

長府前八幡（1）団地建替事業

審査講評

令和 7 年（2025 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「P F I 法」という。）に基づき長府前八幡（1）団地建替事業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（長府前八幡（1）団地建替事業）（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、令和 7 年 10 月 6 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、令和 7 年 10 月 14 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。

令和 7 年 10 月 31 日

下関市 PFI 事業審査委員会（長府前八幡（1）団地建替事業）

会	長	前田	哲男
副	会	長	南 博
委	員	杉浦	勝章
委	員	大賀	一慶
委	員	大井	裕子

－ 目次 －

2

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）.....	- 5 -
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（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資格及び実績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。

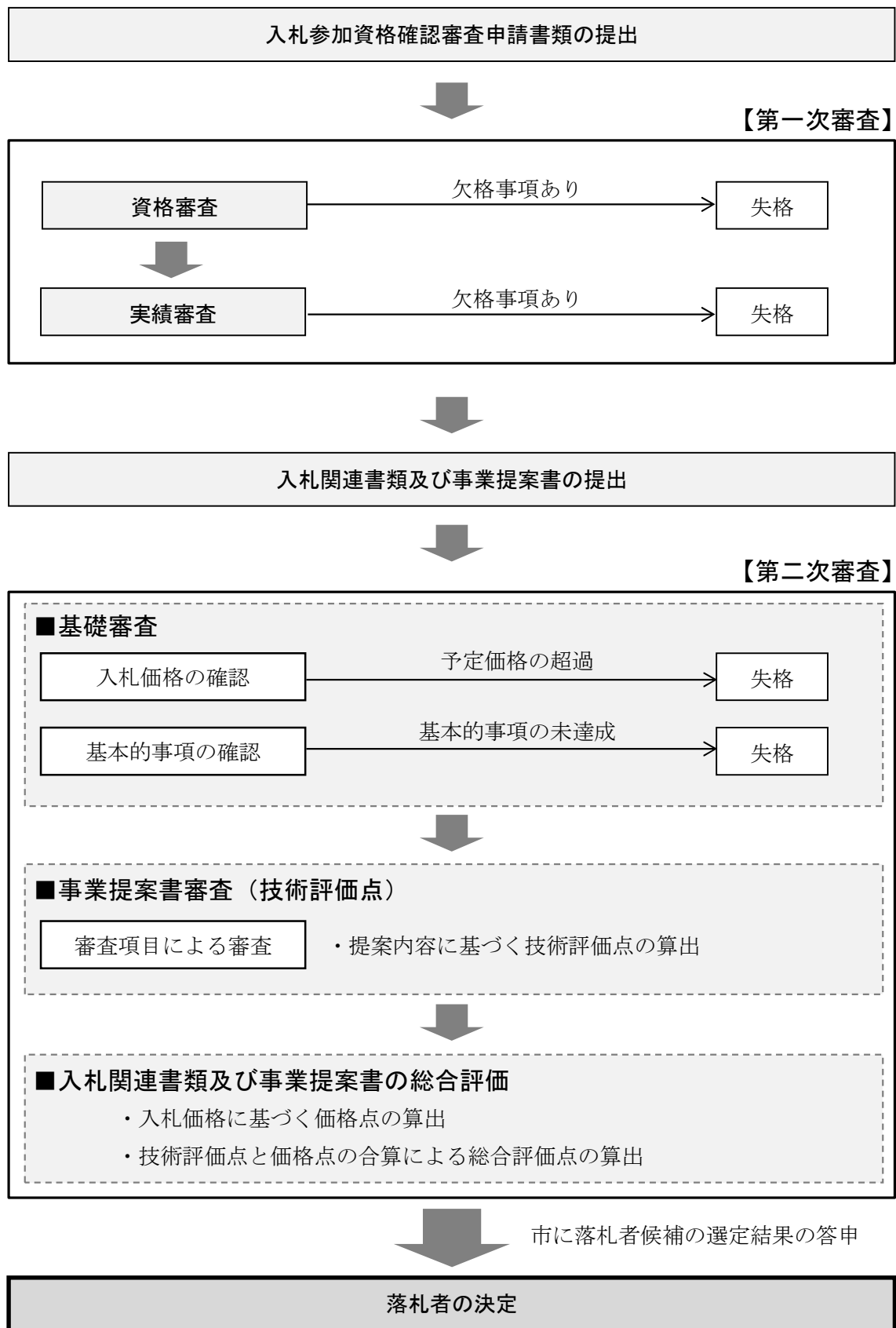
審査委員会の委員は次のとおりである。

表 1 下関市 PFI 事業審査委員会（長府前八幡（1）団地建替事業）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 名誉教授
南 博	北九州市立大学地域戦略研究所 教授
杉浦 勝章	下関市立大学理事（副学長）経済学部 教授
大賀 一慶	下関市 顧問弁護士
大井 裕子	下関市 副市長

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
令和 7 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) 事業概要及び事業者選定スケジュールについて (5) 実施方針、モニタリング基本計画（案）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
令和 7 年 7 月 23 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
令和 7 年 10 月 6 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
令和7年3月26日	入札公告及び入札説明書等の公表
令和7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
令和7年5月15日	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会
令和7年5月15日～6月18日	入札説明書等に関する質問受付及び回答
令和7年6月23日～6月25日	入札参加資格確認審査申請書類の受付
令和7年7月18日	入札参加資格確認審査結果の通知（第一次審査）
令和7年7月28日～7月30日	入札書等及び事業提案書の受付
