

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業に関する審査講評について

大月市は、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。）第 8 条第 1 項の規定に基づき、大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業を実施する事業者を選定したので、大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業優先交渉権者選定委員会の審査講評を PFI 法第 11 条第 1 項の規定による客観的評価の結果として、ここに公表する。

令和3年10月29日

大月市長 小林 信保

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

審査講評

令和3年10月

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

優先交渉権者選定委員会

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業優先交渉権者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する事業者（以下、「優先交渉権者」という。）の候補者選定について、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（PFI 法）及び大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業優先交渉権者決定基準（以下、「優先交渉権者決定基準」という。）の規定に基づき、提案価格及び提案内容の審査を行い、慎重に審議したので、その審査講評を報告します。

令和3年10月29日

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業
優先交渉権者選定委員会
委員長 天神 良久

目 次

1	審査委員の構成	1
2	選定委員会の審査経緯	1
3	応募資格要件の確認（一次審査）	1
4	提案内容審査（二次審査）	2
	（1）事務局による確認	2
	1）提案価格の確認	2
	2）提案書類の確認	2
	（2）選定委員会による審査	2
	（3）審査結果	2
	1）優先交渉権者	2
	2）次点交渉権者	2
	3）総合評価値の結果	3
5	審査講評	4
	（1）各審査項目の講評	4
	1）全体・共通事項（事業実施計画等）	4
	2）建替市営住宅（施設計画、維持管理・運営等）	7
	3）定住促進住宅（施設計画、維持管理・運営等）	9
	（2）総評	11

1 審査委員の構成

審査委員は、次の8名で構成されています。

	氏名	所属・役職等	分野
委員長	天神 良久	東洋大学 客員教授 (大学院経済学研究科公民連携専攻)	建築、PPP
委員	舟窪 弘	山梨県富士・東部建設事務所長	建設行政
委員	世羅 徹	有限責任監査法人トーマツ	事業計画、財務、PFI
委員	天野 工	大月市総務部長	政策、財政
委員	鈴木 計充	大月市市民生活部長	生活環境 子育て、福祉保健
副委員長	坂本 和彦	大月市産業建設部長	まちづくり、住宅行政
委員	安藤 一洋	大月市教育次長	教育
委員	船木 正之	大月市消防長	危機管理、防災・減災

2 選定委員会の審査経緯

選定委員会は、次の日程で開催されています。

回	開催日	審議内容
第1回	令和3年6月25日(金)	・委嘱式、委員紹介 ・委員長及び副委員長選出 ・本事業の概要説明 ・優先交渉権者決定基準の審議
第2回	令和3年9月22日(水)	・現在までの経過報告 ・応募資格適格者（一次審査）結果報告 ・審査方法及び提案評価内容
第3回	令和3年10月6日(水)	・提案（二次）審査 ・応募者プレゼンテーション及びヒアリング ・優先交渉権候補者の選定

3 応募資格要件の確認（一次審査）

応募表明があった3グループの応募資格審査申請書等を審査し、全てのグループが応募参加資格要件を満たしていることを確認しました。

4 提案内容審査（二次審査）

（1）事務局による確認

1) 提案価格の確認

公募参加グループそれぞれの価格提案書に記載された提案価格が、市の設定した募集予定価格の範囲内であることを確認しました。

2) 提案書類の確認

公募参加グループそれぞれの提案書類が、募集要項等に記載する要求水準等の必要事項を満たしていることを確認しました。

（2）選定委員会による審査

選定委員会は、優先交渉権者決定基準に基づき、価格点及び提案内容評価点並びに市内第三者企業への再発注・再委託による評価点を合計して総合評価値を算出しました。

提案内容の審査は、優先交渉権者決定基準に従い提案書面の内容に対して評価を下し、応募者からのプレゼンテーション及びヒアリングを通じ、書面評価の結果を補正し、選定委員会での議論を通じて審査しました。

（3）審査結果

選定委員会は、提案価格及び提案内容について総合的に評価した結果、最も得点の高い事業者を優先交渉権者の候補者として、次に得点の高い事業者を次点交渉権者として選定しました。（表 総合審査の評価結果）

