

県営住宅原団地建替整備事業

審査講評

令和5年1月31日

県営住宅原団地建替整備事業に係る
事業者選考会

県営住宅原団地建替整備事業に関する提案審査の結果について、次のとおり講評する。

■「県営住宅原団地建替整備事業に係る事業者選考会」 委員一覧

氏名	所属及び役職名	備考
寒竹 伸一	公立大学法人静岡文化芸術大学 副学長 大学院デザイン研究科 特任教授	
山田 慎也	一般財団法人 静岡経済研究所 理事	
飯田 真由美	静岡県住宅供給公社 住宅部長	
佐藤 雅史	沼津市 まちづくり統括監	任期：令和4年3月31日まで
関野 勇治		任期：令和4年4月1日から
青野 直己	静岡県交通基盤部 理事（建築担当）	

1 審査の経緯

県営住宅原団地建替整備において、総合評価落札方式の実施に関する事項の審査を行うため、県営住宅原団地建替整備事業に係る事業者選考会（以下「選考会」という。）を設置し、以下のとおり選考会を開催した。

■審査の経緯

	日 程	内 容
第1回	令和4年3月24日	1 事業者選考会の設置、委員委嘱他 2 事業概要等の説明 ・事業概要、スケジュール ・実施方針(案) 3 選考会における審議の流れについて 4 落札者決定基準について
第2回	令和4年12月22日	1 報告 ・事業概要説明 ・落札者決定基準 2 入札参加資格審査結果について 3 基礎審査・定性評価の審議
第3回	令和5年1月18日	1 事業者によるプレゼンテーション 2 提案審査 ・定性評価点、価格評価点、総合評価点の算出 3 落札候補者の選定

2 入札参加資格審査

令和4年8月10日の参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付期限までに、3グループからの応募があり、応募者が本事業を行う上で必要となる資格を有していること及び入札参加資格の要件を満たしていることを確認した。

入札参加資格審査に応募があったグループは、次表のとおりである。

■入札参加資格審査に応募があったグループ

入札参加番号	1
グループ名	大東建託・県内企業まちづくりグループ
代表企業名	大東建託株式会社
その他の構成企業	株式会社 大瀧建築事務所 富士峰建設株式会社 日進電機株式会社 静甲株式会社 大東建託パートナーズ株式会社 株式会社 沼津駅前賃貸センター 大藤建設株式会社 株式会社 ヒラテ技研 静岡事務所

入札参加番号	2
グループ名	佐藤建設グループ (SPC 組成予定)
代表企業名	株式会社 佐藤建設
その他の構成企業	大岡建設工業株式会社 株式会社 加藤工務店 株式会社 平成建設 株式会社 市浦ハウジング&プランニング大阪支店 株式会社 池田建築設計事務所 株式会社 瑞穂 社会福祉法人 春風会

入札参加番号	3
グループ名	木内建設グループ
代表企業名	木内建設株式会社
その他の構成企業	加和太建設株式会社 株式会社 田中建築事務所 株式会社 金丸建築設計事務所 株式会社 エー・アンド・エー総合設計

3 提案審査

(1) 基礎審査

入札書類に基づき、3つのグループについて、入札書に記載された入札金額が県の設定した予定価格（入札書比較価格）を超えていないこと、及び提案書等に記載された内容が要求水準書等に示す基本的要件を満たしていることの報告を県から受け、選考会としてこれを認めることとした。

■入札価格に関する審査結果

入札参加番号	入札金額(円)	予定価格(円)	結果
1	5,350,000,000	5,387,130,000	適格
2	5,199,000,000		適格
3	5,250,000,000		適格

(2) 提案審査（定性審査）

提案審査（定性審査）にあたっては、具体的なグループ名や企業名を伏せる匿名審査を基本とし、入札参加資格審査を通過した3つのグループの提案書等に記載された内容について、次表に示す審査項目に従って評価を行い、下式により定性評価点を採点した。

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各審査項目の配点} \times \text{評価区分の評価比率}) \times 70/74$$

