

# 恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業

## 審査講評

令和5年12月12日

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業者選定委員会

「恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業」（以下「本事業」という。）に関して、「恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業者選定委員会」にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和5年12月12日

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業者選定委員会

## 目次

1 事業者の選定方法 .....	3
(1) 委員会の設置 .....	3
(2) 事業者の選定方法 .....	3
(3) 委員会の開催実績 .....	3
(4) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要 .....	4
(5) 提案審査における点数化方法 .....	5
2 審査結果 .....	10
(1) 資格審査 .....	10
(2) 提案審査 .....	10
3 審査講評 .....	13
(1) 加点審査項目別の講評 .....	13
(2) 審査の総評 .....	14

## 1 事業者の選定方法

### (1) 委員会の設置

提案審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「恵庭市営住宅恵中央地PFI建替事業者選定委員会（以下「委員会」という。）」において行った。

委員会の設置要綱による審議事項は次のとおりであり、委員会は非公表とした。

- (1) 審査方法、審査項目及び評価基準の決定に関すること。
- (2) 提案書等の審査及び最優秀提案者の選定に関すること。
- (3) プロポーザルの審査に必要な事項に関すること。
- (4) その他、市長が必要と認める事項

### (2) 事業者の選定方法

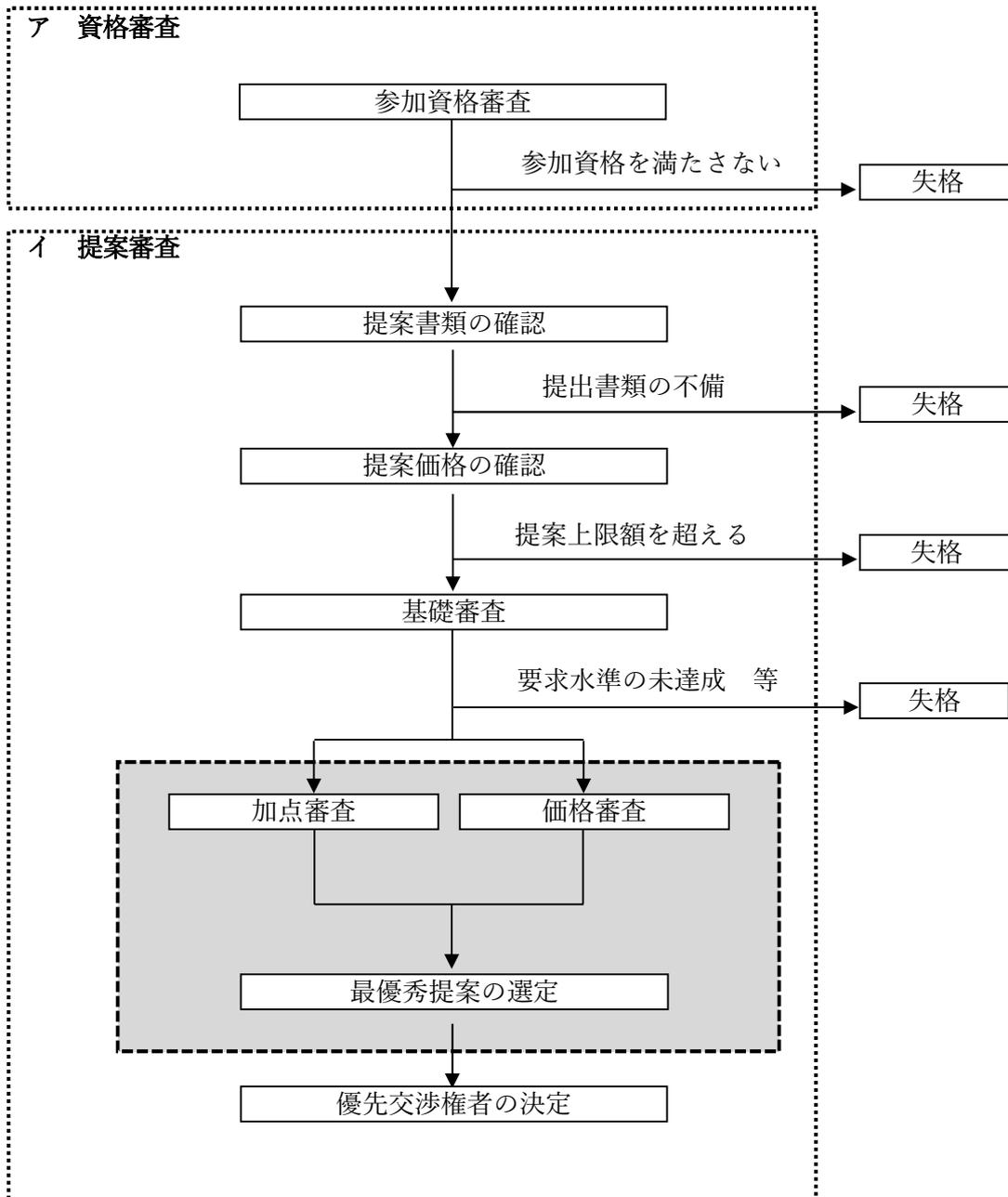
本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。そのため、事業者の選定にあたっては、恵庭市（以下「市」という。）へ提案されるサービス内容、財政負担額をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力、経営能力等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式にて行った。

