

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

審査講評

平成 18 年 3 月 24 日

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 PFI 専門委員会

「沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業」に係る審査の結果を、次のとおり公表します。

平成 18 年 3 月 24 日

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 PFI 専門委員会

委員長	小	林	重	敬
委員	藤	本	昌	也
	加	藤	仁	美
	佐	々	木	宏
	五十嵐		源	嗣

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業
審査講評
目 次

1. 事業者選定の体制	4
2. 審査結果	4
2.1 基礎項目審査	4
2.2 加点項目審査	4
2.3 総合評価	10
3. 審査結果の総評	11
別紙1 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 性能評価点一覧	

1. 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札方式を実施するにあたり学識経験者等で構成する「沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 PFI 専門委員会」(以下「専門委員会」という。)により、入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案を選定しました。

選定委員会の構成は、以下のとおりです。

委員長	小林 重敬(横浜国立大学大学院工学研究院 教授)
副委員長	藤本 昌也(関東学院大学工学部 教授)
委員	加藤 仁美(東海大学工学部建築学科 教授)
委員	佐々木 宏(住宅金融公庫 理事)
委員	五十嵐 源嗣(沼津市建設部 建設部長)

2. 審査結果

2.1 基礎項目審査

落札者決定基準「別紙 1 基礎審査項目の評価基準」に挙げる基礎審査項目について入札参加者のすべてが基礎審査項目を充足していることを確認しました。

2.2 加点項目審査

(1) 審査方法

専門委員会において、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点(加点)を付与し、加点項目審査を行いました。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点
1) 事業計画全般に関する事項	105
2) 設計業務に関する事項	420
3) 建設業務に関する事項	105
4) 維持管理業務に関する事項	35
5) 入札者独自の提案に関する事項	35
合計	700

【加点基準】

	評価水準	加点比率
A	特に優れている	100%
B	A と C の中間程度	75%
C	優れている	50%
D	C と E の中間程度	25%
E	優れている点はない	0%

(2) 性能評価点の算定結果

前項の審査基準に基づく審査結果は、以下のとおりです。

加点審査項目	配点	各グループの得点			
		沼津 J グループ (登録番号 4)	松井・大東 グループ (登録番号 3)	馬淵建設 グループ (登録番号 2)	PFC グループ (登録番号 1)
1) 事業計画全般に関する事項	105	87.50	83.75	70.00	57.50
2) 設計業務に関する事項	420	363.75	298.75	280.00	235.00
3) 建設業務に関する事項	105	78.75	78.75	52.50	61.25
4) 維持管理業務に関する事項	35	26.25	26.25	26.25	26.25
5) 入札者独自の提案に関する事項	35	23.75	17.50	8.75	20.00
合計 (性能評価点)	700	580.0	505.0	437.5	400.0

(3) 加点審査項目ごとの具体的な評価内容

加点審査ごとの具体的な評価内容は、次のとおりです。

なお、講評は、得点の高いグループから記述しており、得点が同一の場合は登録番号順です。

1) 事業計画全般に関する事項

事業計画全般については、105点を配点し、以下の4項目ごとに評価を行いました。

a) 本事業への基本的な考え方 (配点 25)

各グループとも本事業の基本理念をよく理解し、PFI事業のノウハウやプロジェクトマネジメントの考え方の理解度も高く、実施体制も明確です。馬淵建設グループ、松井・大東グループ、沼津 J グループは、事業の継続性に対するセルフモニタリングの体制について、独自の組織の設置・カルテの作成等、それぞれ具体的な工夫がなされています。

b) 資金収支計画 (配点 25)

各グループとも資金計画及びそれを構成する自己資本、融資団等々について必要な提案が具体的にされており、地元金融機関の参加についても配慮しています。

運転資金の不足や不測の資金需要への対応策では、馬淵建設グループ、松井・大東グループ、沼津 J グループが PFC グループに比べ、より具体的に工夫しています。

c) リスク管理 (配点 20)

各グループとも建設、維持管理業務の効果的なリスク管理、業務担当企業が不測の事態に陥った場合のバックアップ体制の確保に工夫がなされています。建設工事等の保険の面では、松井・大東グループ、沼津 J グループから要求水準以上のきめ細かい提案があり、特に松井・大東グループからは、多くの提案がありました。

d) 地域社会・経済への貢献（配点 35）

沼津 J グループは、代表企業及び構成企業が全て市内業者であり、松井・大東グループは、地元発注率目標を 90%ととしています。他の 2 グループも市内企業への優先発注・地元人材を積極的に活用する提案をしています。

