

「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、その後の改正を含む。）第8条の規定により、「山形県営通町団地移転建替等事業」に関する事業者の選定に係る客観的な評価結果をここに公表する。

平成20年11月4日

山形県知事 齋藤 弘

山形県営通町団地移転建替等事業

審査講評

平成20年11月4日

山形県営通町団地移転建替等事業に係る審査委員会

< 目 次 >

1. 事業概要等.....	1
(1) 事業の名称.....	1
(2) 事業の期間.....	1
(3) 事業の方式.....	1
(4) 事業の範囲.....	1
2. 落札者決定までの経緯等.....	2
(1) 落札者決定までの経緯.....	2
(2) 民間事業者の選定方式.....	3
(3) 民間事業者の選定体制.....	3
3. 競争参加資格確認審査.....	3
(1) 競争参加資格確認審査の概要.....	3
(2) 競争参加資格確認審査の結果.....	3
4. 提案審査.....	4
(1) 提案審査の概要.....	4
(2) 提案審査の結果.....	4
5. 落札者の提案概要.....	6
(1) スケジュール（予定）.....	6
(2) 施設の概要.....	6
6. 審査講評.....	7
(1) 総評.....	7
(2) 個別講評.....	7
(別添資料).....	10

1. 事業概要等

(1) 事業の名称

山形県営通町団地移転建替等事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の期間

事業契約の日から平成42年3月31日まで

(3) 事業の方式

本事業は、県営住宅の整備業務、県営住宅の維持管理業務及び県営通町団地の解体撤去業務からなり、PFI法に基づき実施する。

1) 県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務

本事業の県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務は、事業計画地において選定事業者（SPC）自らが県営住宅を整備（調査、設計及び建設）した後、公共施設の管理者である県に県営住宅の所有権を移転（引渡し）し、選定事業者（SPC）が所有権の移転から事業契約期間中に維持管理業務の一部を遂行するBTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。なお、県営住宅の整備業務には、事業計画地における県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務を含む。

2) 県営通町団地の解体撤去業務

本事業の県営通町団地の解体撤去業務は、県営通町団地において選定事業者（SPC）自らが県営通町団地を解体撤去（調査、設計及び解体撤去）した後、県に県営通町団地の敷地の管理を移転（明渡し）する方式により実施する。

(4) 事業の範囲

選定事業者（SPC）が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりである。

1) 県営住宅の整備業務、県営住宅の維持管理業務及び県営通町団地の解体撤去業務

ア 県営住宅の整備業務

- ① 県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務及び関連業務
- ② 県営住宅の整備に係る調査業務、設計業務及び関連業務
- ③ 県営住宅の整備に係る建設業務及び関連業務
- ④ 県営住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑤ 県営住宅の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑥ 県営住宅の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- ⑦ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑧ 上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務
- ⑨ 県営住宅の引渡しに係る一切の業務

イ 県営住宅の維持管理業務

選定事業者の提案内容により、以下の維持管理業務のうちその対象となる設備等が設置されない場合にあつては、当該維持管理業務は発生しない。

- ① 県営住宅の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
 - ② 県営住宅の維持管理に係る給水設備清掃業務
 - ③ 県営住宅の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
 - ④ 県営住宅の維持管理に係る水道施設点検保守管理業務
 - ⑤ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ウ 県営通町団地の解体撤去業務
- ① 県営通町団地の解体撤去に係る調査業務、設計業務及び関連業務
 - ② 県営通町団地の解体撤去に係る解体撤去業務及び関連業務
 - ③ 県営通町団地の解体撤去に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務
 - ④ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
 - ⑤ 上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務
 - ⑥ 県営通町団地の敷地の明渡しに係る一切の業務

2. 落札者決定までの経緯等

(1) 落札者決定までの経緯

落札者決定までの主な経緯は以下のとおりである。

平成20年 4月 1日	(1) 入札公告(入札説明書等の公表)
平成20年 4月 7日	(2) 入札説明書等に関する説明会
平成20年 4月 8日～ 4月14日	(3) 入札説明書等に関する質問の受付(第1回目)
平成20年 4月30日	(4) 入札説明書等に関する質問の回答(第1回目)
平成20年 5月 7日～ 5月 9日	(5) 競争参加資格確認申請書等の受付
平成20年 5月16日	(6) 事業計画地及び県営通町団地に関する現場説明会
平成20年 5月21日	(7) 競争参加資格確認審査結果の通知
平成20年 5月 7日～ 5月 9日	(8) 入札説明書等に関する質問の受付(第2回目)
平成20年 5月28日	(9) 入札説明書等に関する質問の回答(第2回目)
平成20年 6月26日～ 6月30日	(10) 入札書及び入札提案書類の受付
平成20年 6月30日	(11) 開札
平成20年 7月25日	(12) 落札者の選定
平成20年 8月 1日	(13) 落札者の決定・公表