### (3) 委員会の開催実績

	日時	主な議事
第1回	令和5年2月7日（火）	①事業概要の説明 ②委員会スケジュールの確認
第2回	令和5年4月13日（木）	①募集要項（案）の確認 ②優先交渉権者決定基準の審議
第3回	令和5年10月27日（金）	①審査方法の審議 ②提案書類についての議論
第4回	令和5年11月9日（木）	①事業者プレゼンテーション及びヒアリング ②審議 ③最優秀提案者の決定 ④最優秀提案者の選定結果の市への報告

(4) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

提案審査は、加点審査及び価格審査により実施した。



 委員会所掌範囲

## (5) 提案審査における点数化方法

### ア 提案審査の配点

加点審査及び価格審査の配点及び点数化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目	配点
I 加点審査	80 点
1 事業計画に関する提案 (20 点)	
(1)基本理念の理解、全体工程計画、地域経済・地域社会貢献への配慮	10 点
(2)事業実施体制、事業収支、リスク管理等	10 点
2 建替住宅用地計画に関する提案 (30 点)	
(1)全体計画、配置計画	10 点
(2)住棟・住戸計画、設備計画	10 点
(3)安全・防犯への配慮	5 点
(4)長期的な維持管理への配慮	5 点
3 付帯事業用地計画に関する提案 (10 点)	
(1)分譲住宅用地計画	10 点
4 施工計画に関する提案 (5 点)	
(1)施工計画、実施体制、施工中の安全確保等	5 点
5 維持管理計画に関する提案 (10 点)	
(1)業務実施体制、共用部の管理運営計画	5 点
(2)維持管理、計画修繕計画	5 点
6 その他の優れた提案 (5 点)	
(1)上記以外に評価すべき提案事項	5 点
II 価格審査	20 点
合計 (I + II)	100 点

## イ 加点審査の点数化方法

価格審査は、評価項目について、次の方法で点数化した。

### (ア) 加点審査の項目及び配点

評価項目	評価の視点	配点	様式番号
1. 事業計画		20点	—
(1) 基本理念の理解、全体工程計画、地域経済・地域社会貢献への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市のまちづくりに寄与する事業理念の構築</li> <li>・事業の全体工程計画の適切性</li> <li>・市内業者の積極的な活用</li> <li>・地域貢献、社会貢献の実績及び本事業での取り組み</li> </ul>	10点	6-1
(2) 事業実施体制、事業収支、リスク管理等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性、有資格者等の配置の適切性</li> <li>・代表企業、構成企業それぞれの役割分担、マネジメント体制等の明確性、適切性</li> <li>・法令順守の取組姿勢の適切性</li> <li>・事業者モニタリングの適切性</li> <li>・資金調達、事業収支計画の妥当性</li> <li>・リスク管理体制、リスク分担、保険付保等の適切性</li> </ul>	10点	6-2 6-3 6-4
2. 建替住宅用地計画		30点	—
(1) 全体計画、配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりを踏まえた用地区分及び工区の提案</li> <li>・バランスの取れた地域コミュニティ形成への提案</li> <li>・サステイナブルな社会に資する具体的な取り組み</li> <li>・事業用地全体及び周辺地域との一体的な配置計画による良好な住環境の形成</li> <li>・周辺への日照・通風、プライバシー確保、堆雪スペースの確保、圧迫感・騒音等への配慮</li> <li>・事業用地全体及び周辺環境との調和等を踏まえた意匠・景観、屋外空間の配慮</li> </ul>	10点	7-1