その他各グループとも地域コミュニティの形成に資する集会室や広場等の施設整備に工夫が見られます。

2) 設計業務に関する事項

設計業務については、420点を配点し、5項目延べ18項目について評価を行いました。

a) 意匠計画の考え方

・全体計画・構成（配点 40）

沼津 J グループは、住棟、外部空間に十分なゆとりを持ち周辺環境への配慮や団地内のコミュニティの形成を促がす魅力のある配置計画となっています。

馬淵建設グループ、松井・大東グループは住棟、外部空間にバランスの取れた配置計画となっています。

PFC グループは、概ねバランスのとれた配置計画となっていますが、住棟により緑地空間が周辺と分断される部分が見られます。

・動線計画（配点 15）

沼津 J グループは、歩行者、車両の動線において十分に周辺環境への配慮をした計画となっており、利便性の高い動線計画となっています。

馬淵建設グループ、松井・大東グループは、歩行者動線において利便性の高い動線計画としており、周辺環境へ配慮した計画となっています。

PFC グループは、歩行者動線において利便性の高い動線計画としていますが、車両動線に利便性のかけている部分が見られます。

・建築デザイン・景観への配慮（配点 30）

沼津 J グループは、建物を低層化するだけでなく、敷地に対する建物のボリューム配分に優れた圧迫感のない景観を形成しています。

馬淵建設グループ、松井・大東グループは、建物の低層化や分節化により圧迫感を低減したデザインを提案しています。

PFC グループは、外壁色等への工夫が見られますが、デザインに単調な部分が見られます。

・住棟計画（配点 25）

沼津 J グループ、馬淵建設グループ、松井・大東グループは、既存の住棟を含めて住棟間の離隔距離を十分に確保し、住棟内の住戸配置、階段、エレベーター等の位置が適切に計画されています。特に沼津 J グループは、住棟内の共用部分に潤いのある優れた提案をしています。