1) 優先交渉権者

公募参加グループ名称：芙蓉建設グループ（グループ3）

代表企業：芙蓉建設株式会社

構成企業：天野工業株式会社

協力企業：株式会社雨宮建築設計事務所、株式会社日本都市設計、
甲陽産業株式会社、池川工業有限会社

自主事業者：芙蓉建設株式会社

提案価格：1,399,761,866 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

2) 次点交渉権者

公募参加グループ名称：JPI グループ（グループ1）

代表企業：日本 PFI インベストメント株式会社

構成企業：株式会社アイ・エフ建築設計研究所、株式会社丸山工務所、
川上建設株式会社、株式会社合人社計画研究所

自主事業者：株式会社合人社計画研究所

提案価格：1,393,886,258 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

3) 総合評価値の結果

表 総合審査の評価結果

項目	配点	グループ1 次点交渉権者	グループ2	グループ3 優先交渉権者
提案価格	—	1,393,886,258 円	1,399,625,226 円	1,399,761,866 円
価格点	30	30.00	29.88	29.87
提案内容評価点	158	106.79	96.55	121.54
全体・共通事項	66	44.27	39.28	52.52
事業実施計画	(20)	15.20	14.31	16.56
地域社会貢献度	(3)	2.00	1.83	2.75
施設全体	(13)	8.81	9.13	9.92
施工計画	(13)	8.76	8.63	9.66
関連公共施設等整備	(5)	3.33	3.21	3.63
その他提案	(4)	2.00	2.17	3.17
自主事業	(8)	4.17	0.00	6.83
建替市営住宅	32	20.85	19.27	23.46
住戸・住棟	(14)	9.09	8.51	10.21
付帯施設	(2)	1.33	1.42	1.50
長寿命化・維持管理	(6)	4.26	3.42	4.50
維持管理・運営計画	(10)	6.17	5.92	7.25
定住促進住宅	60	41.67	38.00	45.56
住戸・住棟	(21)	14.92	14.17	15.79
付帯施設	(3)	2.13	2.25	2.13
長寿命化・維持管理	(12)	8.00	6.50	9.51
維持管理・運営計画	(24)	16.62	15.08	18.13
市内第三者企業への再発注・再委託による評価点	12	12.00	8.31	7.88
採用企業数	(6)	20 企業	9 企業	12 企業
総発注額	(6)	154,010,000 円	143,988,808 円	109,775,000 円
総合評価値	200	148.79	134.74	159.29

グループ3は、提案内容評価点において、今後30年間の事業として、持続性と可変性の観点から、地域社会貢献度、自主事業、長寿命化、維持管理、運営計画を筆頭に、多くの評価項目で高評価を得ました。

5 審査講評

(1) 各審査項目の講評

1) 全体・共通事項（事業実施計画等）

評価項目		講評
●事業実施計画等		
事業実施計画	資金調達の方法・確実性	各グループともプロジェクトファイナンスによる提案であり、金融機関の融資確約書を得ていることを評価した。
	長期収支計画の妥当性・正確性	各グループともDSCRが各年1.00以上で、元利金支払能力が安定し、内部留保も適正と判断し、評価した。
	市との協力・連絡体制	各グループとも市との協議回数を多く設け、市と良好な関係を構築する意識が高い提案であると評価した。 グループ3は、多様な定例会・関係者協議会等設置の提案が具体的なことを特に評価した。
	代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	各グループとも企業間協定を締結し、メンバーの役割や責任体制が明確であることを評価した。 グループ3は、地元の強みを活かし30年間の事業を安定して取組める体制であることを評価した。
	リスク管理体制、リスク分担	グループ1・3は、リスク管理の方針及び各段階のモニタリング体制やリスク分担が明確な提案であることを評価した。
	コスト削減の考え方	グループ3は、コスト削減の考え方として、具体的な方向性の提案があったことを評価した。
地域社会貢献度	本事業における地域社会貢献への取組	グループ1・3は、地元産材の積極的な活用の提案があることを評価した。 グループ3は、地域社会・住民に寄与する具体的な提案があり、高く評価した。
	市内企業の参加	各グループとも市内第三者企業を採用している提案であった。 グループ3は、コンソーシアムに市内企業が3社参加していることを評価した。
●施設全体計画		
施設全体	事業対象地全体の調和及び周辺環境との調和など意匠・景観への配慮	グループ2・3は、事業対象地全体を最大限に有効活用した施設配置の提案であることを評価した。 グループ2は、建物の雁行配置やデザイン性が高い提案を評価した。 グループ3は、周辺地域の環境との調和、景観に配慮した提案であったことを評価した。

