確認	5
	(3) 提案審査	5
第3	総合評価	11
第4	審査委員会による総評	12

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、建替整備及び入居者移転支援の各業務を通じて、民間事業者に、効率的・効果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、公募型プロポーザル方式により行った。

民間事業者の選定方法は、応募資格審査と提案審査により実施した。

応募資格審査では、応募者の応募資格要件の適格性を審査した。

提案審査では、まず応募者から提出された提案価格が上限額を上回っていないことの確認（上回っている場合はこの時点で失格となる。）を行った。

続いて、基礎的要件（要求水準を満たしているか等）に関する審査（基礎審査、要求水準を充足していない場合はこの時点で失格となる。）を行った。その後、価格に基づく審査、技術評価に基づく審査（提案内容の審査）を行い、それぞれの評価点の合計点による総合評価（総合評価点の算定）を行った。

2 提案に関する評価の体制

技術評価に基づく審査（提案内容の審査）は、学識経験者等で構成する「利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）」において行った。

審査委員会の委員は、次に示すとおりである。

■利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会 委員一覧

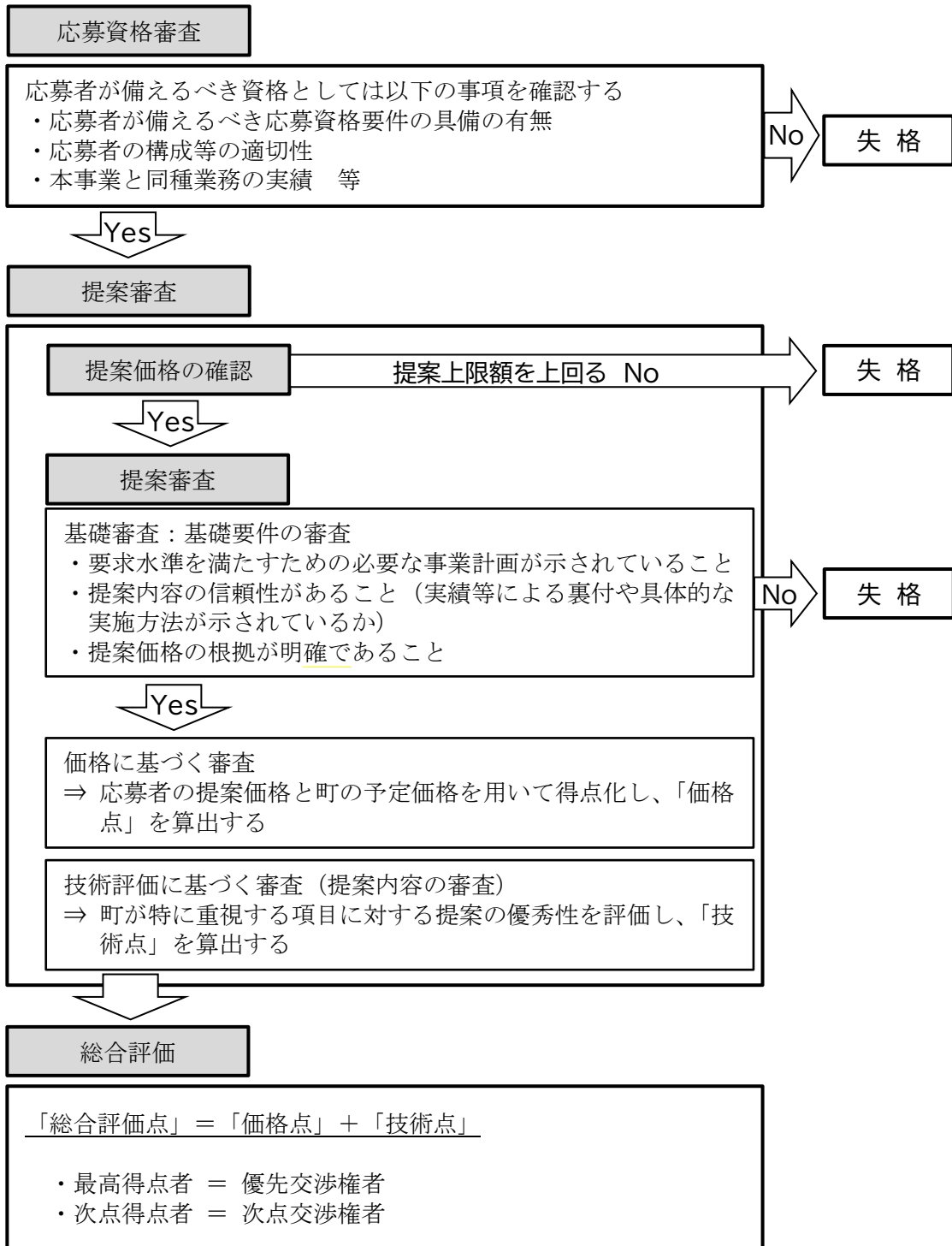
区分	氏名	所属及び役職名
委員長	平岡 善浩	公立大学法人宮城大学事業構想学群教授
副委員長	櫻井 やえ子	利府町副町長
委員	三浦 俊徳	一般財団法人宮城県建築住宅センター理事長
委員	白戸 祐丞	弁護士法人杜協同法律事務所弁護士
委員	中鉢 政彦	中鉢政彦公認会計士・税理士事務所公認会計士・税理士
委員	郷右近 啓一	利府町企画部長

