

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業

審査講評

令和5年（2023年）10月

熊本市営住宅整備事業者選定審議会

「熊本市営住宅整備事業者選定審議会」（以下「選定審議会」という。）は、熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業（以下「本事業」という。）の事業者選定に関する事項を審議・審査するため、熊本市（以下「市」という。）により設置されました。

選定審議会が令和4年7月1日に設置されて以降、約14ヶ月にわたり「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。）に基づく実施方針や入札説明書等について審議を重ねるとともに、応募グループの提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、この度、最優秀提案を選定しました。

提案内容は、熊本市営高平団地の設計、建設、工事監理、入居者移転支援、余剰予定地活用の各業務について、応募グループのノウハウや創意工夫が発揮された提案となっており、市の要求水準を十分に上回ったものでした。応募グループの事業提案書作成にあたっての熱意と努力に敬意を表します。

ここに、審査結果について講評し、本事業がPFI事業として事業期間にわたり安定的かつ円滑に継続され、本事業の目的が達成されることを期待します。

令和5年10月18日

熊本市営住宅整備事業者選定審議会
会長 田中 智之

目 次

| | | |
|---|-------------------------|----|
| 1 | 選定審議会の目的、所掌、審査方法、構成について | 1 |
| | (1) 目的 | 1 |
| | (2) 所掌 | 1 |
| | (3) 審査方法 | 1 |
| | (4) 構成 | 1 |
| 2 | 選定審議会の開催及び審議・審査の経緯 | 3 |
| 3 | 事業提案書の審査経過 | 4 |
| | (1) 資格審査 | 4 |
| | (2) 提案審査 | 4 |
| 4 | 事業提案書の審査の方法 | 5 |
| | (1) 入札価格の評価【40点】 | 5 |
| | (2) 提案内容の評価【60点】 | 5 |
| | (3) 最優秀提案の選定 | 8 |
| 5 | 審査結果 | 8 |
| | (1) 入札価格評価点 | 8 |
| | (2) 提案内容評価点 | 8 |
| | (3) 最優秀提案の選定 | 9 |
| 6 | 審査講評 | 11 |
| 7 | 総評 | 12 |

1 選定審議会の目的、所掌、審査方法、構成について

(1) 目的

選定審議会は、PFI法に基づいて本事業を実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保して事業者を選定することを目的とします。

(2) 所掌

選定審議会は、次の事項を所掌とし、その検討結果を熊本市長に報告しました。

- ア 民間事業者の募集・選定に関する事項
- イ その他事業者選定に関し必要な事項

(3) 審査方法

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。

「提案審査」は、入札書に記載された入札金額が予定価格以下であることの確認や、要求水準書の達成状況を確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)

(4) 構成

市が設置した選定審議会は、表1に示す6名の委員により構成されます。

表1 選定審議会の委員

| 氏名(敬称略) | 分野/所属機関(団体)等 |
|---------|--------------------------|
| 古賀 香代子 | 学校法人九州ルーテル学院大学 人文学部 教授 |
| 神毛 恵 | 税理士・行政書士 |
| 佐藤 哲 | 公立大学法人熊本県立大学 環境共生学部 准教授 |
| 田中 智之 | 国立大学法人熊本大学 大学院先端科学研究部 教授 |
| 東野 洋尚 | 熊本市都市建設局住宅部長 |
| 渡邊 和親 | 公募委員 |

(委員の順序は五十音順で掲載)

