

二田・寿市営住宅集約建替事業の事業者選定における審査講評について

二田・寿市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）に係る、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）第11条の規定を準用して行う客観的評価の結果について、二田・寿市営住宅集約建替事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査講評を公表します。

令和6年12月27日

泉大津市長 南出 賢一

二田・寿市営住宅集約建替事業の
事業者選定における審査講評

令和6年12月27日

二田・寿市営住宅集約建替事業における事業者選定委員会

氏名	所属
木下 光 (委員長)	関西大学 環境都市工学部 教授
寺地 洋之	大阪工業大学 工学部 教授
田中 晃代	近畿大学 総合社会学部 教授
室崎 千重	奈良女子大学 生活環境学部 准教授
原田 礼造	公認会計士
細見 孝雄	泉大津市 総務部 資産活用課長

1 選定委員会の審査の経過

本事業の落札者候補を選定するために、選定委員会を5回開催した。

選定委員会の審査の経過については下表のとおりである。

回	開催日	審査の事項
第1回	令和6年3月15日	<ul style="list-style-type: none"> (1) 本委員会の設置要綱の確認、委員長等の選任、今後の開催予定について (2) 二田・寿市宮住宅集約建替事業の概要について (3) 実施方針案【5落札候補者の決定】の基本的な考え方について
第2回	令和6年6月24日	<ul style="list-style-type: none"> (1) 事業者との対面式質疑結果について <ul style="list-style-type: none"> ・物価変動リスク分担に関する協議 ・要求水準に関する協議（混構造（W・RC・S）での劣化等級3の取扱い） (2) 審査実施要領（案）について <ul style="list-style-type: none"> ・審査の基本的考え方及び委員会の役割について ・各審査項目の評価決定方法について ・審査日程等（予定）について
第3回	令和6年11月19日	<ul style="list-style-type: none"> (1) 基本的事項の確認結果について（失格者の有無）（報告） (2) 審査実施要領について（確認） <ul style="list-style-type: none"> ・今後の審査の進め方について (3) 審査項目による審査 <ul style="list-style-type: none"> ・審査項目毎に【各委員間での意見交換】【入札参加者への質問事項の検討】 (4) 入札参加者ヒアリング実施要領（案）、第5回事業者選定委員会 タイムテーブル（案）について
第4回		（書面審査）
第5回	令和6年12月10日	<ul style="list-style-type: none"> (1) 重点ヒアリング事項の協議・確認 (2) 入札参加者によるプレゼンテーション及びヒアリング（各委員評価ランク等の検討） (3) 各委員評価の総合結果の報告、最終調整等の意向確認による技術評価点の算出 (4) 入札金額の開示、価格点の算出、総合評価点の算出、技術評価点の最低基準の確認 (5) 審査講評素案及び選定委員会の意見の協議 (6) 落札候補者の市への答申 (7) 審査講評を委員長へ一任することについて

2 審査結果

(1) 入札参加者

2グループから、第1次審査提出書類の提出があり、本事業の参加資格要件を満たすことが確認された。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号79	株式会社シマ (建設整備、 総括管理責任 者)	1 株式会社相和技術研究所	設計業務
		2 大東建託株式会社	設計業務
		3 株式会社中尾建築事務所	工事監理、副総 括管理責任者
		4 大東建託パートナーズ株式会社	入居者移転支援
		5 大東建託リーシング株式会社	入居者移転支援
提案受付 番号80	大和ハウス工 業株式会社 (全体統括、 設計、建設、 解体撤去、移 転支援)	1 株式会社カノンアソシエイツ	工事監理

