

# 白雲台団地建替事業（1期）

審査講評

2019年10月31日

下関市

## はじめに

下関市（以下「市」という。）は、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。）に基づき白雲台団地建替事業（1 期）を実施する事業者グループを透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で選定するため、下関市附属機関設置条例（平成 22 年条例第 3 号）により、下関市 PFI 事業審査委員会（白雲台団地建替事業（1 期））（以下「審査委員会」という。）を設置した。審査委員会では、落札者決定基準（案）について審議を行うとともに、応募グループの提案内容について審査を行い、2019 年 9 月 30 日に落札者候補を選定し、市に答申した。市は、審査委員会による選定結果を踏まえ落札者を決定し、2019 年 10 月 7 日に公表した。当審査講評は、落札者候補の選定が終了したことを受け、審査委員会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

2019 年 10 月 31 日

下関市 PFI 事業審査委員会（白雲台団地建替事業（1 期））

会 長 前田 哲男  
副 会 長 南 博  
委 員 杉浦 勝章  
委 員 今村 俊一  
委 員 江崎 暢宏

— 目次 —

第1 審査手順及び審査委員会の開催状況 .....	1
1 審査の方法 .....	1
2 審査の体制 .....	1
3 審査及び選定の流れ .....	2
4 審査委員会の開催状況 .....	3
第2 審査の経過及び審査結果 .....	4
1 選定、契約の手順及びスケジュール .....	4
2 第一次審査（入札参加資格確認審査） .....	5
3 第二次審査（提案審査） .....	6
4 落札者候補の選定及び市への答申 .....	11
第3 審査講評 .....	12
1 応募グループの提案内容に対する審査講評 .....	12
第4 総評 .....	15

## 第1 審査手順及び審査委員会の開催状況

### 1 審査の方法

本事業を実施する事業者グループの選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各応募グループからの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）にて行うものとした。

また、落札者候補を選定するための審査は、第一次審査（入札参加資格確認審査）及び第二次審査（提案審査）の二段階で実施した。

第一次審査は、入札参加希望者が応募グループとして備えるべき参加資格要件及び本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査し、第二次審査では、第一次審査により入札参加資格があると認められた応募グループの提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行った。

審査委員会は、審査項目表に基づいて提案内容を審査し、「技術評価点」として得点化を行い、さらに、入札価格に基づいて「価格点」を算出し、「技術評価点」と「価格点」をあわせて「総合評価点」を算出するものとした。

配点は、技術評価点60点、価格点40点の計100点満点とした。

### 2 審査の体制

市は、提案内容の審査に関して、学識経験者等で構成する審査委員会を設置した。

審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申した。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定した。

