

八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業
審査講評

令和4年12月27日

八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業PFI事業者選定委員会

はじめに

八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業（以下「本事業」という。）に関するPFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、本事業の事業者選定に関する事項を審議・審査するため、八尾市（以下「市」という。）により設置されました。

選定委員会が令和3年12月1日に設置されて以降、約12か月にわたり「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。）に基づく実施方針や入札説明書等について審議を重ねるとともに、応募グループの提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、この度、最優秀提案を選定しました。

提案内容は、八尾市営西郡住宅建替事業の各業務について、応募グループのノウハウや創意工夫が発揮された提案となっており、市の要求水準を十分に上回ったものでした。応募グループの事業提案書作成にあたっての熱意と努力に敬意を表します。

ここに、審査結果について講評し、本事業がPFI事業として事業期間にわたり安定的かつ円滑に継続され、本事業の目的が達成されることを期待します。

令和4年12月27日

八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業PFI事業者選定委員会
委員長 奥富 利幸

目次

1	選定委員会の目的、所掌、審査方法、構成について	1
2	選定委員会の開催及び審議・審査の経緯	3
3	事業提案書の審査経過	4
4	事業提案書の審査の方法	5
5	審査結果	9
6	審査講評	12
7	総評	13

1 選定委員会の目的、所掌、審査方法、構成について

(1) 選定委員会の目的

選定委員会は、PFI法に基づいて本事業を実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保して事業者を選定することを目的とします。

(2) 所掌

選定委員会は、次の事項を所掌とし、その検討結果を八尾市長に報告しました。

ア 民間事業者の募集・選定に関する事項

イ その他事業者選定に関し必要な事項

(3) 審査方法

審査は、第1次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第2次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)。

(4) 構成

市が設置した選定委員会は、以下5名の委員により構成されます。

表1：選定委員会を構成する委員

氏名（敬称略）	所属機関（団体）等
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 教授
奥富 利幸	近畿大学 建築学部 教授
西村 久美子	弁護士
宮本 豪	公認会計士／有限責任監査法人トーマツ
室崎 千重	奈良女子大学 生活環境学部 准教授

(五十音順)