評価項目		講評
施設全体	高齢者、障がい者、子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮	グループ1・3は、高齢者・障がい者・子育て世帯等に配慮した適切な施設計画であると評価した。また、利便性に配慮した歩車分離など動線計画の明確な提案があることを評価した。 グループ3は、より多くの駐車場を確保した提案を特に評価した。
	環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮	各グループとも、環境負荷の軽減や循環型社会の実践に配慮した提案であったが、グループ3は、循環資材に配慮した材料を使用する提案について、より具体的な提案であったことを評価した。
	安全性・防犯性への配慮	グループ1は、自動車と人の出入り口が完全に分離されており、安全性へ配慮したことを評価した。 グループ3は、防犯・防災対策に関するすべての提案において、より具体的な提案であったことを評価した。
施工計画	施工中の近隣住民への配慮	各グループとも近隣住民への配慮として、事前説明会の実施や騒音・振動への対応等の提案が具体的であることを評価した。 グループ3は、問題発生時における対応策の提案があったことを評価した。
	品質確保に向けた施工監理体制等	グループ1・3は、ISO9001に基づく品質管理について特に評価した。 グループ3は、SPC 全メンバーによる品質管理体制及び各種会議体による品質確保を実現する提案を評価した。
	工期遵守の方法	各グループとも、不測の事態への対応や工期の遵守、遅延防止についての提案が具体的であることを評価した。
	安全対策、環境への配慮等	グループ1は、ISO14001に基づく環境への配慮についての提案を評価した。 グループ3は、安全対策としてリスクアセスメントのPDCAサイクルを通じた安全確保の提案を評価した。
	施工体制の信頼性（市への報告体制等を含む）	各グループとも、市への報告体制含め、信頼性の高い施工体制の提案であることを評価した。
関連公共施設等整備	近隣住民に配慮した計画	グループ2は、防災倉庫の複数設置について評価した。
	関連公共施設の利便性、安全性の確保	グループ3は、造成計画について詳細な提案があったことを特に評価した。

評価項目		講評
●公募参加者によるその他提案		
上記以外に評価すべき提案事項	その他公募参加者独自の優れた提案	各審査委員の裁量の範囲内で評価した。
自主事業	自主事業の目的・意図の理解	グループ 1 からは貸付方式による自主事業が提案され評価した。
	自主事業施設等の建設・維持管理・運営に対する評価	グループ 2 からは、自主事業の提案はなかった。 グループ 3 からは定期借家方式及び貸付方式による自主事業が提案され、自主事業による周辺地域への生活利便性の向上や市財政の負担軽減効果を高く評価した。

