

県営上溝団地特定事業

審査講評

令和4年5月27日

神奈川県

このたび、県は、「県営上溝団地建替事業に係るPFI事業者選定評価委員会」（以下「評価委員会」という。）の意見聴取を経て、落札者を決定したので、次のとおり講評する。

なお、講評に先立ち、本事業の推進にあたり貴重なご意見をいただいた、評価委員会の各委員のご尽力に深く感謝する。

令和4年5月27日
神奈川県

1 経緯

(1) 事業の経緯

本事業は、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に基づくPFI事業として、あらかじめ外部有識者等で構成される評価委員会の意見を聴取したうえで、同法の定めに従い、次のとおり進めた。

年月日	事業の主な手続き・評価委員会の開催
令和3年2月2日	第1回評価委員会
3月9日	実施方針等の公表
4月19日	第2回評価委員会
5月31日	特定事業の選定の公表
7月26日	第3回評価委員会、要求水準書（案）の一部追記の公表
8月26日	実施方針（修正版）の公表
8月31日	入札公告、入札説明書等の公表
10月26日	入札参加表明書等の受付
令和4年1月17日	入札の実施、提案書の受付
3月29日	第4回評価委員会、事業者プレゼンテーション及びヒアリング
4月13日	第5回評価委員会

(2) 事業者との対話の経緯

PFI事業にあたっては、発注者である県の考えを事業者に適切に伝えることが重要であることから、実施方針等の公表から入札までの間、公開を前提とした複数回の質問回答等による事業者との対話を実施した。

年月日	主な対話の状況	備考
令和3年3月25日	実施方針等に関する現地説明会	36事業者
3月30日 ～4月2日	実施方針等に関する事業者ヒアリング	8事業者
5月20日	実施方針等に関する質問及び意見の回答公表	211問
8月26日	事業者ヒアリング結果の公表	55問
9月10日	入札説明会兼現地見学会（書面開催）の資料公表	
10月22日	入札説明書等に関する質問の回答公表	227問
11月15日 ～11月18日	入札説明書等に関する事業者ヒアリング（書面開催）の受付	6入札参加者
12月13日	事業者ヒアリング結果の公表	50問

(3) 入札参加者の概要

令和4年1月17日に本事業にかかる入札を実施したところ、あらかじめ入札参加表明のあった、次の6入札参加者が応札した。

なお、本審査講評においては、入札参加者は「事業者No.」の番号で表記することにする。

事業者 No.	代表企業
1	工藤建設株式会社
2	株式会社松尾工務店
3	りんかい日産建設株式会社 横浜営業支店
4	西野建設株式会社
5	大成ユーレック株式会社
6	株式会社長谷工コーポレーション

2 事業者提案審査の概要

令和3年8月31日に入札説明書の別添資料として公表し、同年11月12日に修正した落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）に基づいて審査をした。

（1）入札価格の確認

応札した入札参加者の入札価格が予定価格の範囲内であることについて、県が確認を行った結果、すべての入札参加者が合格した。

表 入札価格

事業者No.	入札価格（税抜き）	入札率（入札価格／予定価格）
1	12,173,484,000 円	86.72
2	12,421,000,000 円	88.48
3	11,990,000,000 円	85.41
4	12,173,484,000 円	86.72
5	12,079,796,950 円	86.05
6	12,853,700,000 円	91.56

※予定価格：14,037,486,000 円（税抜き）

（2）基本的事項の確認

応札した入札参加者から提出された事業提案が、落札者決定基準の基本的事項を満たしていることについて、県が確認を行った結果、すべての入札参加者の事業提案が適格であった。

（3）標準点の付与

基本的事項を達成していると認められる提案には、標準点100点を付与する。

すべての入札参加者の事業提案が基本的事項を満たしていると認められ、標準点を付与した。

（4）加算点の審査

加算点は、最高100点とし、次頁の「表 加算点」に示す審査項目ごとに審査を行い、その提案が評価できると認められるものについては、次頁の「表 評価ランクに基づく加算点の計算方法」に示す評価ランクに応じて得点を計算して加算を行っている。各入札参加者の結果は次頁の「表 加算点」のとおりである。

