

市営新町住宅他建替え事業

審査講評

平成 25 年 3 月

大館市 市営新町住宅他建替え事業
事業者選定委員会

平成24年10月5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「市営新町住宅他建替え事業」(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。

平成25年3月19日

大館市 市営新町住宅他建替え事業 事業者選定委員会

委員長	山口 邦雄
副委員長	小笠原 吉張
	菅原 香織
	綿貫 一子
	木村 勝広
	丸屋 義明

目 次

1. 事業者選定の体制等	1
2. 審査結果	1
2.1 基礎項目審査	1
2.2 加点項目審査	1
2.3 総合評価	2
3. 審査結果の総評	3

1. 事業者選定の体制等

(1) 事業者選定の体制

入札書類審査に当たっては、大館市が基礎項目審査を行ったうえで、大館市が設置した学識経験者等で構成する市営新町住宅他建替え事業事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）が入札参加者から提出された入札書類の加点項目審査を行い、優秀提案を選定、大館市にその選定結果を報告した。

(2) 事業者選定委員会

事業者選定委員会の構成は、以下のとおりである。

（順不同、敬称略）

委員長	山口 邦 雄	公立大学法人秋田県立大学 システム科学技術学部 建築環境システム学科 准教授
副委員長	小笠原 吉張	東北職業能力開発大学校附属秋田職業能力開発短期大学校 住居環境科 能開准教授
委員	菅 原 香 織	秋田公立美術工芸短期大学 産業デザイン学科 助教
委員	綿 貫 一 子	公認会計士 綿貫一子事務所
委員	木 村 勝 広	大館市 総務部長
委員	丸 屋 義 明	大館市 建設部長

2. 審査結果

2.1 基礎項目審査

入札参加者の提案内容が、落札者決定基準「別紙 1 基礎審査項目の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて大館市が審査を行った。この結果、入札参加者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た。

2.2 加点項目審査

(1) 審査方法

前述のとおり、基礎項目審査において適格とみなされた入札参加者の提案内容について、事業者選定委員会が、以下に示す加点審査項目ごとに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。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点
① 事業計画全般に関する事項	105
② 設計業務に関する事項	420
③ 建設・工事監理業務に関する事項	105
④ 維持管理業務に関する事項	30
⑤ 入札者独自の提案に関する事項	40
合 計	700

【加点基準】

	評価水準	加点比率
A	特に優れている	100%
B	A と C の中間程度	75%
C	優れている	50%
D	C と E の中間程度	25%
E	優れている点はない	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	A グループの得点
① 事業計画全般に関する事項	105	56.04
② 設計業務に関する事項	420	223.96
③ 建設・工事監理業務に関する事項	105	56.88
④ 維持管理業務に関する事項	30	16.67
⑤ 入札者独自の提案に関する事項	40	23.75
合 計	700	377.3

※ 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

性能評価点と価格評価点の合計を次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：700点満点）} + \text{価格評価点（300点満点）}$$

	配点	A グループの得点
性能評価点	700	377.3
価格評価点	300	30.9
総合評価点	1,000	408.2

3. 審査結果の総評

入札に際しては、1 グループのみの提案となった。このグループは、地元企業を中心とした企業で構成され、地域密着の体制で事業を推進することが掲げられ、提案内容においては、当該敷地の事情を十分に鑑み、制約の厳しい条件の中、創意工夫が見られるものであり、本事業への熱意と各企業の技術力の高さを認識するものであった。

このグループの提案は、全体的にバランスのとれた配置計画、安全性、快適性、利便性を考慮した動線・諸室計画、災害や積雪、高齢者等のニーズ等、地域への配慮がみられた点は評価されるものであった。

建設工事期間中においても、周辺・地球環境への配慮について具体的な方策が提案され、維持管理期間中においても、ランニングコストの低減に向けた具体的な提案があった点は評価された。

