

高浜町1番住宅等大規模集約事業における審査講評について

芦屋市は、高浜町1番住宅等大規模集約事業（以下、「本事業」という。）について、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。）第11条の規定による客観的評価の結果について、芦屋市PFI事業者選定委員会（芦屋市高浜町1番住宅等大規模集約事業）（以下、「選定委員会」という。）の審査講評を公表します。

平成27年8月5日

芦屋市長 山中 健

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業の提案審査講評

平成 2 7 年 6 月 2 9 日

芦屋市 P F I 事業者選定委員会 (芦屋市高浜町 1 番住宅等大規模集約事業)

選定委員 (五十音順)

委員名	所属・役職等
遠藤 尚秀	新日本有限責任監査法人 行政経営室長 公認会計士
田村 俊郎	日本 ERI 株式会社神戸支店 支店長 (元兵庫県建築指導課長)
津久井 進	芦屋西宮市民法律事務所 弁護士
三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科建築学専攻 教授
山崎 古都子	滋賀大学名誉教授

1 選定委員会の審議・審査等の経過

本事業の落札者候補を選定するために、選定委員会を3回開催した。選定委員会の審議・審査等の経過については下表のとおりである。

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	平成26年12月17日	(1)委員の委嘱 (2)委員長の選出 (3)設置要綱(案)について (4)特定事業選定について (5)提案審査実施要領(案)について (6)落札者決定基準(案)、提案様式集(案)について
第2回	平成27年6月15日	(1)基本的事項の確認結果 (2)書類審査及び質問事項について (3)第3回委員会(ヒアリング審査等)について
第3回	平成27年6月29日	(1)入札参加者への再質問事項の確認 (2)ヒアリング審査 (3)審査項目整理表の精査(技術評価点の確定) (4)入札書の開封(価格点の算出) (5)総合評価点の算出 (6)審査講評・審査委員会意見の協議

2 審査結果

(1) 入札参加者

本事業における入札参加グループ、以下の2グループである。

提案受付番号	代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
1	東レ建設株式会社(建設・設計・移転支援)	株式会社石本建築事務所 大阪支所	設計 工事監理
		平田建築設計株式会社	設計
		株式会社松田組	建設 移転支援
		東洋コミュニティサービス株式会社	移転支援
		関電不動産株式会社	余剰地等活用
2	株式会社長谷工コーポレーション 関西(建設・移転支援)	株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部	設計
		株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店	設計 工事監理
		アートプランニング株式会社	余剰地等活用
		株式会社野村工務店	余剰地等活用

(2) 入札価格の確認

入札価格は次に示すとおりである。

	提案受付番号	
	1	2
①市営住宅等整備に係る対価	5,297,300,000	5,526,500,000
②余剰地の対価	0	0
③活用対象跡地の対価	1,464,756,123	1,420,642,350
①-②-③市負担額	3,832,543,877	4,105,857,650

①予定価格 : 5,526,569,000円(消費税及び地方消費税相当額を除く)

③最低売却価格 : 1,420,451,340円

(3) 落札者決定基準に基づく選定委員会の加算点

選定委員会において、落札者決定基準に基づき、各応募者の提案書類内容について評価を行った技術評価点は以下の通りである。

(選定委員会の技術評価点)

提案審査項目			配点	提案受付番号	
				1	2
1	事業実施体制	・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	3	2.40	1.50
		・資金調達の確実性 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等	3	2.40	2.40
2	地域社会貢献、地域経済への配慮	・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、身体障害者・保護観察対象者雇用等) ・市内業者の活用・育成の提案	6	4.80	3.00
3	敷地配置計画	・建替住宅等の用地の配置上の工夫(接道・アプローチへの配慮(入居者の安全性・利便性等)) ・ゆとりある土地利用が可能な建替住宅用地規模の確保(要求水準15,750㎡以上)	6	6.00	3.00
		・消防高浜分署用地の配置上の工夫(接道・アプローチへの配慮(消防車両動線、来庁者の安全性・利便性等)、建替住宅及び社会福祉施設、高浜事業用地周辺の住宅への配慮の考え方等) ・ゆとりある土地利用が可能な消防高浜分署用地規模の確保(要求水準1,200㎡以上)	4	3.20	0.80
		・社会福祉施設用地の配置上の工夫(接道への配慮(施設利用者の安全性・利便性等)、市営住宅住民との交流連携への配慮等) ・ゆとりある土地利用が可能な社会福祉施設整備用地規模の確保(要求水準1,500㎡以上)	4	2.00	3.20
4	建替住宅等の全体配置計画	・住棟や集会所、広場、プレイロット等の配置提案による、多様な市営住宅入居者のコミュニケーション及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成への配慮 ・安全性や快適性等を考慮した広場・プレイロット、通路、緑地等のオープンスペースの確保及び適切な配置・団地内及び周辺住環境に対する、日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感(敷地境界からの後退等)等への配慮	9	7.20	4.50
5	市営住宅等の建築計画	(建替住宅等) ・ミクスト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ホール等)の配置・活用 ・住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水遮音、開放性、プライバシー等を確保した住戸計画 ・適切な動線計画、設備・仕上げ等の提案による安全上、衛生上、耐久性上、良好な居住空間の形成	10	5.00	2.00
		(消防高浜分署) ・施設利用者の利便性への配慮 ・周辺住環境、地球環境負荷軽減への配慮 ・維持管理・更新性等への配慮 ・災害時の業務継続性への配慮 ・消防活動需要変動への対応しやすさ ・多様な訓練機能を備えた施設計画	8	8.00	1.60

