

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業

審査講評

令和 2 年 8 月 21 日

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業事業者選定委員会

目次

I. 事業者選定委員会の設置及び開催経過	4
1. 事業者選定委員会.....	4
2. 事業者選定委員会の開催経過	4
II. 審査の経過	5
1. 入札参加資格審査.....	5
2. 入札書類審査.....	5
III. 審査項目に基づく評価	7
1. 審査項目の設定	7
2. 性能評価点の算出.....	7
3. 価格評価点の算出.....	7
4. 総合評価点の算出.....	7
IV. 審査結果	8
1. 性能評価点.....	8
2. 価格評価点.....	9
3. 総合評価点.....	9
4. 審査講評	10
V. 総評	13

鳥取市営住宅長瀬団地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。）は、鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和2年4月9日公表）に基づき、事業提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和2年8月21日

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業事業者選定委員会
委員長 遠藤 由美子

1. 事業者選定委員会の設置及び開催経過

1. 事業者選定委員会

鳥取市（以下「市」という。）は、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点から検討等を行うため、事業者選定委員会を設置した。

事業者選定委員会の委員は、以下のとおりである。

（敬称略）

区分	氏名	役職等
委員長	遠藤 由美子	公立鳥取環境大学 副学長
副委員長	田栗 稔裕	一般社団法人 鳥取県建築士事務所協会 専務理事
委員	浅井 俊彦	鳥取市 総務部長
委員	谷口 浩章	鳥取市 都市整備部長
委員	九鬼 栄一	鳥取市 河原町総合支所長

2. 事業者選定委員会の開催経過

本事業の最優秀提案者を選定するために、事業者選定委員会を3回開催した。事業者選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

【開催日及び審議等の事項】

	開催日	審議等の内容
第1回	令和元年11月25日	委員長・副委員長の選任 実施方針、要求水準書及び落札者決定基準について
第2回	令和2年6月26日	審査実施要領について
第3回	令和2年7月10日	プレゼンテーション・ヒアリングの実施 事業提案内容に係る審査 最優秀提案者の選定

II. 審査の経過

1. 入札参加資格審査

令和2年5月20日から令和2年5月28日までの間に、以下の入札参加グループから、入札参加表明書及び入札参加資格審査書類が提出された。

入札参加資格の審査を行い、令和2年6月1日付けで入札審査資格審査結果を通知した。各入札参加グループ共に、市の求める入札参加資格を充足していることが確認された。

【入札参加グループ】

受付番号
B7
M3
R6
F5
Z4

2. 入札書類審査

(1) 入札金額の確認及び各事業者選定委員による事前審査・評価

令和2年6月22日から令和2年6月30日までの間、各入札参加グループから入札書及び事業提案書等が提出された。

市は、要求水準の未達成がないことを確認するとともに、令和2年7月7日に入札参加者立会いのうえ開札を行い、入札金額が予定価格を超えていないことを確認した。

各事業者選定委員（以下「委員」という。）は、事業提案内容及び審査項目を確認し、評価基準に基づき各入札参加グループの事業提案書について審査項目毎に事前審査・評価を行った。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

最終的な審査・評価を行うにあたって、第3回事業者選定委員会において、各入札参加グループによるプレゼンテーションを実施するとともに、各入札参加グループへのヒアリング（質疑）により提案内容の確認及び説明を求めた。

(3) 最優秀提案者の選定

各入札参加グループによるプレゼンテーション及びヒアリング（質疑）を踏まえ、第3回事業者選定委員会において、委員全員で最終的な審査・評価を行い、各入札参加グループの事業提案内容に対する性能評価点を決定した。

性能評価点の決定後、性能評価点に、市にて算定した価格評価点を加算した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった入札参加グループ B7（代表企業：田中工業株式会社）を最優秀提案者として選定した。

入札参加グループ B7 の構成は以下のとおりである。

【入札参加グループの構成】

受付番号	代表企業	構成企業
B7	田中工業株式会社	山口電業株式会社 西日本環境設備株式会社 株式会社白兔設計事務所

III. 審査項目に基づく評価

1. 審査項目の設定

事業者選定委員会において、入札説明書等に定める本事業の目的及び要求水準書に定める施設における基本的な考え方に基づき、審査項目及び各項目における配点について審議した。

