

(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地

・ 瀬戸山団地整備事業

審査講評

令和4年3月

十和田市営住宅建替事業に関するPFI事業者  
審査委員会



十和田市（以下「市」という。）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（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、（仮称）十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業を実施する民間事業者を、透明性及び公平性をもって選定するため、十和田市営住宅建替事業に関するPFI事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員会では、令和3年8月の第1回審査委員会から審査方法についての審議や応募者の提案内容について審査を行い、令和4年2月4日に優先交渉権者を選定し、令和4年2月7日に市に対して答申した。

市は、審査委員会による選定結果を踏まえ、令和4年2月7日に優先交渉権者を決定及び公表した。

当審査講評は、優先交渉権者の選定が終了したことを受け、審査委員会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

令和4年3月2日

十和田市営住宅建替事業に関するPFI事業者審査委員会

委員長	北 舘 康 宏
副委員長	馬 渡 龍
委員	梅 本 広 樹
委員	岩 間 貴
委員	菊 田 武 則

### 1. 審査委員会の構成

審査委員会は次の5名により構成されています。(順不同、敬称略)

役 職	委員氏名	所属する団体名及び役職名
委員 長	北舘 康宏	十和田市副市長
副委員長	馬渡 龍	国立八戸工業高等専門学校 環境都市・建築デザインコース 准教授
委 員	梅本 広樹	青森県上北地域県民局 地域整備部建築指導課 課長
委 員	岩間 貴	東北税理士会十和田支部 支部長
委 員	菊田 武則	青森県立十和田工業高等学校 建築科主任

### 2. 審査委員会の審査経緯

開催日	回数	審査内容等
令和3年8月2日	第1回	委員長及び副委員長の選任、実施方針（案）及び 要求水準書（案）の審議
令和3年10月14日	第2回	募集要項（案）及び、審査基準書（案）の審議
令和4年1月26日	第3回	審査の進め方、提案内容の審議
令和4年2月4日	第4回	提案グループに対するヒアリング提案内容の審議 優先交渉権者選定の審議、優先交渉権者の選定、 審査講評のまとめ

### 3. 資格審査

市は、次の1グループ（「表1 応募表明者（グループ）」）が提出した応募表明書及び応募資格審査申請書等を審査し、参加資格要件を満たしていることを確認しました。

表1 応募表明者（グループ）

グループ	代表企業	構成企業	協力企業
十和田市 市営住宅建設 グループ	株式会社 福萬組	丸井重機建設株式会社 田中建設株式会社 紺野建設株式会社 株式会社 石川設計	

#### 4. 提案審査

##### (1) 基礎審査

###### ① 提案価格の確認

市は、応募に参加したグループの提案価格が、予定価格の範囲内であることを確認しました。

###### ② 提案書類の確認

市は、応募に参加したグループの提案書類が、募集要項等に記載する要求水準等の必要事項を満たしていることを確認しました。

##### (2) 総合審査

総合審査は、審査基準に基づき、提案価格の評価の得点が40点、提案内容の評価の得点が210点の合計250点満点で評価しました。

###### ① 提案価格の審査（40点）

提案価格については、以下の方法で評価し得点化（小数点第3位以下を四捨五入）した結果、「表2 提案価格の得点」のとおりでした。

表2 提案価格の得点

$$\text{「価格点」} = (A - B) \div ((A - A \times 0.9) / 40)$$

A：市が設定した本事業に係る対価 B：提案された本事業に係る対価

グループ名	十和田市 市営住宅建設グループ
提案価格（税込み）	3,355,000,000円
得点	6.45点

② 提案内容の審査 (210点)

提案内容については、審査委員会が「表3 内容評価の採点基準」に基づき評価項目ごとにA～Eの5段階で評価したことで得られた採点をもって得点化（小数点第3位以下を四捨五入）した結果、得点は「表4 内容評価の得点」のとおりでした。

表3 内容評価の採点基準

評価ランク	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.8
C	やや優れている	配点×0.6
D	あまり優れた点は見受けられない	配点×0.4
E	特に優れた点は見受けられない	配点×0.2

表4 内容評価の得点

(単位：点)

NO.	審査項目	審査の視点	配点	計	審査平均点
1-1	本事業の実施方針の理解度	①周辺環境と団地内外における住戸環境の調和や快適性 ②新しい住み方・生活様式への対応 ③市の財政負担の軽減	30	30	19.60
2-1	本事業の実施体制	①事業実施体制の信頼性 ②代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	5	20	16.72
		③施工中のリスク管理体制、保険付保等 ④コスト削減の考え方	5		
2-2	地域社会への貢献度	①地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組（まちづくり、災害協定、環境保全等） ②市内業者の活用・育成の提案	10		
3-1	全体計画	①壁面等の形状や使用材料等の工夫による事業用地全体及び気候風土や周辺環境へ配慮したデザイン ②周辺住宅地に対する日照、風雪害、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置（敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性）等の配慮 ③住棟や通路、広場、堆雪スペースなどの配置提案による周辺環境と協調的な計画 ④入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成の促進	30	100	68.96
3-2	住棟・住戸計画	①市営住宅の日照、通風、プライバシー等を確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境の形成 ②安全で快適な居住空間の形成 ③コミュニティ形成に配慮した住戸タイプ配置構成、住棟内公共空間（玄関ホール、共用廊下、EVホール、集合ポスト等）の配置・活用	30		
3-3	ユニバーサルデザインへの配慮	①高齢者、障がい者、子育て世代等誰もが安心して暮らせる団地デザイン及び住環境への配慮 ②設備機器における居住者の安全や人為的な事故防止を未然に防ぐような機能や配慮	10		
3-4	安全・防犯への配慮	①災害時の安全確保への配慮（火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等） ②住戸内外事故防止への配慮 ③歩車分離等の安全性、路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 ④視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮	10		