提案審査項目		配点	提案受付番号		
			1	2	
6	少子高齢化への配慮	・安全に安心して、円滑かつ快適に利用できるユニバーサルデザインの考え方 ・社会福祉施設の整備を考慮した、安全に安心して快適に暮らせる環境確保の考え方	7	5.60	5.60
7	緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮	・緑豊かな美しい芦屋の景観形成に資する考え方(先導的な役割) ・外部空間の充実、住棟ファサードデザイン等による周辺環境との調和への配慮	7	5.60	3.50
8	環境への配慮	・省エネルギー推進への配慮 ・太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2削減など環境共生への配慮	7	5.60	5.60
9	市営住宅の維持管理への配慮	・ライフサイクルコスト(LCC)の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮 ・建物・設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮 ・日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト縮減への配慮 ・外部空間における違法行為、放置自転車対策等の管理負荷軽減への配慮	7	5.60	3.50
10	施工計画	・無理のない施工計画、工期遵守 ・品質、安全性を損なわない工期短縮提案 ・施工体制の信頼性(市への報告体制等を含む) ・施工監理体制等の品質保持への配慮	3	1.50	1.50
		・十分な安全対策 ・施工中の近隣への配慮(工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む)	3	2.40	1.50
11	入居者移転支援	・高齢入居者等に配慮した円滑な本移転支援、退去支援等	3	2.40	1.50
		・移転支援、退去支援等を円滑に実施可能な人員・体制の構築	3	1.50	1.50
12	開発コンセプトと土地利用計画	・高齢世帯や若年世帯等の多様な入居者がともに支え合いながら暮らすミクストコミュニティの形成促進に関する提案 ・既存周辺住宅環境への配慮・調和 ・緑豊かな美しい芦屋の景観形成への貢献	3	1.50	2.40
	導入機能	・民間住宅のほか、周辺住民の生活利便性の向上に貢献する商業・サービス機能や教育機能、福祉機能の導入提案	4	2.00	2.00
合計			100	74.70	50.60

(4) 総合評価点の算定による落札者候補の選定

選定委員会での提案審査は、公平性を期するため応募者の構成企業の実名及び入札価格を伏せて実施し、審査終了後に全ての実名、入札価格及び総合評価点の確認が行われた。

(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	総合評価点順位
1	74.70	100.00	174.70	1
2	50.60	93.34	143.94	2

- ① 技術評価点＝選定委員会による評価
- ② 価格点＝100点×(全入札中最も低い「市の負担額」/当該入札参加者による「市の負担額」)
- ③ 総合評価点＝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1の代表企業及び構成企業を、落札者候補として最も適当なものとして選定し、市に答申した。

(提案受付番号1)

提案受付番号	代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
1	東レ建設株式会社 (建設・設計・ 移転支援)	株式会社石本建築事務所 大阪支所	設計 工事監理
		平田建築設計株式会社	設計
		株式会社松田組	建設 移転支援
		東洋コミュニティサービス株式会社	移転支援
		関電不動産株式会社	余剰地等活用

4 提案に対する評価の概要

提案に対する選定委員会での審査項目別評価の概要は次の通りである。

以下、「提案受付番号1」を「グループ1」、「提案受付番号2」を「グループ2」と記載する。

■事業実施に関する項目

(1) 事業実施体制

①事業実施体制の信頼性等

- ・ 両グループとも、PFI事業の実績が豊富であり、円滑な事業実施が期待できる。
- ・ 加えて、グループ1には消防施設の設計実績を有する構成企業が含まれており、消防施設についても適切な施設整備が期待できる点が高く評価された。