2. 性能評価点の算出

事業者選定委員会において、各入札参加グループの事業提案を落札者選定基準における審査項目に基づき、性能評価点（最大 600 点）を算出した。

3. 価格評価点の算出

市において、各入札参加グループの入札金額に基づき、以下とおり価格評価点（最大 400 点）を算出した。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最も低い入札金額}}{\text{当該入札参加者の提示する入札金額}} \times 400 \text{ 点}$$

4. 総合評価点の算出

性能評価点と価格評価点を、下記のとおり加算し総合評価点（最大 1000 点）を算出した。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（最大 600 点）} + \text{価格評価点（最大 400 点）}$$

IV. 審査結果

1. 性能評価点

前項に基づく性能評価点の結果は、以下のとおりである。

		配点	B7	M3	R6	F5	Z4
事業計画全般に関する事項		90	評価点	評価点	評価点	評価点	評価点
I-①	本事業への基本的な考え方	30	22.5	15.0	15.0	22.5	15.0
I-②	事業実施体制	30	15.0	15.0	15.0	22.5	15.0
I-③	事業の安定性・リスク管理	30	15.0	15.0	15.0	22.5	15.0
		90	52.5	45.0	45.0	67.5	45.0

		配点	B7	M3	R6	F5	Z4
設計業務に関する事項		360	評価点	評価点	評価点	評価点	評価点
II-①	全体計画 意匠・景観	30	22.5	7.5	22.5	15.0	7.5
II-①	全体計画 安全・防犯	30	22.5	15.0	22.5	15.0	15.0
II-①	全体計画 住環境の整備	30	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
II-①	全体計画 長期的な施設経営	30	22.5	15.0	15.0	15.0	15.0
II-②	住戸・住棟計画 住棟計画	50	37.5	25.0	37.5	25.0	25.0
II-②	住戸・住棟計画 住戸計画	50	37.5	25.0	25.0	25.0	25.0
II-③	維持管理（定性） 建築資材・仕上げ計画	40	30.0	20.0	20.0	20.0	20.0
II-③	維持管理（定性） 設備機器・設備計画	30	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
II-④	維持管理（定量） ライフサイクルコスト	40	20.0	20.0	20.0	30.0	20.0
II-④	維持管理（定量） 経済性・居住性	30	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
		360	237.5	172.5	207.5	190.0	172.5

		配点	B7	M3	R6	F5	Z4
建設・工事監理業務に関する事項		120	評価点	評価点	評価点	評価点	評価点
III-①	工程管理	50	25.0	25.0	37.5	37.5	25.0
III-②	品質管理	40	30.0	20.0	20.0	20.0	20.0
III-③	安全管理	30	22.5	15.0	22.5	15.0	15.0
		120	77.5	60.0	80.0	72.5	60.0

		配点	B7	M3	R6	F5	Z4
入札参加者独自の提案に関する事項		30	評価点	評価点	評価点	評価点	評価点
	加点項目には含まれない積極 的で優れた提案	30	22.5	15.0	15.0	22.5	7.5
		30	22.5	15.0	15.0	22.5	7.5

性能評価点 (最大600点)	B7	M3	R6	F5	Z4
	390.0	292.5	347.5	352.5	285.0

※落札者決定基準に基づき、小数点以下がある場合は小数点以下第2位を四捨五入した。

2. 価格評価点

前項に基づく価格評価点の結果は以下のとおりである。

受付番号	入札金額（税抜）	価格評価点
B7	¥630,000,000	380.6
M3	¥600,000,000	399.7
R6	¥634,160,000	378.1
F5	¥599,500,000	400.0
Z4	¥630,000,000	380.6

※落札者決定基準に基づき、小数点以下がある場合は小数点以下第2位を四捨五入した。

3. 総合評価点

前項に基づく総合評価点の結果は以下のとおりである。

総合評価点が最大となった入札参加グループ B7（代表企業：田中工業株式会社）を最優秀提案者として選定した。

受付番号	B7	M3	R6	F5	Z4
性能評価点 (最大600点)	390.0	292.5	347.5	352.5	285.0
価格評価点 (最大400点)	380.6	399.7	378.1	400.0	380.6
総合評価点 (最大1000点)	770.6	692.2	725.6	752.5	665.6