3 審査の手順

応募書類等の審査は、以下の手順で実施した。

なお、応募資格審査は、提案審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、応募資格審査の結果は、提案審査に影響しないこととした。

■ 審査及び選定の流れ



4 評価の経緯

本事業において、公募型プロポーザル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、以下のとおり審査委員会を開催した。

■ 審査委員会の開催と評価の経緯

開催回	日程	内容
第1回	令和6年2月6日	1 委員委嘱、委員長及び副委員長の選出 2 実施方針について 3 要求水準書（案）について
第2回	令和6年5月10日	1 第1回審査委員会審議結果に基づく実施方針等の修正及び公表状況について 2 実施方針等に対する質問・意見の受付、回答の公表及び修正案について 3 募集要項等について 4 特定事業の選定について
第3回	令和6年10月4日	1 民間事業者の募集経過、応募状況及び応募資格審査について 2 審査方法について 3 プレゼンテーション実施要領について
第4回	令和6年11月15日	1 提案書類審査（基礎審査）について 2 事前質疑書について 3 提案審査について
第5回	令和6年12月20日	1 事業者によるプレゼンテーション 2 委員意見交換、個人評価 3 評価結果及び講評の確認 4 総合評価点の確認

第2 審査の経過及び審査結果

1 応募資格審査

(1) 応募資格審査書類の受付

令和6年6月21日付で公募型プロポーザルの実施の公告をした本事業について、募集要項等に関する説明会、事業者からの募集要項等に関する質問の受付及び町の回答を経て、令和6年8月23日の応募表明書、応募資格審査申請書の受付期限までに、2グループから応募表明書等が提出された。

(2) 応募資格要件の確認

町は、2グループから提出された応募表明書等をもとに、募集要項等に示す応募資格要件を満たしていることの確認を行った。

その結果、いずれの応募者も応募資格を満たしていることが確認された。

町は、応募資格審査の結果を審査委員会に報告した。

(3) 応募資格審査結果の通知

町は、令和6年9月17日付で、応募資格審査を通過したことを、2グループそれぞれの代表企業あてに通知した。なお、応募資格審査を通過した応募者は、次のとおりである。

■ 応募資格審査を通過した応募者名及び受付番号(応募順)

応募者名	受付番号
陽向の守 (ひなたのもり) (代表企業 青木あすなろ建設株式会社 東北支店)	受付番号 813
橋本店グループ (代表企業 株式会社橋本店)	受付番号 424

2 提案審査

(1) 提案書類の受付

令和6年10月25日の提案書類の提出期限までに、応募資格審査を通過した応募者2グループから、町に提案書が提出された。

(2) 提案価格の確認

町は、応募者が提示する提案価格の合計が、町が設定した本事業の提案上限額以下であることの確認を行った。

その結果、2グループとも提案書に記載された提案金額が町の設定した提案上限額を超えていないことを確認した。

(3) 提案審査

① 基礎審査

町は、応募者からの提案書について、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、基礎的要件に関する審査（基礎審査）を行った。