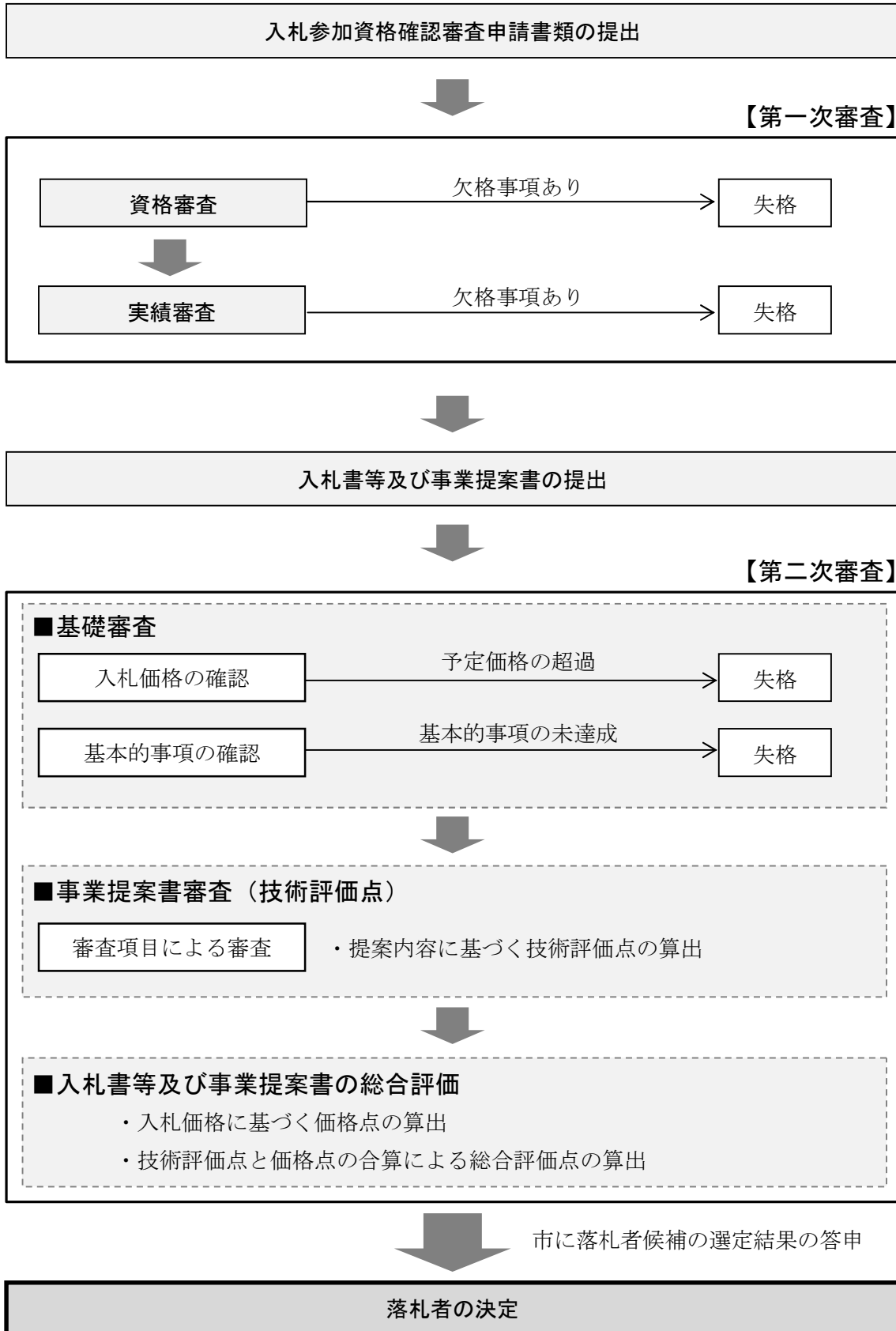
審査委員会の委員は次のとおりである。

表1 下関市PFI事業審査委員会（白雲台団地建替事業（1期））委員

委員氏名	所属する団体名及び役職名
前田 哲男	山口県立大学社会福祉学部 教授
南 博	北九州市立大学地域戦略研究所 教授
杉浦 勝章	下関市立大学経済学部 准教授
今村 俊一	今村俊一法律事務所 弁護士
江崎 暢宏	下関市建設部 部長

### 3 審査及び選定の流れ

落札者候補の審査及び選定の手順は、以下のとおりである。



#### 4 審査委員会の開催状況

次のとおり審査委員会を開催した。

表 2 審査委員会の開催状況

日程	会議	主な審議内容等
2019年 1月31日	第1回審査委員会	(1) 委員会の運営について (2) 会長・副会長の選出について (3) 委員会の公開・非公開について (4) 実施方針、モニタリング基本計画（案）について (5) 事業概要及び事業者選定スケジュールについて (6) 要求水準書（案）について (7) 特定事業の選定について (8) 落札者決定基準（案）について
2019年 7月17日	第2回審査委員会	(1) 入札公告について (2) 入札参加資格確認審査（第一次審査）結果について (3) 審査実施要領（案）について (4) プレゼンテーション等実施要領（案）について
2019年 9月30日	第3回審査委員会	(1) 応募グループによるプレゼンテーション (2) 事業提案書審査 ・技術評価点の算出 ・価格点の算出 ・総合評価点の算出 (3) 落札者候補の市への答申

## 第2 審査の経過及び審査結果

### 1 選定、契約の手順及びスケジュール

事業者グループの選定及び契約に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりである。

表3 選定、契約の手順及びスケジュール

日 程（予定）	内 容
2019年4月22日	入札公告及び入札説明書等の公表
2019年5月8日	入札説明書等に関する説明会参加申込書提出締め切り
2019年5月14日	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会
2019年5月14日～5月20日	資料の閲覧
2019年5月14日～6月10日	入札説明書等に関する質問受付及び回答
2019年6月17日～6月19日	入札参加資格確認審査申請書類の受付
2019年7月10日	入札参加資格確認審査結果の通知（第一次審査）
2019年7月24日～7月26日	入札書等及び事業提案書の受付
2019年7月24日～7月26日	開札（第二次審査）
2019年9月30日	ヒアリング、事業提案書審査（第二次審査）
2019年10月3日	落札者の決定
2019年10月7日	落札者の公表
2019年10月中旬頃	基本協定書の締結
2019年11月上旬頃	仮契約の締結
2019年12月下旬頃	特定事業契約の締結