3-5	環境負荷の低減	①建物の性能向上による地球温暖化への配慮及び熱橋対策（外張断熱等） ②太陽光発電、高効率な設備機器、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、建設廃材の減量化、LCC02の縮減等の環境共生への提案 ③C A S B E E評価ランク（B+以上）	10		
3-6	ライフサイクルコストへの配慮	①内外部修繕の軽減に有効な結露対策、維持管理、設備機器取扱等のしやすさへの配慮（外構、緑化等を含む） ②将来的な維持管理コスト低減のための配慮 ③建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮	10		
4-1	施工計画	①適切な施工計画、工期遵守や工期短縮提案 ②施工体制の信頼性（市への報告体制等を含む） ③施工監理体制等の品質保持への配慮	10	20	15.52
	実施計画	①十分な安全対策 ②施工中の近隣（当団地を含む）への配慮（工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む）	10		
5-1	資金調達計画	①資金調達計画の確実性 ②資金調達の安定化のための具体的な方策	10	20	17.00
5-2	資金収支計画	①不測の資金需要に対する予備的資金の確保等 キャッシュフロー不足への具体的な対応策と有効性	10		
6-1	事業者による提案	①団地内及び団地周辺地域とのコミュニティ活性化及び貢献する取組の提案 ②その他事業者独自の提案	10	20	13.00
6-2	上記以外に評価すべき項目		10		
合 計			210		150.80

### ③ 審査結果

提案価格の得点と内容評価の得点との合計得点は「表5 総合審査の合計得点」のとおりであり、株式会社 福萬組を代表企業とする応募者（十和田市 市営住宅建設グループ）を優先交渉権者として決定しました。

表5 総合審査の合計得点

内 容	配 点	十和田市 市営住宅建設グループの得点
提案価格の得点	40 点	6.45 点
内容評価の得点	210 点	150.80 点
合計得点	250 点	157.25 点

## 5. 審査講評

### (1) 各審査項目の講評

評価項目	講 評
本事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の財政負担の軽減がもう少し目に見えるなど、可視化の提案を期待する。</li> <li>・コミュニティは強制ではなく自然に形成されるべきという考えは良いが、自然な形成を促す仕掛けを期待する。</li> </ul>
事業実施体制及び地域社会への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業だけでなく、近隣住民や地元学生などへの学びの場として活用出来るような配慮を評価する。</li> <li>・市内企業で構成可能とする提案は確実性が担保されており、また教育の場としても積極的に提供する姿勢を評価する。</li> <li>・実施体制について、構成企業の業務内容が明確であり、各企業とも関連実績がある点を評価する。</li> </ul>
(仮称) 十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全、安心に暮らせる団地にしてもらいたい。</li> <li>・敷地が狭く、今後駐車場が大きな問題点になると思われるので、市と協議し、より良い方向にして欲しい。</li> <li>・外構及び住戸計画、断熱計画や設備機器の選定について、検討が不十分だと思うので、今後しっかりと検討してほしい。</li> </ul>

評価項目	講評
(仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地の 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地や住宅街での施工や、両団地とも小学校が近く、安全面の配慮は重要な部分であり今後の事後評価の期待も含め評価する。</li> <li>・現場が離れた2団地での整備工事のため、進捗状況など事業体の中で綿密な連携をとりながら進めてほしい。</li> <li>・各種の協議会・検討会を立ち上げて品質向上等に活かす提案は魅力を感じ評価する。</li> </ul>
全体事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC設立へ向け短い期間の中、地元企業含め金融関係などと資金や工期等を調整し、良くまとめてくれたことを評価する。</li> <li>・全般的に妥当な計画と思われ、特に金融機関から融資関心表明書を取得するなど資金計画の確実性が示されている点を評価する。</li> </ul>
その他事業者による業務の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市との意見調整も柔軟に対応することが感じられ、今後の基本設計等にも期待すべき評価とする。</li> </ul>

## (2) 総評

提案期間の短さに加え、2つの団地の提案、更に両団地ともに敷地の狭さが課題となる地域に、提案書を作成頂けたことは評価すべきところであり、その努力に敬意を表します。今後の課題となりそうな点はいくつかありましたが、今回の審査委員皆様の講評や要望を基本設計に繋げるとともに、市と事業者間で十分な協議を行い、入居者や地域住民が安全・安心で快適に住むことが出来る施設整備となるようにして欲しいと思います。

## (3) 事業実施にあたっての要望

本事業をより良いものとするため、優先交渉権者に決定した十和田市 市営住宅建設グループに対し、審査委員会として次の点について要望します。

- ・間取りの広さや使いやすさも重要であるが、今後の高齢化社会を見据えても車を利用する生活は入居者の中でも一定数見込まれます。敷地の広さに限りがありますが、そこをクリア出来る今後の事業者の提案に期待し、少しでも駐車台数を増やす方向で設計を進められることを要望します。
- ・外断熱の公営住宅ではエアコン1台での冷暖房が現実的となります。居住者によるエアコン、FFストーブ設置用スリーブと電源の確保、給湯設備方式や換気設備等、居住者の快適な生活につながる設備計画の全般的検討を要望します。
- ・施設の設計段階で、両団地の周辺住民や地元団体及び、学校関係者等からよく意見を聞き、建設計画に反映できるような取り組みを実施して欲しいと思います。