令和7年7月28日～7月30日	開札（第二次審査）
令和7年10月6日	ヒアリング、事業提案書審査（第二次審査）
令和7年10月6日	落札者候補の選定
令和7年10月14日	落札者の公表
令和7年10月下旬頃	基本協定書の締結
令和7年11月中旬頃	仮契約の締結
令和7年12月下旬頃	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

令和7年3月26日付けで入札公告した本事業について、令和7年6月23日から6月25日までの間に2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、2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
結（ゆい）	株式会社 長野工務店（代表企業）
	株式会社 寿工務店
	株式会社 室田組
	株式会社 真野設計
	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）
	株式会社 市浦ハウジング&プランニング 福岡支店
	株式会社 野口工務店
	住吉工業 株式会社
	株式会社 東武住販

2-3 入札参加資格確認審査結果の通知

市は、令和7年7月15日付けで入札参加資格確認通知書を2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
24	結（ゆい）
70	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

令和7年7月28日から7月30日までに入札参加資格を満たしているとされた2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2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：6点】	①実施体制及び安定性【6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か ○代表企業や他の構成企業の役割と責任分担が明確であり、実績・能力のある者が業務を行う体制となっているか ○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か ○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か
2. 施設計画 【配点：20点】	①配置計画【5点】	○車両に対する入居者の安全性やバリアフリー性に配慮した配置計画となっているか ○車両の出入りに配慮した安全な計画となっているか
	②コミュニティの形成【3点】	○地域のコミュニティと絆を育み、長期にわたって持続可能な団地とするため、入居者及び周辺地域の人が気軽に利用できる交流スペース、入居者同士が助け合い、支えあうための活動が可能な施設の提案がなされているか
	③良好な景観形成【3点】	○本事業用地は、歴史と関わりが深い長府地区に位置しているため、周辺地域景観に配慮した色彩やデザインとなっているか
	④住棟計画【3点】	○住棟出入口から各住戸までに至る共用部において、入居者にとって利用しやすく、バリアフリー性に配慮された住棟計画となっているか ○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か ○防犯・防災面に配慮された計画となっているか
	⑤住戸計画【3点】	○様々な世代や世帯構成に対応した工夫がされているか ○バリアフリー性に配慮し、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か