## 2 第一次審査（入札参加資格確認審査）

### 2-1 入札参加資格確認審査申請書類の提出

2019年4月22日付けで入札公告した本事業について、2019年6月17日から6月19日までの間に3グループから入札参加資格確認審査申請書類が提出された。

### 2-2 参加資格要件の確認

市は、3グループが提出した入札参加資格確認審査申請書類をもとに、入札説明書に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。その結果、いずれの応募グループも入札参加資格を満たしていることが確認された。審査委員会は、入札参加資格確認審査の結果について、第2回審査委員会において市から報告を受けた。入札参加資格を満たしているとされた応募グループは、次のとおりである。

表4 応募グループ一覧

応募グループ	企業名
野口工務店 グループ	株式会社野口工務店（代表企業）
	古田建設株式会社
	永山建設株式会社
	株式会社梓設計九州支社
	株式会社東武住販
梯（かけはし）	株式会社寿工務店（代表企業）
	株式会社長野工務店
	株式会社室田組
	株式会社松田平田設計大阪事務所
一般社団法人山口県公営住宅管理協会	
安成工務店 グループ	株式会社安成工務店（代表企業）
	福永建設株式会社
	住吉工業株式会社
	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店

### 2-3 入札参加資格確認審査結果の通知

市は、2019年7月10日付けで入札参加資格確認通知書を3グループそれぞれの代表企業宛に通知した。この際、より一層審査の公平性及び客観性を期すため、応募グループごとに受付番号を発行した。

表5 受付番号一覧

受付番号	応募グループ
38	野口工務店グループ
79	梯（かけはし）
95	安成工務店グループ



### **3 第二次審査（提案審査）**

#### **3-1 入札書等及び事業提案書の提出**

市は、2019年7月24日から7月26日までに入札参加資格を満たしているとされた3グループから市に入札書等及び事業提案書が提出された。

#### **3-2 入札価格の確認**

市は、入札書等及び事業提案書の受付時に、応募グループの代表企業の立会の上、開札を行い、全ての応募グループの入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。なお、開札では、入札価格が予定価格を超えていないことや入札書に不備のないことのみを確認し、入札書はその場で封印され第3回審査委員会まで市で保管された。

#### **3-3 基本的事項の確認**

市は、基本的事項確認表等に基づいて、各応募グループの提案内容が基本的事項を満たしていることを確認した。審査委員会は基礎審査の結果について、第3回審査委員会において市から報告を受け、これを確認した。

#### **3-4 事業提案書審査**

審査委員会は、基礎審査で適格とされた3グループの提案について、落札者決定基準に定める審査項目表に基づき審査を行い、審査委員会として応募グループごとに総合評価点の算出を行った。

##### **（1）技術評価点の算出**

技術評価点の配点は60点とした。

技術評価点の算出に当たっては、落札者決定基準に定める審査項目表（表6）に基づき、細項目ごとに「効果性」「的確性」「実行性」の3つの観点から各委員が評価を行い、最終的に合議により委員会として技術評価点の算出を行った。

技術評価点の算出結果は表7のとおりである。

表6 審査項目表

審査項目		細項目	評価ポイント
1. 事業の実施体制及び安定性 【配点：4点】		①実施体制【2点】	○事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている ○構成企業間の役割が明確となっている ○各業務において、実績及び能力のある者が業務遂行を行う体制となっている
		②安定性【2点】	○構成企業間でのリスク分担及びリスクが顕在化したときの対応が明確となっている ○緊急対応の体制が明確で、保険の付保などの有効な対応策が示された提案となっている
2. 施設計画 【配点：19点】	(1) 全体・配置計画 【11点】	①配置計画【5点】	○建替事業範囲外の住棟も含めた団地全体のコンセプトが検討され、一体的な配置計画が示されており、周辺居住環境にも配慮した魅力的で良好な居住環境の形成に配慮した計画となっている ○現状の地形条件や敷地の高低差に配慮した、バリアフリー性に富んだ配置計画となっている
		②コミュニティの形成【3点】	○入居者同士及び団地外の住民との良好なコミュニティ形成に資する空間の提案がなされている
		③良好な景観形成【3点】	○緑豊かな周辺環境との調和を図り、景観形成に配慮した色彩や画一的でないデザインとなっている
	(2) 住棟・住戸計画 【8点】	①住棟計画【4点】	○良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光及びプライバシーの確保等に配慮した計画となっている ○圧迫感の軽減に配慮した計画となっている ○共用部分等においてバリアフリーに配慮した住棟となっている
		②住戸計画【4点】	○単身者、子育て世帯、高齢夫婦など多様な世帯の入居に対応できる住戸タイプが供給されている ○バリアフリーに配慮し、快適な居住空間となるような室内設計の工夫がされている
		③施工計画【5点】	○無理のない施工計画・工程計画となっており、工期の遵守や短縮に向けた提案が示されている ○施工及び工事監理において、品質保持の実現に向けた具体的な提案が示されている
3. 施工計画 【配点：8点】		② 施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮【3点】	○施工中の近隣への十分な安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止等への有効な対策が示されている ○入居者及び近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、提案が示されている
4. 維持管理 【配点：15点】		①施設の耐久性、耐候性【5点】	○設備を含めた施設が耐久性、耐候性に優れており、長寿命化に配慮されている
		②施設の更新性【5点】	○施設の修繕・改修がしやすく、更新性に優れており、ライフサイクルコストの削減に向けた配慮がされている
		③施設のメンテナンス性【5点】	○団地内の清掃や植栽の管理など、入居者による管理を原則とした、メンテナンス性への配慮がされている