2) 建替市営住宅（施設計画、維持管理・運営等）

評価項目		講評
●施設計画		
住棟・住戸	環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮	各グループとも、環境負荷の軽減や循環型社会の実践に配慮した提案であることを評価した。
	誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮	グループ1・3は、住宅性能評価において、要求性能が要求水準以上の等級で詳細に提案されたことを評価した。 グループ3は、高齢者に配慮した対策や駐車場へのアクセスについての具体的な提案を評価した。
	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	各グループとも、住宅内の動線や各室の配置、住宅設備等について、居住者の利便性や快適性に配慮した提案であると評価した。
	間取りの工夫・住戸性能	各グループとも、手すりの設置や段差を少なくするなど高齢者世帯に配慮した計画であると評価した。
	安全性・防犯性・プライバシーへの配慮	各グループとも、安全性・防犯性に配慮した提案であると評価した。 グループ3は、火災事故に対する未然防止の提案について特に評価した。
	建設コスト低減の提案	グループ2・3は、建設コスト低減についての提案が具体的であることを評価した。
付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	各グループとも駐車場、駐輪場、ごみ置場等について、入居者の利便性に配慮した適切な提案であると評価した。 グループ2・3は、建替市営住宅の居住者に配慮した公園・緑地の配置を提案したことを評価した。
長寿命化・維持管理	長寿命化、メンテナンスフリーに配慮した工法や材料の活用等	グループ1・3は、建築・設備についての長寿命化やメンテナンスフリーの配慮についての提案が具体的であると評価した。
	日常的な修繕コスト低減のための提案	グループ1は、交換ではなく補修できる機器や材料を利用する提案を特に評価した。 グループ3は、不必要な修繕を防止する観点から、月1回の日常点検を実施する提案を特に評価した。
	LCCに配慮した長中期的な修繕コスト低減のための提案	グループ1・3は、大規模修繕等の長中期修繕計画に対する具体的な提案を評価した。 グループ3は、予防保全措置によるLCCの縮減提案があったことを評価した。

評価項目		講評
●維持管理・運営		
維持管理・運営計画	維持管理計画の妥当性 (体制、頻度等)	各グループとも緊急時の対応を含め信頼性の高い維持管理体制の提案であると評価した。 グループ1・3は、維持管理計画の内容、頻度についての提案が具体的であることを評価した。
	日常的なメンテナンスのコスト削減のための提案	グループ1・3は、日常的なメンテナンスを効率的に行うための入居者に対する支援とルールづくり、及び退去時の原状回復を見据えた提案があったことを評価した。
	大規模修繕計画の提案	グループ2・3は、大規模修繕の内容や時期について、具体的な計画の提案であることを評価した。 グループ3は、供用開始後5年毎(計5回)更新する提案を特に評価した。
	入居者に対する配慮、サービスの工夫	グループ3は、高齢者に配慮した災害時における対策や支援等についての具体的な提案があったことを評価した。

3) 定住促進住宅（施設計画、維持管理・運営等）

評価項目		講評
●施設計画		
住棟・住戸	環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮	グループ3は、外断熱工法や Low-E ガラスを採用し、環境負荷の軽減等へ配慮した良い提案であることを評価した。
	子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境への配慮	各グループとも子育て世代等に配慮した適切な提案であると評価した。
	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	各グループとも住宅内のバリアフリーや住宅設備等を評価した。 グループ3は、水回り設備や遮音への配慮についての具体的な提案を特に評価した。
	子育て世帯に配慮した間取りの工夫・住戸性能	各グループとも住宅内の家事動線、水廻りや収納設備等を評価した。 グループ1・3は、フレキシブルな間取りであること、グループ2は、5種類の間取りの工夫を特に評価した。
	安全性・防犯性・プライバシーへの配慮	各グループとも防犯カメラの設置等、防犯に配慮した適切な提案であると評価した。 グループ3は、駐車場を含む共用部全般に渡り、防犯カメラを設置する提案を特に評価した。
付帯施設	使いやすさ、住みやすさ等への配慮	各グループとも駐車場、駐輪場、ごみ置場等について、入居者の利便性に配慮した適切な提案であると評価した。
長寿命化・維持管理	長寿命化、メンテナンスフリーに配慮した工法や材料の活用等	グループ2・3は、長寿命化・メンテナンスフリーに配慮した工法や材料の活用を評価した。 グループ3は、長寿命化への配慮についての具体的な提案を特に評価した。
	日常的な修繕コスト低減のための提案	グループ3は、不必要な修繕を防止する点検の徹底や共用部の光熱水使用量の測定を行い、光熱水費の削減計画を提案するなどの日常的な修繕コスト低減に配慮した提案を評価した。
	LCC に配慮した長中期的な修繕コスト低減のための提案	グループ3は、事業期間終了前に代表企業による施設の劣化診断などの予防保全措置や省エネルギー化や長期中期の視点での提案を評価した。