表 評価ランクに基づく加算点の計算方法

評価ランク		配点に対する比率
A	要求水準を超える特に優れた提案	100%
B ⁺	要求水準を超える優れた提案	87.5%
B		75%
C ⁺	要求水準を超えるやや優れた提案	62.5%
C		50%
D	要求水準に照らして標準的な水準の提案	25%
E	要求水準に照らして物足りない提案	0%

表 加算点

審査項目	配点	事業者No.					
		1	2	3	4	5	6
ア 事業実施計画	22	14.88	16.14	9.13	14.51	13.38	10.50
① 事業実施体制	5	B 3.75	B 3.75	D 1.25	C ⁺ 3.13	C ⁺ 3.13	B 3.75
② 事業スケジュール	5	D 1.25	C ⁺ 3.13	C ⁺ 3.13	C ⁺ 3.13	B 3.75	B 3.75
③ 入札内訳書	5	B 3.75	C ⁺ 3.13	D 1.25	D 1.25	D 1.25	D 1.25
④ 県内経済への配慮	7	B ⁺ 6.13	B ⁺ 6.13	C 3.50	A 7.00	B 5.25	D 1.75
イ 施設計画	44	23.51	34.51	25.38	35.52	41.51	28.63
⑤ 全体配置計画	15	C 7.50	B ⁺ 13.13	C 7.50	B ⁺ 13.13	B ⁺ 13.13	C ⁺ 9.38
⑥ 住棟・住戸の計画	10	C 5.00	C ⁺ 6.25	B 7.50	B ⁺ 8.75	A 10.00	C ⁺ 6.25
⑦ コミュニティ活動拠点の計画	7	C 3.50	B ⁺ 6.13	D 1.75	B ⁺ 6.13	A 7.00	B 5.25
⑧ ユニバーサルデザイン・安全・安心への配慮	5	C ⁺ 3.13	B 3.75	C 2.50	C ⁺ 3.13	B ⁺ 4.38	C 2.50
⑨ 維持管理・地球温暖化対策への配慮	7	C ⁺ 4.38	B 5.25	B ⁺ 6.13	C ⁺ 4.38	A 7.00	B 5.25
ウ 施工計画	5	3.13	3.75	3.13	3.13	4.38	3.75
⑩ 施工計画	5	C ⁺ 3.13	B 3.75	C ⁺ 3.13	C ⁺ 3.13	B ⁺ 4.38	B 3.75
エ 入居者移転支援業務実施計画	15	7.50	10.63	10.63	9.38	11.25	9.38
⑪ 入居者の移転期間の短縮等移転を円滑かつ効率的に進める提案・移転支援を円滑に実施するための体制の構築	10	C 5.00	C ⁺ 6.25	B 7.50	C 5.00	B 7.50	C ⁺ 6.25
	5	C 2.50	B ⁺ 4.38	C ⁺ 3.13	B ⁺ 4.38	B 3.75	C ⁺ 3.13
オ 用地活用	10	8.75	5.00	7.50	7.50	8.75	6.25
⑫ 用地活用の内容	10	B ⁺ 8.75	C 5.00	B 7.50	B 7.50	B ⁺ 8.75	C ⁺ 6.25
カ その他の優れた提案	4	2.50	2.50	2.50	3.00	3.50	2.00
⑬ 上記以外に評価すべき提案事項	4	C ⁺ 2.50	C ⁺ 2.50	C ⁺ 2.50	B 3.00	B ⁺ 3.50	C 2.00
加算点(ア～カの合計)	100	60.27	72.53	58.27	73.04	82.77	60.51

表 技術評価点（標準点と加算点の合計）

		標準点	加算点	技術評価点
配点		100	100	200
事業者 No.	1	100	60.27	160.27
	2	100	72.53	172.53
	3	100	58.27	158.27
	4	100	73.04	173.04
	5	100	82.77	182.77
	6	100	60.51	160.51

(5) 総合評価による落札者の決定

総合評価の方法は、提案内容の標準点[100点]と、企業の技術力の評価に基づく加算点の合計である技術評価点を、入札価格（税抜き）で除して得た評価値をもって行う「除算方式」とし、落札者決定基準の評価値算定方法によって行った。

ただし、入札価格が品質確保保証価格（税抜き）を下回った場合は、品質確保保証価格(12,173,484,000円（税抜き）)を評価値算定上の入札価格に置き換えて評価値を算定した。

