

「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）第11条第1項の規定により、「（仮称）陵南アパート整備等事業」に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果をここに公表する。

令和2年 8月 4日

寒河江市長 佐藤 洋樹

(仮称) 陵南アパート整備等事業

審査講評

令和2年 8月 4日

寒河江市PFI事業者選定審査委員会

< 目 次 >

1	事業の概要	1
(1)	事業名称	1
(2)	事業に供される公共施設等の種類等	1
(3)	公共施設等の管理者の名称	1
(4)	事業方式	1
(5)	事業内容	1
(6)	事業期間	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)	優秀提案者の選定方式	2
(3)	優秀提案者の選定方法	2
(4)	優秀提案者の選定体制	3
3	入札参加資格確認審査とその結果	4
(1)	入札参加資格確認審査の概要	4
(2)	入札参加資格確認審査の結果	4
(3)	入札参加資格が確認されたグループ	4
4	提案審査（基本審査）とその結果	4
(1)	提案審査（基本審査）の概要	4
(2)	提案審査（基本審査）の結果	4
5	提案審査等	5
(1)	提案審査（定性審査）の概要	5
(2)	提案審査（価格審査）の概要	5
6	総合評価値とその結果（優秀提案者の選定及び落札者の決定）	5
(1)	総合評価値の概要	5
(2)	提案審査（総合評価値）の結果（優秀提案者の選定及び落札者の決定）	5
7	提案審査結果の詳細（一覧表）	6
8	審査講評	7
(1)	総評	7
(2)	個別講評	7
9	落札者の提案概要	10
(1)	スケジュール	10
(2)	施設の概要	10

1 事業の概要

(1) 事業名称

(仮称) 陵南アパート整備等事業 (以下「本事業」という。)

(2) 事業に供される公共施設等の種類等

1) 公共施設等の種類

市営住宅 (本体施設とともに附帯施設を含む。以下「本施設」という。)

2) 公共施設等の所在地

事業用地 / 寒河江市大字寒河江字塩水地内

(3) 公共施設等の管理者の名称

寒河江市長 佐藤 洋樹

(4) 事業方式

本事業は、「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、市が所有する土地に選定事業者自らが新たに施設整備業務を実施した後、公共施設等の管理者である市に本施設の所有を移転し、選定事業者が所有移転後の事業期間中に係る維持管理業務を実施するBTO (Build Transfer Operate) 方式とする。

(5) 事業内容

選定事業者が実施する業務 (以下「本業務」という。) は、以下に掲げるとおりとする。

1) 本施設の施設整備業務

- ① 本施設の整備に係る事前調査業務及び関連業務
- ② 本施設の整備に係る設計業務及び関連業務
- ③ 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- ④ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑤ 本施設の整備に係る周辺家屋影響調査・対策業務及び関連業務
- ⑥ 本施設の整備に係るテレビ電波障害調査・対策業務及び関連業務
- ⑦ 本施設の整備に係る地元説明等近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑧ 本施設の所有権移転 (引渡し) に係る一切の関連業務
- ⑨ 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務
- ⑩ 上記各項目に伴う各種申請等の関連業務

2) 本施設の維持管理業務

- ① 本施設の維持管理に係る建築物保守定期管理業務
- ② 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守定期管理業務
- ③ 本施設の維持管理に係る外構清掃・植栽管理業務
- ④ 本施設の維持管理に係る施設管理に関する長期修繕計画の作成等関連業務
- ⑤ 上記各項目に伴う各種申請等の関連業務 (法定点検を含む。)

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、市議会における事業契約に係る議会の議決の日から令和14年3月末日までとする。