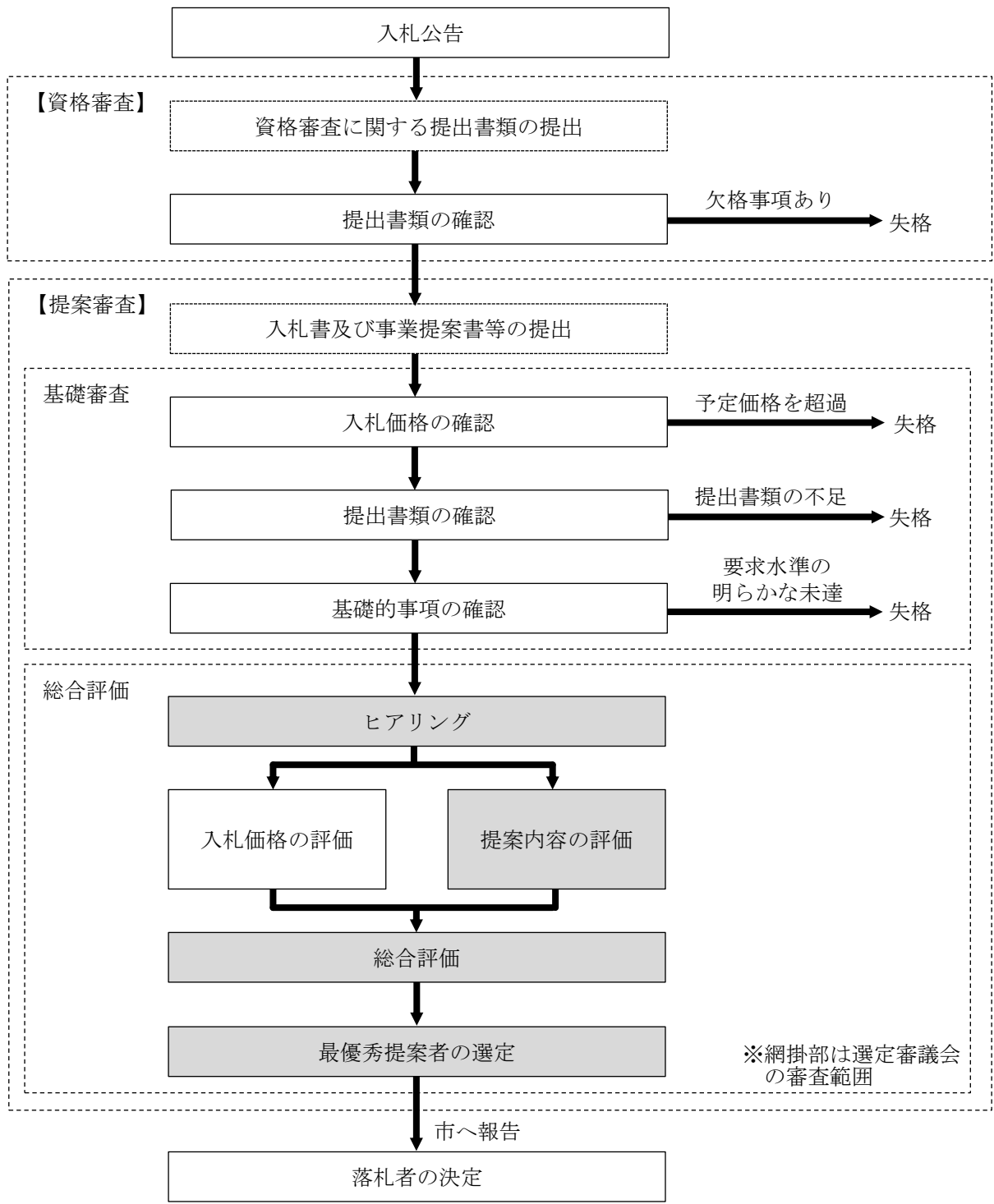


図1 審査の進め方

2 選定審議会の開催及び審議・審査の経緯

選定審議会は、第1回から第4回まで全4回開催し、事業者選定に関する事項の審議・審査を行いました。選定審議会の開催及び落札者決定までの経緯を表2に示します。

表2 選定審議会の開催及び落札者決定までの経緯

| 日付 | 内容 |
|-----------------|----------------------------|
| 令和4年7月15日 | 第1回事業者選定審議会 |
| 令和4年10月21日 | 第2回事業者選定審議会 |
| 令和4年10月24日 | 実施方針策定の見通し |
| 令和4年11月1日 | 実施方針の公表 |
| 令和4年12月6日 | 実施方針に関する質問受付締め切り |
| 令和5年1月26日 | 実施方針に関する質問回答の公表 |
| 令和5年2月14日 | 要求水準書（案）の公表 |
| 令和5年3月24日 | 要求水準書（案）に関する質問回答の公表 |
| 令和5年3月30日 | 第3回事業者選定審議会 |
| 令和5年4月19日 | 特定事業の選定の公表 |
| 令和5年4月24日 | 入札公告 |
| 令和5年5月19日 | 入札説明書等に関する質問の受付締め切り |
| 令和5年6月14日 | 入札説明書等に関する質問回答の公表 |
| 令和5年6月21日～6月23日 | 資格審査書類の受付及び審査 |
| 令和5年7月10日 | 入札参加資格審査の結果通知 |
| 令和5年8月14日～8月18日 | 入札提出書類（提案書等（正のみ））の郵送等による提出 |
| 令和5年8月21日 | 入札提出書類（提案書等（副のみ））の持参及び開札 |
| 令和5年9月5日 | 第4回事業者選定審議会 |
| 令和5年9月20日 | 市による落札者の決定 |