(2)住棟・住戸計画、設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分かりやすく合理的で安全性の高い動線計画</li> <li>・日照・通風・降雪への配慮のほか、プライバシー確保、ごみ置き場の容量や快適性等に配慮した住棟・住戸計画</li> <li>・快適な居住空間となるような室内設計の工夫</li> <li>・コミュニティ形成に配慮した住棟内共用部分（玄関ホール等）、集会所等の配置・活用</li> <li>・バリアフリー化やユニバーサルデザインへの配慮</li> <li>・将来的なニーズの変化に対応した間取り等の変更容易性</li> <li>・ライフサイクルコスト、光熱水費の低減及び二酸化炭素排出量削減・省エネルギーに配慮した建築設備計画</li> <li>・入居者の利便性や安全性を踏まえた住戸内外の設備機器計画</li> <li>・売電等を見据えた太陽光発電設備の運用計画</li> </ul>	10点	7-2
(3)安全・防犯への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩車分離、住戸内外の事故・転落防止等への配慮</li> <li>・災害時の安全確保への配慮（火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等）</li> <li>・防犯性向上への配慮（視認性・照度の確保等）</li> </ul>	5点	7-3
(4)長期的な維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検などメンテナンス、建物・設備等の修繕・更新工事の容易性を踏まえた施設計画</li> <li>・住戸の内装や設備の保全・修繕における部分更新や部品調達の省力化・容易性への提案</li> <li>・耐久性を踏まえた仕上げ、部材等、維持管理しやすい植栽への配慮</li> </ul>	5点	7-4
3. 付帯事業用地計画		10点	—
(1)分譲住宅用地の計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵庭市ならではの街並み・景観を創出・持続させる工夫</li> <li>・若年層世帯等に魅力となる宅地規模、配置、形状の提案</li> <li>・区分道路、インフラ施設（給排水、外灯等）、造成計画の適切性</li> <li>・多様な世帯に向けた住宅供給（若年層にも購入しやすい価格設定、市内のみならず市外からの転入者を呼び込む宅地の供給等）</li> </ul>	10点	8-1 8-2

4. 施工計画		5点	—
(1) 施工計画、実施体制、施工中の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工区設定、施工計画の適切性</li> <li>・ 工期の遵守や工期短縮に対する提案</li> <li>・ 施工及び工事監理の的確な体制</li> <li>・ 品質管理、安全管理に関する具体的な提案</li> <li>・ 施工中の近隣への十分な安全対策、騒音・振動等環境への配慮</li> </ul>	5点	9
5. 維持管理計画		10点	—
(1) 業務実施体制、共用部の管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適切な人員配置、対応窓口の設置</li> <li>・ 緊急時の体制、災害等の予防保全・発生時の危機管理体制</li> <li>・ セルフモニタリング体制の構築、市との円滑な連携方策</li> <li>・ 太陽光発電設備を踏まえた共益費の設定</li> <li>・ 共益費を適切に徴収する方策</li> <li>・ 敷地の除草及び駐車場の除雪計画</li> </ul>	5点	10-1
(2) 維持管理、計画修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種維持管理計画（点検・保守、清掃・植栽管理など）の適切性</li> <li>・ 建替住宅を良好に維持し、長期的な修繕コストの抑制に繋がる計画修繕業務の提案</li> <li>・ 長期修繕計画の妥当性、具体性</li> <li>・ 事業終了後も見据えた合理的な計画の提案</li> </ul>	5点	10-2 10-3
6. その他の優れた提案		5点	—
(1) 上記以外に評価すべき提案事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記の審査の視点には含まれない優れた提案</li> </ul>	5点	—
提案内容の合計点		80点	

