

# 県営明野住宅建替事業

## 審査講評

令和5年6月23日

県営明野住宅建替事業に伴う

事業者選定委員会

－目次－

第1	審査の概要	1
1	落札候補者の選定方法	1
2	選定委員会の設置	1
3	審査の主な流れ	2
4	審査の経緯	3
第2	審査結果	3
1	入札参加資格審査	3
2	提案審査	3
3	総合評価点	5
4	落札候補者の選定	5
第3	審査講評	6

## 第1 審査の概要

### 1 落札候補者の選定方法

本事業は、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務及び活用予定地事業の各業務を通じて、入札参加者に効率的・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り、入札参加者からの本事業の実施に係る対価（県負担額から活用予定地の提案額を引いた金額を以下「入札価格」という。）のほか、入札参加者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、総合評価一般競争入札方式を採用した。

選定方法は、入札参加資格に係る審査（以下「入札参加資格審査」という。）と、入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「提案審査」という。）の二段階により実施した。

### 2 選定委員会の設置

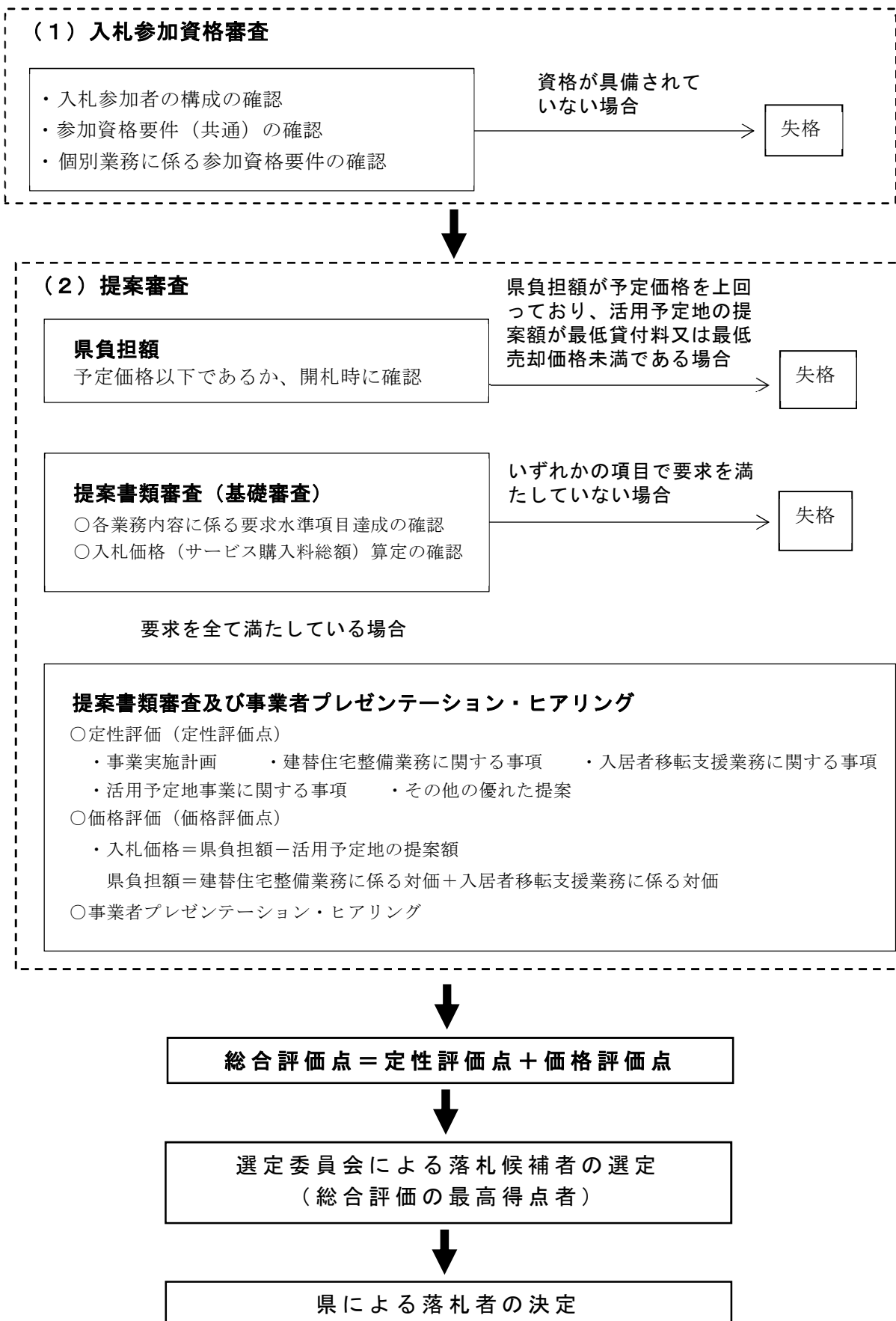
落札候補者の選定にあたり、提案審査は、住宅地マネジメント・団地再生、子育て支援・高齢者福祉、経済を専門とする学識経験者及び県職員で構成する県営明野住宅建替事業に伴う事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し審査を行った。

選定委員会の委員構成は、以下のとおりである。

委員長	柴田 建	大分大学	理工学部	准教授
委員	齊藤 友子	大分大学	教育学部	准教授
	今西 衛	日本文理大学	経営経済学部	教授
	渡辺 直樹	大分県総務部	県有財産経営室長	
	中園 幸治	大分県土木建築部	建築住宅課長	
		（任期：令和5年3月31日まで）		
	都瑠 淳一	大分県土木建築部	建築住宅課長	
		（任期：令和5年5月15日から）		