4. 審査講評

入札書類審査、及びプレゼンテーション・ヒアリング（質疑）審査を踏まえた事業者選定委員会の各入札参加グループに対する審査講評は、下記のとおりである。

(1) 最優秀提案者に対する審査講評

《受付番号：B7》

- 一般的な材料を使い、特殊な工法や材料を用いないシンプルな計画で実現性が高く、評価できる。
- 地元地域への貢献として、県産 JAS（※1）材の積極的使用、市内企業への優先的な発注、売上金を還元する寄付型自動販売機の設置等の具体的な提案があり、評価できる。
- グループは、全て市内企業で構成され、構成企業に電気設備及び機械設備企業が入っており、確実な事業実施と、市内企業への発注が期待できる。
- 事業から独立した第三者セルフモニタリング委員会の設置等、セルフモニタリングの提案があり、一定の評価ができる。
- 全体計画は、街並みに調和する戸建て住宅並みの建物ボリュームや仕上げ等の提案があり、評価できる。
- 住棟計画は、回遊性のある敷地内通路や住棟間の半屋外空間等、住民のコミュニティ形成への配慮や工夫があり、評価できる。
- 住戸計画は、多様な使われ方のできる柔軟な間取りで、また将来的な介護にも対応した具体的な提案があり、評価できる。
- 断熱性能は、要求水準を上回る ZEH（※2）基準とし、冬季のヒートショック等にも配慮した提案があり、評価できる。
- 工程管理について、施工チームを4班に分け、それぞれ3サイクルで施工を行う等、工期短縮に関する提案があり、一定の評価ができる。
- 社員大工を登用する等、品質・人員確保に関する具体的な提案があり、評価できる。
- 施設の引渡し後も、予防保全や維持管理費の縮減の観点から、年1回の定期点検を行う提案があり、評価できる。
- 工事現場仮囲いへの保育園児によるお絵かきを企画する等、イメージアップを図る提案があり、一定の評価ができる。
- 定期的なドローンによる空撮や、3D設計を用いた情報共有の提案があり、一定の評価ができる。

(2) その他の入札参加グループに対する審査講評

《受付番号：M3》

- グループ内での役割分担及びリスク分担等の管理体制が明確で、一定の評価ができる。
- 住棟計画は、住戸と駐車場の導線が良く、また緊急車両の寄付きや除雪機等による排雪等への配慮があり、一定の評価ができる。
- 住戸計画は、住戸内の使い勝手や動線等について、工夫が欲しかったところである。

- 浸水対策として、床高を上げ、通気パッキンによる床下浸水への備え、浸水被害後の復旧に対する具体的な提案があり、一定の評価ができる。
- 工程管理について、構造材以外にもプレカットを導入する等、工期短縮に関する提案があり、一定の評価ができる。

《受付番号：R6》

- グループは、市内企業と全国で公営住宅事業の実績豊富な企業で構成され、確実な事業実施が期待できる一方、グループ内での役割分担及び管理体制に不明確な部分があり、質疑応答においても確認できなかった。
- 全体計画は、ゆったりとした開放的なレイアウトで、広いオープンスペース、敷地内の見通し、歩行者の安全性が確保され評価できる一方、コンセプトを反映したプランニングにはなっておらず、さらなる工夫が欲しかったところである。
- 自然災害への対応として、無理なく明確な避難計画の提案があり、評価できる。
- 住戸計画は、将来的な間取り変更及び用途変更にも対応できる柔軟な間取りで、評価できる。
- 工程管理について、部材を工場生産する等、安定した品質の確保と、工期遵守・工期短縮を可能にする具体的な提案があり、評価できる。
- 将来的な用途変更や譲渡等、独自の提案があり評価できるが、その実績や実現可能性について確認できなかった。

《受付番号：F5》

- コンセプトが明確でプランニングにも反映されており、評価できる。
- 地元地域への貢献として、建物は県産材を 100%使用し、全て地元企業で施工を行う提案があり、評価できる。
- グループは、市内企業と全国で PFI 事業実績の豊富な企業で構成され、確実な事業実施が期待できるほか、グループ内での役割分担及び市との連絡体制が明確で評価できる。
- 全体計画は、街並みに調和する低層建物や仕上げ等の提案があり評価できる一方、敷地一杯に建物が計画されており、周囲への圧迫感が懸念された。
- 住棟計画は、親密な路地空間や玄関アプローチ等の住民のコミュニティ形成への配慮や工夫があり、評価できる一方、住棟間隔が狭く、緊急車両の寄付きや除雪機等による排雪に不安があり、また死角が多く住宅管理上の課題等が懸念された。
- 維持管理について、長期的な修繕計画が示され、その計画に基づき具体的な LCC (※3) 削減額が試算されており、評価できる。
- 工程管理について、適切な工区分け (5 工区) を行い、同一項工種を順に進める等、工期短縮に関する具体的な提案があり、評価できる。
- 施設の引渡し後も、予防保全や維持管理費の縮減の観点から、独自の 10 年点検を行う提案があり、評価できる。
- 竣工後の見学会やセミナー開催等、事業に関わらない企業への情報・ノウハウの共有を図