その結果、受付番号424は、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認され適格としたが、受付番号813は、要求水準を充足しなかったため失格とした。

町は、基礎審査の結果を審査委員会に報告した。

② 価格に基づく審査

価格提案書に記載された提案価格の配点は50点満点とし、基礎審査を通過した受付番号424の価格点を以下に示す方法で算出した。

■「価格点」の算定式

$$\text{「価格点」} = 50 \times \text{最安提案価格} / \text{提案価格}^*$$

$$\text{※提案価格} = \text{建替整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費}$$

なお、得点は少数点第3位を四捨五入して求めた。

■提案価格に基づく価格点の算定結果

受付番号	提案価格	価格点	算出方法
424	2,875,250,000円也 (最安提案価格)	50.00	50点×(2,875,250,000/2,875,250,000)

③ 技術評価に基づく審査（提案内容の審査）

技術評価に基づく審査（提案内容の審査）にあたっては、グループ名や企業名を伏せる匿名での評価とし、基礎審査を通過した受付番号424の提案書等に記載された内容について、審査委員会の各委員が次表に示す審査項目に従って評価を行い、下式により採点し、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審査項目の技術点とした。

■「技術点」の算定式

「技術点」 = Σ (各項目の配点 × 評価ランクに応じた評価比率)

■評価区分と評価比率

評価ランク	評価内容	評価比率
A	特に優れている	100%
B	優れている	75%
C	標準的である	50%
D	優れた点は見受けられない	25%

■審査項目の各配点及び審査結果

審査項目		配点	評価結果
			受付番号424 得点
大分類	中分類		
ア 本事業の実施方針	a 本事業の実施方針の理解度	25	19.79
イ 事業実施体制及び地域社会への配慮等	a 事業の実施体制	5	3.13
	b リスク管理計画	5	3.54
	c 地域社会への貢献度	10	6.67
ウ 施設計画	a 全体計画	30	26.25
	b 住棟・住戸計画	30	20.00
	c ユニバーサルデザインへの配慮	5	3.33
	d 安全・防犯・防災への配慮	5	3.54
	e 維持管理のしやすさへの配慮	20	15.00
	f 地球環境共生への配慮	10	7.92
エ 施工計画	a 工区分、工期設定、施工体制等	10	7.50
	b 周辺環境への配慮	10	5.83
オ 入居者移転支援計画	a 円滑な入居者移転への配慮	20	13.33
カ その他	a その他独自の提案	15	10.63
合計		200	146.46

受付番号424の提案内容に対して、委員からは、審査項目毎の評価に関して、以下のような意見があった。

ア 本事業の実施方針に関する評価

a 本事業の実施方針の理解度

- ・トータルにバランスの取れた提案となっており、本事業の方針及び町の基本理念を十分に汲んだ内容になっている点は評価できる。
- ・高齢化社会に対応し安心して住み続けられるような住民への各種サポート事業や健康増進、防災等への取り組みは評価できる。
- ・ライフサイクルコストの低減や維持管理への配慮が行き届いた提案は評価できる。
- ・既存の異なるコミュニティ（石田・堀川・八幡崎）からの集約建替において、“なごみひろば”による交流の促進や、高齢単身者の見守りを考慮した住戸配列、入居者の安全と健康への対策、長寿命化や維持管理の容易性への工夫などの提案は評価できる。

(19.79点/25点)

イ 事業実施体制及び地域社会への配慮等に関する評価

a 事業の実施体制

- ・PPP/PFI 事業及び公営住宅の実績が十分な企業で構成されており、構成企業の役割分担も明確で、代表企業のリーダーシップが感じられる点は評価できる。
- ・プロジェクトマネージャーを中心としたマネジメントとモニタリングに加え、代表企業を中心としたチェック体制を複数講じ、進捗状況や課題を共有するために定例会議や町への定期的な報告会を実施する提案は評価できる。