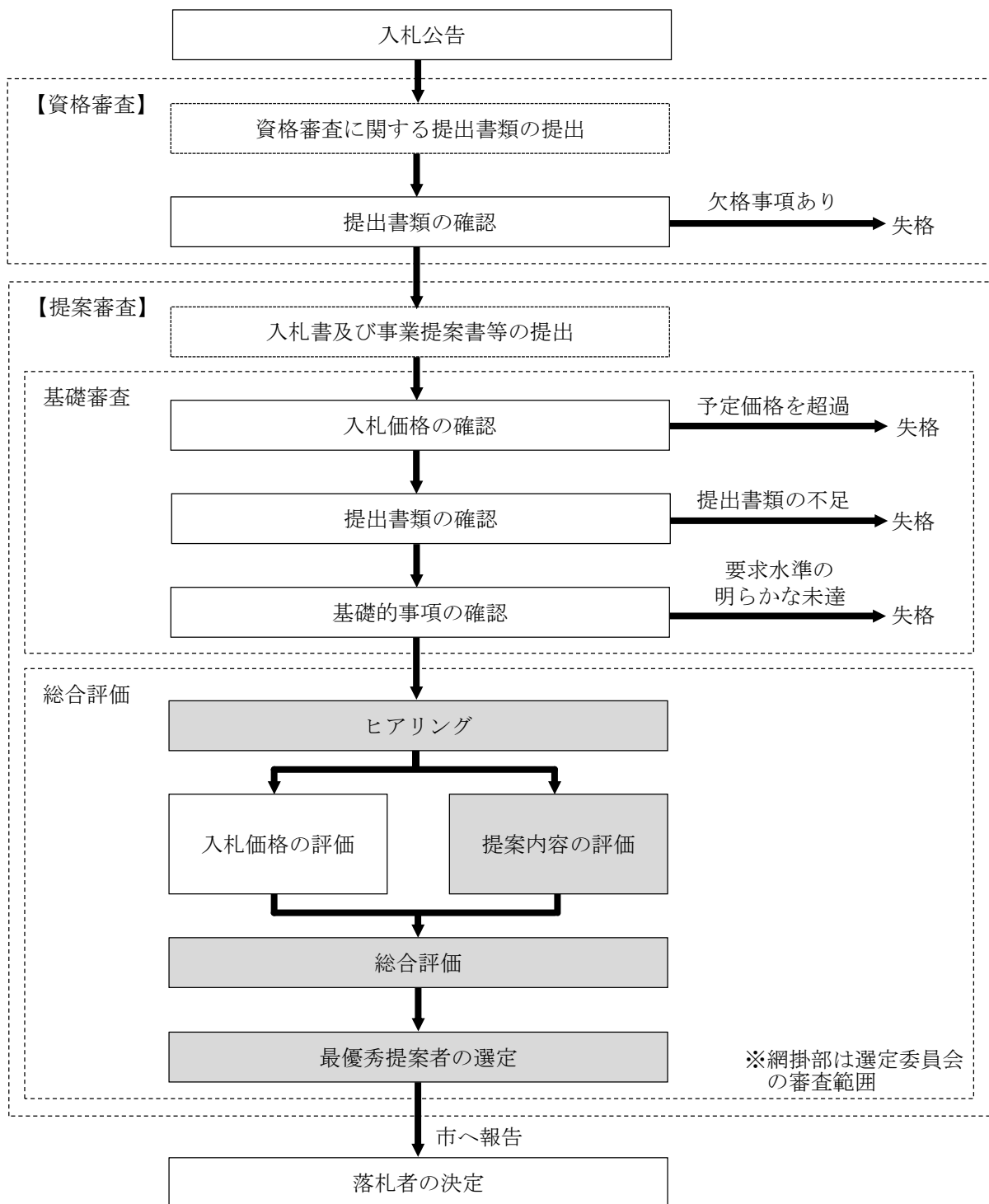


図1：審査の進め方

2 選定委員会の開催及び審議・審査の経緯

(1) 選定委員会の開催及び落札者決定までの経緯

選定委員会は、第1回から第3回まで全3回開催し、事業者選定に関する事項の審議・審査を行いました。選定委員会の開催及び落札者決定までの経緯を表2に示します。

表2：選定委員会の開催及び落札者決定までの経緯

日付	内容
令和3年12月1日	第1回事業者選定委員会
令和4年2月7日	実施方針等の公表
令和4年2月7日 ～2月18日	実施方針等に関する質問
令和4年3月7日	実施方針等に関する質問への回答
令和4年3月15日	第2回事業者選定委員会
令和4年3月28日	特定事業の選定の公表
令和4年5月9日	入札公告及び入札説明書等の公表
令和4年5月9日 ～5月20日	入札説明書等に関する質問の受付
令和4年6月17日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和4年7月25日 ～8月10日	資格審査に関する提出書類の受付
令和4年9月12日	資格審査に関する提出書類確認審査結果通知
令和4年10月3日 ～10月14日	入札提出書類（提案書等）の提出 （事業提案書の副本は17日まで）
令和4年10月17日	開札
令和4年11月16日	第3回事業者選定委員会
令和4年11月30日	市による落札者の決定

3 事業提案書の審査経過

(1) 資格審査

令和4年8月10日までに3応募グループから参加書類の提出があり、提出された参加書類をもとに、市は入札説明書に記載する参加要件及び資格要件等の具備を確認しました。その結果、3応募グループが参加資格を有することが確認されました。

(2) 提案審査

ア 入札書及び事業提案書の提出

令和4年10月3日から10月14日の間に、3応募グループから入札提出書類（提案書等）の提出があり、10月17日に入札書の開札を行ったところ、入札価格が予定価格の範囲内であったため、事業提案書を受理しました。

