

県営追浜第一団地特定事業

審査講評

令和4年5月27日

神奈川県

このたび、県は、「県営追浜第一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30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19日	実施方針等に関する現地説明会	18事業者
3月26日 ～4月2日	実施方針等に関する事業者ヒアリング	9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	217問
8月26日	事業者ヒアリング結果の公表	67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	356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	5入札参加者
12月13日	事業者ヒアリング結果の公表	79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5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	青木あすなろ建設株式会社 横浜支店
2	小雀建設株式会社
3	大東建託株式会社
4	大成ユーレック株式会社
5	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	3,139,878,000円	85.48
2	3,139,878,000円	85.48
3	3,139,878,000円	85.48
4	3,094,975,800円	84.26
5	3,248,633,000円	88.44

※予定価格：3,672,875,000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	
ア 事業実施計画	22	12.25		17.01		14.14		14.63		11.13	
① 事業実施体制	5	B	3.75	C ⁺	3.13	B ⁺	4.38	C ⁺	3.13	B	3.75
② 事業スケジュール	5	B	3.75	B	3.75	C ⁺	3.13	A	5.00	B ⁺	4.38
③ 入札内訳書	5	D	1.25	C ⁺	3.13	C ⁺	3.13	D	1.25	D	1.25
④ 県内経済への配慮	7	C	3.50	A	7.00	C	3.50	B	5.25	D	1.75
イ 施設計画	49	32.13		37.76		31.14		27.38		34.25	
⑤ 全体配置計画	15	B	11.25	B ⁺	13.13	C	7.50	D	3.75	B	11.25
⑥ 住棟・住戸の計画	10	C	5.00	B	7.50	C ⁺	6.25	B	7.50	C ⁺	6.25
⑦ コミュニティ活動拠点の計画	7	B	5.25	C	3.50	C ⁺	4.38	C	3.50	B	5.25
⑧ ユニバーサルデザイン・安全・安心への配慮	5	B	3.75	B	3.75	B	3.75	C	2.50	C	2.50
	5	C	2.50	B	3.75	C ⁺	3.13	C ⁺	3.13	B	3.75
⑨ 維持管理・地球温暖化対策への配慮	7	C ⁺	4.38	B ⁺	6.13	B ⁺	6.13	A	7.00	B	5.25
ウ 施工計画	5	3.13		3.75		3.13		3.75		3.75	
⑩ 施工計画	5	C ⁺	3.13	B	3.75	C ⁺	3.13	B	3.75	B	3.75
エ 入居者移転支援業務実施計画	10	7.51		7.51		5.63		8.13		5.63	
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	5	C ⁺	3.13	C ⁺	3.13	C	2.50	B ⁺	4.38	C	2.50
	5	B ⁺	4.38	B ⁺	4.38	C ⁺	3.13	B	3.75	C ⁺	3.13
オ 用地活用	10	6.25		7.50		6.25		8.75		5.00	
⑫ 用地活用の内容	10	C ⁺	6.25	B	7.50	C ⁺	6.25	B ⁺	8.75	C	5.00
カ その他の優れた提案	4	2.50		3.00		2.50		3.00		2.50	
⑬ 上記以外に評価すべき提案事項	4	C ⁺	2.50	B	3.00	C ⁺	2.50	B	3.00	C ⁺	2.50
加算点(ア～カの合計)	100	63.77		76.53		62.79		65.64		62.26	

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	63.77	163.77
	2	100	76.53	176.53
	3	100	62.79	162.79
	4	100	65.64	165.64
	5	100	62.26	162.26

（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(3,139,878,000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小雀建設株式会社を代表企業とする入札参加者（事業者No.2）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	3,139,878,000円	3,139,878,000円	163.77	81.885	3	
	2	3,139,878,000円	3,139,878,000円	176.53	88.265	1	落札者
	3	3,139,878,000円	3,139,878,000円	162.79	81.395	4	
	4	3,094,975,800円	3,139,878,000円	165.64	82.820	2	
	5	3,248,633,000円	3,248,633,000円	162.26	78.414	5	

※ 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5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.2の小雀建設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.2は、本事業に関する県内経済への配慮で、特に優れた提案があった。また、全13の審査項目のうち8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、5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.2の提案は、施設計画において、各項目で高いレベルで安定して得点していることに加えて、元請企業がすべて県内企業であることなど、トータルでバランスがとれている、との意見があったことを付言する。

次点の事業者No.4は、事業スケジュールや維持管理・地球温暖化対策への配慮で特に優れた提案があったが、総合的には事業者No.2に及ばなかった。

第3位の事業者No.1は、入居者移転支援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

5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.3は、賃貸住宅整備に高い実績を持つ代表企業や、住宅管理に高い実績を持つ入居者移転支援企業等で構成され、SPCの設立や、弁護士、税理士、監査法人及び保険会社からなる第三者監視委員会を設置する提案を、高く評価した。

事業者No.1は、代表企業、入居者移転支援・用地活用企業にPFIの実績があり、代表企業に、公営住宅建替事業の経験が豊富なプロジェクトマネージャーを配置する提案を評価した。

事業者No.5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.4は、工期を29ヶ月短縮する提案を特に高く評価した。

事業者No.5は、工期を22ヶ月短縮する提案を高く評価した。

事業者No.1は、工期を14ヶ月短縮する提案を評価した。

事業者No.2は、工期を17ヶ月短縮する提案を評価した。

③ 入札内訳書

(特に評価できる提案はなかった。)