PFC グループは、住棟間の離隔距離に配慮した計画となっていますが、既存住棟との離隔距離が短い部分が見られます。

・住戸計画（配点 25）

沼津 J グループは、居住性に配慮した多彩な住戸タイプを計画しており、構造や施工手順等を含めた間取りの可変性に対する配慮が高い計画としています。

松井・大東グループは、南向きの住戸を多く計画し、居住性に配慮した可変性の高い計画としています。

PFC グループは、低面積住戸においてもゆとりのある住空間を確保し、可変性の高い住戸を計画しています。

馬淵建設グループは、多様な住戸タイプを計画しており、南側住戸を多く確保しています。

・仕上計画（配点 25）

馬淵建設グループ、松井・大東グループ、沼津 J グループは、シックハウス対策等居住性に配慮した内装、漏水防止の工夫のある外装計画を提案しています。

PFC グループは、シックハウス対策等の仕上げが提案されていますが一般的な内容となっています。

・ユニバーサルデザイン（配点 25）

沼津 J グループは、住棟全体へのユニバーサルデザインの配慮と住戸内のユニバーサルデザインに優れた提案を行っています。

馬淵建設グループ、松井・大東グループは、住戸内のユニバーサルデザインに優れた提案をしています。

PFC グループは、共用部分においてユニバーサルデザインに優れた提案をしています。

・屋外駐車場施設（配点 10）

沼津 J グループは、十分な駐車台数を敷地全体にバランスよく配置し、車両が集中しない工夫がされており、車のスピードの抑制策等の安全上の工夫がされています。

松井・大東グループは、駐車場をバランスよく配置し、車両が集中しない工夫がされており、車のスピードの抑制策等の安全上の工夫がされています。

PFC グループ、馬淵建設グループは、十分な駐車台数を確保していますが、車両の集中やスムーズな車動線の確保において、配慮の欠ける部分が見られます。

・外構等（配点 25）

沼津 J グループは、敷地全体にバランスよく配置された広場や十分な面積の広場等の工夫や敷地外周部分を含めた植栽空間に優れた提案を行っています。

松井・大東グループは、既存棟周辺を含めた外構計画、バランスよく配置された広場等により魅力的な外構空間を提案しています。

PFC グループは、大規模な緑地空間を設け、馬淵建設グループは敷地中央の広場を中心とした外構計画を提案しています。

b) 構造計画の考え方

・耐震安全性の確保（配点 35）

各グループとも、十分な耐震安全性を確保する構造計画を提案しており、特に PFC グループ、馬淵建設グループ、沼津 J グループは構造上の工夫がなされています。

・被害軽減対策（配点 15）

松井・大東グループ、沼津 J グループは、地震による十分な避難軽減策を講じる提案がなされています。

PFC グループ、馬淵建設グループは、地震による被害軽減策が提案されているが、やや詳細さに欠けています。

c) 設備計画の考え方

・更新性・メンテナンス性の配慮（配点 25）

馬淵建設グループ、松井・大東グループ、沼津 J グループは、更新性、メンテナンス性を十分に考慮した様々な設備計画を提案しています。

PFC グループは、更新性、メンテナンス性を考慮した設備計画としています。

・省エネ・省資源、ランニングコスト低減（配点 15）

PFC グループ、松井・大東グループ、沼津 J グループは、省エネルギーに関して様々な提案を行い、ランニングコスト低減に関する提案を行っています。

馬淵建設グループは、太陽光発電に関して具体的な提案を行っています。

・居住性の確保への配慮（配点 10）

馬淵建設グループ、松井・大東グループ、沼津 J グループは、共用設備に関して居住性に配慮した騒音対策等の具体的な提案を行っています。

PFC グループは、住戸内の設備の騒音対策を提案しています。

d) 防災安全計画

・安全性の確保（配点 30）

各グループとも火災時の避難や日常生活の安全性に関する具体的な提案を行っています。

・保安警備の充実（配点 20）

各グループとも監視の利き易い計画とし、外部から侵入のしにくい工夫を行うことで防犯上の提案を行っています。

e) 周辺環境・地球環境への配慮

・地域への配慮（配点 30）

沼津 J グループは、建築計画上、建物高さや離隔距離により周辺環境への十分な配慮を行うとともに地域との交流の図れる工夫を積極的に行っています。

PFC グループは、北側隣地境界からの離隔距離の確保や地域との交流の図れる工夫を行っています。

馬淵建設グループは、建物高さに低減による周辺環境の確保や地域との交流の図れる工夫を行っています。

松井・大東グループは、離隔距離により周辺環境への配慮や地域との交流の図れる工夫を積極的に行っています。

・環境保全・環境負荷低減への配慮（配点20）

松井・大東グループは、CASBEE ランクによる総合的な環境負荷低減を、沼津 J グループは環境共生住宅認定基準を用いて具体的に環境保全に対する提案を行っています。

PFC グループ、馬淵建設グループは、外構や建築資材等の使用材料の工夫により環境保全への提案を行っています。

3) 建設業務に関する事項

建設業務については、105点を配点し、2項目について、評価を行いました。

a) 建設業務全般に係る事項（配点70）

事業スケジュールに関しては、各グループ共おおむね要求水準通りの提案をしていますが、PFC グループの提案は、各期間の工程が輻輳しており、やや明確さに欠けています。

仮設計画については、各グループ共周辺地域・団地住民への配慮が見られますが、馬淵建設グループは、クレーン配置や工事車両動線等に配慮の欠ける部分があります。

b) 解体工事等に係る事項（配点35）

各グループとも妥当な解体に関する提案がされていましたが、PFC グループは、杭の引抜に低振動工法を採用、松井・大東グループは外壁を残した施工により、また沼津 J グループは、一般導線に配慮した具体的かつ詳細な仮設計画など、交通、騒音、防塵等、地域や環境に配慮したより良い提案が十分みられます。

馬淵建設グループは、本施設の建設スケジュールや引っ越しスケジュールに支障のないよう具体的かつ妥当なスケジュール計画及び工期短縮について一般的な内容にとどまっており、交通、騒音、防塵等、地域や環境への配慮がやや具体性に欠けています。