イ 基礎審査

入札価格が予定価格の範囲内であること、提出書類の不足等がないこと及び基礎的事項の確認をし、3応募グループの提案内容が総合評価の対象となりました。

ウ 総合評価

(ア) ヒアリング

第3回事業者選定委員会において、基礎審査を通過した3応募グループの提案内容について、応募グループにヒアリングを実施しました。ヒアリングは、提案内容に関するプレゼンテーション約15分、質疑応答約15分により実施しました。

(イ) 入札価格の評価

応募グループの入札価格に対して得点化を行いました。

(ウ) 提案内容の評価

応募グループへのヒアリングを踏まえた上で、各委員が提案内容の評価項目ごとに採点し、各委員の評価点の平均値により、選定委員会としての提案内容評価点を決定しました。

(エ) 最優秀提案の選定

入札価格評価点と提案内容評価点を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最高となる提案を最優秀提案としました。選定委員会は、総合評価点が最も高い提案を行った応募グループを最優秀提案者として選定し、次に総合評価点が高い提案を行った応募グループを第2位とし、残る応募グループの順位を第3位と決定しました。

4 事業提案書の審査の方法

(1) 入札価格の評価【100点】

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行います。なお、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とします。

$$\text{入札価格評価点} = 100 \times (\text{入札参加者中、最低の価格評価額} / \text{各入札参加者の入札価格})$$

(2) 提案内容の評価【100点】

提案内容を表3に基づき採点します。なお、採点基準による採点は、評価項目ごとに各委員が評価し、各委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出します。

また、提案内容の評価項目は表4のとおりです。

$$\text{提案内容評価点} = 100 \text{ (提案内容に関する評価)}$$

表3：評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	優れた提案	配点×1.00
B	やや優れた提案	配点×0.75
C	一般的な提案	配点×0.50
D	やや劣った提案	配点×0.25

表4：評価項目ごとの採点基準

評価項目		評価の視点	配点
1 基本方針及び事業実施体制等			15
(1) 本事業に関するコンセプト		・本事業のコンセプトが西郡住宅を取巻く課題や、本事業の方針を踏まえたものになっているか。	5
(2) 事業実施体制	①実施体制	・代表企業及び構成企業における、役割及び責任分担の適切性 ・市への報告、連絡、協議の仕組みや方法 ・セルフモニタリングの仕組みや方法	5

評価項目		評価の視点	配点
	② 事業収支計画及びリスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業費やスケジュールの適切性 ・ 資金調達の方法 ・ 予期せぬ費用負担等への対応方法 ・ 想定されるリスクの分析 ・ リスクの低減策や防止策 ・ 保険付保の有無 	5
2 市営住宅整備			60
(1) 建替基本方針	① 多世代が住まう多様な住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幅広い世帯の入居を促す、型別供給やコミュニティの醸成 ・ 将来の入居世帯構成の変化に対応できる可変性のある住宅整備 	4
	② 居住性能並びに維持管理性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性能、耐火性能、防犯性能、居住性能の向上 ・ ライフサイクルコストを見据えた維持管理への配慮 	4
	③ 安心安全な生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全が確保された魅力ある歩行者空間 ・ 外灯の配置、見通し確保、侵入防止などの防犯対策 ・ 停電等の災害対策 	4
	④ ユニバーサルデザインによる居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくり 	4
	⑤ 周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階数を抑え、長大壁面を避けるなど、周辺環境と調和する住環境整備 ・ 団地及び地域の住環境向上に資する緑地やオープンスペースの整備 	4
	⑥ 良好な地域コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域を含めた多世代が共生できるコミュニティを実現する住宅整備 ・ 入居者間の交流を促進するコミュニティルーム（スペース） ・ 近隣住民や入居者間の良好なコミュニケーションを形成できる施設計画 	8