②資金調達の確実性・リスク分担

- ・ 両グループとも、安定した財務基盤に基づく自己資金調達での提案であり、資金調達の確実性が高い。さらに、要求水準以上の保険付保の提案があり、リスク軽減に対する取組みも評価された。

(2) 地域社会貢献・地域経済への配慮

- ・ グループ1は、本事業に関する「関心表明書」の提出を地元企業から受けており、地元企業の事業への参画についての確実性が高い。一方、グループ2では、建設業務に関する市内企業の活用に関する具体的な提案がなかった。
- ・ また、グループ1は「次世代を担う子どもたち」をコンセプトとした兵庫県の取組みと連動したプログラムの提供や、自然な交流を生み出す事業計画、環境保全活動など、地域貢献への取組みに具体性がある点が高く評価された。

■配置計画・建築計画に関する項目

(3) 敷地配置計画

①建替住宅

- ・ 両グループとも、余剰地を確保せず、住宅・消防施設・社会福祉施設の余裕をもった敷地面積を確保する提案であった。
- ・ グループ1は、住宅・消防施設・社会福祉施設のゾーニングの考え方が明確であり、かつすべての施設が効果的に連携できるよう用地全体を構成することに重点を置いた提案であり、アベニューとプロムナードを軸とするシンプルで分かりやすい歩行者動線計画の提案であることが高く評価された。
- ・ グループ2の提案は、内部のコミュニティスペースを歩行者専用空間とし、安全性の確保ならびに交流を生み出すよう配慮された提案であるが、住宅と消防施設の用地が入り組んでおり、住環境の安全性や騒音が懸念された。

②消防施設

- ・ 両グループとも、消防施設用地として要求水準を上回る敷地面積を確保しており、余裕のある消防施設となるよう配慮された提案であった。
- ・ グループ1は、消防車両の出入りに関する安全性や利便性、ならびに市営住宅及び周辺の住環境へのサイレン音等の影響の軽減に配慮した敷地配置計画であった。
- ・ グループ2は、消防施設を取り囲むように住宅を配置する計画であること、消防車のサイレン音を大きく下回る音源設定でのシミュレーションに基づく配置計画がなされていることから、出動が頻繁に行われる消防施設からの住宅への騒音問題、はしご車訓練時の市営住宅住民のプライバシー問題が発生することが懸念された。

③社会福祉施設

- ・ 両グループとも、社会福祉施設用地として要求水準を上回る敷地面積が確保された、余裕ある社会福祉施設整備ができる提案であった。
- ・ 特に、グループ2の提案は、高齢化が進む中での将来的なニーズに高まりに対応した機能拡張ができるよう、要求水準の1.76倍にあたる社会福祉施設用地が確保されており、高く評価できる。
- ・ 両グループとも、住宅用地のオープンスペースを社会福祉施設用地と隣接させた提案であった。加えて、グループ1は、社会福祉施設と各住棟をわか型とすることで社会福祉施設の利用者と市営住宅の入居者とが自然と交流できるような工夫が、グループ2は社会福祉施設用地と連携した一体的な外部空間を生み出す土地利用の提案があり、いずれも評価できるものであった。
- ・ その他、グループ1では、住宅と社会福祉施設との連携可能となるような可変性に配慮した様々な提案がなされており、管理上想定される課題への対応策を含めて評価できる提案があった。
- ・ なお、グループ2の提案では、車両動線、駐車場の位置について、社会福祉施設を整備する事業者の自由提案ではあるが、本提案の敷地形状では臨港線沿いに車両動線を確保することが難しいため、東側道路の渋滞を生み出す要因となることが懸念された。

(4) 建替住宅等の全体配置計画

- ・ グループ1の提案は、(歩車分離が明確にされている他)各住棟をわか型に配置し、かつ中庭に親水空間や高齢者等が利用できる菜園を配置していることなどから、オープンスペースや集会所による、魅力的な外部空間が形成されており、市営住宅の入居者や社会福祉施設利用者の交流を育む住環境となるよう工夫されていた。
- ・ また、最小日照時間が3～4時間となる住戸を最小限となるよう配慮されている点、各住棟から駐車場までのアプローチが比較的短くなるよう工夫されている点など、よりよい住環境の確保への配慮が感じられる、生活する人の目線で検討された、具体的な提案であった。
- ・ グループ2は、社会福祉施設と連携した賑わいの街角が形成されており、市営住宅内外