入札参加者における、評価値は次表のようになり、最も評価値の高かった大成ユーレック株式会社を代表企業とする入札参加者（事業者No.5）を落札者として決定した。

表 評価値

		入札価格	評価価格※	技術 評価点	評価値	順位	結果
事業者 No.	1	12,173,484,000円	12,173,484,000円	160.27	80.135	4	
	2	12,421,000,000円	12,421,000,000円	172.53	84.546	3	
	3	11,990,000,000円	12,173,484,000円	158.27	79.135	5	
	4	12,173,484,000円	12,173,484,000円	173.04	86.520	2	
	5	12,079,796,950円	12,173,484,000円	182.77	91.385	1	落札者
	6	12,853,700,000円	12,853,700,000円	160.51	76.008	6	

※ 入札価格、又は入札価格が品質確保保証価格（税抜き）を下回った場合は、品質確保保証価格

3 審査講評

(1) 総評

外部有識者等で構成される評価委員会の意見聴取を経て、落札者を決定したので、次のとおり講評する。

本事業に参加した6入札参加者の提案は、意欲的で創意工夫にあふれ、いずれも本事業の目的を踏まえたうえで、県が要求する水準を上回る提案だった。

総合評価の結果、事業者No.5の大成ユーレック株式会社を代表企業とする入札参加者を落札者に決定した。そのほかの入札参加者の提案も民間事業者ならではの工夫を凝らした優れた内容が多かった。

落札者となった事業者No.5は、本事業に関する住棟・住戸の計画、コミュニティ活動拠点の計画、維持管理・地球温暖化対策への配慮で、特に優れた提案があった。また、全13の審査項目のうち10項目で入札参加者中、最も高い評価を得るなど、高いレベルでバランスの取れた提案であった。

また、評価委員会の委員からも、6入札参加者の提案は、いずれも事業者のノウハウを生かした提案内容であったが、その中でも事業者No.5の提案は、住棟と外構の全体配置計画、多様な空間利用を想定したコミュニティ活動拠点に関する提案、PC工法の採用による工期短縮や維持管理、地球環境に配慮した省エネルギー対策について、非常によく考えられており、事業全体として実現性が高い、との意見があったことを付言する。

次点の事業者No.4は、県内経済への配慮で特に優れた提案があったが、総合的には事業者No.5に及ばなかった。

第3位の事業者No.2は、県内経済への配慮、全体配置計画等で優れた提案があったが、総合的には事業者No.4に及ばなかった。

(2) 各審査項目の講評

6入札参加者の提案について、主に評価した点は次のとおりである。なお、各審査項目の講評については、評価ランクAを「特に高く評価した」、B⁺を「高く評価した」、Bを「評価した」と記載している。また、記載の順番は、評価ランクの高い順、同評価の場合は「事業者No.」順に記載している。

ア 事業実施計画

① 事業実施体制

事業者No.1は、建設企業にPFIの実績があり、代表企業内に統括管理本部を設置し、県との窓口は統括管理責任者により一本化を図るなど、県との連携体制に工夫が見られる提案を評価した。

事業者No.2は、県内事業者のみでSPCを設立し、弁護士や公認会計士の財務上のチェック体制を構築する提案を評価した。

事業者No.6は、代表企業にPFIの実績があり、資金調達を各企業が自己資金で対応する提案を評価した。

② 事業スケジュール

事業者No.5及び事業者No.6は、工期を22ヶ月短縮する提案を評価した。

③ 入札内訳書

事業者No.1は、入札内訳書に記載すべき内容が網羅され、詳細な積算根拠資

料を示した点を評価した。

④ 県内経済への配慮

事業者No.4は、元請企業のほとんどが県内企業であるほか、一次下請の県内企業発注額も最も高いことから、県内への経済波及効果が期待できる提案である。さらに、SPCに県内事業者選定委員会を設置し、県内事業者への発注100%を達成すべく代表企業がモニタリングをする提案や、元請の建設企業が賃上げを表明している点を特に高く評価した。

事業者No.1及び事業者No.2は、元請企業がすべて県内企業であるほか、一次下請の県内企業発注額も高いことから、県内への経済波及効果が期待できる提案として高く評価した。