また、価格面においても、東日本大震災以降の建設資材の高騰や人材不足等、昨今の建設業界をめぐる厳しい環境の中、入札価格が大館市の予定価格を下回っており、事業計画、設計、建設・工事監理、維持管理のそれぞれにおいて、品質は確保しながらも、コストダウンのための創意工夫が数多く盛り込まれたものと理解している。

ただし、提案内容については、以下のとおり、再検討が必要な箇所もみられることから、大館市と事業者間で十分な協議を行い、この住宅の居住者や地域住民に末永く愛される施設整備並びに長期にわたって安全かつ確実な維持管理の遂行が実現されることを強く望むところである。

- ・ 設計段階において、セットバック等により、近隣住宅への日照をできる限り確保しつつ、圧迫感を軽減するよう努める必要がある。
- ・ 屋内駐車場からエントランスホールへのアクセスやトランクルーム及びゴミ置き場の配置等について、特に降雨・降雪時等（雪庇対策含む）を鑑み、居住者の安全性や快適性、利便性等をより高める必要がある。
- ・ 公営住宅として、高齢者や身体に障害を抱える方等、様々な方の利用が想定されるため、階段の手摺や段鼻のノンスリップ等のサイズや取付位置、形状等について、必要に応じて、さらなる検討を進める必要がある。
- ・ 仕上計画において、可能な限り、地元産材を積極的に採用するよう検討する必要がある。

添付資料 個別講評

	A グループ
I. 事業計画全般に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の基本理念を理解しており、事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた事業実施の基本方針及び計画が練られている。これらの具体的な提案内容について、地域密着の体制で事業を推進することが特筆される。 ・ 各構成員の責任範囲を厳密に定めることによって、責任を持って事業を遂行する体制が整えられているとともに、相互モニタリングや第三者によるモニタリング等、リスク管理体制の構築やリスク緩和措置について工夫されている点は評価できる。 ・ ライフサイクルコストの低減に向けた具体的なアイデアが提案されており、その実施体制も確立されている点は評価できる。
II. 設計業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制約の厳しい条件の中、敷地全体のバランスのとれた配置計画、安全性、快適性、利便性を考慮した動線・諸室計画となっている点は評価できる。 ・ 外観デザインについて、統一感のあるデザインを採用のうえ、アクセントとなる分節化等により工夫している点は評価できる。 ・ 外構等について、冬期の除雪対策やつらら対策等に配慮して計画している点は評価できる。 ・ 構造計画の考え方について、耐震安全性を確保するよう工夫している点は評価できる。 ・ 設備計画の考え方について、冬期対策を施し、ランニングコストを抑えるよう高効率型器具や省エネルギー型器具等を積極的に採用している点は評価できる。 ・ 防災安全計画の考え方について、防犯上有効なセキュリティ対策を具体的に提案している点は評価できる。
III. 建設・工事監理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設及び解体工事に伴う騒音や振動等を最小限に抑える対策や周辺への配慮等について具体的な方策が提案されている点は評価できる。 ・ ゼロエミッション施工等、地球環境に配慮した建設計画が提案されている点は評価できる。 ・ 工事監理業務について、相互モニタリングや品質管理等の具体的な方策が提案されている点は評価できる。

	A グループ
IV. 維持管理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保守管理・点検等の維持管理業務プロセスについて、具体的な方策や改善提案等が盛り込まれている点は評価できる。 ・ 清掃や除雪に関して、具体的に提案されている点は高く評価できる。 ・ 長期修繕計画作成業務について、大規模修繕の実施予定時期に一斉総点検を実施する等、具体的な方策が提案されている点は評価できる。 ・ 事業期間終了時の引渡しについて、具体的な方策が提案されている点は評価できる。
VI. 入札者独自の提案に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時における周辺地域との関わり方等について、配慮している点は評価できる。 ・ 男女共同参画社会の実現に向け、本事業への女性の積極的な登用について具体的に提案している点は評価できる。