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。

令和元年 12月19日(木)～2月 5日(水)	令和 2年 (1) 入札説明書等の公表
12月25日(水)	(2) 入札説明書等に関する説明会及び現地説明会
令和元年 12月26日(木)～1月10日(金)	令和 2年 (3) 入札説明書等に関する質問の受付(1回目)
令和 2年 1月29日(水)	(4) 入札説明書等に関する質問回答の公表(1回目)
1月29日(水)～2月 5日(水)	(5) 入札参加表明及び入札参加資格確認申請の受付
2月14日(金)	(6) 入札参加資格審査結果の通知
2月18日(火)～2月20日(木)	(9) 入札説明書等に関する個別質問の受付
2月27日(木)	(10) 入札説明書等に関する個別対話の実施
3月 2日(月)～3月 5日(木)	(11) 入札説明書等に関する改定個別質問の受付 (13) 入札説明書等に関する質問の受付(2回目)
3月19日(木)	(12) 入札説明書等に関する改定個別質問回答の送付 (14) 入札説明書等に関する質問回答の公表(2回目)
5月21日(木)～5月22日(金)	(16) 入札書及び提案書の受付
5月22日(金)	(17) 入札書の開札(入札金額の適格審査)
6月26日(金)	(18) 優秀提案者の選定
6月29日(月)	(19) 落札者の決定、公表

(2) 優秀提案者の選定方式

市は、優秀提案者の選定及び落札者の決定を行うに当たって、公平性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の6に基づく入札公告により広く入札参加者を募り、同施行令第167条の10の2第1項又は第2項に規定する価格及び価格以外の要素(事業実施能力並びに本施設の施設整備及び維持管理能力等)を含めた総合評価一般競争入札により行う。

(3) 優秀提案者の選定方法

優秀提案者の選定方法は、入札参加資格確認審査と提案審査(基本審査、定性審査、価格審査)の二段階により実施し、基本審査が適格でかつ定性審査と価格審査の得点の合計(総合評価値)が最も高い入札参加者を、優秀提案者として選定する。

(4) 優秀提案者の選定体制

市が「寒河江市PFI事業者選定審査委員会設置要綱」に基づき設置した「寒河江市PFI事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、落札者決定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された入札書及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。なお、審査委員会は下表の5名の審査委員と2名の学識経験者で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

審査委員会の審査委員及び学識経験者

<当初より令和2年3月31日まで>

役 割	氏 名	所属・職名
委 員 長	菅野 英行	副市長
職務代理	中田 隆行	企画創成課長
委 員	高林 雅彦	財政課長
	鈴木 隆	高齢者支援課長
	土田 理一	建設管理課長
学識経験者 (五十音順)	櫻井 一弥	学校法人東北学院 理事長特別補佐 東北学院大学工学部 教授 博士（工学）
	佐藤 慎也	国立大学法人山形大学 学術研究院 教授 博士（工学）

<令和2年4月1日以降（氏名欄の[※]が新たな委員）>

役 割	氏 名	所属・職名
委 員 長	菅野 英行	副市長
職務代理	※武田 伸一	企画創成課長
委 員	※大沼 利子	財政課長
	※今野 育男	高齢者支援課長
	土田 理一	建設管理課長
学識経験者 (五十音順)	櫻井 一弥	学校法人東北学院 理事長特別補佐 東北学院大学工学部 教授 博士（工学）
	佐藤 慎也	国立大学法人山形大学 学術研究院 教授 博士（工学）

3 入札参加資格確認審査とその結果

(1) 入札参加資格確認審査の概要

入札参加資格確認審査は、入札参加者の備えるべき入札参加資格に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの審査を行う。

(2) 入札参加資格確認審査の結果

入札参加者（3グループ）より提出された入札参加資格確認申請書類等に関して、入札参加資格の審査を行った。この結果、すべての入札参加者が、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提案書を受け付けることができる能力を有していることを確認した。

(3) 入札参加資格が確認された入札参加者

入札参加資格の要件を満たしていることが確認された入札参加者は以下のとおりである。

(受付順)

入札参加企業又は入札参加グループ	入札参加企業又は入札参加グループの構成員（○代表企業）	協力企業
登録受付番号【98】 伊藤建設グループ	○ 伊藤建設株式会社 株式会社秋場設計 株式会社山形環境エンジニアリング	—
登録受付番号【76】 高木グループ	○ 株式会社高木 株式会社安孫子建築事務所 太平ビルサービス株式会社	—
登録受付番号【54】 布施建設グループ	○ 布施建設株式会社 株式会社寒河江測量設計事務所	株式会社アサヒボーサイ