※70点満点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入した。

■ 定性審査項目・配点及び評価結果等

審査項目			配点	評価審査結果					
				入札参加 番号1		入札参加 番号2		入札参加 番号3	
大分類	中分類	小分類		区評 分価	得点	区評 分価	得点	区評 分価	得点
建替整備業務	1) 施設計画	①周辺環境への配慮、意匠・景観計画	6	C	3.00	C	3.00	D	1.50
		②敷地の利用 (コミュニティ形成, 住環境) 計画	4	B	3.00	C	2.00	D	1.00
		③敷地の利用 (安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン) 計画	4	C	2.00	B	3.00	D	1.00
		④敷地の利用 (利便性、維持管理の容易性) 計画	2	D	0.50	B	1.50	D	0.50
		⑤住棟・住戸 (コミュニティ形成、プライバシー確保) 計画	6	B	4.50	B	4.50	D	1.50
		⑥住棟・住戸 (安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン) 計画	4	B	3.00	B	3.00	B	3.00
		⑦住棟・住戸 (利便性、維持管理の容易性) 計画	6	D	1.50	A	6.00	D	1.50
		⑧地球環境共生への配慮	6	B	4.50	A	6.00	B	4.50
	2) 工事中の施工計画	①工区区分、工期設定、品質管理、安全管理等	6	D	1.50	A	6.00	C	3.00
		②周辺環境への配慮	2	B	1.50	B	1.50	B	1.50
		③地球環境共生への配慮	2	C	1.00	B	1.50	B	1.50
付帯業務・実施計画等	3) 入居者移転支援計画	①円滑な入居者移転への配慮	6	A	6.00	B	4.50	A	6.00
	4) 余剰地活用計画	①まちづくりに寄与する余剰地の活用	6	C	3.00	A	6.00	D	1.50
	5) 事業計画	①事業の実施体制、収支計画	4	C	2.00	B	3.00	D	1.00
		②リスク管理計画	2	B	1.50	C	1.00	B	1.50
		③地元企業の活用、地産地消への配慮	6	C	3.00	A	6.00	C	3.00
	6) その他	①その他の独自の提案	2	B	1.50	B	1.50	D	0.50
合計			74		43.00		60.00		34.00
定性評価点			70/74		40.68		56.76		32.16

■評価区分と評価比率

評価区分	内 容	評価比率
A	審査項目に対する具体的な提案があり、特に優れている。	100%
B	審査項目に対する具体的な提案があり、優れている。	75%
C	審査項目に対する具体的な提案があり、標準的である。	50%
D	審査項目に対する具体的な提案があり、標準より劣る。	25%
E	審査項目に対する具体的な提案がない。	0%

審査項目毎の具体的な評価内容は、次のとおりである。

1) 施設計画に関する審査

施設計画に関する審査については、次の8項目にて評価を行った。

① 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

- 入札参加番号1は、住棟の雁行配置による景観の変化やポケットパーク等の配置の提案などは評価できるものの、全体としては評価項目全体として特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号2は、科学的解析により敷地内外で良好な風通しに配慮した住棟配置や、周辺住民も利用しやすい緑豊かな回遊路の形成などは評価できるものの、敷地周囲の道路からの離隔距離による圧迫感軽減や、南向きの住戸配置による日照時間の十分な確保など、優れた住環境形成のために改善が望まれることから、全体としては標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号3は、西側住宅に近い建物の最上階のセットバックによる圧迫感の軽減などは評価できるものの、全体としては要求水準以上の具体的な提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)

② 敷地の利用計画（コミュニティ形成、住環境）

- 入札参加番号1は、団地中心に配置し居場所を選べる“ハラップ”、住戸内とは異なる共用ワークスペースの配置など、団地内外の様々なコミュニティ形成のため変化に富む場を整備するなど、優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号2は、屋根とベンチのあるレスト空間や、天候等に応じて選択できる場の整備による入居者の外出促進などは評価できるものの全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号3は、構成企業によるシェアサイクル事業、歩行者通路におけるマルシェの開催などは評価できるものの、全体としては要求水準以上の具体的な提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)

③ 敷地の利用計画（安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン）

- 入札参加番号1は、通学路である街区南東側の歩道と一体的な敷地内通路の確保、防犯カメラの設置、ピロティの活用などは評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号2は、水害を考慮した駐車場や屋外付帯施設の計画、地域の防災機能を向上する設備など、優れた提案であると評価した。(B)

