

# 倉吉市営長坂新町住宅等建替事業

## 審査講評

令和4年12月23日

倉吉市

## 目次

I. 事業者選定委員会の設置及び開催経過 .....	1
1. 事業者選定委員会 .....	1
2. 事業者選定委員会の開催経過 .....	1
II. 審査の経過 .....	2
1. 入札参加資格審査 .....	2
2. 入札書類審査 .....	2
III. 審査項目に基づく評価 .....	4
1. 審査項目の設定 .....	4
2. 技術評価点の算出 .....	4
3. 価格評価点の算出 .....	4
4. 総合評価点の算出 .....	4
IV. 審査結果 .....	5
1. 技術評価点 .....	5
2. 価格評価点.....	8
3. 総合評価点 .....	8
4. 審査講評 .....	9
V. 総評 .....	11

倉吉市営長坂新町住宅等建替事業 PFI 事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）は、倉吉市営長坂新町住宅等建替事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和4年9月26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4年12月23日

倉吉市営長坂新町住宅等建替事業 PFI 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

倉吉市（以下「市」という。）は、事業者提案に係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 環境学部長
副委員長	澤田 廉路	一般社団法人 鳥取県建築士会 専務理事
委員	坂本 操	社会福祉法人 倉吉市社会福祉協議会 会長
委員	隠樹 正人	鳥取県中部総合事務所 環境建築局 局長
委員	美船 誠	倉吉市 総務部長

### 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4年9月9日	① 委員長・副委員長の選任 ② 事業の概要説明 ③ 実施方針(案)、要求水準書(案)の説明 ④ 特定事業選定の経過 ⑤ 入札公告(案)の説明 ⑥ 入札説明書、様式集について ⑦ 落札者決定基準(案)の説明 審議事項 PFI法第7条関係 ⑧ ヒアリングの実施について ⑨ 今後のスケジュールについて
第2回	令和4年12月13日	① 入札参加者予定者の説明 ② ヒアリング審査、実施審査シート集計 ③ 審査内容意見交換
第3回	令和4年12月20日	① 審査シートの最終結果報告・価格評価点の確認 ② 最終協議、公表(案)の確認 契約の締結 PFI法第15条第3項

## II. 審査の経過

### 1. 入札参加資格審査

令和4年10月11日から令和4年10月13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4年10月19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
グループ1
グループ2

### 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4年11月30日に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、事業提案内容の基礎項目について審査し、要求水準の未達成がないことを確認した。また令和4年12月2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、令和4年12月13日に第2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、令和4年12月20日に第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技術評価点を決定した。

技術評価点の決定後、技術評価点に、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2（代表企業：有限会社酒井建設）を最優秀提案者として選定した。

入札参加グループ2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
2	有限会社酒井建設	寿ホームズ株式会社 有限会社河崎組 井戸垣産業株式会社 有限会社山崎商会 早田設備株式会社 大和設備倉吉株式会社 有限会社安本設計事務所 有限会社井手添建築設計事務所

### 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. 技術評価点の算出

技術評価点は落札者選定基準における審査項目に基づき、基礎加点項目（最大 300 点）と加点項目（最大 200 点）について、各入札参加グループの事業提案の審査を行った。

基礎加点項目は市において基本事項、要求水準等について審査し、加点項目は選定委員会において性能評価の審査を行い、下記のとおり加算し技術評価点（最大 500 点）を算出した。

$$\text{技術評価点（最大 500 点）} = \text{基礎加点項目（最大 300 点）} + \text{加点項目（最大 200 点）}$$

#### 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 500 点）を算出した。

$$\text{価格評価点（最大 500 点）} = \frac{\text{最も低い入札金額}}{\text{当該入札参加者の提示する入札金額}} \times 500 \text{ 点}$$

#### 4. 総合評価点の算出

技術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。

$$\text{総合評価点（最大 1000 点）} = \text{技術評価点（最大 500 点）} + \text{価格評価点（最大 500 点）}$$

#### IV. 審査結果

##### 1. 技術評価点

前項に基づく技術評価点の結果は、以下のとおりである。

##### A) 基礎項目審査の評価

1. 施設における基本的な考え方		受付番号	1	2
		配点	評価点	評価点
1-①	意匠・景観	15	15.00	15.00
1-②	安全・防犯	15	15.00	15.00
1-③	コミュニティの形成	15	15.00	15.00
1-④	動線・歩車分離	15	15.00	15.00
1-⑤	ユニバーサルデザイン	15	15.00	15.00
1-⑥	環境への配慮	15	15.00	15.00
1-⑦	地域産材の活用	15	15.00	15.00
1-⑧	維持管理への配慮	15	15.00	15.00
		<b>120</b>	<b>120.00</b>	<b>120.00</b>