事業者No.5は、一次下請の県内企業発注額が高く、県産木材仕入額が最も高いことから、県内への経済波及効果が期待できる提案として評価した。

イ 施設計画

⑤ 全体配置計画

事業者No.2は、事業区域の中央の南北軸「あじさいロード」に沿って遊歩道と緑地帯を配置し、南北軸に隣接して広場等を整備することにより、入居者が集まりやすいコミュニティスペースが連続し、賑わいが団地全体に広がる提案を高く評価した。

事業者No.4は、事業区域の団地中央を南北に貫通する「センタープロムナード」を設け、その動線上にある3つの広場ゾーンを歩行者専用空間でつなぎ、地域コミュニティ機能を高める提案を高く評価した。

事業者No.5は、里見公園を中心に、遊歩道等「ガーデンストリート」をまちの骨格として、団地内や周辺地域との交流接点となる街角広場等の配置や、街区区内における歩行者動線のネットワークにより、地域に開かれた多様なコミュニティの場が創出される提案を高く評価した。

⑥ 住棟・住戸の計画

事業者No.5は、住戸に掛かる日影を3時間未満とするとともに、優れた遮音性能を有した二重床等やLow-E複層ガラスを採用することで、良好な居住環境を確保する提案のほか、住棟のエントランス空間を中心に半屋外のピロティを配置するなど共用空間を設けることにより、交流を育む場所をつくる提案を特に高く評価した。

事業者No.4は、県産木材を居室の内装（壁）に使用するほか、床及び界壁の遮音性能を等級3とするなど、良好な居住環境を確保する提案を高く評価した。

事業者No.3は、界壁の遮音性能を等級3とすることや、Low-E複層ガラスを採用するなど、良好な居住環境を確保する提案を評価した。

⑦ コミュニティ活動拠点の計画

事業者No.5は、コミュニティルームと集会所の大開口サッシを開け放つことで、デッキや広場が連続し一体的な空間を形成するほか、屋外イベントに利用可能なキッチンを設置するなど、賑わいや交流が期待できる空間づくりに工夫が見られる提案を特に高く評価した。

事業者No.2は、コミュニティ広場に7つの違ったテーマを持たせ、利用目的等に応じて選択可能としているほか、団地内に様々な休憩スペースを配置した

提案を高く評価した。

事業者No.4は、共同菜園等を整備した市民ファームや環境学習の場ともなる「ビオガーデン」等の整備により新たなコミュニティの創出を図る提案を高く評価した。

事業者No.6は、コミュニティルームと集会所を合築した建物の中央に団地入居者と地域住民が自由に利用できるオープンスペースを設け、交流のきっかけとなる場所を設ける提案を評価した。

⑧ ユニバーサルデザイン・安全・安心への配慮

事業者No.5は、高齢者が上りやすく避難しやすい、高齢者配慮対策等級5相当の共用階段を設置することや、福祉車両用駐車場やごみ置場付近までのルートに屋根を架け、雨の日でも利用しやすい計画とするほか、玄関扉には地震時の変形追随性に優れた耐震枠を採用するなどの提案を、高く評価した。

事業者No.2は、遊歩道(ジョギングコース)を膝負担等軽減する舗装とするほか、災害時にも点灯可能な外灯の設置などの提案を評価した。

⑨ 維持管理・地球温暖化対策への配慮

事業者No.5は、PC工法の採用により修繕コストの低減を図る提案や、CASBEE Sランク及びZEH-M Orientedの性能確保、廃棄物等の低減などの地球環境に配慮した提案を特に高く評価した。

事業者No.3は、Low-E複層ガラスの採用や、耐用年数が長い屋上防水の採用の提案を高く評価した。

事業者No.2は、受電設備やポンプ等は、高効率機器を採用する提案や、コミュニティルームや集会所への太陽光パネルを設置する提案を評価した。

事業者No.6は、外壁にALCパネルを採用することにより、維持管理の負担軽減を図る提案や、貯水した雨水を緑地灌水に有効利用する提案を評価した。

ウ 施工計画

⑩ 施工計画

事業者No.5は、PC工法により現場作業の削減や確実性が高い工程管理ができ、安全性と高品質を確保する提案や、災害発生時の応急措置等の協力を行う提案を高く評価した。