評価項目		評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> 西郡住宅への愛着醸成を誘発する建替住宅等のデザイン 	
(2) 住棟住戸計画	①配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の日常動線を考慮した建替住宅及び付帯施設の配置や敷地内通路等の計画 浸水想定に対する配慮 	4
	②住戸内計画	<ul style="list-style-type: none"> 機能的かつ安全で快適な居住空間の整備 入居者にとって使いやすい間取り、建具、設備計画 車いす住戸整備に対する配慮 	4
	③環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー設備やリサイクル材の採用など低炭素化に向けた取組み CASBEE による評価内容 ZEH-M Oriented 等の環境配慮に資する公的認証取得に向けた取組み 	4
	④維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコスト削減に向けた提案 維持管理や更新の容易性を高めた住宅整備 計画修繕や空家修繕に対する配慮 	4
(3) コミュニティづくり支援		<ul style="list-style-type: none"> コミュニティづくり支援業務の位置付けと役割 交流サロン、住まいづくり意見交換会、生活ルールづくりワークショップの企画及び運営案 移転者に配布する「生活ルールブック」のアイデア 	8
(4) 施工計画	①施工体制	<ul style="list-style-type: none"> 無理のない施工体制や施工計画 施工品質確保への取組み 災害の発生防止策及び万一の事故発生時の対応 	4
	②近隣及び入居者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 周辺的生活環境への影響を最小限に抑える対策 近隣及び入居者に対する安全確保や周知方法 	4

評価項目		評価の視点	配点
		・近隣及び入居者に対する説明会の開催や対応窓口	
3 入居者移転支援			10
事業実施体制及び事業実施計画		・人員配置や休日夜間等の対応等の業務実施体制 ・高齢者等にも配慮した円滑な移転実施計画 ・各種書類の記入回収に関する工夫	10
4 地域経済等への配慮			15
(1) 地域社会に対する貢献		・地域及び市内での消費や雇用の拡大等に係る提案 ・本事業を通じた地域のまちづくりに対する貢献	7
(2) 市内業者契約率		・市内業者契約率の評価 [市内企業発注率] 40%以上…8点 30%以上 40%未満…6点 20%以上 30%未満…4点 10%以上 20%未満…2点	8

(3) 最優秀提案の選定

入札価格評価点（100点満点）と提案内容評価点（100点満点）を合計して総合評価点を算出しました。総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案を行った者を最優秀提案者として選定し、2番目に総合評価点が高い提案を行った応募グループを第2位とし、残る応募グループの順位を第3位と決定しました。

$\text{総合評価点 (200点)} = \text{入札価格評価点 (100点)} + \text{提案内容評価点 (100点)}$

5 審査結果

(1) 入札価格評価点

各応募グループの入札価格について、4(1)に示す方法で評価し、点数化した結果、入札価格評価点は表5のとおりでした。なお、本項以降、各応募グループを申込受付番号で表記又は呼称します。

表5：入札価格評価点

申込受付番号	第2号	第4号	第7号
入札価格(税抜き)	3,080,000,000円	2,925,000,000円	3,080,000,000円
入札価格評価点	94.97点	100.00点	94.97点