のコミュニティスペースを創出する提案であった。しかし、集会場の配置が東側に偏っており、西側住民には利用しにくい配置である点が懸念された。

(5) 市営住宅等の建築計画

①建替住宅等

- ・ 両グループとも、住戸タイプが住棟にバランスよく配置されていた。
- ・ グループ1は、居住性の向上に対する考え方として一定の方向性をもった提案であるだけでなく、コミュニティ機能の育成については有識者のアドバイスを、消防施設の騒音については音響専門家の指導を受けており、消防施設については引き続き専門家の指導を受けながら詳細設計検証結果を踏まえて追加の防音対策を実施する提案であったことなど、各種の積極的な取組みについて高く評価された。
- ・ また、災害時の自立生活サポートや、貯水の水質維持機能については、災害時対策として期待できるものであった。
- ・ グループ2の提案では、住戸の間口が広く確保できるよう配慮されていた点が高く評価された。
- ・ しかし、見守りの必要な高齢者の入居が想定され、住戸の半数近くを占める1DK住戸において共用部に面した開口がないため、生活感を感じにくく、目が届きにくい構成となっている他、住戸の通風・採光面に課題のある提案であった。
- ・ また、消防の騒音が懸念されるエリアにおいて、防音対策の提案がある1DK以外の住戸タイプが配置されており、防音対策上が行き届かない可能性が高い点が懸念された。
- ・ その他、コミュニティ形成への工夫としては、グループ1では「見守りあう」というコンセプトとし、共用廊下をコミュニティエリアとして位置付けコミュニティ形成につなげていく提案や、車椅子住戸のバルコニーからの出入りを可能とすることで、コミュニティの中に巻き込んでいこうという積極的な姿勢がみられた。
- ・ グループ2では、エントランスを外部のコミュニティスペースと連続させ、かつベンチを設置するなどの提案が評価された。

②消防高浜分署

- ・ グループ1の提案は、消防の実務をよく理解した、利便性や安全性に十分に配慮された極めて優れた計画であった。特に、限られた敷地面積の中で、訓練機能の拡充や消防活動の需要変動への対応などについて、要求水準を大きく超える提案であった。
- ・ グループ2の提案は、緊急車両の出動動線が住戸の正面となっており、住宅へのサイレン音の影響が大きい配置となっている点が懸念された。また、車庫内の車両配置や臨港線への車両の出入り、消防施設裏の来客用駐車スペースなど、消防施設内の視認性が低い計画となっており、監視カメラの設置だけで安全性が確保できるかが懸念された。その他、実際の訓練を想定した施設の構造となっていないなど、消防実務への支障も懸念された。

(6) 少子高齢化への配慮

- ・ 両グループとも高齢者が多く生活する住戸として、細かな配慮・工夫がされた提案であった。またグループ1からは、可変性の高い住戸の提案や、社会福祉施設との接続が可能な住棟配置など、将来的な社会福祉施設との連携によるニーズ対応を意識した、新しい試みの提案があった点が評価された。

(7) 緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮

- ・ 両グループともに、周辺地域の景観との調和に配慮した提案であった。
- ・ 加えて、グループ1では、芦屋市の景観形成ガイドラインに基づく街並みの連続性を考慮したデザインの提案であった点と、親水空間の景観上の効果について高く評価された。

(8) 環境への配慮

- ・ グループ1では、CASBEE Aランクの取得としており、維持管理コストとのバランスを考慮した提案であった。また、多様な環境への配慮、新しい取組みの提案がなされており、その積極性が評価された。
- ・ グループ2は、維持管理コストの増につながらないように工夫したうえでの、CASBEE Sランクの取得が評価された。

(9) 市営住宅の維持管理への配慮

- ・ 両グループとも、建物の劣化対策・維持管理対策に配慮して、性能表示等級3を採用する提案であった。
- ・ 加えてグループ1では、各種工夫により30年間でLCC約1.4億円の削減を行う提案がなされていた点が高く評価された。また、蓄電池システムの2年間保証、親水空間における生物的な水質浄化システムの導入時の10年間のメンテナンス保証など、整備を行うだけの提案にとどまらず、メンテナンス保証による維持管理メンテナンスに配慮した点が高く評価された。