事業者No.2は、型枠兼用断熱パネルの採用や内装工事のユニット化などにより、現場作業を低減する提案を評価した。

事業者No.6は、廊下・バルコニーの立上りのPC化と雑壁のALC化により労務を省力化する提案を評価した。

エ 入居者移転支援業務実施計画

⑪ 入居者移転支援

(入居者の移転期間の短縮等移転を円滑かつ効率的に進める提案・移転支援を円滑に実施するための体制の構築)

事業者No.3は、移転回数が1回で済む、直接本移転を240戸程度確保、係員が常駐する移転支援専用現場事務所を設置する提案や、仮移転期間の長期化に備え、仮移転先の住戸にトイレ・キッチンの新設や風呂をユニットバスに交換する提案を評価した。

事業者No.5は、直接本移転を230戸程度確保するとともに、仮移転期間が入札

参加者中、最も短く、バランスのとれた提案や、入居者のコミュニティ維持に配慮し、複数世帯が近居・隣居できるようグループ単位での本移転の申込を受け付ける提案を評価した。

(入居者の身体的、精神的負担等の軽減に寄与し円滑な移転支援を実現するサービス等の提案)

事業者No.2は、仮移転戸数を低減することで引越作業の負担等を削減する提案や、住所変更に伴う各種届出の代行に関する提案を高く評価した。

事業者No.4は、移転の手続きの説明から引越まで、入居者に寄り添いマンツーマン対応を実施するとともに、電気・ガス等のインフラ契約や住民票異動等の手続きを代行する提案を高く評価した。

事業者No.5は、障がい者等へのマンツーマン対応や、個別訪問によるフォロー、モデルルームの内覧会を行う提案を評価した。

オ 用地活用

⑫ 用地活用の内容

事業者No.1は、余剰地として活用する面積が入札参加者中、最も大きく、取得価格も入札参加者中、最も高い提案を高く評価した。

事業者No.5は、余剰地として活用する面積が事業者No.1の次に大きく、取得価格も事業者No.1の次に高い提案や、サービス付き多世代共生賃貸住宅の整備、戸建住宅はZEH化、太陽光発電を搭載し環境に配慮する提案を高く評価した。

事業者No.3は、街づくりガイドラインを制定して、周辺環境と調和を図るとともに、緑化基準も設け、緑の多い住宅地とする提案や、建売住宅はZEH化、太陽光発電やエネファームを標準装備とし、環境に配慮する提案を評価した。

事業者No.4は、児童福祉施設等を整備するとともに、地域住民の利便性に資する店舗付き住宅を整備する提案を評価した。

カ その他の優れた提案

⑬ 上記以外に評価すべき提案事項

事業者No.5は、かまどベンチ及びマンホールトイレ、井戸をコミュニティ広場に設置する提案や、代表企業が事業期間以降も、50年目まで定期的に無償で建物点検を行う提案を高く評価した。

事業者No.4は、かまどベンチ等を敷地内の各広場に設置する提案や、SPC内に「地域貢献委員会」を設置し、入居者や地域住民の意見や要望を踏まえて、夏祭りや環境学習などの活動を推進する提案を評価した。

(3) まとめ

本事業に積極的に応札され、創意のある提案をいただいた各入札参加者に、心からお礼申し上げます。

落札者の提案に対しては、評価委員会において、次の点について十分配慮すべきとの意見があった。

今後、落札者とは、評価委員会の意見を踏まえ、密接なパートナーシップのもと、真摯に協議を行い、本事業の更なる充実に努めていく。

[十分配慮すべき事項]

○ 事業実施体制

移転支援企業のバックアップ体制の充実に努めること。

- 住棟・住戸の計画
南西向き住棟の解消について、県と調整を行い、修正を求められた部分については、柔軟に対応すること。
- 維持管理・地球温暖化対策への配慮
公営住宅等整備基準について（技術的助言）の一部改正（令和4年4月1日付け国住備第511号）がなされており、建築物エネルギー消費性能誘導基準及び太陽光発電設備の設置について、県と協議すること。
- 上記以外に評価すべき提案事項
提案された「リザーブ用地」の利用について、県と協議を行い、事業の充実が図れるよう、提案内容を具体化すること。

以上