(2) 民間事業者の選定方式

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者（SPC）に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものである。したがって、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要なことから、民間事業者の選定に当たっては、入札参加者より提案を受けた県営住宅の整備業務費相当分、県営住宅の維持管理業務費相当分及び県営通町団地の解体撤去業務費相当分並びに事業運営の能力、整備する県営住宅の内容、維持管理の能力及び県内企業等の参入による地域経済への配慮等に対する評価等により選定する「総合評価一般競争入札方式」を採用した。

また、民間事業者の選定は、競争参加資格確認審査と提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）の二段階方式により実施した。

(3) 民間事業者の選定体制

提案の審査は、県が設置する、学識経験者等の委員により構成される審査委員会において行った。審査委員会の委員は以下のとおりである。

委員長	相羽 康郎	東北芸術工科大学デザイン工学部教授
委員 (五十音順)	安孫子 英彦	安孫子総合法律事務所弁護士
	植村 義弘	黒沼公認会計士税理士共同事務所公認会計士
	コーエンズ久美子	山形大学人文学部准教授
	小柳 太郎 (平成20年3月まで)	山形県総務部改革推進室政策企画課長
	佐藤 弘	山形県社会福祉協議会常務理事
	高村 義晴	山形県土木部長
	渡辺 一夫 (平成20年4月から)	山形県総務部行政経営改革課長

3. 競争参加資格確認審査

(1) 競争参加資格確認審査の概要

競争参加資格確認審査は、競争参加資格（入札参加者の構成要件、設計・建設に当たる者の資格要件及び入札参加者の制限等）に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの確認審査を行う。

(2) 競争参加資格確認審査の結果

平成20年5月9日までに、2グループの入札参加者より提出された競争参加資格確認申請書等に関して、競争参加資格に関する確認審査を行った。これらの結果、いずれの入札参加者も、入札説明書等に示す要件を満たしており、提案審査のための入札書及び入札提案書類を受け付けるに値する能力を有しているものと確認された。

4. 提案審査

(1) 提案審査の概要

提案審査は、提案審査（基礎審査）、提案審査（定性審査）及び提案審査（価格審査）に関して、入札説明書等に示す要件並びに落札者決定基準に示す要件及び審査項目に基づいて、適格審査及び提案審査を行う。

1) 提案審査（基礎審査）

提案審査（基礎審査）は、入札金額に関する適格審査、競争参加資格に関する適格審査及び基本的要件に関する適格審査を行う。

2) 提案審査（定性審査）

提案審査（定性審査）は、事業計画に関する提案審査、施設計画等に関する提案審査、維持管理計画に関する提案審査、県内企業等の参入による地域経済への配慮等に関する提案審査及び提案全体に関する提案審査を行う。

入札参加者より提出された入札提案書類の内容について、落札者決定基準に示す審査項目ごとに配点を行うものとし、基準配点の合計は60点とする。個々の配点は、審査項目における基準配点に評価区分に応じた配点比率を乗じて算定する。この場合、四捨五入は行わない。

3) 提案審査（価格審査）

提案審査（価格審査）は、入札金額に関して、以下に示す方法で配点を行うものとし、基準配点は40点とする。

ア 配点の算出方法

入札参加者より提出された入札金額に関して、次の計算式（入札書比較価格からの割合）に基づき、価格審査の配点を算出する。

イ 配点の計算式

$$\text{配点} = (\text{入札書比較価格} - \text{入札金額}) / 2,800,000$$

※ 価格審査の配点は、小数点以下第三位を四捨五入し、上限を40点とする。

4) 落札者の選定・決定

定性審査の配点（基準配点60点）と価格審査の配点（基準配点40点）の合計（総合評価値）が最も高い入札参加者を落札者として選定し、県がこれを落札者として決定する。ただし、総合評価値が最も高い入札参加者が複数いるときは、当該入札参加者にくじを引かせて落札者を決定する。

(2) 提案審査の結果

平成20年7月17日・25日に、2グループの入札参加者より提出された入札書及び入札提案書類に関して、提案審査を行った。

1) 提案審査（基礎審査）の結果

入札参加者より提出された入札書及び入札提案書類に関して、入札金額に関する適格審査、競争参加資格に関する適格審査及び基本的要件に関する適格審査を行った結果、すべての入札参加者が、入札説明書等に示す要件並びに落札者決定基準に示す要件を満たしていることを確認した。