④ 県内経済への配慮

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特に高く評価した。

事業者No.4は、元請企業の県内企業受注額が事業者No.2の次に高く、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、住棟配置について、敷地境界線からの離隔距離を十分確保するとともに、西側の住棟については階数の低減を図るなど、周辺環境に特に配慮しているほか、公園用地を近隣住民が利用しやすい位置に配置している提案や、駐車場を集約することで、明確に歩車動線を分離している提案を高く評価した。

事業者No.1は、住棟間隔を広く確保し、団地中央にコミュニティ広場を配置しているほか、コミュニティルームや集会所を東側道路沿いに設けることで、入居者、地域住民がともに使いやすい配置としている提案を評価した。

事業者No.5は、敷地南側の日当たりの良い場所に、歩道状空地と併せてコミュニティ広場を配置しているほか、駐車場を集約することで明確に歩車動線を分離している提案を評価した。

⑥ 住棟・住戸の計画

事業者No.2は、外壁、屋根、複層ガラス等外皮の高断熱化・高气密化や、界壁の遮音性能を等級4とする等の提案や、住棟間及び各住戸から集会所、ゴミ置場、サービス車両スペースまでの経路に屋根を設けるなど、雨に濡れずに移動できる提案を評価した。

事業者No.4は、住戸に掛かる日影を3時間未満とするとともに、断熱材の強化やLow-E複層ガラスと二重サッシの採用により、断熱性・遮音性を高める提案を評価した。

⑦ コミュニティ活動拠点の計画

事業者No.1は、コミュニティルームと集会所を可動間仕切りにより一体化でき、隣接するまとまりのあるコミュニティ広場との一体的な利用により、さまざまな用途に対応可能な提案を評価した。

事業者No.5は、敷地の南側と住棟間の2か所に、それぞれまとまりのあるコミュニティ広場を設け、南側広場は敷地境界線に沿って広がり、周辺住民と入居者の接点を意識した提案を評価した。

⑧ ユニバーサルデザイン・安全・安心への配慮

(子育て世帯、高齢者、身障者等への配慮等)

事業者No.1は、車いす駐車場まで雨に濡れない動線の確保や、防犯性の高い鍵を取り付けた玄関扉に耐震枠の採用、停電時自動着床装置付きエレベーターの設置に関する提案を評価した。

事業者No.2は、車いす駐車場まで雨に濡れない動線の確保や、共用廊下への転倒防止用手すりの設置、広場等には、躓き事故防止のため段差抑制型の舗装ブロックを採用する提案を評価した。

事業者No.3は、車いす利用者が雨に濡れない動線の確保や、共用廊下への転倒防止用手すりの設置、指をはさむ事故を防止する機能の付いた引き戸の設置に関する提案を評価した。

(津波浸水への配慮)

事業者No.2は、キュービクルを2階レベルに設置することや、災害時に集会所屋上テラスを一時避難場所として提供する提案を評価した。

事業者No.5は、電気室を集会所の2階に配置することや、各住棟に津波一時避難スペースを設置する提案を評価した。

⑨ 維持管理・地球温暖化対策への配慮

事業者No.4は、P C工法の採用による修繕コストの削減を図る提案や、CASBEE A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.2は、海に近いため、外部の手すりを樹脂製にするなど錆等の腐食対策や、複層ガラスの採用等による、高断熱化・高气密化、屋上緑化による温度軽減、太陽光発電設備を設置し共用部の電力を補う提案を高く評価した。

事業者No.3は、Low-E複層ガラス、屋上防水への高反射トップコート及び、ひび割れしにくい高耐久シーリングの採用、太陽光発電設備を設置し、集会室への電気の供給や、資材のプレカット化等による廃棄物の削減の提案を高く評価した。

事業者No.5は、外壁にA L C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.2は、I C T活用による効率的で効果的な品質管理や、振動、騒音の軽減、害虫駆除等の近隣対策、幼稚園や保育園の通園時間帯に配慮している提案を評価した。

事業者No.4は、P C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している提案を評価した。

事業者No.5は、廊下・バルコニーの立上りのP C化と、雑壁のA L C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.4は、移転期間が入札参加者中、最も短い約1年8ヶ月とする提案を高く評価した。

(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.1は、高齢者等へのマンツーマン対応や、書類の書き方の直接訪問によるフォロー、電気・ガス等のインフラの申請手続きの代行、仮移転先に緊急通報システムを提供するなど、きめ細かい入居者支援の提案を高く評価した。

事業者No.2は、引越作業へのスタッフの立ち会いや、特に身体的、精神的負担等が顕著な方に対する引越作業や、不用品処分等の手伝い、住所変更・電気・ガス等の代行手続きの提案を高く評価した。

事業者No.4は、高齢者等へのマンツーマン対応や、個別訪問によるフォロー、電気・ガス等のインフラの手続きの支援の提案を評価した。

オ 用地活用

⑫ 用地活用の内容

事業者No.4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.2は、戸建分譲地の整備にあたり、東西に貫く道路を設けることで周辺住民に新たな生活動線を提供することや、屋外消火栓を設置することで消防活動に配慮している提案を評価した。

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.2は、太陽光発電及び蓄電池、マンホールトイレ、防災パーゴラ、かまどベンチなど、災害時に役立つ施設の設置や、東側道路の下水道本管に接続可能な排水勾配を確保するため、既設合流管の改修をする提案を評価した。

事業者No.4は、かまどベンチの設置や、供用開始後50年目まで定期的に無償で建物点検し、報告書を提出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]

○ コミュニティ活動拠点の計画

コミュニティ広場の形状が細長く、まとまり感にやや欠けることから、その形状については、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。

○ 入居者移転支援

移転支援の実施体制のさらなる充実に努めること。

○ 用地活用の内容

戸建分譲地の道路やごみ置き場等については、県及び市と十分に調整を行い、適切な措置をとること。

以上