(3.13点/5点)

b リスク管理計画

- ・リスクマネジメントの方針が明確にされていること、個々のリスクに対する負担区分・管理方法・対応策を具体的に検討している点は評価できる。
- ・特定事業契約書に規定した保険以外の保険に加入し、幅広くリスクを低減させる提案は評価できる。

(3.54点/5点)

c 地域社会への貢献度

- ・構成企業による災害復興支援をはじめ、代表企業は様々な地域貢献の実績がある。
- ・本事業においては、自治会の発足支援や社会福祉協議会等との協議による環境整備支援など、入居後の積極的な取組の提案は評価できる。

- ・町内中学生を対象とした町のキャリアシップ事業への協力、町内企業との関係構築、町内中高生向けの現場見学会など、町民や地元企業に対する取組みは評価できる。

(6.67 点/10 点)

ウ 施設計画に関する評価

a 全体計画

- ・集会所と広場を中心に置き、各住棟へのアクセスの利便性、安全性を確保することで、町営住宅の一体感を創出する提案は評価できる。
- ・3つの住棟は余裕のある隣棟間隔をもった配置とした提案は評価できる。
- ・住棟と集会所を別棟としたことで、居住空間との区分と地域住民への開放が両立できる提案は評価できる。木造で温かみのある集会所の整備の提案も評価できる。
- ・広場や花壇、周遊散歩コースなど、平面駐車場を十分確保しながらもバランスの取れた外構計画になっている提案は評価できる。
- ・住棟共用部や散歩コースにおけるベンチの設置など、住民の交流が図られやすいよう工夫している提案は評価できる。

(26.25 点/30 点)

b 住棟・住戸計画

- ・同フロアに複数の住戸タイプを組み合わせ、共用廊下をクランクさせて変化を出すなど、工夫のある提案は評価できる。
- ・遮音性、耐振動性において要求水準を超える提案は評価できる。
- ・将来の生活スタイルへのフレキシブルな対応を可能とするため、可動式建具を採用するなどの工夫は評価できる。

(20.00 点/30 点)

c ユニバーサルデザインへの配慮

- ・高齢者対策等級（共用部）について、要求水準の等級3を上回る等級4の仕様とする提案は評価できる。
- ・居室内の設備も細かい点で配慮がなされ、安全機能が充実している点は評価できる。

(3.33 点/5 点)

d 安全・防犯・防災への配慮

- ・歩車動線の分離や照度、見通しの確保など、日常的な安全、防犯に配慮した配置計画、建築計画になっている提案は評価できる。
- ・PC工法により施設の耐震化が図られ、造成計画においては、豪雨などの災害時の対応も考慮された計画となっている提案は評価できる。

- ・南側ブロックの嵩上げによる災害ハザード区域の解消、北側ブロックの集会所の配置計画やゲリラ豪雨を想定した勾配確保等により、水害リスクへの対応がなされている提案は評価できる。

(3.54 点/5 点)

e 維持管理のしやすさへの配慮

- ・修繕、更新、維持管理コストに関して、様々な視点から配慮がなされている提案は評価できる。
- ・PC工法により建物の長寿命化が期待できるほか、維持管理コストに配慮された提案を評価できる。

(15.00 点/20 点)

f 地球環境共生への配慮

- ・工法の特性による型枠廃棄物の削減や、運搬方法の工夫によるCO₂削減の提案は評価できる。
- ・高耐久仕様の建材採用によるライフサイクルコスト低減や、具体的な数値を織り込んだ省エネ及び環境に配慮がなされた提案は評価できる。

(7.92 点/10 点)

エ 施工計画に関する評価

a 工区区分、工期設定、施工体制等

- ・4週8閉所を越える提案でありながら、令和10年度末までに建物を引き渡すスケジュールの提案は評価できる。また、人員不足による工程への影響も少ない点も評価できる。
- ・入居者の安全確保を最優先とした仮設計画の提案は評価できる。
- ・ドローン空撮による視覚的な情報に基づく現場管理と、町への情報共有がなされる体制についての提案は評価できる。