3 事業提案書の審査経過

(1) 資格審査

令和5年6月23日までに、2応募グループから参加申込書及び参加資格審査書類の提出があり、提出された書類をもとに、市は入札説明書に記載する参加資格要件等の具備を確認しました。その結果、2応募グループが参加資格を有することを確認しました。

(2) 提案審査

ア 入札書及び事業提案書の提出

令和5年8月18日までに、1応募グループから入札書及び事業提案書が提出され、他の1応募グループから入札辞退届が提出されました。

イ 基礎審査

(ア) 入札価格の確認

市は、入札書に記載された入札価格が予定価格以下であることを確認しました。

(イ) 提出書類の確認

市は、提出を求めている書類が全て揃っていること、指定した様式に必要な事項が記載されていること、記載内容に矛盾や齟齬がないことを確認しました。

(ウ) 基礎的事項の確認

市は、事業提案書に記載された内容が、要求水準及び性能に適合していることを確認しました。

ウ 総合評価

(ア) ヒアリング

第4回事業者選定審議会において、基礎審査を通過した1応募グループの提案内容について、応募グループにヒアリングを実施しました。ヒアリングは、提案内容に関するプレゼンテーション約15分、質疑応答約30分により実施しました。

(イ) 入札価格の評価

応募グループの入札価格に対して点数化を行い、入札価格評価点を決定しました。

(ウ) 提案内容の評価

応募グループへのヒアリングを踏まえた上で、各委員が提案内容について評価項目ごとに評

価し、全委員の平均点を算出し、提案内容評価点を決定しました。

(エ) 最優秀提案の選定

入札価格評価点と提案内容評価点を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最大となる提案を最優秀提案としました。選定審議会は、総合評価点が最も高い提案を行った応募グループを最優秀提案者として選定しました。

4 事業提案書の審査の方法

(1) 入札価格の評価【40点】

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行います。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位までの数値とします。

$$\text{入札価格評価点} = 40 \times (\text{入札参加者中、最低の価格評価額} / \text{各入札参加者の価格評価額})$$

※価格評価額 = 入札価格 (市営住宅整備等の対価) - 入札価格 (余剰予定地の対価)

(2) 提案内容の評価【60点】

各委員は提案内容の評価項目ごとに表3に基づき評価します。なお、提案内容評価点は、全委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出します。

また、提案内容の評価項目は表4のとおりです。

$$\text{提案内容評価点} = 60 (\text{提案内容に関する評価})$$

表3 評価項目ごとの採点基準

| 評価 | 評価点 | 評価の目安 |
|----|--------|----------|
| A | 配点×1.0 | 非常に優れている |
| B | 配点×0.8 | 優れている |
| C | 配点×0.6 | 普通である |
| D | 配点×0.4 | 劣っている |
| E | 配点×0.2 | 非常に劣っている |
| F | 配点×0.0 | 記述がない |