2. 整備計画		受付番号	1	2
		配点	評価点	評価点
2-①	住戸構成	10	10.00	10.00
2-②	付帯施設	10	10.00	10.00
2-③	付帯施設	10	10.00	10.00
2-④	付帯施設	10	10.00	10.00
2-⑤	付帯施設	10	10.00	10.00
2-⑥	付帯施設	10	10.00	10.00
2-⑦	付帯施設	10	10.00	10.00
2-⑧	インフラとの接続	10	10.00	10.00
		<b>80</b>	<b>80.00</b>	<b>80.00</b>



3. 施設整備の業務に係る要求水準 3-1. 設計事務所の要求水準		受付番号	1	2
		配点	評価点	評価点
		25		
3-1-①	会社の実務経歴	10	5.00	10.00
3-1-②	会社の実務経歴	10	10.00	10.00
3-1-③	設備設計に関する事	5	5.00	5.00
		25	20.00	25.00

3-2. 建設会社の要求水準		受付番号	1	2
		配点	評価点	評価点
		25		
3-2-①	建築会社の実務経歴	10	5.00	10.00
3-2-②	設備(管)工事の実務経歴	7.5	7.50	7.50
3-2-③	電気会社の実務経歴	7.5	7.50	7.50
		25	20.00	25.00

3-3. 設計、工事監理業務の要求水準		受付番号	1	2
		配点	評価点	評価点
		25		
3-3-①	設計管理技術者の実務経歴	7.5	3.75	7.50
3-3-②	工事監理技術者の実務経歴	7.5	7.50	7.50
3-3-③	設備工事に関する事	10	10.00	10.00
		25	21.25	25.00

3-4. 建設工事の配置予定技術者の要求水準		受付番号	1	2
		配点	評価点	評価点
		25		
3-4-①	建築会社の実務経歴	10	7.50	10.00
3-4-②	設備(管)工事の業務責任者の実務経歴	7.5	7.50	7.50
3-4-③	電気工事の業務責任者の実務経歴	7.5	7.50	7.50
		25	22.50	25.00

## B) 加点項目審査の評価

4. 事業計画全般に関する加点事項		受付番号	1	2
		配点	評価点	評価点
		30		
4-①	本事業への基本的な考え方	10	8.00	7.50
4-②	事業実施体制	10	6.50	7.00
4-③	事業の安定性・リスク管理	10	8.00	6.00
		30	22.50	20.50

5. 設計業務に関する加点事項			受付番号		
			配点		
			120	1	2
				評価点	評価点
5-①	全体計画	意匠・景観	10	5.00	8.00
		安全・防犯	10	8.00	6.50
		住環境の整備	10	6.50	6.50
		長期的な施設経営	10	7.00	6.50
5-②	住棟・住戸計画	住棟計画（配置・動線）	15	9.00	10.50
		住戸計画（平面・諸室配置）	15	9.00	9.75
5-③	維持管理（定性的）	建築資材・仕上げ計画	10	6.00	6.50
		設備機器・設備計画	10	6.50	6.00
5-④	維持管理（定量的）	ライフサイクルコスト	20	14.00	12.00
		経済性・居住性	10	5.50	5.50
			<b>120</b>	<b>76.50</b>	<b>77.75</b>

6. 建設・工事監理業務に関する加点事項			受付番号		
			配点		
			40	1	2
				評価点	評価点
6-①	品質管理		10	5.50	7.00
6-②	工程管理		10	6.50	5.50
6-③	環境管理		10	6.00	6.00
6-④	安全管理		10	5.50	6.50
			<b>40</b>	<b>23.50</b>	<b>25.00</b>

7. 入札参加者独自の提案に関する加点事項			受付番号		
			配点		
			10	1	2
				評価点	評価点
7-①	加点項目には含まれない積極的で優れた提案 1階活用スペースの活用に掛かる実用的な提案		10	5.00	9.00
			<b>10</b>	<b>5.00</b>	<b>9.00</b>

技術評価点 (最大 500 点)	受付番号		1	2
	A) 基礎項目審査の評価		283.80	300.00
	B) 加点項目審査の評価		127.50	132.25
合計		411.3	432.3	

※ 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
1	¥ 961,338,000	500.0
2	¥ 961,300,000	500.0

※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。

## 3. 総合評価点

前項に基づく性能評価点の結果は、以下のとおりである。

総合評価点が最大となった入札参加グループ2 酒井・寿・河崎・井戸垣・山崎・早田・大和設備倉吉・安本・井手添特定事業共同企業体（代表企業：有限会社酒井建設）を最優秀提案者として選定した。

受付番号	1	2
技術評価点 (最大 500 点)	411.30	432.25
価格評価点 (最大 500 点)	500.00	500.00
<b>総合評価点 (最大 1000 点)</b>	<b>911.3</b>	<b>932.3</b>

#### 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

《グループ2》

##### 4. 事業計画全般に関する加点事項

- ・市の実施方針を十分に理解・検討しており、市の意向に沿った設計、建設等が見込める。
- ・グループ内の役割分担、リスク分担も検討しており、関係機関とのコミュニケーション体制も問題無いものと思われる。
- ・地域経済の活性化に寄与しようとする提案になっている。