(2) 入札価格の確認

入札価格（消費税及び地方消費税相当額を除く）は、次に示すとおりである。

提案受付番号	入札価格
79	¥1,180,000,000-※
80	¥1,140,000,000-※

予定価格：¥1,211,009,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

(3) 基本的事項確認

入札参加者の提案内容を確認した結果、要求水準を満たしていることを確認した。

(4) 審査項目ごとの技術評価点の審査

選定委員会は、入札参加者の提案内容について、予め落札者決定基準で公表された審査項目表に基づき評価を行い、次表のとおり技術評価点を算出した。

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号	
				79	80
■事業の実施方針・コンセプトに関する項目					
1	事業の実施方針・コンセプト	【事業の実施方針・コンセプト】 ・事業の実施方針・コンセプトの明快さ・独自性・新規性 ・本事業に対する理解（上位計画、事業背景・目的の理解、泉大津市地域性に配慮した提案ポイント／等） ・本事業に対する取り組み姿勢、提案寄与度（市整備コンセプト実現にどのように寄与するか／等）	20	14.67	14.00
■事業実施に関する項目					
2	事業実施体制	【実施体制】 ・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成企業の役割、責任の明確性、適切性 【資金調達、リスク管理】 ・資金調達の確実性 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険の付保等	5	2.67	3.33
3	地域社会貢献、地域経済配慮	【地域社会貢献】 ・入札参加者の地域貢献の実績 ・本事業における地域貢献の取組み（まちづくり、防災、環境保全、障がい者雇用等） 【地域経済配慮】 ・市内事業者の活用、育成に係る提案	10	6.00	5.33
■市営住宅整備業務					
4	敷地利用計画	【良好な住環境形成への配慮】 ・安全性、防犯性、快適性、周辺環境を考慮した施設配置及び緑地や通路等の配置 ・入居者のコミュニティや交流に配慮したオープンスペースの配置 【意匠・景観への配慮】 ・周辺のまち並みと調和した景観の形成及び本市の「南部ゾーン」における、次世代の街の形成につながる外構デザイン及び住棟配置の工夫 【周辺住環境への配慮】 ・周辺既存住宅への日照や採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯など周辺の住環境に配慮 ・建物の規模・住棟配置の工夫により、周辺既存住宅への圧迫感の低減の工夫	10	7.00	5.00
5	住棟・住戸計画	【良好な住環境形成への配慮】 ・住棟・住戸計画上の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーへの配慮 ・動線、設備、仕上げ等の提案による良好な居住空間の形成（ぬくもりを感じられる空間づくりへの配慮等） ・住戸配置上の間取りのバランス 【意匠・景観への配慮】 ・周辺のまち並みと調和した景観の形成 ・本市の「南部ゾーン」における、次世代の街の形成につながる先導的な意匠の提案（豊かで快適な住環境の向上に資する壁面や開口部の形状、住棟デザイン、色彩等の工夫） 【コミュニティ形成への配慮】 ・高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等の多様な世帯のコミュニティミックスへの配慮。	10	6.33	4.67

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号	
				79	80
		<ul style="list-style-type: none"> ・複数団地の集約建替えに伴う新たなコミュニティ形成や、周辺地域住民との交流や自然な見守り・助け合いが促進されるようなデザイン上の工夫。 			
6	ユニバーサルデザイン、安全・安心への配慮	<p>【ユニバーサルデザインへの配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設計画全般へのユニバーサルデザインの考え方を導入した子育て世帯、高齢単身、障がい者世帯等の多様なニーズに応える居住環境の提案 ・動線のバリアフリー化による不自由なく行き来できる工夫。ベビーカーや電動車いすでも移動しやすい動線計画（置場の配置上の工夫等） <p>【安全・安心への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時人命安全確保（特に火災に対する安全性）への配慮 ・敷地内の歩車分離や接道通路状況・周辺環境に十分に配慮された敷地利用計画、住棟・住戸内事故防止に配慮されたデザイン上の工夫。 ・災害時の避難・救助・消防活動の容易性や、日常的な防犯性に配慮されたデザイン上の工夫。 	10	7.00	5.67
7	持続可能なまちづくり、維持管理への配慮	<p>【「持続可能なまち泉大津」の実現への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の軽減、循環型社会の実践に配慮した提案。 ・CASBEEにおけるB+評価ランク、省エネルギー設備や雨水浸透、リサイクル資材、エコマテリアルの使用、ゴミ減量化、LCC削減等の環境共生への配慮 <p>【維持管理への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上への配慮 ・空き家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減への配慮（汎用品の使用、耐候性・耐久性への配慮等） ・入居者の修繕費用が過度な負担とならないような配慮 ・公共空間（エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下、緑地等の外部空間等）は、入居者による清掃等の管理・共益費負担を考慮した、あらゆる入居者にとっての管理及び生活のしやすさの工夫。 	10	6.00	6.67
■施工実施計画					
8	敷地制約を踏まえた確実な施工	<ul style="list-style-type: none"> ・狭小な敷地でも無理なく施工するための着眼点、工夫 ・スケジュールの妥当性、施工合理化による工期順守の工夫 ・施工体制の信頼性 ・施工監理体制等の品質保持への配慮 	10	6.33	6.33
9	近隣・入居者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去工事、建設工事に起因する騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響のレベル、影響範囲、影響期間の抑制・圧縮に係る工夫等 ・入居者及び近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、体制 	10	6.00	6.33
10	施工中の安全の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・施工中の入居者及び周辺住民等の生活に支障をきたすことの無い安全対策上の工夫 ・工事と引越し車両の輻輳を避けるなどの、安全に配慮した工程計画 ・接道通路をはじめとする、周辺道路等での安全対策 	10	5.67	5.67
■入居者移転支援業務					
11	入居者移転支援	<p>【確実・円滑な移転支援業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保 ・問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等 <p>【入居者負担軽減・一時多量ゴミの抑止策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引っ越しに伴う一時多量ゴミの発生抑制・処分に関する支援 	15	10.00	10.50