2) 提案審査（定性審査）の結果

入札参加者より提出された入札提案書類（事業計画に関する提案、施設計画等に関する提案、維持管理計画に関する提案、県内企業等の参入による地域経済への配慮等に関する提案、提案全体に関する提案）に関して、落札者決定基準に示す審査項目に基づいて、要求水準を超える優れた提案内容であるかどうかを審査し、優れた提案内容であると評価した場合には、項目ごとに加点を行った（基準配点60点）。

審査項目	基準配点	1グループ	2グループ
(1) 事業計画に関する提案審査	12	9.00	3.00
1) 資金調達計画	4	3.00	1.00
2) リスク管理計画	4	3.00	2.00
3) キャッシュフローの安定性	4	3.00	0.00
(2) 施設計画等に関する提案審査	30	21.50	17.00
1) 周辺環境への配慮	4	4.00	3.00
2) 街並みの形成・建築デザイン	8	8.00	4.00
3) 全体配置計画・動線計画	6	4.50	3.00
4) 県営住宅（住棟レイアウト・住戸プランニング）	8	2.00	4.00
5) 施工計画	4	3.00	3.00
(3) 維持管理計画に関する提案審査	6	4.50	3.00
(4) 県内企業等の参入による地域経済への配慮等に関する提案審査	6	4.50	3.00
(5) 提案全体に関する審査	6	4.50	0.00
配点小計 [配点A]	60	44.00	26.00

3) 提案審査（価格審査）の結果

入札参加者より提出された入札金額に関して、落札者決定基準に示す方法に基づいて、価格審査を行った（基準配点40点）。

審査項目	基準配点	1グループ	2グループ
入札金額	—	330,630,616	343,867,000
配点小計 [配点B]	40	18.54	13.81

※ 入札金額は、税抜きである。また、入札金額には、県営住宅の整備業務費相当分、県営住宅の維持管理業務費相当分及び県営通町団地の解体撤去業務費相当分が含まれる。

4) 落札者の選定・決定の結果

定性審査の配点（基準配点60点）と価格審査の配点（基準配点40点）の合計（総合評価値）が最も高い入札参加者を落札者として選定し、県がこれを落札者として決定する。

審査の結果は下記のとおりであり、1グループ（金子建設工業グループ）を落札者として選定し、決定した。

審査項目	基準配点	1グループ	2グループ
基礎審査 [適否]	—	適格	適格
定性審査 [配点A]	60	44.00	26.00
価格審査 [配点B]	40	18.54	13.81
総合評価値 [A+B]	100	62.54	39.81
順位	—	1	2

5) VFM評価の結果

落札者の提案内容に基づきVFMの評価を行った結果、約6.0%（現在価値ベース）となることが確認された。

5. 落札者の提案概要（落札者：金子建設工業グループ）

(1) スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは以下のとおり予定する。

平成20年 8月	(1) 落札者との基本協定書の締結
平成20年10月	(2) 審査講評の公表
平成20年10月	(3) 選定事業者（SPC）との事業契約書の締結
平成20年10月～平成21年10月31日	(4) 県営住宅の整備業務
平成21年11月 1日	(5) 県営住宅の引渡し（予定日）
平成21年11月16日～平成22年 3月30日	(6) 県営通町団地の解体撤去業務
平成22年 3月31日	(7) 県営通町団地の敷地の明渡し（予定日）
平成21年11月 1日～平成22年 3月31日	(8) 県営住宅の維持管理業務
平成22年 3月31日	(9) 事業契約の完了

(2) 施設の概要

※ 落札者の提案した施設の概要は、別添資料を参照とする。

6. 審査講評

(1) 総評

本事業は、山形県がこれまでに実施してきた「PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業」、「山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業」に続く、3つ目の県営住宅移転建替等に関するPFI事業である。

本事業は、PFI事業としては規模が小さいこと、事業計画地が中心市街地の低層住宅密集地に所在しかつ前面道路が細街路であること、昨今において建設資機材のコストが上昇傾向にあることなど、多くの課題等があったにも関わらず、2グループから提案が提出された。

いずれの提案も意欲的に取り組み、かつ創意工夫が十分に発揮されたものであり、その熱意と努力に多大なる敬意を払うところである。

特に、1グループの提案は、配置計画において通常であれば駐車場をまとめ管理の容易性を重視するところを、あえて市道からの駐車方式として沿道を造り、住戸の間口を広げ、雁木スロープを確保し、行灯のように街を照らす階段室や雁木空間を設置して、積極的に周辺空間を演出する建築デザインの提案が高く評価された。また、住棟を2分割することで菜園やコミュニティスペースへの動線を確保しながら、周辺への圧迫感を低減し、街並みの形成にも配慮している。