- 入札参加番号3は、バリアフリー駐車場を要求水準以上に設置するなどの提案は評価できるものの、全体としては要求水準以上の具体的な提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)
- ④ 敷地の利用計画(利便性、維持管理の容易性)
- 入札参加番号1は、ヒートアイランドを抑制させる外構計画、EV充電スタンド用の空配管などは評価できるものの、全体としては要求水準以上の具体的な提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)
 - 入札参加番号2は、底のあるコミュニティ空間、海から2km圏内の立地を踏まえた塩害対策、入居者の管理負担を軽減する工夫など、優れた提案であると評価した。(B)
 - 入札参加番号3は、受水槽の更新に備えた予備スペースの設置や各住棟に近接した駐車場配置などは評価できるものの、全体としては要求水準以上の具体的な提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)
- ⑤ 住棟・住戸計画(コミュニティ形成、プライバシー確保)
- 入札参加番号1は、ピロティへの滞留によるコミュニティ形成、南面道路に面する住棟における防音対策などやポケットパーク等の配置など、優れた提案であると評価した。(B)
 - 入札参加番号2は、住棟エントランスを歩行者動線に沿って配置した“半屋外のコミュニティ空間”の確保、交流の場としてのピロティの活用など、優れた提案であると評価した。(B)
 - 入札参加番号3は、要求水準以上の提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)
- ⑥ 住棟・住戸計画(安全・防犯・防災、ユニバーサルデザイン)
- 入札参加番号1は、防犯性能に優れたインターホンや防犯カメラの設置、浸水対策を踏まえた床レベルや電気設備の計画、一体的にも個室的にも使用できるLDKと洋室の隣接配置の提案など、優れた提案であると評価した。(B)
 - 入札参加番号2は、エントランスへの防犯カメラや発報表示機器の設置、要求水準を超える耐震性能の確保、エレベータや設備機器の浸水対策など、優れた提案であると評価した。(B)
 - 入札参加番号3は、エントランスへの警報盤の設置、エレベータの浸水対策、各住棟への車椅子対応住戸の設置など、優れた提案であると評価した。(B)
- ⑦ 住棟・住戸計画(利便性、維持管理の容易性)
- 入札参加番号1は、将来のリフォームに配慮したスケルトンインフィル、節湯器具の採用などは評価できるものの、全体としては要求水準以上の具体的な提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)
 - 入札参加番号2は、奥行きを確保したバルコニー、独立性とプライバシーが確保された居室や高い換気性を確保した住戸計画、維持管理が容易な設備計画、可変性の高い構造躯体などの提案を高く評価し、全体としても特に優れた提案であると評価した。(A)
 - 入札参加番号3は、介護や在宅ワークに対応した住戸計画、リビング・ダイニングの日照確保と一体的に使用できる洋室との隣接配置などは評価できるものの、全体としては要求水準以上の具体的な提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)

⑧ 地球環境共生への配慮

- 入札参加番号1は、耐久性の高い太陽光パネルや外灯への蓄電池採用の提案など、ZEH-M Ready以上の高い要求水準を満たす、優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号2は、CASBEEのSDGs評価の実施と総合評価の4以上獲得、県産木材の積極利用のほか、一次エネルギー消費量や光熱水費を削減する機器の導入、構造上の工夫による躯体数量及びCO₂排出量の削減などの提案を高く評価し、全体としても特に優れた提案であると評価した。(A)
- 入札参加番号3は、県産木材の積極利用、アスファルトへの遮熱塗料の使用など、ZEH-M Ready以上の高い要求水準を満たす、優れた提案であると評価した。(B)

2) 工事中の施工計画に関する審査

工事中の施工計画に関する審査については、次の3項目にて評価を行った。

① 工区分、工期設定、品質管理、安全管理等

- 入札参加番号1は、2工区で最大8か月の工期短縮を図ること、ICTの採用による品質・安全確保などは評価できるものの、全体として特筆すべき提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)
- 入札参加番号2は、2工区で25か月の工期短縮を図ること、3Dモデルやモデル住戸の先行施工による品質管理や施工精度を確保する提案を高く評価し、全体としても特に優れた提案であると評価した。(A)
- 入札参加番号3は、4週8閉所の週休2日工事を前提に、3工区で8か月の工期短縮を図ること、3Dモデルやモデル住戸の先行施工による品質管理などは評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)

② 周辺環境への配慮

- 入札参加番号1は、騒音・振動の規制基準値以下で作業するなど周辺環境への影響防止に配慮した施工計画、周辺に対する丁寧な説明対応など、優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号2は、構造上の工夫による生コン車の搬出入台数削減、近隣住民も利用できる防災機器の設置、解体工事中の防音パネル等による騒音対策、周辺に対する丁寧な説明対応など、優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号3は、解体工事の防音パネル等による騒音対策、近隣住民も利用できる防災機器の設置、環境に配慮した粉塵防止剤による粉塵対策など、優れた提案であると評価した。(B)

③ 地球環境共生への配慮

- 入札参加番号1は、現場事務所への太陽光発電設備導入などは評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号2は、構造上の工夫によるコンクリート・鉄筋・型枠使用量削減やガス圧接工法の採用によるCO₂排出量の削減、建設汚泥を改良して再利用するなど、全体として優れた提案であると評価した。(B)

- 入札参加番号3は、構造上の工夫による躯体数量削減やガス圧接工法の採用によるCO₂排出量の削減、建設汚泥の再利用など、全体として優れた提案であると評価した。(B)