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号	
				79	80
		<ul style="list-style-type: none"> ・引っ越し業者等の斡旋等の工夫 ・移転説明会等に関する移転者等への配慮 ・各種書類の記入、回収等に関する支援 【建替住宅における新たなコミュニティ形成支援】 ・準備会に関する業務以外の、新たなコミュニティ形成支援提案の独自性、主体性・積極性、有効性等 			

(5) 総合評価点の算定による落札者候補の選定

選定委員会における審査結果は、次表のとおりであり、選定委員会は、提案受付番号79の入札参加者を落札者候補に選定した。なお、技術評価点の審査は、入札参加者の構成企業の実名及び入札価格を伏せて実施した。

[総合評価点の算定結果]

提案受付番号	① 技術評価点	② 価格点	③ 総合評価点	総合評価順位
79	77.67点	77.29点	154.96点	1
80	73.50点	80.00点	153.50点	2

① 技術評価点(120点満点) = 選定委員会による評価

② 価格点(80点満点) = 80点×(全入札中最も低い入札価格/当該入札参加者による入札価格)

③ 総合評価点(200点満点) = ①及び②の合計

3. 落札者候補の市への答申

選定委員会は、提案受付番号79の入札参加者を、落札候補者として、市に答申した。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号79	株式会社シマ (建設整備、 総括管理責任 者)	1 株式会社相和技術研究所	設計業務
		2 大東建託株式会社	設計業務
		3 株式会社中尾建築事務所	工事監理、副総 括管理責任者
		4 大東建託パートナーズ株式会社	入居者移転支援
		5 大東建託リーシング株式会社	入居者移転支援

4 選定委員会における評価の概要

提案に対する選定委員会での評価の概要は次のとおりである。

(1) 提案受付番号79

- ・ 人・自転車・車の動線が明快に分離され、歩行者・障がい者に配慮された動線やごみ置場まで濡れなくて済むこと、まとまった規模の広場の計画等に象徴される「人優先」に力点を置いて計画されている点が評価された。
- ・ 全住戸が南面配置され、談話スペースのあるEVホールや広場等が余裕をもって計画されるなど住環境に配慮されている点が評価された。
- ・ 住戸の主要開口面が隣地境界線から十分に後退した位置に計画されており周辺住環境に配慮されている点が評価された。
- ・ 住棟の南側に消防活動スペースを確保し防災倉庫を設置するなど安全・安心な住環境に配慮されている点が評価された。
- ・ 一方で、財務面についてグループ会社による資金調達の確実性が課題とされたほか、住棟・住戸計画について最上階となる7階住戸や妻側住戸の開口部のあるプランに関する住戸間の公平性の確保が課題とされた。また、まとまった規模の広場の有効活用について、事業期間においてコミュニティ形成に寄与するような具体的かつ積極的な事業者の参画が得られるかが課題とされた。