る提案があり、一定の評価ができる。

《受付番号：Z4》

- グループは、全て市内企業で構成され、地元地域への貢献として、地元企業への工事発注や資材調達等の提案があり、一定の評価ができる。
- セルフモニタリングについて、具体的な内容が確認できず、さらに踏み込んだ提案が欲しかったところである。
- 住棟計画は、住戸と駐車場の動線が良く一定の評価ができる一方、外部空間における住民のコミュニティ形成への配慮や快適性を高める仕掛け等について、提案が欲しかったところである。
- 住戸計画は、上下階の騒音対策として具体的な提案があり、一定の評価ができる。
- 工程管理について、ローテーション施工の方法等については、具体的な提案が欲しかったところである。

【用語説明】

※1 JAS (Japanese Agricultural Standard)

農林物資の規格化等に関する法律に基づく、農・林・水・畜産物およびその加工品の品質保証の規格（日本農林規格）のこと。

※2 ZEH (Net Zero Energy House)

断熱・省エネ性能を上げ、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間の一次エネルギー（石油、天然ガス、石炭等の自然由来のエネルギーのこと。）消費量の収支を「ゼロ」にする住宅のこと。

※3 LCC (Life Cycle Cost)

企画、設計、建設から運用、修繕を経て解体処分するまでのすべての費用のこと。

V. 総評

本事業は、鳥取市の行っている公営住宅の改善事業の一環として、老朽化の顕著な市営住宅長瀬団地の建替えを計画したものです。

本事業は PFI 手法の BT 方式を採用し、事業者の選定は、サービス対価の額に加え、設計・建設・工事監理に関する能力と事業計画の妥当性などを総合的に評価する総合評価落札方式による一般競争入札としました。要求水準として、入居者のコミュニティの形成・利便性・快適性・安全性などのほか、管理の合理性や環境性能、また長期的な需要の変化への対応などを掲げ、多くの課題に対して提案を求めました。

公募の結果、5 グループからの参画をいただきました。事業提案書の作成からプレゼンテーションまで、大変なご尽力を頂いたことに感謝申し上げます。

各グループともに要求水準の項目に対して、創意工夫された提案をいただきました。審査において共通して評価された項目は、工程管理や工期短縮に関する工夫があったこと、地域への貢献の在り方が示されていたことでした。また、提案ごとで特に評価に差がみられたのは以下の点でした。

- 材料の調達や発注による地元地域への貢献の具体的な提案。
- 近隣の街並みとの調和。
- 住民の暮らしの豊かさが期待できるか。利便性や快適性、特に積雪に関する配慮。
- コミュニティ形成のための外部空間のありかた。
- 管理運営に関して長期的な視点での提案。特に需要の変化に対する考え方。
- 要求水準の項目に対して具体的な提案により実現可能性がうかがえること。

以上を踏まえての審査の結果、最優秀提案者を決定いたしました。最優秀提案者となったグループに対して、提案内容のさらなる検討を願いたい項目は以下の点です。

- 住棟間の半屋外空間について、雨仕舞や雪の吹き込みへの配慮、安全性や耐久性を高めるさらなる検討を願いたい。
- 備え付けの可動家具について、耐久性や維持管理について検討し費用の削減を願いたい。
- 将来的な改修や維持管理に伴う修繕について、上下階に及ぼす制約を減じるよう検討願いたい。
- 屋外設備について、維持管理に要する費用を検討したうえで必要性や方法を再考願いたい。
- 工事にあたっては、周辺住民だけでなく、近隣施設やその関係者にもしっかりと周知や説明を願いたい。

今後、上記を踏まえたうえで、その他の業務遂行過程においても鳥取市および事業にかかわる各関係者との協議を重ね、市民・住民に親しまれる新しい市営住宅の在り方を実現されるように対応をお願いいたします。

最後に応募されたグループ各位の、本事業に対する多大なる協力と努力、熱意に対し、事業者選定委員会として敬意を表します。また、本事業の順調な実施と市民の期待に応える魅力的な市営住宅の実現を期待するとともに、今後も皆様の本事業へのご理解とご協力をお願い申し上げます。

改めて、応募いただいたグループの関係各位に心より感謝申し上げます。

令和2年8月

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業事業者選定委員会
委員長 遠藤 由美子