##### 5. 設計業務に関する事項

- ・地域景観と無理な迎合のない、無駄の少ないプランニングから全体に統一された印象を持つ。
- ・単純な平面計画は、外皮面積を小さくしており評価できる。
- ・平面的に、各住戸のパイプスペースの配置と玄関回りの処理が整理された立面を実現できそうである。
- ・敷地のレベルゾーンの考え方が合理的である。また、居住部分とは独立性の高い活用スペースと、活用スペース用の駐車場位置が、人の動線を短くして、また、設備メンテナンス車両の動線ともクロスしない。
- ・周囲の景観にマッチしたアースカラーの色形となっている。
- ・CLT材の再利用が検討されている。
- ・CASBEEのAランク、外断熱、環境負荷低減の提案になっている。
- ・動線計画は良好で、入居者に利用しやすい計画になっている。

##### 6. 建設・工事監理に関する加点事項

- ・第三者検査会社（評価機関）による検査をうたっており、評価できる。
- ・鉄筋コンクリート造、ISO9001、ISO14001の認証取得、ICT技術の活用、環境共生住宅の提案になっている。

##### 7. 入札参加者独自の提案に関する加点事項

- ・活用スペースの考え方が、居住スペースと分離されており、予想される実際の使われ方の現実に対して合理的であると評価する。
- ・1階活用スペースについて、福祉関連、子育て支援、生活利便施設の3つの提案があり、多様な可能性が意識される。

## (2) その他の入札参加グループに対する審査講評

### 《グループ1》

#### 4. 事業計画全般に関する加点事項

- ・環境共生・災害対応の避難場所としての意識など、現代的な要求が意識されている。
- ・リスク項目が詳細に示され、分担も詳しく検討されている。
- ・リスク分担は、グループ側だけの記述だけではなく発注者側の分担も示されており、取り組み姿勢が真摯で堅実な業務遂行の姿勢がうかがわれる。
- ・市営住宅等長寿命化計画に沿った市の実施方針を理解し、詳細な検討をしており、市の意向に沿った設計、建設等が見込める。
- ・モニタリング委員会を設置し、税理士による客観的な財務モニタリングの提案あり。
- ・「ミクストコミュニティの醸成」というコンセプトを提案し、住民同士の「顔の見える場」の計画としている。

#### 5. 設計業務に関する事項

- ・落ち着いたある色彩計画となっている。
- ・倉吉市のイメージキャラクターを基調とした外観デザインが、市営住宅として周辺環境と調和するの不安がある。
- ・重要度係数 1.25 とし、止水版、マンホールトイレ、かまどベンチ等、災害時の安全性を具体的に十分配慮した計画。
- ・太陽光発電、Low-E 複層ガラス等の自然エネルギー、環境負荷低減の提案あり。
- ・床段差、開口部寸法等、ユニバーサルデザイン、高齢者等への配慮も適切。
- ・独自提案として、2戸を1戸とする間取り改修の提案がある。
- ・LCC の縮減額も具体的に検討あり。
- ・EV と階段の位置が離れているので、低層階の入居者の利便性にもう少し配慮が必要である。
- ・鉄骨造の提案に対して、将来的な維持管理費用、遮音性に不安が残る。

#### 6. 建設・工事監理に関する加点事項

- ・進捗状況の報告に定点撮影が提案されている。
- ・鉄骨造、乾式工法の採用されている。
- ・敷地の高低差の処理の仕方に合理性が感じられない。

#### 7. 入札参加者独自の提案に関する加点事項

- ・将来的な間取り変更の提案がある。

## V. 総評

本事業は、倉吉市の行っている倉吉市営住宅長寿命化計画の一環として、老朽化の顕著な長坂新町住宅と余戸谷町住宅を集約し、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、2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。

### 施設整備の業務に係る要求水準

- ・設計、建築会社の実務経歴

### 事業全般に関する項目

- ・施設整備に係る要求水準に関する考え方、体制等に関する事
- ・本事業の安全性・リスク管理

### 設計業務に関する事項

- ・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とのありかた。
- ・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の考え方。
- ・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。

### 入札参加者独自提案に関する事項

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お願いしたい項目は以下の点です。

- ・周辺住宅への視線や圧迫感の軽減する対策を検討してください。
- ・1階エレベーター前のコミュニティスペースが狭いので計画を検討してください。
- ・2階から5階のエレベーターホールは広いので検討してください。
- ・1DKの使い勝手をさらに検討してみてください。
- ・ゴミステーションや集会所、コミュニケーションスペースは地域の方の意見を取り入れてください。
- ・工事監理が重要になります。本来独立が望ましいですがこの点、厳正に品質、安全、工程管理のできる体制をお願いします。

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倉吉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4年12月23日

倉吉市営長坂新町住宅等建替事業 PFI 事業者選定委員会  
委員長 遠藤 由美子