ただし、駐車場と道路の除雪に際しての入居者と市の協働や菜園の運営については、県等との十分な事前協議が望まれる。また、住戸プランニングの一部において、事業の実施に当たって解決すべき課題がみられ、これらに対する効果的な取組を期待するところである。

一方、2グループの提案は、施設計画等において、まとまりのある提案がされているものの、より積極的な提案とまではいかなかった。結果として、1グループの提案には及ばなかったが、今後の取組に期待するところである。

(2) 個別講評

各グループの提案内容に関して、特記すべき事項は以下のとおりである。これらの提案内容を総合的に検討し、評価を行った。

1) 事業計画に関する提案審査について

【1グループ】

- ・SPCの収支安定性において、金融機関による支援体制、構成員による支援体制など、具体的かつ有効な提案をしている。
- ・セルフモニタリングや関係者協議会の運営において、統括責任者の指揮のもとに実施するなど、具体的かつ有効な提案をしている。
- ・SPCの経営安定性において、グループ構成員以外のバックアップ企業の配備、付保する保険の設定など、具体的かつ有効な提案をしている。

【2グループ】

- ・SPCの収支計画において、作成（記載）上の混乱が多少みられるなど、金融機関等との協議が十分であるとはいえない。

- S P Cの業務管理体制において、バックアップ企業の配備、統括責任者の設置など、具体的な提案をしている。
- S P Cの財務内容において、出資に対する配当への配慮が欠けている、株主間協定の内容が具体的でないなど、検討が十分であるとはいえない。

2) 施設計画等に関する提案審査について

【1グループ】

- 日影、電波障害、騒音、降雨・降雪において、隣地との離隔距離の確保、建物高さの低減、電波障害の事前確認、騒音発生の低減など、周辺環境への影響の低減に配慮した提案をしている。
- 街並みの形成・建築デザインにおいて、住宅棟の2棟分割、コミュニティスペースの設置、街を照らす階段室（行灯）の設置、雁木空間の設置、屋根庇の設置、白と濃灰の外観など、意欲的かつ効果的な提案をしている。
- 全体配置計画・動線計画において、隣地との離隔距離の確保、歩行者動線と車動線の分離、遊歩道（メンテナンス通路）の設置、雁木空間を活用したスロープの設置（バリアフリー）、菜園の提案など、意欲的かつ効果的な提案をしている。ただし、駐車場の除雪に関して、道路除雪との関係で解決すべき課題がみられる。
- 住棟レイアウト・住戸プランニングにおいて、分棟等による採光・通風の確保、風雪をさえぎる屋内化された共用部分の設置、住戸内のバリアフリーなど、意欲的な提案をしている。ただし、住戸プランニングの一部が特殊な設定となっており、公営住宅としては解決すべき課題がみられる。
- 施工計画において、周辺住民への騒音・振動等の影響を防ぐための対策・工夫など、効果が期待できる提案をしている。

【2グループ】

- 日影、電波障害、騒音、降雨において、隣地との離隔距離の確保、騒音発生の低減など、周辺環境への影響の低減に配慮した提案をしている。
- 街並みの形成・建築デザインにおいて、奥行きと陰影のある構成、黒系と白系の外観など、軽快でシンプルな提案をしている。
- 全体配置計画・動線計画において、隣地との離隔距離の確保、歩行者動線と車動線の分離など、住戸内のバリアフリーなど、効果的な提案をしている。
- 住棟レイアウト・住戸プランニングにおいて、DKと居室の関係、収納スペースの配置など、効果的な提案をしている。
- 施工計画において、周辺住民への騒音・振動等の影響を防ぐための対策・工夫など、効果が期待できる提案をしている。

3) 維持管理計画に関する提案審査について

【1グループ】

- 維持管理業務の実施体制において、窓口の一元化はもとより、設計者・施工者の参画、

緊急時における技術者派遣体制の整備、緊急時に備えた連絡訓練の実施、品質管理システムに基づく業務の実施など、具体的かつ有効な提案をしている。

- ・ 維持管理業務の業務内容において、計画書・報告書の作成はもとより、管理データベースの作成、台風時等の対応、事業終了時の対応、その他各種支援など、具体的かつ有効な提案をしている。