(7.50 点/10 点)

b 周辺環境への配慮

- ・騒音・振動・粉塵、交通障害対策の具体的な提案や、騒音・粉塵・交通障害の発生自体を抑制する提案は評価できる。
- ・具体的な搬入ルートを設定し、右折による交通渋滞に配慮した提案は評価できる。

(5.83 点/10 点)

オ 入居者移転支援計画に関する評価

a 円滑な入居者移転への配慮

- ・ 合同の説明会に出席できない世帯を個別訪問して個別プランを作成するなど、高齢者等への配慮がなされている提案は評価できる。
- ・ フリーダイヤルの導入、要求水準を上回る相談機会の設定、“住まいのしおり”の作成など、きめ細かな対応は評価できる。
- ・ 複数世帯によるグループ申し込みなど、既存コミュニティを意識し、本事業の特性を踏まえた提案は評価できる。

(13.33点/20点)

カ その他に関する評価

a その他独自の提案

- ・ “なごみひろば”の名称・使い方を公募する提案や、仮囲いへの学生のキャンパス利用など、事業ステップに合わせ地域コミュニティを促進する取組の提案は評価できる。
- ・ 常設の災害自立型自販機やかまどベンチ、様々な備蓄物資の提供等、災害対応を充実させる提案は評価できる。

(10.63点/15点)

第3 総合評価

総合評価の結果は下記に示すとおりで、この結果、審査委員会は、受付番号424の「橋本店グループ」（代表企業：株式会社橋本店）を優先交渉権者（候補）として選定した。

■総合評価結果

受付番号	①価格点（点）	総合評価点（点） ①+②	備考
	②技術点（点）		
424	50.00	196.46	優先交渉権者
	146.46		

■優先交渉権者

グループ名称	区分	企業名
橋本店グループ	代表企業	株式会社橋本店
	構成企業 (代表企業を除く)	大成ユーレック株式会社 株式会社昴設計 アート引越センター株式会社

第4 審査委員会による総評

本事業は、耐用年数を大幅に超過している堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の集約・建替えにあたり、設計・施工・入居者移転支援を一括して発注する PFI 手法で行うものであり、県内で初となる公営住宅整備における PFI 事業である。

基礎審査を通過したグループの提案においては、これまでの各企業の経験・ノウハウ・技術を活かすことで、町の要求水準を上回る提案内容が示されており、提案書に込められた熱意と努力に敬意を表する。

審査委員会は、審査基準に基づく各審査項目について厳正かつ公正に評価を行い、橋本店グループを優先交渉権者（候補）として選定した。

提案審査では、グループ構成企業の有するノウハウや創意工夫が随所にみられるとともに、町が目指す公営住宅の整備を体現した提案となっており、全体として優れていると評価した。

事業を進めるにあたっては、優れたサービスを提供する事業の実現に向けて、更なる努力を期待するとともに、町民から高く評価される事業となることを期待する。また、以下の諸点にも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、町営住宅のコンセプトを踏まえ、圧迫感を抑え周辺と調和するような住棟の配置やデザイン等をさらに検討されたい。
- 町営住宅の集約や新規入居者による新しい団地コミュニティ形成を促進するための工夫について、さらに検討されたい。
- 散歩コースの設置にあたっては、入居者のプライバシー確保や住戸の防犯対策に留意されたい。
- 住戸計画では、シンプルで使いやすい間取りとなっているが、高齢者に対してのヒートショック対策や、車いす利用者への対応について、今後の検討を求めたい。また、一部 3LDK タイプに開口部がない居室があり、改善を求めたい。
- 入居者移転支援において、入居者の引っ越しに関する不安を払拭するため、入居者の特性に応じた、よりきめ細やかなサービスの提供を求めたい。
- コミュニティ花壇は、入居者による手入れ等の負担等が想定されるため、緑豊かな状態を維持するための方策について検討されたい。
- 町や関係者の要望・意見をよく聴き、十分に協議・調整を重ねた上で本事業に反映し、確実に進めていただきたい。

以上も含め、本町にふさわしい新たな町営住宅の再生が行われることを要望する。