(10) 施工計画

①工期計画等

- ・ 両グループとも、市の提示した工期と比較し、1カ月の工期短縮の提案であった。

②安全対策、近隣への配慮

- ・ 両グループとも、周辺住宅地や通学路を避けた工事車両動線の設定を行う等、近隣への騒音・安全性に配慮した提案であった。
- ・ 加えてグループ1では、解体工事に関する近隣への配慮の提案がなされている他、近隣対応窓口としての専用回線の設置、工事車両台数を減じるなどの具体的な対策の提案があった点が評価された。

■入居者移転支援業務に関する項目

(11) 入居者移転支援

①円滑な移転・退去支援

- ・ 両グループともに、高齢者等に配慮したきめ細やかな提案であった。
- ・ 特に、グループ1は、説明会や抽選会場までの送迎を行う旨の提案があった点が高く評価された。また、グループ1は、移転準備委員会の立上支援及び自治会の立上支援など、地域の既存の組織体制をベースにした支援とする提案であり、より実現性の高いコミュニティ形成への取組みであると評価された。

②実施体制

- ・ グループ1は、繁忙に応じて最低5人の増員可能との柔軟な対応を行う提案、グループ2は、団地別に選任の担当者を配置するとの提案であり、いずれもきめ細やかな対応が期待できると評価された

■活用対象跡地に関する項目

(12) 活用対象跡地の活用

①開発コンセプトと土地利用計画

- ・ 両グループとも、若年から高齢者までの多様な世代をターゲットとした提案であった。
- ・ グループ1は、地域に開いたポケットパークの整備をはじめ、様々な要素をバランスよく組み合わせた提案であった。
- ・ グループ2は、高浜サロンを中心としたエリアマネジメントについての、積極的な提案があった点が高く評価された。

②導入機能

- ・ グループ1は、災害時の対応について、防災倉庫やかまどベンチ、防災空地の提案等、ハード・設備面における具体的な提案であった。しかし、地域と連携した防災訓練の実施など、実現性という点で課題が感じられた。
- ・ グループ2は、エリアマネジメントの実施において、事業者が運営委員会に関わる期間を経過した後の取組みの継続性、持続性の点で課題が感じられた（事業者からマンション管理組合に引き継ぐ想定）。
- ・ また、エリアマネジメントに関する取組みについては、社会福祉施設を運営する事業者のエリアマネジメントへの参画を条件とする提案については、社会福祉施設の事業者選定条件への採用は不可と判断されたため、評価対象にはならなかった。

5 選定委員会からの要望事項

今後、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、円滑な事業の実現に向けて更なる協力を期待するとともに、居住環境ならびに消防施設の機能性のさらなる向上に向け、以下の諸点について取り組んでいただくよう、以下の通り要望事項を列記する。

(3) 敷地配置計画について

- ・ 消防施設、社会福祉施設、建替住宅の一部の車両動線が臨港線沿いに集中しているため、渋滞や事故を防止するための工夫を行うこと。
- ・ 中庭を中心とした空間が閉鎖的にならないよう配慮すること。

(4) 建替住宅等の全体配置計画について

- ・ 歩行者動線と自転車動線が重なっているところが多いため、自転車置き場への動線やプロムナードを通行する際の安全性が確保されるよう工夫すること。
- ・ 集会所の共用トイレについて、外部の人も自由に利用しやすくなるよう工夫すること。

(5) 市営住宅等の建築計画について

①建替住宅等

- ・ 2DKの間取りは廊下側の居室の間口が狭く、2世代以上の家族構成に対応して個室が不十分である。2DKでの親子入居にも配慮した間取りとなるよう再考すること。
- ・ 洋室に面して共用廊下へのベンチが設置されているが、プライバシーへの課題が懸念されることから、設置場所について再考すること。
- ・ 共用廊下の通路の手すりは、子どもの安全性の観点から、設置の有無、場所等について市と協議すること。

②消防高浜分署

- ・ 車両展開スペースと一般来客者用の駐車場の一体利用が可能となるような舗装、仮眠室の環境として適した間仕切りや窓の設置の変更等、芦屋市の消防施設の実態に応じた仕様となるよう、設計協議の中で十分な配慮をお願いしたい。

(7) 緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮について

- ・ 臨港線沿いに駐車場が連続していることから、街並みや景観に形成に配慮した工夫を行うこと。

(9) 市営住宅の維持管理への配慮について

- ・ 親水空間における生物水質浄化システムの導入を行う場合には、11年目以降についても維持管理面でのサポートについて、市との協議をお願いしたい。

最後に、この芦屋市高浜町1番住宅等大規模集約事業は、芦屋市におけるはじめてのPFI事業であり、選定委員会として、入札参加者の本事業への熱意と努力に対して心より敬意を表する。

以上