審査項目	細項目	評価ポイント
5. 入居者移転支援 【配点：12点】	① 円滑な業務履行のための方針・体制 【3点】	○入居者に配慮した円滑な入居者移転支援、確実な業務履行の考え方・体制が示されている
	② 円滑な移転支援・居住者対応サービス 【9点】	○移転に伴う入居者の負担軽減策や居住環境の変化への対応、入居者ニーズへの対応等のサービス提案がされている ○仮移転期間中の安否確認・緊急事態の対応策が示されている
6. 上記以外に評価すべき提案事項 【配点：2点】	上記の評価項目には含まれない優れた提案 【2点】	○上記の評価項目には含まれない優れた提案がされている

表 7 技術評価点算出結果

評価項目	配点	受付番号 38	受付番号 79	受付番号 95
<b>1. 事業の実施体制及び安定性</b>	<b>4</b>	<b>2.00</b>	<b>2.00</b>	<b>2.00</b>
①実施体制	2	1.00	1.00	1.00
②安定性	2	1.00	1.00	1.00
<b>2. 施設計画</b>	<b>19</b>	<b>9.50</b>	<b>13.25</b>	<b>9.50</b>
(1)全体・配置計画	11	5.50	8.25	5.50
①配置計画	5	2.50	3.75	2.50
②コミュニティの形成	3	1.50	3.00	1.50
③良好な景観形成	3	1.50	1.50	1.50
(2)住棟・住戸計画	8	4.00	5.00	4.00
①住棟計画	4	2.00	3.00	2.00
②住戸計画	4	2.00	2.00	2.00
<b>3. 施工計画</b>	<b>8</b>	<b>4.00</b>	<b>4.00</b>	<b>4.75</b>
①施工計画	5	2.50	2.50	2.50
②施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮	3	1.50	1.50	2.25
<b>4. 維持管理</b>	<b>15</b>	<b>7.50</b>	<b>7.50</b>	<b>7.50</b>
①施設の耐久性、耐候性	5	2.50	2.50	2.50
②施設の更新性	5	2.50	2.50	2.50
③施設のメンテナンス性	5	2.50	2.50	2.50
<b>5. 入居者移転支援</b>	<b>12</b>	<b>6.00</b>	<b>9.00</b>	<b>8.25</b>
①円滑な業務履行のための方針・体制	3	1.50	2.25	1.50
②円滑な移転支援・居住者対応サービス	9	4.50	6.75	6.75
<b>6. 上記以外に評価すべき提案事項</b>	<b>2</b>	<b>1.00</b>	<b>0.50</b>	<b>0.50</b>
①上記の評価項目には含まれない優れた提案	2	1.00	0.50	0.50
<b>技術評価点</b>	<b>60</b>	<b>30.00</b>	<b>36.25</b>	<b>32.50</b>

## (2) 価格点の算出

価格点の配点は40点とした。

価格点は、技術評価点の算出後、審査委員会において入札価格を開封し、落札者決定基準に定める以下の算定式に基づいて算出した。

＜算定式＞

価格点 = 40点 ×	{	$\frac{\text{全入札中最も低い入札価格}}{\text{当該応募グループによる入札価格}}$	}
-------------	---	--	---

