

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業

審 査 講 評

令和2年12月21日

滋賀県土木交通部PFI事業者選定委員会

滋賀県土木交通部 PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、新庄寺（長浜）県営住宅建替事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和2年4月20日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果および審査講評をここに報告します。

令和2年12月21日

滋賀県土木交通部 P F I 事業者選定委員会

委員長	佐野 修久
委員	田中 宏子
委員	中村 明宏
委員	中本 美栄子
委員	森田 淳一

目 次

1	事業者選定の方法	1
2	選定委員会の構成	1
3	選定委員会の開催経過	1
4	審査の方法	2
5	審査の結果	2
	（1）入札参加資格審査	2
	（2）提案審査	2
6	審査講評	5

1 事業者選定の方法

本事業は、設計・建設段階から入居者の移転支援段階までの各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間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ことが必要であることから、落札者の決定に当たっては、設計・建設能力、移転支援能力、事業計画能力および滋賀県（以下「県」という。）の財政支出額等を総合的に評価する為、総合評価一般競争入札を行うこととした。

2 選定委員会の構成

県は、落札者選定にあたり学識経験者等で構成される選定委員会を設置した。

区分	氏名（敬称略）	分野 / 所属機関（団体）名
委員長	佐野 修久	P F I 等 / 大阪市立大学大学院都市経営研究科
委員	田中 宏子	社会教育(住居学) / 滋賀大学教育学部
委員	中村 明宏	法律 / 滋賀弁護士会、長浜市役所前法律事務所
委員	中本 美栄子	建設 / 滋賀県建築士会、中本総合設計
委員	森田 淳一	会計 / 日本公認会計士協会京滋会、梅山税理士法人

3 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程	委員会	主な議題
令和元年12月3日	第1回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 事業概要・ 実施方針（案）・ 要求水準書（案）
令和2年2月3日	第2回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 特定事業の選定・ 落札者決定基準の決定
令和2年11月20日	第3回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 基礎審査の状況・ 提案内容・ 提案内容の審査・採点方法の確認・ 提案内容における質疑応答
令和2年12月9日	第4回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 事業者ヒアリング・ 提案審査・ 最優秀提案の選定

4 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階に分けて実施した。選定委員会は、入札提案内容に対する「定量評価」・「定性評価」および入札価格等に対する「定量評価」を行い、それぞれを点数化した上で、これらを合算した得点が最も高い入札参加者の提案を最優秀提案として選定した。

5 審査の結果

(1) 入札参加資格審査

以下の4グループから参加表明書等（資格確認申請書を含む）の提出があり、県は、いずれのグループとも入札公告に記載の入札参加資格要件を満たしていることを確認した。

入札参加資格確認者（入札参加資格確認申請時の受付順）

入札参加資格確認者	代表企業名
Aグループ (奥田工務店グループ)	株式会社 奥田工務店
Bグループ (内田組グループ)	株式会社 内田組
Cグループ (材光工務店グループ)	株式会社 材光工務店
Dグループ (三東工業社グループ)	株式会社 三東工業社

(2) 提案審査

【基礎審査】

ア 提出書類の確認

参加表明のあった入札参加資格を有する4グループすべてから入札に関する提案書類の提出があり、県は、いずれのグループとも入札参加者に求めた入札提案に関する提案書類がすべて揃っていることを確認した。

イ 基礎的事項の確認

県は、提出された各グループの事業提案書に記載された内容が、県の要求する水準および性能に適合していることを確認した。

ウ 入札価格の確認

県は、提出された各グループの入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認した。

【総合評価】

エ 入札価格による評価

入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行った。配点は400点。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位までの数値とした。

$$\text{入札価格評価点数} = 400 \times (\text{入札参加者中の最低の価格評価額} / \text{各入札参加者の価格評価額})$$

※価格評価額 = 入札価格

入札価格は、以下のとおりである。

入札参加資格確認者	入札価格（税抜）
Aグループ	1,450,000,000円
Bグループ	1,448,000,000円
Cグループ	1,457,000,000円
Dグループ	1,440,000,000円