4 提案審査（基本審査）とその結果

(1) 提案審査（基本審査）の概要

1) 入札参加資格に関する適格審査

入札参加者の備えるべき入札参加資格に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの適格審査を行う。

2) 入札金額に関する適格審査

入札参加者の入札した入札金額に基づいて算定された契約金額が、市が定めた予定価格の範囲内であることの適格審査を行う。

3) 基本項目に関する適格審査

入札参加者の提案内容に関して、落札者決定基準に示す基本項目を満たしていることの適格審査を行う。

(2) 提案審査（基本審査）の結果

入札参加者より提出された入札書及び提案書等に関して、入札参加資格に関する適格審査、入札金額に関する適格審査及び基本項目に関する適格審査を行った。

この結果、すべての入札参加者が、入札説明書等に示す入札参加資格要件を満たし、入札金額に基づいて算定された契約金額が予定価格の範囲内であり、加えて落札者決定基準に示す基

本項目等を満たしていることを確認した。

5 提案審査等

(1) 提案審査（定性審査）の概要

基準配点の合計は70点とし、事業計画に関する提案、施設計画に関する提案、維持管理計画に関する提案、地域経済の活性化に関する提案、その他提案全体に関する提案等に関して、落札者決定基準に示す定性審査項目、審査基準及び評価水準に基づいて審査を行い、配点に応じて得点を付与する。

なお、定性審査の得点の合計が35点を下回る場合は、失格とする。

(2) 提案審査（価格審査）の概要

価格審査の配点は30点とし、審査対象となる入札参加者の価格審査の得点は以下の算定式で得た数値とする。なお、価格審査の得点は小数点第3位を四捨五入して小数点第2位まで求めるものとする。

$$\text{価格審査の得点} = \frac{\text{入札参加者の入札した入札金額のうち最低の入札金額}}{\text{審査対象となる入札参加者の入札した入札金額}} \times 30 \text{点}$$

6 総合評価値とその結果

(1) 総合評価値の概要

定性審査の得点と価格審査の得点の合計（総合評価値）が最も高い入札参加者を優秀提案者として選定する。

(2) 総合評価値の結果（優秀提案者の選定及び落札者の決定）

令和2年6月26日の審査委員会において、すべての入札参加者より提出された提案書の内容について、提案審査（基本審査、定性審査、価格審査）の審査を行った結果、総合評価値は次頁の表のとおりとなり、【76】高木グループを優秀提案者として選定し、市は令和2年6月29日に落札者として決定し、令和2年6月30日に公表した。

7 提案審査結果の詳細（一覧表）

基本審査		登録受付番号 【98】	登録受付番号 【76】	登録受付番号 【54】
	適・不適	適格	適格	適格

定性審査	基準 配点	登録受付番号 【98】	登録受付番号 【76】	登録受付番号 【54】
(1)事業計画に関する提案審査	7	3.80	3.65	3.40
1) 事業の実施体制に関する提案	3	1.50	1.50	1.35
2) 事業の安定性に対する提案	1	0.50	0.50	0.55
3) 事業の工程計画に対する提案	3	1.80	1.65	1.50
(2)施設計画に関する提案審査	43	23.90	32.10	22.20
1) 施設計画の基本方針、周辺環境、 街並み景観への配慮	7	2.45	4.55	2.10
2) 全体配置計画及び外部動線計画	11	6.60	10.45	6.60
3) 市営住宅の住棟内計画及び住戸内計画	10	7.00	8.50	6.00
4) ライフサイクルコストの縮減に関する 提案	8	4.00	4.40	4.00
5) 施工計画	7	3.85	4.20	3.50
(3)維持管理計画に関する提案審査	10	5.00	5.00	4.50
(4)地域経済の活性化に関する提案審査	7	4.10	4.20	3.85
1) 地域経済の活性化への貢献	5	3.00	3.00	2.75
2) 地域産材の活用	2	1.10	1.20	1.10
(5)その他提案全体に関する提案審査	3	1.65	1.50	1.35
定性審査 計〔得点A〕	70	38.45	46.45	35.30

価格審査	基準 配点	登録受付番号 【98】	登録受付番号 【76】	登録受付番号 【54】
入札価格（円）		470,000,000	485,000,000	520,190,000
価格審査〔得点B〕	30	30.00	29.07	27.11