【2グループ】

- ・ 維持管理業務の実施体制において、窓口の一元化はもとより、関係者協議会の実施、緊急時における管理・連絡体制の整備、品質管理システムに基づく業務の実施など、具体的かつ有効な提案をしている。
- ・ 維持管理業務の業務内容において、法定点検業務の内容、経常点検業務の内容、シーズン前点検業務の内容など、具体的かつ有効な提案をしている。

4) 県内企業等の参入による地域経済への配慮等に関する提案審査について

【1グループ】

- ・ 構成員は、すべて県内企業であるとともに、県産材等の採用において、具体的かつ積極的な提案をしている。

【2グループ】

- ・ 構成員は、すべて県内企業であるとともに、県産材等の採用において、具体的な提案をしている。

5) 提案全体に関する審査について

- ・ 提案全体として、個々の提案が一体となった高い相乗効果が期待できるか、豊かな生活空間等の工夫がなされているか、新しい生活スタイルへの提案がなされているかの視点から審査を行った。あわせて、以下の各提案項目についても評価を行った。

【1グループ】

- ・ スケルトン・インフィル工法、高断熱・高气密化、維持管理業務の最小化などに関する提案

【2グループ】

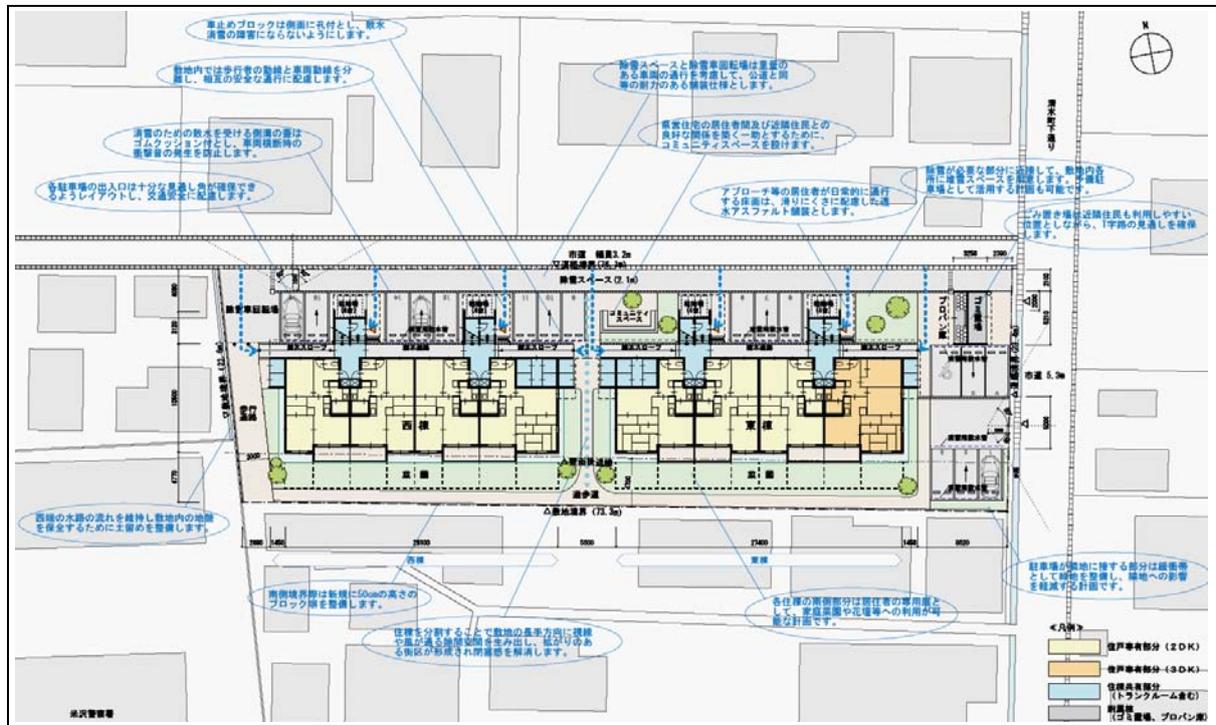
- ・ 建設現場等のイメージアップ等に関する提案

山形県営通町団地移転建替等事業における落札者の提案概要

◆ 施設計画の概要

	県営住宅
建物用途	・ 県営住宅
構造種別	・ 鉄筋コンクリート造（壁式構造）、直接基礎
階数	・ 地上2階/地下なし
延べ面積	・ 約 1,106 m ²
建築面積	・ 約 638 m ²
建物高さ	・ 6.55 m
住戸数等	・ 2DK 12戸、3DK 4戸
駐車場	・ 17台
駐輪場	・ 16台

◆ 配置図



◆ 透視図