審査項目	細項目	評価ポイント
	⑥災害対策【3点】	○本事業用地は、下関市高潮ハザードマップで示されている高潮浸水想定区域に該当しており、浸水対策が重要となるため、要求水準を満たし、より安心・安全な浸水対策が取られているか
3. 施工計画 【配点：9点】	①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しめされているか ○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か
	②施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮【4点】	○既存建物の解体工事及び建設工事が、隣接した住宅内に入居者が居住している状態での施工となるため、入居者及び近隣への十分な安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止への有効な対策が示されているか ○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か
4. 維持管理 【配点：12点】	①建替住宅の耐久性、耐候性【4点】	○建替住宅が耐久性、耐候性に優れており、長寿命化により負荷の低減に向けた配慮がされているか
	②施設の更新性【4点】	○建替住宅の修繕・改修がしやすく、更新性に優れており、ランニングコスト、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮がされているか
	③建替住宅等のメンテナンス性【4点】	○清掃など入居者による管理を原則とした、建替住宅等のメンテナンス性への配慮がされているか
5. 入居者移転支援 【配点：10点】	①円滑な業務履行のための方針・体制【4点】	○入居者に配慮した円滑な入居者等移転支援、確実な業務履行の考え方・体制が示されているか
	②円滑な移転支援・移転者への対応サービス【6点】	○移転に伴う入居者の負担軽減策や入居者等のニーズへの対応等サービス提案がされているか
6. 上記以外に評価すべき提案事項【配点：3点】	上記の評価項目には含まれない優れた提案【3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か

表 7 技術評価点算出結果

評価項目		配点	受付番号 24	受付番号 70
1. 事業の実施 体制及び安定性		6	3.00	3.00
	①実施体制及び安定性	6	3.00	3.00
2. 施設計画		20	10.00	15.50
	①配置計画	5	2.50	5.00
	②コミュニティの形成	3	1.50	2.25
	③良好な景観形成	3	1.50	2.25
	④住棟計画	3	1.50	2.25
	⑤住戸計画	3	1.50	2.25
	⑥災害対策	3	1.50	1.50
3. 施工計画		9	4.50	6.75
	①施工計画	5	2.50	3.75
	②施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮	4	2.00	3.00
4. 維持管理		12	7.00	8.00
	①建替住宅の耐久性、耐候性	4	2.00	2.00
	②施設の更新性	4	3.00	3.00
	③建替住宅等のメンテナンス性	4	2.00	3.00
5. 入居者移転 支援		10	7.50	6.50
	①円滑な業務履行のための方針・体制	4	3.00	2.00
	②円滑な移転支援・移転者への対応サービス	6	4.50	4.50
6. 上記以外に 評価すべき 提案事項		3	0.75	2.25
	上記の評価項目には含まれない優れた提案	3	0.75	2.25
技術評価点		60	32.75	42.00

(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＞

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

※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）		6,067,830,000 円	価格点
入札価格 （税抜）	受付番号 24	5,980,000,000 円	39.46 点
	受付番号 70	5,900,000,000 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 70 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 24	受付番号 70
技術評価点	60	32.75	42.00
価格点	40	39.46	40.00
総合評価点	100	72.21	82.00
順位		2	1

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 70 の安成工務店グループを落札者候補として選定し、市へ答申した。

応募グループ	構成企業
安成工務店 グループ	株式会社 安成工務店（代表企業）
	株式会社 市浦ハウジング&プランニング 福岡支店
	株式会社 野口工務店
	住吉工業 株式会社
	株式会社 東武住販

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しての評価内容について、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 24	○ 公営住宅における施工実績が豊富であり、PFI による公営住宅建替事業の実績もあることから、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。 ○ リスクが顕在化したときの対応について協定書により明確にする提案が評価された。
受付番号 70	○ 実績・能力のある者が業務を的確に行える体制であり、リスク顕在時の責任も入札協定書により明確にする提案が評価された。 ○ PFI 事業の実績を持つ構成企業による、安定性のある実施体制が評価された。