オ 提案内容の評価

(ア) 提案内容に関する評価（定量評価）

入札参加者による県内産材（びわ湖材）の使用量の提案に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行った。配点は60点。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位までの数値とした。

$$\text{びわ湖材の活用に対する評価点数} = 60 \times (\text{各入札参加者の使用量（材積）} / \text{入札参加者中最も多い使用量（材積）})$$

提案された使用量は、以下のとおりである。

入札参加資格確認者	使用量
Aグループ	175.00 m ³
Bグループ	72.80 m ³
Cグループ	160.00 m ³
Dグループ	28.47 m ³

(イ) 提案内容に関する評価（定性評価）

選定委員会は、落札者決定基準に基づき、基礎審査を通過した4グループに対して、入札参加企業名を伏せた「Aグループ」「Bグループ」「Cグループ」「Dグループ」としてヒアリングを行い、ヒアリングの結果を踏まえて、提案内容の評価を行った。配点は540点。

評価は、落札者決定基準に示す評価項目毎に、以下の表のとおり5段階で評価した。

評価	評価内容	評価点
A	特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度である	配点×0.80
C	優れている	配点×0.60
D	CとEの中間程度である	配点×0.40
E	要求水準を満たしている程度	配点×0.20

カ 総合評価点

総合評価点については入札価格による評価、提案内容に関する評価（定量評価・定性評価）の評価点の合計により算出した。提案内容に関する評価（定性評価）の詳細は別紙による。

	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
入札価格による評価	397.24 点	397.79 点	395.33 点	400.00 点
提案内容に関する審査（定量評価）	60.00 点	24.96 点	54.86 点	9.76 点
提案内容に関する評価（定性評価）	205.20 点	230.60 点	238.40 点	216.60 点
総合評価点	662.44 点	653.35 点	688.59 点	626.36 点

キ 最優秀提案者の選定

選定委員会は、総合評価点が最も高いCグループを最優秀提案者として選定した。

6 審査講評

本事業は、新庄寺団地建替事業の設計、建設、監理および入居者の移転支援を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、木のぬくもりや人との繋がりを感じながら、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る県営住宅となることを期待するものである。

本事業の公募に当たっては、設計企業・建設企業・工事監理企業の入札参加者の資格要件を『滋賀県内に主たる営業所を有する者』とし、主たる構成員を県内事業者としたPFI事業という特徴がある。その中で、4グループの参加を得ることができた。各グループから提出された提案は、本事業の目的を的確に捉えており、要求水準を踏まえた上で様々な提案がされていた。また、短期間のうちに事業提案をまとめていただいた。その積極的な姿勢と熱意に対し、深く感謝申し上げるところである。

選定委員会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査および評価を行い、現在の新庄寺県営住宅敷地内における建替えおよび入居者の移転を含む工程、それを実現する設計・施工体制、建替え後のコミュニティの醸成や適切な居住環境の整備、びわ湖産材の活用提案等を評価し、Cグループを最優秀提案者として選定した。

今後、最優秀提案者として選定されたCグループが県と事業契約を締結し、本事業を実施するに当たり、選定委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行するとともに、本事業をさらにより良いものとするため、県と十分な協議を行い、特に、安定的な実施体制の構築、地域経済への貢献、安全性やメンテナンス性および維持管理に必要な経費の抑制を重視した住宅整備、入居者や周辺住民の負担軽減に配慮した施工管理・安全対策について十分に対応されることを要望する。

事業実施に当たり、県と最優秀提案者とのお互いの経験とノウハウを十分に活かした良好なパートナーシップのもと、最優秀提案者においては、提案を着実に実行するとともに、県民ニーズ・入居者ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供のため、さらに尽力されるよう期待する。