評価項目		講評
●維持管理・運営		
維持管理・運営計画	入居者募集の工夫	各グループとも入居実績にともなうノウハウを活かした提案であると評価した。 グループ3は、コロナ禍に配慮した遠隔地の入居募集者への具体的な提案を特に評価した。
	維持管理計画の妥当性 (体制、頻度等)	各グループとも緊急時の対応を含め信頼性の高い維持管理体制の提案であると評価した。 グループ1・3は、維持管理計画の内容、妥当性についての提案が具体的であることを評価した。
	日常的なメンテナンスのコスト削減のための提案	グループ1・3は、日常的なメンテナンスのコスト削減の提案が具体的であることを評価した。 グループ1は、退去時の原状回復を見据えた提案があったことを評価した。 グループ3は、空室の管理についての提案があったことを評価した。
	大規模修繕計画の提案	グループ2・3は、大規模修繕の内容や時期について、具体的な計画の提案であることを評価した。 グループ3は、供用開始後5年毎(計5回)更新する提案を特に評価した。
	入居者に対する配慮、サービスの工夫	グループ3は、入居者の意見を幅広く集めるための工夫についての具体的な提案を評価した。
	警備方法の提案	グループ1・3は、警備方法の提案が具体的であることを特に評価した。

(2) 総評

本事業は、大月市における初めての PFI 事業でありましたが、多くの民間企業から関心をいただきました。また、公募に際しては、県市内はもとより、県外の企業も多く参加した 3 グループから提案をいただいたことに、深く感謝を申し上げます。

各グループのご尽力により、いずれも本事業の目的を達成するために、意欲的な提案がなされました。また、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や市の財政負担を軽減するため、それぞれ創意工夫された事業計画が提案されたことは、民間の資金やノウハウの活用を目的とする PFI 手法導入に、十分意義があったものでした。

優先交渉権者に選定された事業者には、本事業の趣旨を十分に理解した上で、提案内容を着実に実行し、定住・移住の拡充や子どもと子育てにやさしい住環境の創出（定住促進住宅）、また既存市営住宅の老朽化と集約における再整備（建替市営住宅）に貢献されることを期待するとともに、本事業を長期的かつ安定的に継続するために、市と事業者が良好な関係を構築しつつ、互いに柔軟な協議を綿密に行い、市営住宅の建替え集約化、子育て支援及び地域経済活性化のモデルとなる PFI 事業を実現して、大月市の発展に貢献されることを望みます。

また、本事業をより良いものとするために、選定委員から以下の事項に関して意見がありましたので、発注者である市との協議を適切に実施し、これらの事項に関して検討し、十分な配慮をされるよう求めます。

- ・施設整備業務に係る対価の支払いについて、国庫補助金の交付対象施設が変動することが想定されるため、事業契約の締結に向けて市と綿密な協議を行うこと。
- ・住棟建設及び公共施設の整備にあたっては、周辺住民の理解が得られるよう十分に配慮いただきたい。
- ・駐輪場、ごみ置場の配置について、生活の利便性や良好な景観の形成の観点から再検討いただきたい。
- ・地域特性である車社会に配慮し、事業地以外の近隣で駐車場をさらに確保することを望みます。
- ・降雪時における敷地内の除雪の提案がありましたので、確実に実現されたい。
- ・自主事業は建物の性格（子育て支援住居）と立地条件からコインランドリーが望ましいと考えるが、今後 30 年間の事業として、持続性と可変性を考慮しながらの自主事業運営に期待している。
- ・長期にわたる事業のため、ライフサイクルコストに配慮し、維持管理のモニタリングを確実に実施いただきたい。
- ・30 年間の長期にわたり、高い入居率を維持していくための方策について、良く検討の上、業務を実施いただきたい。
- ・先進的な技術等を積極的に取り入れ、新しい暮らしの提案ができるような工夫を実施いただきたい。

以上