2. 施設計画

受付番号 24	○ 安全性やバリアフリー性が確保され、団地内のコミュニティ形成にも配慮された配置計画が評価された。 ○ メイン通路「アーテリー」による住民のコミュニティ形成に資する提案が評価された。 ○ 住棟の配置について、建物間に角度をつけた配置とすることによる圧迫感を軽減する計画が評価された。 ○ 入居者像をイメージした、居住しやすくするための工夫が行われた提案が評価された。 ○ 災害時に使用可能な設備を配置する提案が評価された。 ○ 災害対策について、集会所のコミュニティキッチンや、雨水を使用可能とする貯留枡を設置する提案が評価された。
受付番号 70	○ 歩道状空地の確保や A 棟と隣接住宅との距離の確保等、周辺住民も含めた安全性へ配慮した提案が評価された。 ○ 開放的な交流スペースやステップベンチ、集会室等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。 ○ 低層部、中層部、高層部で手すりや壁面を変えることや、木調や土壁をイメージしたデザイン、周壁のレンガ透かし積みなど、地域の歴史に配慮した景観計画となっている提案が評価された。 ○ 入居者の利便性や住宅内外のプライバシー、気象条件等へ配慮した、良好な居住環境確保に資する提案が評価された。

	○ バリアフリー性に配慮するとともに、入居者の快適な居住空間確保に資する提案が評価された。 ○ 災害時に活用できる施設が整備された提案が評価された。
--	---

3. 施工計画

受付番号 24	○ 事業期間を短縮する提案が評価された。 ○ 施工中の安全性確保について、十分な検討がなされた提案が評価された。
受付番号 70	○ 入居開始をできるだけ早める提案が評価された。 ○ 要望・苦情の専用回線設置や苦情処理表での管理等、近隣住民への配慮がなされた提案が評価された。

4. 維持管理

受付番号 24	○ 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。 ○ 修繕の容易化やメンテナンスコストの低い素材の使用等、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。 ○ 施設のメンテナンス性について、一定程度の配慮がなされた提案が評価された。
受付番号 70	○ 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。 ○ 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。 ○ 引き渡し後の住まい方調査が提案されており、アフターフォローに対する意欲が評価された。

5. 入居者移転支援

受付番号 24	○ 担当者の専属配置による手厚い対応が可能な実施体制が評価された。 ○ 移転意向調査、個別面談、緊急時の対応等、きめ細やかな対応に関する提案が評価された。
受付番号 70	○ 移転事務所の設置による、きめ細かな対応に配慮された提案が評価された。 ○ 小集団での説明会開催や説明会への送迎、戸別訪問、引越後の支援、見守り等、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。

6. 上記以外に評価すべき提案事項

受付番号 24	○ グリーン購入法適合商品の購入や環境負荷物資を含む材料製品を使用しない等、環境配慮に対する具体的な提案が評価された。
受付番号 70	○ 多世代交流や地域コミュニティ形成など、持続可能な交流団地を目指した提案が評価された。 ○ 様々な用途に利用できる空間を設けている提案が評価された。

第4 総評

本事業の入札に際して、2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安成工務店グループにおいては、施設計画及び施工計画について、より高い評価となっている。

施設計画に関しては、北側・西側道路の接道状況を踏まえ、敷地内に歩道上空地を設置することで近隣住民にも配慮された計画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。

施工計画に関しては、入居開始をできるだけ早める工程計画や事業期間中の十分な駐車場台数の確保など、入居者へ配慮された提案が評価された。近隣住民に対する配慮としても、要望・苦情の専用回線設置や苦情処理表での管理等、具体的な提案が評価された。また、解体予定の既存建物を消火・救助活動等の訓練に活用する提案も評価された。

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安成工務店グループ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。

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。