表4 提案内容の評価項目

・提案内容に関する評価

| 評価項目 | 評価の視点 | 配点 |
|---|--|----|
| 1 基本方針及び事業実施体制等 | | 6 |
| (1) 本事業に関する基本的な考え方 | ・課題や方針を踏まえたコンセプトの設定 | 2 |
| (2) 事業実施体制 | ・代表企業及び構成企業における、役割及び責任分担の適切性 ・市への報告、連絡、協議の方法 ・セルフモニタリングの方法 | 2 |
| (3) 事業収支計画及びリスク管理 | ・事業費の適切性 ・資金調達の方法 ・予期せぬ費用負担等への対応方法 ・想定されるリスクの分析 ・リスクの低減策や防止策 ・保険付保の有無 | 2 |
| 2 市営住宅整備 | | 24 |
| (1) 建替住宅と余剰予定地及び周辺地域と一体性・連携を重視した土地利用【建替住棟等配置計画】 | ・入居者の日常動線を考慮した建替住宅等の配置計画 ・建替住宅と余剰予定地のつながりを感じられる連続的な空間形成 ・地域をつなぐ動線ネットワークの形成 ・敷地の高低差に対する配慮や工夫 | 3 |
| (2) 使いやすく快適かつ柔軟性のある住宅供給【住戸内計画】 | ・入居者に使いやすく、機能的かつ安全で快適な居住空間の整備 ・住戸内の間取り変更等に対応できるフレキシブルな建替住宅 | 3 |
| (3) 周辺環境への配慮 | ・周辺の低層住宅用地への配慮 ・立地条件を活かした配置及び外構計画 ・団地全体および地域との景観調和 | 3 |
| (4) ユニバーサルデザインによる住環境の整備 | ・住戸及び住棟内外のユニバーサルデザインの実現 ・生活しやすい住環境づくり | 4 |
| (5) 災害に強い住環境の整備 | ・レジリエンスを備えた住環境整備 ・安心して暮らすことができる住環境整備 | 2 |
| (6) 良好な地域コミュニティの形成 | ・地域を含めた住民相互の交流が育まれるまちづくり ・コミュニティミックスや多世代交流の誘発 ・建替事業を通じた地域貢献の実現 | 4 |

| 評価項目 | 評価の視点 | 配点 |
|------------------------|---|----|
| (7) 維持管理性能の向上及び長寿命化の実現 | <ul style="list-style-type: none"> ・LCC をふまえた維持管理性能向上 ・建築資材や設備機器選定に対するコスト縮減等に関する配慮や、持続可能性等に配慮した長寿命化対策の実施 | 3 |
| (8) 地球環境への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・積極的な省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入 ・積極的な木材利用、木質化 | 2 |
| 3 施工計画 | | 6 |
| (1) 施工体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・無理のない施工体制や施工計画 ・施工品質確保への取組み ・災害の発生防止策 ・万一の事故発生時の対応 | 2 |
| (2) 近隣及び入居者への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・生活環境への影響抑制対策 ・安心安全な工事進入路の提案 ・近隣及び入居者に対する安全確保 ・説明会の開催や対応窓口 ・オープンハウスに関する企画提案 | 2 |
| (3) スケジュールの適切性 | <ul style="list-style-type: none"> ・開発許可、工区設定、入居者移転等をふまえた適切な工事工程計画の提案 | 2 |
| 4 入居者移転支援 | | 6 |
| (1) 事業実施体制及び事業実施計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・人員配置や休日夜間等の対応等の業務実施体制 ・各種書類の記入回収に関する工夫 | 3 |
| (2) 入居者への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等にも配慮した円滑な移転実施計画 | 3 |
| 5 余剰予定地活用の計画 | | 10 |
| (1) 活用方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境や地域ニーズを踏まえたまちづくりに寄与する余剰予定地の活用方針 ・確実かつ安定的な事業実施に向けた提案 | 6 |
| (2) 活用計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅地である周辺環境に調和した活用計画 | 4 |
| 6 地域経済への貢献 | | 6 |
| 地域経済への貢献 | <ul style="list-style-type: none"> ・市内企業の活用や育成 ・地元雇用の促進 ・地域材の積極的活用 ・地域力の向上 ・DX による地域経済の発展 | 6 |
| 7 その他 | | 2 |
| 独自性等 | <ul style="list-style-type: none"> ・提案全体を通じた独自性や先進性等 | 2 |

(3) 最優秀提案の選定

入札価格評価点（40点満点）と提案内容評価点（60点満点）を合計して総合評価点を算出しました。総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案を行った者を最優秀提案者として選定しました。

| |
|---------------------------------------|
| 総合評価点（100点）＝入札価格評価点（40点）＋提案内容評価点（60点） |
|---------------------------------------|

5 審査結果

(1) 入札価格評価点

応募グループの入札価格について、4（1）に示す方法で評価し、点数化した結果、入札価格評価点は表5のとおりでした。なお、本項以降、応募グループを申込受付番号で表記又は呼称します。

表5 入札価格評価点

| | |
|-----------|----------------|
| 申込受付番号 | 131 |
| 入札価格（税抜き） | 4,016,870,000円 |
| 入札価格評価点 | 40.00点 |