※小数点第3位を四捨五入

価格点の算出結果は次のとおりである。

表8 価格点算出結果

予定価格（税抜）		1,561,470,000円	価格点
入札価格 （税抜）	受付番号 38	1,550,000,000円	38.97点
	受付番号 79	1,530,000,000円	39.48点
	受付番号 95	1,510,000,000円	40.00点

## (3) 総合評価点の算出

審査委員会は、技術評価点と価格点を合わせて総合評価点を算出し、総合評価点が最も高かった受付番号79を落札者候補として選定した。なお、提案審査においては、応募グループ名、代表企業名及び構成企業名を伏せて審査し、審査終了後に実名を開示し確認した。

総合評価点の算出結果は次のとおりである。

表9 総合評価点算出結果

評価項目	配点	受付番号 38	受付番号 79	受付番号 95
技術評価点	60	30.00	36.25	32.50
価格点	40	38.97	39.48	40.00
総合評価点	100	68.97	75.73	72.50
順位		3	1	2

#### 4 落札者候補の選定及び市への答申

審査委員会は、受付番号 79 の梯（かけはし）を落札者候補として選定し、市へ答申した。

応募グループ名	構成企業
梯（かけはし）	株式会社寿工務店（代表企業）
	株式会社長野工務店
	株式会社室田組
	株式会社松田平田設計大阪事務所
	一般社団法人山口県公営住宅管理協会

### 第3 審査講評

#### 1 応募グループの提案内容に対する審査講評

応募グループの提案内容に対する評価内容について、審査講評として以下に示す。

##### 1. 事業の実施体制及び安定性

受付番号 38	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 下関市優良表彰の実績や各種 ISO によるマネジメントシステムを有効に活用するとして提案が評価された。</li><li>○ 保険の付保等安定性の確保に向けた提案が評価された。</li></ul>
受付番号 79	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 下関市優良表彰の実績や白雲台団地における別棟での施工経験等により、事業実施に必要な体制の構築が期待できることが評価された。</li><li>○ 保険の付保が充実しており安定性の確保に向けた提案が評価された。</li></ul>
受付番号 95	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 公営住宅における設計・施工・工事監理実績が豊富であり、その実施体制が本事業においても活かされると評価された。</li><li>○ 保険の付保が充実しており安定性の確保に向けた提案が評価された。</li></ul>

##### 2. 施設計画

受付番号 38	<ul style="list-style-type: none"><li>○ みんなの広場や憩いの広場、ピロティ型の駐車場等、コミュニティ形成に資する空間の提案が評価された。</li><li>○ 白雲台風景との調和を図った景観、緑豊かな周辺環境を意識した外構計画となっており、地域に根ざした施設としての景観形成に資する提案が評価された。</li><li>○ 住棟の分節化による圧迫感の軽減等により快適・良好な住環境を実現し、また安全面等にも配慮した提案が評価された。</li><li>○ 家事動線の確保、遮音性及びバリアフリーへの配慮等、快適な居住空間となるような室内設計がなされていると評価された。</li></ul>
受付番号 79	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 「かけはし」による動線確保は効果的であると評価された。</li><li>○ 中央広場の利活用が十分に検討されているとともに、コミュニティの形成に十分な配慮がなされ、また空間を効果的に使用した提案が評価された。</li><li>○ 周辺の緑地と連続した緑地を設ける等、周辺環境との調和や団地内の快適な景観形成に資する提案が評価された。</li><li>○ 住棟の分節化による圧迫感の軽減やエレベーターの複数台設置等、良好な居住環境の形成に向け細かな点にも配慮した提案が評価された。</li><li>○ 遮音性やバリアフリーへの配慮等、市営住宅の入居者特性を踏まえた計画となっており、快適な居住空間が期待できることが評価された。</li></ul>

受付番号 95	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 渡り廊下により歩行者動線、広場が車路で分断されない計画となっている提案が評価された。</li> <li>○ いこいの広場やこどもの広場等、各種広場が適切に配置されており、コミュニティ形成に資する空間の提案が評価された。</li> <li>○ 地域の緑をつなげるように団地内を緑化する提案等、周辺の緑地を考慮した景観計画となっている提案が評価された。</li> <li>○ 通風や採光についてシミュレーションにより実証確認している提案が評価された。</li> <li>○ 通気性、遮音性及びバリアフリーへ配慮した提案が評価された。</li> </ul>
---------	--