4) 維持管理業務に関する事項

維持管理業務については、35点を配点し、4つの項目について評価を行いました。

a) 維持管理業務全般に関する事項（配点10）

PFC グループ、馬淵建設グループ、松井・大東グループは、予防保全に基づく業務による維持管理を実施し、施設性能等を確保する提案がなされています。

沼津 J グループは、維持管理の明確な業務実施体制の構築による維持管理業務の提案がなされています。

b) 建築物に関する法定点検業務（配点7）

PFC グループは、画像データによるデータベース化、クレーム対応のプロセスが明確となっています。

馬淵建設グループは、月1回の巡回点検と点検報告の管理が明確となっており、クレーム対応が明確となっています。

松井・大東グループは、月1回の巡回点検と点検報告の管理が明確となっています。

沼津Jグループは、緊急センターによるクレーム対応、フローが明確となっています。

c) 建築設備に関する業務（配点8）

各グループとも24時間監視通報システムを採用し、緊急対応体制について具体的提案がなされています。

d) 修繕計画作成業務（配点10）

各グループとも標準的な長期修繕計画となっています。

トータルコストを含めた具体的な修繕額の低減を工夫した提案はされていません。

5) 入札者独自の提案に関する事項

独自提案については、35点を配点し、2項目の評価を行いました。

a) 事業者独自のノウハウやアイデア（配点25）

松井・大東グループ、沼津Jグループは、高齢入居者の多い入居状況に配慮しており、特に沼津Jグループからは、高齢者のコミュニティ活動支援を提案し、活動支援の中でボランティア団体の活動を採用するなどの提案がありました。

PFCグループは、広場等の環境に関する具体的なアイデアの提案がなされていません。

馬淵建設グループは、環境に関するアイデアの提案がなされています。

b) ライフサイクルコストの低減（配点10）

各グループとも躯体の耐久性を向上（100年住宅等）させる提案がありました。

PFCグループは、独自のシステムによるライフサイクルコストの低減に関する提案がなされています。

松井・大東グループ、沼津Jグループは、スケルトンインフィルを取り入れ施設的设计、建設から維持管理まで系統的にライフサイクルコストの低減に関する提案がなされています。

2.3 総合評価

事業者選定委員会において性能評価点を決定した後、提案価格により各グループの価格評価点と性能評価点の合計した値を総合評価点とし、合計点が最大となった提案を優秀提案として選定しました。

総合評価点 = 性能評価点（加点項目審査：700点満点） + 価格評価点（300点満点）

	配点	各グループの得点			
		沼津 J グループ (登録番号 4)	馬淵建設 グループ (登録番号 2)	松井・大東 グループ (登録番号 3)	PFC グループ (登録番号 1)
性能評価点	700	580.0	437.5	505.0	400.0
価格評価点	300	272	264	162	223
総合評価点	1,000	852.0	701.5	667.0	623.0
順位		1	2	3	4

3. 審査結果の総評

本事業については、4つのグループが提案されましたが、いずれの提案も、本事業の主旨をよく理解され、限られた時間のなか、提案者それぞれの立場で意欲的に創意工夫されており、その熱意と努力に大いなる敬意を表します。

本事業は、市営住宅団地の建替えを主としていますが、どのグループにあっても新施設の整備計画は勿論のこと、既存市営住宅を含む周辺に配慮した全体計画、よりよいコミュニティ形成に関する提案などさまざまな工夫がなされていたことを高く評価するものです。また、どのグループも適切な資金計画やリスク管理体制を模索し、事業の確実な実施体制を目指している点、また、地元企業の参画に意を用いている点も評価に値すると思います。

性能評価の面では、いずれのグループも住宅性能に優れ、共同住宅として十分な提案がなされていました。中でも沼津 J グループは特に意匠計画が優れており、その他の面でもすみずみまで配慮の行き届いた優れた内容の提案となっておりましたので、同グループを 1 位としました。

価格面では、どのグループも市の予定価格を下回り、設計・建設・維持管理のそれぞれについて高い品質を確保しながらも、コストダウンのための創意工夫が数多く盛り込まれていました。中でも沼津 J グループは、もっとも低い価格の提案となっておりました。

以上のように性能評価及び価格評価の両面において、沼津 J グループがもっとも高い評価となりましたので、最優秀提案として選定いたしました。

最優秀提案グループにおかれては、これから実施設計・施工を進めていく段階、さらに維持管理の段階でも改善を図り、市民から高い評価が得られることを期待します。