(2) 提案内容評価点

応募グループの提案内容について、4（2）に示す方法で評価し、採点した結果、提案内容評価点は表6のとおりです。提案内容評価点の詳細は表7のとおりです。

表6 提案内容評価点

| | |
|---------|--------|
| 申込受付番号 | 131 |
| 提案内容評価点 | 44.60点 |

表7 提案内容評価の詳細

| 評価項目等 | 配点 | 131 |
|---|-----------|--------------|
| 1 基本方針及び事業実施体制等 | 6 | 4.86 |
| (1) 本事業に関する基本的な考え方 | 2 | 1.60 |
| (2) 事業実施体制 | 2 | 1.73 |
| (3) 事業収支計画及びリスク管理 | 2 | 1.53 |
| 2 市営住宅の整備 | 24 | 17.64 |
| (1) 建替住宅と余剰予定地及び周辺地域と一体性・連携を重視した土地利用【建替住棟等配置計画】 | 3 | 2.40 |
| (2) 使いやすく快適かつ柔軟性のある住宅供給【住戸内計画】 | 3 | 2.10 |
| (3) 周辺環境への配慮 | 3 | 2.20 |
| (4) ユニバーサルデザインによる住環境の整備 | 4 | 3.07 |
| (5) 災害に強い住環境の整備 | 2 | 1.40 |
| (6) 良好な地域コミュニティの形成 | 4 | 3.20 |
| (7) 維持管理性能の向上及び長寿命化の実現 | 3 | 2.00 |
| (8) 地球環境への配慮 | 2 | 1.27 |
| 3 施行計画 | 6 | 4.27 |
| (1) 施工体制 | 2 | 1.47 |
| (2) 近隣及び入居者への配慮 | 2 | 1.40 |
| (3) スケジュールの適切性 | 2 | 1.40 |
| 4 入居者移転支援 | 6 | 4.50 |
| (1) 事業実施体制及び事業実施計画 | 3 | 2.40 |
| (2) 入居者への配慮 | 3 | 2.10 |
| 5 余剰予定地活用の計画 | 10 | 7.20 |
| (1) 活用の方針 | 6 | 4.40 |
| (2) 活用計画 | 4 | 2.80 |
| 6 地域経済への貢献 | 6 | 4.60 |
| ・地域経済への貢献 | 6 | 4.60 |
| 7 その他 | 2 | 1.53 |
| ・独自性等 | 2 | 1.53 |
| 合計 | 60 | 44.60 |

(3) 最優秀提案の選定

入札価格評価点と提案内容評価点を合計した総合評価点は表8のとおりであり、申込受付番号【131】が最も高い総合評価点を獲得しました。

表 8 総合評価点

| | | |
|---------|-------|---------|
| 申込受付番号 | 配点 | 131 |
| 入札価格評価点 | 40 点 | 40.00 点 |
| 提案内容評価点 | 60 点 | 44.60 点 |
| 総合評価点 | 100 点 | 84.60 点 |

以上より、落札者決定基準に則り、総合評価点が最も高い提案を行った申込受付番号【131】を最優秀提案者として選定しました。

表 9 総合評価の対象となった応募グループの概要

| | |
|---------|--------------------|
| 申込受付番号 | 131 |
| 応募グループ名 | 光進建設グループ |
| 代表企業 | 光進建設株式会社 |
| 構成員 | 株式会社勝本工務店 |
| | 株式会社タナカ建装 |
| | 株式会社ライフジャム一級建築士事務所 |
| | 株式会社八千代コーポレーション |
| | 株式会社スマイラックス |
| | 株式会社タウン開発 |

6 審査講評

応募グループの提案内容について、高い評価を得られた評価項目は以下の通りです。

(1) 基本方針及び事業実施体制等

- ・「とにかく楽しい高平団地」の基本的な考えのもと、全て熊本市内の企業で構成され入居者及び近隣住民の方々と密に連携が取れる事業実施体制について高く評価しました。
- ・事業費の適切性に対する評価や、建替住宅等整備に対する自己資金の活用といった、事業収支計画及びリスク管理について高く評価しました。
- ・設計進捗に伴う要望等に対しても、柔軟に検討を行う取り組み姿勢を高く評価しました。