(イ) 評価項目の点数化

加点審査は、(ア)「加点審査における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行った。各項目に対し、次の4段階評価を行った上で点数化した。

評価の点数は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱った。

評価	点数化方法
秀	各項目の配点×1.00
優	各項目の配点×0.75
良	各項目の配点×0.50
並	各項目の配点×0.25

## ウ 価格審査の点数化方法

価格審査は、提案価格を次の方法で点数化した。

価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱った。

$$\text{価格審査点} = \text{配点 (20点)} \times (\text{最も低い審査対象価格} \div \text{当該審査対象価格})$$

$$\text{※審査対象価格} = \text{提案価格} - \text{付帯事業用地売却価格}$$

## 2 審査結果

### (1) 資格審査

#### ア 参加資格審査結果の通知

市は、2者の応募者から参加資格審査に関する書類の提出を受け、各々が募集要項に示す参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、選定委員会は、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名を匿名にし、提案者番号（A、B）により審査を行った。

### (2) 提案審査

#### ア 提案書類の確認

市は、応募者から提出された提案書類がすべて揃っていることを確認した。

#### イ 提案価格の確認

市は、応募者から提出された提案書に記載された提案価格について、提案上限額の範囲内であることを確認した。

#### ウ 基礎審査

市は、応募者の提案について、次の基礎審査項目を満たしていることを確認した。

(ア) 要求水準書の要求水準に未達の無いこと

(イ) 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

## エ 加点審査

委員会が実施した加点審査における評価結果は次のとおりである。

審査項目	配点	得点（委員平均）	
		A グループ	B グループ
1. 事業計画	20 点	17.50	16.00
(1)基本理念の理解、全体工程計画、地域経済・地域社会貢献への配慮	10 点	9.50	7.50
(2)事業実施体制、事業収支、リスク管理等	10 点	8.00	8.50
2. 建替住宅用地計画	30 点	22.50	25.50
(1)全体計画、配置計画	10 点	7.00	8.00
(2)住棟・住戸計画、設備計画	10 点	7.00	9.00
(3)安全・防犯への配慮	5 点	4.25	4.50
(4)長期的な維持管理への配慮	5 点	4.25	4.00
3. 付帯事業用地計画	10 点	7.50	5.00
(1)分譲住宅用地の計画	10 点	7.50	5.00
4. 施工計画	5 点	4.25	4.25
(1)施工計画、実施体制、施工中の安全確保等	5 点	4.25	4.25
5. 維持管理計画	10 点	7.50	7.25
(1)業務実施体制、共用部の管理運営	5 点	3.75	3.75
(2)維持管理、計画修繕	5 点	3.75	3.50
6. その他の優れた提案	5 点	3.00	3.25
(1)上記以外に評価すべき提案事項	5 点	3.00	3.25
<b>加点審査 合計点</b>	<b>80 点</b>	<b>62.25 点</b>	<b>61.25 点</b>

## オ 価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

評価項目	配点	得点	
		A グループ	B グループ
価格審査点	20 点	18.18 点	20.00 点

## カ 総合評価及び最優秀提案の選定

加点審査と価格審査の得点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

評価項目	A グループ	B グループ
加点審査点	62.25 点	61.25 点
価格審査点	18.18 点	20.00 点
<b>総合評価点</b>	<b>80.43 点</b>	<b>81.25 点</b>

以上より、委員会は、B グループを最優秀提案者として選定した。

グループ名	構成	企業名
B グループ	代表企業	株式会社 土屋ホールディングス
	構成企業	株式会社 土屋ホーム 株式会社 土屋ホーム不動産 株式会社 岡田設計 北海道アセットマネジメント 株式会社 道路建設 株式会社 株式会社 Glocal Design