3) 入居者移転支援計画に関する審査

入居者移転支援計画に関する審査については、次の項目にて評価を行った。

① 円滑な入居者移転への配慮

- 入札参加番号1は、全タイプのモックアップ住戸による見学会の実施、複数の外国語対応も可能な団地内支援センター及びコールセンターの設置、希望に応じた引越しの補助業務の実施などが高く評価でき、全体としても特に優れた提案であると評価した。(A)
- 入札参加番号2は、複数世帯による近居・隣居の申込や移転支援事務所及びコールセンターの開設、必要な寸法を表示したモデルルームでの内覧会、民生委員や地域包括支援センターとの連携など、優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号3は、複数世帯による近居・隣居の申込やコールセンターの開設、家具を設置したモデルルームでの内覧会などが高く評価でき、全体としても特に優れた提案であると評価した。(A)

4) 余剰地活用計画

余剰地活用計画に関する審査については、次の項目にて評価を行った。

① まちづくりに寄与する余剰地の活用

- 入札参加番号1は、医薬品と化粧品を核に食品から日用雑貨を扱うドラッグストアを誘致することで、地域の生活利便性向上を図ることや、育児・健康相談の実施、移動が困難な方への宅配サービスの導入などは評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号2は、南側沿道に7,800 m²の余剰地を確保し、ドラッグストア、コンビニ、ランドリー、クリニック、複数機能を併設する福祉施設を整備することとしている。ドラッグストア内の交流施設スペースや福祉施設に併設した食堂での孤立・孤食防止の取組みなどが高く評価でき、全体としても特に優れた提案であると評価した。(A)
- 入札参加番号3は、地元のスーパーマーケットを誘致し、入居者や周辺住民の生活利便性向上を図ることとしている。しかし、団地南側に既にスーパーマーケットが立地しており、事業の実現性に懸念があるため、標準より劣ると評価した。(D)

5) 事業計画

事業計画に関する審査については、次の3項目にて評価を行った。

① 事業の実施体制、収支計画

- 入札参加番号1は、複数体制による資金モニタリングや整備期間中の必要資金を代表企業の自己資金で確保し、借入れを行わないことによるリスク低減は評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)

- 入札参加番号2は、各期末処分利益の内部留保や建設期間中の工事費を建設企業が全額立て替えることによるSPCの資金不足回避、各業務を複数企業が担当するバックアップ体制の構築など、優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号3は、代表企業の各分野専門スタッフによる各バックアップ体制の構築、代表企業による自己資金の確保による金融リスクの回避と安定的な体制の構築などは評価できるものの、全体として特筆すべき提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)

② リスク管理計画

- 入札参加番号1は、セルフモニタリングを毎日行い、リスクの未然防止を図ることや建設企業4者により業務の補完が可能な体制、要求水準を上回る保険の追加付保など、全体として優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号2は、全ての業務を複数の企業が相互補完できる体制の構築や、要求水準を上回る保険の付保によるリスクの代替機能を強化する提案を評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号3は、事業継続計画に基づく資金・工事関係の早期復旧、全ての業務における代表企業の総合的なバックアップ体制、要求水準に定められた以外の独自の保険加入など、全体として優れた提案であると評価した。(B)

③ 地元企業の活用、地産地消への配慮

- 入札参加番号1は、事業費全体の県内発注率93.9%、しずおか優良木材106.7m³の活用、県内企業に対するPFI事業の勉強会や地域交流を兼ねた現場見学会の実施などを評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)
- 入札参加番号2は、住宅整備に関する1次下請け等の県内発注率100%、県産木材675m³やFSC・SGEC認証材の活用などが高く評価でき、全体としても特に優れた提案であると評価した。(A)
- 入札参加番号3は、余剰地における約50人の雇用創出、建設資材の県内調達率100%を目指し、県産木材を約400m³活用などを評価できるものの、全体としては特筆すべき具体的な提案が少なく、標準的であると評価した。(C)

6) その他

その他の独自の提案に関する審査については、次の項目にて評価を行った。

① その他の独自の提案

- 入札参加番号1は、「防災暮らし方講座」「防災ワークショップ」の開催、原団地自治会に向けた「管理ノウハウ講座」、事業終了後2か月間にわたる相談窓口(コールセンター)の設置など、ノウハウを活かした積極的な提案が多く見られたことから、優れた提案であると評価した。(B)
- 入札参加番号2は、大学やデジタル関連企業との連携による入居者・周辺住民による使われ方や活動量の変化などの検証の実施、余剰地活用企業が主体となって県や周辺住民と連携した防災訓練の実施、健康増進や交流につながる取組みを持続的かつ自律的なものとするため事業者グループやまちに関わる関係者による検討・実行体制「(仮称)