(2) 市営住宅整備

- ・敷地外周部の市道沿いにポケットパークを設けるなどの、建替住宅・余剰予定地・周辺地域との一体性・連携を重視した土地利用について高く評価しました。また、UDプロムナードなどの敷地の高低差解消対策や、雁行形配置による各住棟・住戸に対する日照及び通風を確保する工夫についても高く評価しました。
- ・長大壁面をつくらない住棟配置や階数の抑制など、周辺環境に対する配慮について高く評価しました。
- ・ポケットパークや集会所など地域を含めた住民相互の交流が生まれるまちづくりの提案や、コミュニティミックスや多世代交流の誘発など、良好な地域コミュニティの形成について高く評価しました。

(3) 施工計画

- ・品質確保に向けた取り組みや、災害の発生防止策、災害発生時の対応計画等を含む施工体制について高く評価しました。

(4) 入居者移転支援

- ・人員配置や休日夜間対応等の業務実施体制や事業実施計画について高く評価しました。
- ・入居者の住み替え先の要望変更に対しても、要望に沿った住み替え先の紹介等により柔軟に対応を行う取り組み姿勢を高く評価しました。

(5) 余剰予定地活用の計画

- ・傾斜地を活かした周辺環境に調和した区画割、「住む」「商う」のコンセプトによる店舗兼住宅の建設を可能にする分譲地計画や、多様な住まい方の提案について高く評価しました。

(6) 地域経済への貢献

- ・すべての構成員が熊本市内の企業で構成されており、各構成員の協力会社のほとんどが熊本市内の企業であることから、熊本市の地域経済活性化に繋がる点について評価しました。

7 総評

本事業は、建替えによって、多様な世帯が安心・快適に暮らせる住宅を供給すると共に、付帯事業として余剰予定地を市営住宅と一体的に有効活用し、子育てファミリー世帯等の定住促進を図り、地域コミュニティの形成、団地内外活性化に貢献することを目的としています。また、環境負荷の低減のための配慮や省エネルギーの推進など温暖化対策に配慮するとともに、良好な住環境の形成に努めることとするものです。

応募者の事業提案は、意欲的で創意工夫にあふれ、本事業の目的とする安心で活気ある住環境の効率的かつ円滑な整備が十分に期待でき、その熱意と努力に対して深く敬意を払います。

選定審議会において、落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行った結果、最優秀提案者による提案は、本事業の事業目的及び事業内容を十分に把握し、要求水準を十分に満足しているほか、堅実な事業運営が期待できる内容であり、優れた内容にとりまとめられていると判断しました。

今後、本事業を実施するにあたり、光進建設グループには、要求水準及び提案内容を確実に円滑に履行するとともに、次の諸点についても十分配慮し、本事業の更なる向上に努めるよう要望します。

- ・住棟によっては、集会所との距離が大きくなることから、移動に対する配慮を検討すること。
例えば、集会所を分散して整備するなどの方法も考えられる。
- ・ポケットパークがやや画一的なデザインであることから、各場所に個性を持たせる検討を行うこと。また、日影をつくる東屋を設けるなど、小さなコミュニティを誘発するスペースを実現すること。
- ・南側公園の日常的、非日常的な利活用が向上するような整備を検討すること。
- ・住棟エントランスからゴミ置場へのアクセス性を向上させること。
- ・周辺道路の交通量が多いことから、歩行者の安全性を高める工夫を検討すること。
- ・敷地の高低差から生じる住棟西側低層階に対するプライバシー確保に向けた対応策を検討すること。
- ・市営住宅と余剰予定地のつながりや一体性を高めるため、景観コードの共有など、UDプロムナードやポケットパークのコンセプトやデザインを検討すること。
- ・内装に自然素材を多用していることから、維持管理や修繕に対する配慮策を検討すること。
- ・コミュニティ形成に向けた仕掛けとしても、季節の花等を楽しめる樹種選定を検討すること。
- ・市営住宅、余剰予定地及び周辺地域の住民が、ポケットパークや公園等の一体的な活用を実現できるように、熊本市内の企業のみで構成される強みを活かし、事業完了後でもイベントの実施等の支援を行うこと。

最後に、提出をいただきました事業提案書は、本事業の趣旨を十分理解した内容であり、市及び選定審議会は、応募グループに対し、短期間のうちに本事業の目的を的確にとらえた事業提案をまとめ上げたことについて、その積極的な姿勢と熱意を高く評価しており、重ねてここに深く感謝を申し上げます。