(2) 提案内容評価点

各応募グループの提案内容について、4(2)に示す方法で評価し、採点した結果、提案内容評価点は表6のとおりでした。提案内容評価点の詳細は表7に示します。

表6：提案内容評価点

申込受付番号	第2号	第4号	第7号
提案内容評価点	70.30点	83.60点	67.40点

表 7 : 提案内容評価点の詳細

評価項目		配点	第 2 号	第 4 号	第 7 号
1 基本方針及び事業実施体制等		15	10.25	12.25	9.75
(1) 本事業に関するコンセプト		5	3.50	4.75	3.75
(2) 事業実施体制	①実施体制	5	3.25	3.75	2.75
	②事業収支計画及びリスク管理	5	3.50	3.75	3.25
2 市営住宅整備		60	38.80	49.40	38.60
(1) 建替基本方針	①多世代が住まう多様な住宅供給	4	2.60	3.00	3.00
	②居住性能並びに維持管理性能の向上	4	2.40	3.20	2.20
	③安心安全な生活の実現	4	2.60	3.80	3.00
	④ユニバーサルデザインによる居住環境の整備	4	3.20	3.00	2.80
	⑤周辺環境への配慮	4	2.00	3.60	2.80
	⑥良好な地域コミュニティの形成	8	4.80	7.20	4.80
(2) 住棟住戸計画	①配置計画等	4	2.20	3.80	2.40
	②住戸内計画	4	2.20	3.40	2.80
	③環境配慮	4	2.80	3.00	2.40
	④維持管理への配慮	4	3.20	3.40	2.00
(3) コミュニティづくり支援		8	4.80	5.60	4.40
(4) 施工計画	①施工体制	4	3.00	3.00	3.00
	②近隣及び入居者への配慮	4	3.00	3.40	3.00
3 入居者移転支援		10	8.00	8.00	6.50
・事業実施体制及び事業実施計画		10	8.00	8.00	6.50
4 地域経済等への配慮		15	13.25	13.95	12.55
(1) 地域社会に対する貢献		7	5.25	5.95	4.88
(2) 市内業者契約率		8	8.00	8.00	8.00
合計		100	70.30	83.60	67.40

(3) 最優秀提案の選定

入札価格評価点と提案内容評価点を合計した総合評価点は表8のとおりであり、第4号が最も高い総合評価点を、第2号が2番目に高い総合評価点を、第7号が3番目に高い総合評価点を獲得しました。

表8：総合評価点

申込受付番号	第2号	第4号	第7号
入札価格評価点	94.97点	100.00点	94.97点
提案内容評価点	70.30点	83.60点	67.40点
総合評価点	165.27点	183.60点	162.37点

最後に、事務局から応募グループと申込受付番号が表9のとおり発表されたことを受け、落札者決定基準に則り、総合評価点が最も高い提案を行った中川企画建設グループを最優秀提案者として選定するとともに、村本建設グループの順位を第2位、北野建設グループの順位を第3位としました。

表9：総合評価の対象となった応募グループの概要

申込受付番号	第2号	第4号	第7号
応募グループ名	村本建設グループ	中川企画建設グループ	北野建設グループ
代表企業	村本建設株式会社 大阪支店	中川企画建設株式会社	北野建設株式会社 大阪支店
構成企業	株式会社 大和建築事務所	株式会社ジャス	株式会社シマ
	一般社団法人 八尾北まちづくり センター	株式会社 L. B. C 総合事務所	株式会社小西設計 株式会社アサヒ

6 審査講評

各応募グループの提案内容について、落札者決定基準の評価項目に従い、講評します。

(1) 基本方針及び事業実施体制等

ア 本事業に関するコンセプト

第2号：地域コミュニティ形成に関する提案が評価されました。

第4号：周辺環境を読み込んだ配置計画や動線計画に向けた提案が評価されるとともに、実現に向けた説得力も感じられました。

第7号：幅広い世代に対応できる住環境への提案が評価されました。

イ 事業実施体制

第2号：工事情報共有システム（ASP型）を用いて、関係者間で工程表や図面などを共有、一元管理する点が評価されました。

第4号：リスク管理を含めた体制や役割が見える化されており、具体的に検討が行われた証左を感じられました。

(2) 市営住宅整備

ア 建替基本方針

第2号：多世代交流や多様な生活様式を意識した提案は評価されましたが、実現性が十分でないとの指摘もありました。一方で、高齢者対応として、各住棟の緑地に健康器具や健康遊具を配置するなどのきめ細かな配慮を感じました。