原まちづくりベース」を設立するなど、具体的な提案が多く見られたことから、全体として優れた提案であると評価した。(B)

- 入札参加番号3は、高齢化率の高い原団地においてスマートフォン等のデバイス利用の講習会実施などの提案があったが、全体としては特筆すべき提案が少なく、標準より劣ると評価した。(D)

(3) 提案審査(価格審査)

入札参加者の入札金額に関して、50点を配点し以下に示す方法で評価した。

$$\text{価格評価点} = 50 \times \text{最安入札価格} / \text{入札価格}$$

ただし、入札価格 = 建替整備業務費 + 入居者移転支援業務費 - 余剰地の取得費

※小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

■価格審査結果

入札参加 番号	入札価格 (円)	価格評価点 (点)	算出方法
1	5,173,156,000	47.40	50点 × (4,904,374,463 / 5,173,156,000)
2	4,904,374,463 (最安入札価格)	50.00	50点 × (4,904,374,463 / 4,904,374,463)
3	5,055,001,304	48.51	50点 × (4,904,374,463 / 5,055,001,304)

4 総合評価

(1) 総合評価点の算出式

総合評価点 (120 点満点) = 定性評価点 (満点 70 点) + 価格評価点 (満点 50 点)

(2) 総合評価結果

定性審査による評価点及び価格審査による評価点を加算した結果、入札参加番号 2 を落札候補者として選定した。

■総合評価結果

入札参加番号	①定性評価点 (点)	総合評価点 (点) ①+②	順位	備考
	②価格評価点 (点)			
1	40.68	88.08	2位	
	47.40			
2	56.76	106.76	1位	落札候補者
	50.00			
3	32.16	80.67	3位	
	48.51			

5 総 評

本事業は、老朽化した県営住宅原団地の建替えにあたり、設計・施工・入居者移転支援を一括発注方式で行うものであり、県営住宅としては県営住宅佐鳴湖団地、麻機羽高団地に次ぐ3件目のPFI事業である。

今回は3者の入札への参加をいただき、いずれの参加者に対しても、提案書に込められた熱意と並々ならぬ努力に敬意を表する。

定性審査では、優れた住環境とするための敷地利用や住戸・住棟計画はもちろんのこと、入居者負担を少なくするための様々な提案が盛り込まれた入居者移転支援計画、さらに入居者だけでなく近隣住民の利便性やコミュニティ形成につながる余剰地施設の誘致など、グループ構成企業のノウハウや創意工夫が随所に見られるとともに、独自性の高い提案が加えられており、全体として優れていると評価する。

なお、審査の結果、落札候補者となった入札参加番号2のグループにおいては、多くの提案が評価されたが、これらの提案は実現されて初めて効果を発揮するものであることを配慮願いたい。

また、事業を進めるにあたって、以下の事項について本選考会は特に着目しており、よりよい事業としていくためにも、関係者の意見をよく聞き協議や調整を進めてほしい。

- 県営住宅原団地の入居者やデザイン思想、周辺環境への配慮の点からも、敷地周囲の道路から離隔を十分に取った圧迫感のない住棟配置や南向きの住戸配置による日照時間の十分な確保など、優れた住環境及び周辺と調和したデザイン・色彩等となるよう調整されたい。
- 入居者の利便性や安全性の高い配置になるよう、駐車場、駐輪場の配置などについて調整されたい。
- 地元企業の活用や地元資材の採用について、さらに高い目標を達成されるよう努力されたい。
- 工事車両の出入りが集中する時期や騒音・振動を伴う工事など、建て替え期間中の安全確保や周辺とともに、特に近隣小学校への影響防止に努めてほしい。
- 本事業が入居者の自治活動を活性化させる契機になると考えられるため、コミュニティ形成の促進にも配慮し、事業を進めてほしい。また、「(仮称)原まちづくりベース」を核とした、団地の維持管理に住民が長期的にかかわっていただける仕組みづくりが実現できるとよい。
- 建替えに伴う入居者の移転にあたっては、可能な限り入居者の負担を軽減するとともに、より円滑に移転が実行されるよう、きめの細かい入居者へのサービスを提供してほしい。
- 余剰地における施設誘致の整備及び事業運営が提案のとおり実行されるとともに、団地や周辺住民の理解・協力のもと、長期にわたり維持・継続・発展されるよう努力されたい。

本選考会は、県が入札参加番号2のグループを落札者として決定した場合には、これらの点も踏まえ、本県にふさわしい団地の再生が行われることを要望する。