提案内容に関する評価（定性評価）詳細

別紙

評価項目		配点	A グループ	B グループ	C グループ	D グループ	講 評
大項目	中項目						
1 基本方針・ 実施体制等	(1) 本事業に関する基本方針	45点	18.00点	19.80点	18.00点	18.00点	<p>・ Dグループは、社外監査として年1回の定期監査を受け事業の安定性を図るための手法をとるなどの具体的なモニタリング手法や地元関係団体（社会福祉協議会、近隣小学校、地元関係団体等）との地域一体型事業の推進の提案が評価された。</p>
	(2) 事業実施体制	45点	18.00点	18.00点	18.00点	25.20点	
	(3) 事業の安定性・リスク管理	45点	19.80点	18.00点	16.20点	19.80点	
	(4) 地域経済等への貢献	45点	12.60点	23.40点	19.80点	30.60点	
	小 計	180点	68.40点	79.20点	72.00点	93.60点	
2 県営住宅の 整備	(1) 配置計画等	60点	24.00点	31.20点	26.40点	19.20点	<p>・ Bグループは、十分な離隔距離を確保した住棟配置計画と階段状にセットバックした住棟の形状を採用することによる南側と東側の低層住宅への圧迫感の軽減、コミュニティの中心となる既設井戸を中心とした交流広場の設置などの提案が評価された。</p> <p>・ Cグループは、地下水位が高い降雪地域であるという地域の特徴を十分理解し、調整池機能を有するにぎわいひろばの設置や落雪防止のための陸屋根を採用するなどの提案が行われている。これらを踏まえた上で、住棟・にぎわい広場・駐車場等の配置、既設井戸を活用した地域住民も集える場の設置、敷地北東角の見通し確保、駐車場へのアプローチを敷地西側からのみとし歩車分離を行うなど、コミュニティも含めた様々な場面で近隣住民を配慮したバランスのよい提案がされていることが高く評価された。</p>
	(2) 住宅地形成	60点	31.20点	33.60点	31.20点	26.40点	
	(3) 共用部分	45点	16.20点	16.20点	21.60点	12.60点	
	(4) 住戸部分	45点	14.40点	16.20点	19.80点	12.60点	
	(5) 維持管理への配慮	60点	19.20点	19.20点	26.40点	21.60点	
	小 計	270点	105.00点	116.40点	125.40点	92.40点	
3 施工管理・ 安全対策	(1) 施工管理	20点	4.80点	7.20点	8.80点	5.60点	<p>・ Aグループは、安全管理体制として具体的なシステムの採用の提案や災害事例として増加している夏場の熱中症対策、タイヤ洗浄の実施などの提案が評価された。</p> <p>・ Cグループは、西側道路を仮拡幅し工事車両の搬入路を西側道路からに限るなど工事期間中の入居者および歩行者への配慮や、躯体コンクリート打設時期を限定し、冬期の凍害および夏期の急激な乾燥による被害を避けるなど具体的な施工管理の提案が評価された。</p>
	(2) 安全対策	25点	10.00点	9.00点	9.00点	7.00点	
	小 計	45点	14.80点	16.20点	17.80点	12.60点	
4 入居者移転 支援に関する 事項	(1) 実施体制に対する提案	20点	8.00点	8.80点	11.20点	8.00点	<p>・ Cグループは、「人権・個人情報保護会議」や「移転支援会議」をはじめとした移転支援業務における様々な会議体制の構築、自主モニタリングによる情報共有や達成状況の確認方法、24時間対応受付センターの設置、高齢者や障がい者を対象とした自宅までの送迎など、移転者に配慮した手厚い支援が高く評価された。</p>
	(2) 実施計画に対する提案	25点	9.00点	10.00点	12.00点	10.00点	
	小 計	45点	17.00点	18.80点	23.20点	18.00点	
合 計		540点	205.20点	230.60点	238.40点	216.60点	