総合評価値〔A+B〕	68.45	75.52	62.41
順位	2	1	3

8 審査講評

(1) 総評

本事業は、寒河江市にとって初めてのPFI事業であるとともに、施設整備に関する10業務をはじめ、維持管理に関する5業務を10年間実施という、包括的な事業提案を求めているのに対し、いずれの入札参加グループの事業提案も、意欲的な取り組みとともに独自の強みを生かした、民間事業者ならではの創意工夫を大いに発揮したものであった。

本事業の審査委員会においては、その熱意と多大な努力に敬意を払い、審査及び評価を行ったが、いずれの事業提案も秀逸で優劣つけがたく、優秀提案者の選定には苦慮したところである。

なお、優秀提案者に選定されたグループは、公営住宅に求められる入居者の安全で安心な住まいの優れた提案の実現はもとより、入居者同士の世代間交流のコミュニティの在り方やプライバシーが守られる外構計画等が重要であることを認識し、施設整備業務及び維持管理業務の詳細事項について、市と十分な協議を重ねた上で、それぞれの業務を実施していくことが望まれる。

(2) 個別講評

各入札参加者の提案に関する総評及び特記すべき事項は下記のとおりである。これらの提案内容を総合的に検討し評価を行った。

1) 【98】伊藤建設グループ

<総評>

- ・ 本事業の目的に合致しているとともに、市のコンセプトを実現させるための、適切な提案がなされていた。

<事業計画に関する提案審査>

- ・ 資金調達等の確実性や事業の安定性において、十分なりスク回避が期待でき、適切な提案がなされていた。
- ・ よく練られた工程計画であり、また地元企業として十分な施工実績があると認められた。

<施設計画に関する提案審査>

- ・ 提案されたコミュニティ広場は、地域にも解放することを前提に考えられており、地域コミュニティとの関わり方の想定が現実的で評価された。また、デザインが特徴的で外構等他のデザインなども含めて、周辺地域との調和が図られていた。
- ・ 適切な施設配置で、車動線と歩行者動線の設計が適切であり、またコミュニティ広場の運営方法などが考えられており、管理運営上使われる空間になるための工夫が評価された。
- ・ 一部の住棟は、地震時や経年劣化時の改修工事等施設管理面において、課題の残る設計であったが、除雪については高齢者の負担の少ない除雪として配慮があり、やさしい設計であった。
- ・ 住戸プランは、高齢者に優しい仕様やキッチン形状の工夫で家族団欒の形が用意されている設計は評価されたが、一方で2階の住戸プランには温熱計画上あるいは避難安全上配慮が必要となる部分も見受けられた。

<維持管理計画に関する提案審査>

- ・ 維持管理業務の全般にわたって、維持管理企業の実績等に基づき、具体的かつ詳細であるとともに、効果的な提案がなされていた。
- ・ 緊急トラブル対応など、具体的な提案があって評価された。

<地域経済の活性化に関する提案審査・その他提案全体に関する提案審査>

- ・ 市の掲げるビジョンとの連携等具体的な提案があり、地域経済への十分な貢献が期待できることが評価された。

2) 【76】高木グループ

<総評>

- ・ 本事業の目的に合致しているとともに、市のコンセプトを実現させるための、工夫に富み積極的で適切な多くの提案がなされていた。
- ・ 事業計画とともに、施設整備及び維持管理の各業務において、ハード面とソフト面のバランスが確保されているとともに、それらが効果的に連動した提案がなされていた。

<事業計画に関する提案審査>

- ・ 資金調達等の確実性や事業の安定性において、十分なリスク回避が期待でき、また本事業の特性をよく捉えられており、付保する保険等積極的で適切な提案がなされていた。