### 3 審査講評

#### (1) 加点審査項目別の講評

審査項目	講評	
	A グループ	B グループ
1. 事業計画		
(1)基本理念の理解、全体 工程計画、地域経済・ 地域社会貢献への配慮	・参加企業グループを全て市内 企業で構成した市内業者の積 極的な活用体制が評価された。	・コミュニティ形成の考え方と 公営住宅の工法を合致させた コンセプトが評価された。
(2)事業実施体制、事業収 支、リスク管理等	・実施体制やリスク管理に関し て評価された。	・実施体制やリスク管理、資金 計画の考え方に関して評価さ れた。
2. 建替住宅用地計画		
(1)全体計画、配置計画	・既存分譲住宅など周辺環境と の調和が図られた景観づくり が評価された。	・分譲住宅と市営住宅の居住空 間を適切に分けることによる、 両者にとって快適な環境づく りへの配慮が評価された。 ・けいおう公園を中心とした配 置によるコミュニティ形成促 進への積極性が評価された。
(2)住棟・住戸計画、設備 計画	・動線や室内設計について評価 された。	・道産木材の活用も可能な木構 造を採用した計画がサステイ ナブルな社会への貢献の観点 で評価された。
(3)安全・防犯への配慮	・コミュニティの形成を図れる 空間を設け、高齢者の安否確認 等の入居者同士のゆるやかな 関わりによる安全・防犯への考 え方が評価された。	・見守りサービスを用いた高齢 者の安否確認の提案について、 20年後のデータの引継ぎまで 含めた長期的かつ具体的なサ ービスの提案が評価された。
(4)長期的な維持管理へ の配慮	・排水、空調等まで十分に考慮 された維持管理計画およびそ れを可能にする建築設備設計 が評価された。	・容易性を踏まえた計画が評価 された。
3. 付帯事業用地計画		
(1)分譲住宅用地の計画	・街並みが想像でき、かつ調和 に配慮された提案が評価され た。	・分譲住宅地全体の街並みに対 する配慮について意見があっ た。

4. 施工計画		
(1)施工計画、実施体制、 施工中の安全確保	・4週8休工事の実施計画が評価された。	・4週8休工事の実施計画が評価された。
5. 維持管理計画		
(1)業務実施体制、共用部の 管理運営	・具体的かつ安定的な実施体制、 管理運営計画が評価された。	・具体的かつ安定的な実施体制、 管理運営計画が評価された。
(2)維持管理、計画修繕	・20年後の低層棟の分譲住宅への 建替えも想定した長期的な 計画の提案が評価された。	・長期的なランニングコストの 削減が評価された。
6. その他の優れた提案		
(1)上記以外に評価すべき 提案事項	・定期的な防災イベントの実施 によるコミュニティ形成の提 案が評価された。	・公営住宅の既成概念に捉われ ない新鮮で積極的な提案内容 が評価された。

## (2) 審査の総評

A、Bグループの各応募者の提案は、構成企業のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。委員会として、提案書作成における努力に対して両応募者に敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

委員会では、優先交渉権者決定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社 土屋ホールディングスを代表企業とするBグループを最優秀提案者として選定し、Aを次点提案者とした。

Bグループは、従来の公営住宅のあり方にとらわれない斬新で創造的な提案が加点審査にて高い評価を得た。また、資金調達を自己資金とするなどの努力により、低廉な価格での提案が実現され、価格審査にて高い評価を得た。

今後、Bグループは市と事業契約の締結に向けた協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案内容、プレゼンテーション、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、事業終了まで真摯に進めていただきたい。

また、委員会の審議において、次の意見があげられた。これらの意見について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- ア 地域コミュニティの形成過程を丁寧に練り上げ、運営計画に反映すること。
- イ 事業計画に関して、事業実施に向けて、具体的かつ詳細な計画を検討すること。
- ウ 建築計画に関して、安全性や利便性に十分に配慮した動線や建具の計画を適切に実施すること。
- エ ごみ置き場の配置や敷地の除草及び駐車場の除雪計画、共益費の徴収方策等に関して、市と十分に協議を行い、運営者及び居住者双方にとって快適な維持管理が実現されること。