### 3. 施工計画

受付番号 38	○ 工事車両の進入について明確にしている等、入居者や近隣住民への配慮がされている提案が評価された。
受付番号 79	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ISO に基づく品質管理についての提案が評価された。</li> <li>○ 工事用車両の入退場ルートを明確にしている等、入居者を含めた近隣への安全対策が徹底されている提案が評価された。</li> </ul>
受付番号 95	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 設計・工法の工夫等により、品質保持に向けたきめ細やかな提案が評価された。</li> <li>○ 工事車両の通行計画及び工事における工夫により安全対策、騒音等への配慮がなされた提案が評価された。</li> </ul>

### 4. 維持管理

受付番号 38	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設の耐久性、耐候性を高める提案がなされ、耐久性、耐候性の向上に対する意欲が評価された。</li> <li>○ ライフサイクルコストの縮減に向けた提案がなされ、更新性の向上に対する意欲が評価された。</li> <li>○ 施設のメンテナンス性について、一定程度の配慮が行われており評価された。</li> </ul>
受付番号 79	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設の耐久性、耐候性を高める提案がなされ、耐久性、耐候性の向上に対する意欲が評価された。</li> <li>○ ゴンドラによる補修や点検を可能とした提案等、ライフサイクルコストの縮減に向けた提案が評価された。</li> <li>○ 施設のメンテナンス性について、一定程度の配慮が行われており評価された。</li> </ul>



受付番号 95	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設の耐久性、耐候性を高める提案がなされ、耐久性、耐候性の向上に対する意欲が評価された。</li> <li>○ ライフサイクルコストの縮減に向けた提案がなされ、更新性の向上に対する意欲が評価された。</li> <li>○ 引き渡し後の戸別訪問が提案されており、効果が期待されることから評価された。</li> </ul>
---------	--

## 5. 入居者移転支援

受付番号 38	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 入居者の立場に立った様々なケースへの対応に配慮された提案が評価された。</li> <li>○ 複数の引越事業者への一括見積や粗大ごみ処理の一括手続等、全体的に移転対象者に対する手厚い提案が評価された。</li> </ul>
受付番号 79	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 移転支援企業の豊富な管理実績に基づいた、様々な入居者に対するきめ細やかな対応が期待できる体制が評価された。</li> <li>○ 地域包括支援センターとの連携や粗大ごみの収集サポート等、実績や地域密着度に基づく、きめ細やかなサービスの提案が評価された。</li> </ul>
受付番号 95	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 入居者の立場に立った様々なケースへの対応に配慮された提案が評価された。</li> <li>○ 複数の世帯による近居・隣居のグループ申込の提案等、具体的な提案が多数なされ、入居者に寄り添った移転支援に関する提案が評価された。</li> </ul>

## 第4 総評

本事業の入札に際して、3 グループから応募があり、いずれの応募グループからも素晴らしい提案がなされ、随所に民間事業者の創意工夫が見られた。このことは、PFIによる事業実施に期待される成果が十分に感じられる内容であった。

選定結果及び各評価項目の講評は前述のとおりである。中でも落札者候補として選定された梯（かけはし）においては、施設計画及び入居者移転支援について、3 グループ中最も高い評価となっている。

施設計画に関しては、建物の配置、住戸と駐車場の近接性、広場の配置が評価され、さらにこれらをつなぐ「かけはし」の提案により、歩車分離や動線確保が明確となっている点が評価された。コミュニティの形成についても中央広場の利活用が十分に検討されており空間を効果的に使用した提案が評価された。

また、入居者移転支援については、移転支援企業の豊富な管理実績に基づいた、様々な入居者に対するきめ細やかな対応が期待できる体制が評価されるとともに、地域包括支援センターとの連携など地域密着度に基づくきめ細やかなサービスの提案が評価された。

この度、委員会として付帯事項は付さなかったが、落札者候補として選定された応募グループの梯（かけはし）には評価の結果を十分に考慮していただき、本事業が双方の発展にとってより素晴らしいものとなるよう、下関市と真摯に協議を行い、提案内容の充実に努めていただきたい。

また、本事業は、本市中心部の市営住宅を集約化し、再生することを目的とした市営住宅の集約建替事業の第1号であり、今後のモデル事業として行われるものである。今後は、本事業が単なる建替えではなく、周辺地域を含めた住環境の向上が図れる事業になるよう、また、今後に繋がる模範となるような事業となることを期待する。

最後に、本事業への参加は事業者にとって大きな決断と多大な作業を要するものであったと推測される。全ての応募グループから様々な素晴らしい提案をいただいたことに対して、本事業への熱意と努力に敬意を表するとともに深く感謝を申し上げたい。