(2) 提案受付番号80

- ・ 事業用地の立地条件や整備戸数（44戸）等の諸条件を踏まえ3階建てという低層で計画している点は周辺も含めた住環境への配慮の観点から評価されたほか、鉄筋コンクリート造以外の提案が可能な条件下において、規格化された品質を確保した鉄骨造で提案するなど意欲的な提案となっている点が評価された。
- ・ 一方で、低層での住棟配置であるが故に、限られた敷地内での人・自動車・自転車動線処理や、西向き住戸割合が多いなど配置計画に大きな課題が残る提案となっている点が評価されなかった。

5 落札者候補提案に対する要望事項

今後、落札者候補と市との間で事業契約を締結し、事業実施に至ることが予定されているが、円滑な建替事業の実現に向けて更なる協力を期待するとともに、以下の諸点について取り組んでいただくよう、選定委員会として要望事項を列記する。

(1) グループ会社による資金調達の確実性を証する書面の提出

- ・財務面についてグループ会社による資金調達の確実性について課題とされた。第5回選定委員会時のヒアリングにおいて落札者候補が回答されたとおり、本事業の遂行にあたり、グループ会社からの資金調達の確実性を担保する書面を契約締結までに速やかに市に提出されることを要望する。

(2) 住棟・住戸計画等の見直しによる住戸間の公平性等の改善

- ・最上階となる7階住戸や妻側住戸の開口部のあるプランに関する住戸間の公平性や、住棟の色合いに関する配慮が必要である旨が課題とされたことから、住棟・住戸計画等の見直しによる改善には積極的に取り組まれない。

(3) 市が実施する維持管理等に配慮された提案内容の改善

- ・提案された植栽の維持管理上の配慮や、住棟住戸計画における設計協議の中で、将来に渡り維持管理を実行することとなる市の立場を鑑みて、維持管理のし易さや市営住宅のライフサイクルコスト低減に寄与する提案内容の改善に積極的に取り組まれない。

(4) コミュニティ形成の場となるまとまった規模の広場の有効活用

- ・コミュニティ形成の場となるまとまった規模の広場の整備が計画されているが、これを有効活用し、新たなコミュニティ形成に寄与するような具体的かつ積極的な事業者の取組が行われることを期待する。

(5) 市・関係者との協働関係（パートナーシップ）の構築

- ・今後の建替整備や入居者支援等の円滑な事業の推進にあたっては、代表企業は構成企業でもある親会社と連携して、本事業の目的の実現に向けて多数の構成企業間の役割分担・調整に積極的に取り組むとともに、市、入居者・近隣住民等の関係者の良好な協働関係（パートナーシップ）の構築に取り組まれない。

(6) 地球環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践に向けて、積極的に省エネルギー化を推進し、再生可能エネルギーの更なる導入等に取り組むこと等により、「持続可能なまち泉大津」の実現に積極的に取り組まれない。

(7) 施工上の安全の確保、近隣・入居者への配慮

- ・入居者及び近隣住民に対する説明の実施方法や内容、スケジュール等について、市と十分に協議し、入居者及び近隣住民に対する安全性には最大限配慮するとともに、工事車両の運行、停車等による近隣道路の交通不便につながることをないよう、工事期間中の近隣への配慮に最大限取り組まれない。

(8) 入居者負担に配慮した入居者移転支援

- ・入居者の円滑な移転の推進を図る人員や体制を確保し、移転において負担となる引っ越しや大型ごみの処分、一時多量ごみ発生抑制等について、入居者負担の軽減に配慮した対応を実施されたい。
- ・特に、何らかの課題を抱えられた入居者の方ほど自分からは伝えにくい状況にあることに留意し、入居者負担の軽減対応の実施の際には、入居者からの要望へ対応する待ちの姿勢ではなく、事業者側から入居者に対して積極的に働きかけることを基本姿勢として取り組まれない。

最後に、選定委員会として、市と入札参加者の本事業への熱意と努力に対して敬意を表するものである。

以 上