<施設計画に関する提案審査>

- ・ 住棟配置は一見すると控えめでやや単調な景観となっているが、安心感が得られる提案や除雪に配慮した動線計画は優れており、適切で使い勝手の良いプランニングであった。
- ・ コミュニティスペースがやや貧弱であるが、一方で外構にコミュニティスペースとしてなり得る場所が提案されており、加えてコミュニティ維持の支援方法も記載されていて、維持しやすい仕組みが評価された。
- ・ 住棟計画の提案に独自のアイデアが加わり、各住戸に関してもわかりやすい説明がなされているところが評価された。住戸プランも、高齢者専用住戸だけではなく、一般住戸でも車椅子に配慮したデザインがうかがえた。
- ・ 寒河江の気候に配慮したライフサイクルコストに関して十分な軽減への考え方がなされていた。また住宅の品質に関して、遮音性能及び断熱性能向上への具体的な提案が、評価された。

<維持管理計画に関する提案審査>

- ・ 菜園を通じたコミュニティの提案は一定の評価があった一方で、維持管理面には課題が残った。
- ・ 類似事業の実績等に基づき、長期修繕計画が具体的かつ詳細に明記されており、効果的な提案がなされていた。

<地域経済の活性化に関する提案審査・その他提案全体に関する提案審査>

- ・ 地元企業に関する経済的な貢献のほか、地域における社会貢献活動の充実が図られており、地域経済への十分な貢献が期待できると思われた。

3) 【54】布施建設グループ

<総評>

- ・ 本事業の目的に合致しているとともに、事業計画、施設整備及び維持管理の各業務において、市のコンセプトを実現させるための、一定の適切な提案がなされているものの、具体的かつ詳細で効果的な提案の少なさが課題であった。

<事業計画に関する提案審査>

- ・ 本事業の特性を踏まえて、地元企業として十分な実績を有し、資金調達等の確実性や事業の安定性において、十分なリスク回避が期待でき、評価された。

<施設計画に関する提案審査>

- ・ 全体配置及び住棟計画において、住棟ごとの高さ等を変えていることで特徴的な景観が期待でき、駐車場配置の工夫で広場は広くてよいと思われたが、一方で近隣への圧迫感、歩行者と車の歩車分離計画や住戸採光確保等を考察すると、全体配置に一部課題が残ると考えられた。
- ・ 子供たちを室内から見守れる広場と近接したコミュニティスペースの充実が図られており、評価された。一方で屋根落雪や住棟と広場との関係等、改善点も散見された。
- ・ 住戸平面のデザインは、車いす対応住戸の浴室等比較的ゆとりが感じられたが、住戸内収納や住民が客を招きづらいレイアウト等設計上の課題も見られた。

<維持管理計画に関する提案審査>

- ・ 維持管理業務の全般にわたり適切であると評価できたが、故障などの入居者からの緊急時の通報に対する管理業者の対応が不明瞭等課題も見られた。

<地域経済の活性化に関する提案審査・その他提案全体に関する提案審査>

- ・ 地域産材の活用について、より詳細な情報があるとなおよかったが、地域経済への十分な貢献が期待でき、適切であると評価できた。

9 落札者の提案概要

(1) スケジュール

本事業のスケジュールは、以下の予定のとおりである。

令和 2 年 8 月	選定事業者との事業契約の締結(仮契約)
令和 2 年 9 月	市議会における事業契約の議決(効力の発生)
令和 2 年 10 月 ~ 令和 4 年 3 月	施設整備業務の期間
令和 4 年 3 月	本施設の引渡し
令和 4 年 4 月 ~ 令和 14 年 3 月	維持管理業務の期間
令和 14 年 3 月末日	事業契約の完了

(2) 施設の概要

高木グループの提案内容の概要は、以下のとおりである。

1) 本体施設の概要

- ・ 構造種別 / 木 造
- ・ 地業種別 / 直接基礎
- ・ 階 数 / 地上 2 階
- ・ 建物高さ / 7.38 m
- ・ 建築面積 / 1,069.67 m²
- ・ 延べ面積 / 1,953.61 m²

2) 附帯施設の概要

- ・ 駐 車 場 / 47 台(車いす用 1 台含)
- ・ 物 置 / 4 棟
- ・ 自転車置場 / 6 棟
- ・ みどりの公園
- ・ あずまや、住民菜園(堆雪場)
- ・ ゴミ集積場

3) 完成予想図(外観透視図・イメージ図等)



※ 本体施設の概要、附帯施設の概要、完成予想図は、今後の設計等により、変更する場合があります。