第4号：将来ニーズに対応した住戸の可変性、周辺環境に配慮したアースカラーを基調とする色彩計画、防犯性能や災害時対応等の提案が評価されました。また、地域や公園にひらけた動線・広場計画から、オープンな地域コミュニティ形成に向けた期待を感じることもできました。

第7号：コミュニティミックスが図れるように、異なる住戸タイプをバランス良く配置し、多様な世代がいきいきと暮らし続けられる住まい・まちづくりの提案が評価されました。

イ 住棟住戸計画

第2号：要求水準を満たすものではありませんでしたが、日照確保や住戸内の計画の認識について問題がありました。また、非常に閉鎖的な配置計画となっている点が残念に感じました。

第4号：全住棟を南面平行配置とする提案が評価されました。また、周辺環境への影響を低減し、まちなみに馴染みやすい配置計画となっていることが評価されました。

第7号：住棟計画において、一部の棟において西側採光となる点は残念に感じましたが、住戸計画については、すべての居室に自然採光がとれる点が評価されました。

ウ コミュニティづくり支援

第2号：提案内容が「意見交換会」「毎日相談」「団地づくり通信」等、具体的で多彩である

ことや、地域交流に向けた試行錯誤が感じられる点が評価されました。

第4号：居住者間の交流や見るべき課題に対応するために提案がなされていた点が評価されました。

エ 施工計画

第2号：現場の工事、安全、技術、品質などを支店や本社でバックアップすることで、無理のない施工体制が提案されていました。

第4号：地域住民や入居者に配慮した施工体制や、実現性が高い施工計画に関する提案が評価されました。

第7号：現場作業員に対する災害防止策や、機器を用いた具体的な周辺配慮に関する提案が評価されました。

(3) 入居者移転支援

第2号：「はじめてのこと」を重点的に支援する、高齢者にも配慮した安心できる移転実施計画が評価されました。

第4号：実際の課題を見据えた取組みや休日対応も含めた支援体制、提案の実現可能性が評価されました。

(4) 地域経済への貢献

いずれの応募グループも、地域交流や地域のまちづくりへの貢献に関する提案が評価されました。また、市内業者契約率については、割合に応じて評価点を算出しました。

7 総評

本事業は、設計、建設、工事監理及び入居者の移転支援をPFI法に基づく建替事業として一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、自然災害等にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられた市営住宅として整備することを目的とするものです。

応募者の事業提案は、意欲的で創意工夫にあふれるものであり、その熱意と努力に対して深く敬意を払います。

選定委員会において、落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行った結果、最優秀提案者による提案は、本事業の事業目的及び事業内容を十分に把握し、要求水準を十分に満足しているほか、堅実な事業運営が期待できる内容であり、総合的に優れた内容にとりまとめられていると判断されました。

今後、最優秀提案者に選定された中川企画建設株式会社を代表企業とする中川企画建設グループが市と事業契約を締結し、本事業に着手することになりますが、選定委員会から評価された提案内容を確実に遂行するのみならず、市との密接なパートナーシップのもとで本事業に臨んでいただくよう要望します。

なお、中川企画建設グループの提案に対しては、選定委員会において、次の諸点についても十分配慮すべきとの意見がありました。これらを考慮し、本事業の更なる向上に努め

るよう要望します。

- ・市道西郡第 15 号線において、横断歩道のない部分での道路横断が計画されているため、現状をふまえた動線計画を検討すること。
- ・コミュニティルームにキッチン等の共有スペースを提案頂いているが、特定多数の人が集うことによるリスク管理について検討すること。
- ・住棟共用廊下部分に生じるスロープは、できる限り発生段差を無くし、勾配を緩やかとして誰もが通行しやすい環境として計画を検討すること。

最後に、提出をいただきました事業提案書は、本事業の趣旨を十分理解した内容であり、市及び選定委員会は、各応募グループに対し、短期間のうちに本事業の目的を的確にとらえた事業提案をまとめ上げたことについて、その積極的な姿勢と熱意を高く評価しており、重ねてここに深く感謝を申し上げます。