### 3 審査の主な流れ

落札者決定までの流れは、以下のとおりである。



## 4 審査の経緯

	日程	主な議題
第1回	令和4年8月25日(木)	<ul style="list-style-type: none"><li>・実施方針(案)概要について</li><li>・事業者選定委員会のスケジュールについて</li></ul>
第2回	令和4年12月15日(木)	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定事業の選定について</li><li>・入札説明書(案)及び要求水準書(案)について</li><li>・落札者決定基準(案)について</li></ul>
第3回	令和5年6月9日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・最終評価方法について</li><li>・公表方法について</li><li>・仮採点について</li><li>・ヒアリング事項について</li></ul>
第4回	令和5年6月16日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業者プレゼンテーション・ヒアリング</li><li>・提案書類審査</li><li>・落札候補者の選定</li></ul>

## 第2 審査結果

### 1 入札参加資格審査

令和5年2月21日(火)から3月2日(木)午後5時までの間に、2つのグループから入札参加資格確認に関する書類の提出があった。これらのグループの入札参加資格の審査を実施したところ、いずれのグループも当該参加資格を満たすことが確認できたことから、令和5年3月13日(月)に書面にてその結果を通知するとともに、各グループに提案受付番号を設定し、企業名を伏せてその後の審査を行った。

各グループ名については、それぞれ「提案受付番号2」、「提案受付番号3」とすることとした。

### 2 提案審査

#### (1) 提出書類の確認

令和5年5月10日(水)から5月12日(金)正午までに、提案受付番号2及び提案受付番号3から入札書及び提案書類の提出があり、各グループともに必要な提案書類が全て揃っていることを確認した。

#### (2) 県負担額に関する審査

各グループともに、入札価格が県の設定する予定価格の範囲内であることを確認した。

#### (3) 提案書類審査(基礎審査)

提案内容に対し、落札者決定基準に示す基本的要件を満たしているか確認を行った結果、各グループともに要件を満たしていることを確認した。

#### (4) 提案書類審査及び事業者プレゼンテーション・ヒアリング

##### ア 定性評価

定性評価は、入札参加者から提出された技術提案について、落札者決定基準に示す評価項目ごとに評価を行うものとし、下式により定性評価点を採点する。

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各評価項目の配点} \times \text{評価区分の評価比率}) \times 0.7$$

注) 700点満点。各項目の評価点は、各選定委員の採点した評価点の平均点とし、算出にあたっては、小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入するものとした。

評価区分と評価比率は、次のAからEまでの5段階とした。

評価区分	内容	評価比率
A	審査項目に対する具体的な提案があり、特に優れている。	100%
B	審査項目に対する具体的な提案があり、優れている。	75%
C	審査項目に対する具体的な提案があり、標準的である。	50%
D	審査項目に対する具体的な提案があり、標準より劣っている。	25%
E	審査項目に対する具体的な提案がない。	0%

評価項目ごとの配点は次に示すとおりである。

	評価項目	配点
1	事業実施計画	150
2	建替住宅整備業務に関する事項	560
3	入居者移転支援	90
4	活用予定地事業の内容	150
5	その他	50
合計		1000

評価項目ごとの採点結果（1000点満点）及び定性評価点（700点満点）は以下のとおりである。

	評価項目	配点	採点結果	
			提案受付番号2	提案受付番号3
1	事業実施計画	150	116.50	109.50
2	建替住宅整備業務に関する事項	560	377.00	401.50
3	入居者移転支援	90	64.50	49.50
4	活用予定地事業の内容	150	102.50	95.00
5	その他	50	27.50	30.00
合計（1000点満点）		1000	688.00	685.50
定性評価点（700点満点）		700	481.60	479.85

## イ 価格評価

価格評価は、入札参加者が提出する県負担額から「活用予定地の提案額」を減じた「入札価格」に基づき、下式により価格評価点を採点した。

なお、「活用予定地の提案額」は総売買価格、総土地貸付料（割引率1.155%で現在価値化したもの）又はそれらの合計金額とした。

価格評価点 =  $300 \times \text{最安入札価格} / \text{入札価格}$

入札価格 = 県負担額 - 活用予定地の提案額

県負担額 = 建替住宅整備業務に係る対価 + 入居者移転支援業務に係る対価

注) 満点 300 点。小数点以下第 2 位までを有効とし、小数点以下第 3 位を四捨五入するものとした。

算出した価格評価点は以下のとおりである。

	配点	提案受付番号 2	提案受付番号 3
提案価格 (円・税抜き)	—	5,720,000,000	5,714,719,337
価格評価点	300	299.72	300.00

## 3 総合評価点

定性評価点及び価格評価点の合計により算定した総合評価点は以下のとおりである。

	配点	提案受付番号 2	提案受付番号 3
定性評価点	700	481.60	479.85
価格評価点	300	299.72	300.00
総合評価点	1000	781.32	779.85

## 4 落札候補者の選定

以上の審査の結果、選定委員会は、総合評価点が 1 位となった 提案受付番号 2 を落札候補者として選定した。

### 第3 審査講評

#### 【提案受付番号2】

	評価項目	講評
1	事業実施計画	本事業を遂行する上での実施体制が確保されており、第三者機関によるモニタリング等、各企業の役割や責任分担が明確な提案であった。
2	建替住宅整備業務に関する事項	現入居者にとって親しみやすく負担を感じさせない住棟配置や積極的な環境負荷の低減への配慮がなされた提案であった。 提案された歩行空間やポケットパークについては、コミュニティ形成に寄与するか懸念する意見があった。
3	入居者移転支援	可能な限り現在と同じ区画に移転可能な計画となっており、高齢者や日本語での意思疎通が困難な外国人をはじめ多様な入居者に寄り添った提案であった。 また、移転支援事務所を2ヶ所設け、移動が困難な入居者には訪問対応を行う等、移転支援を推進する体制が評価された。
4	活用予定地事業の内容	子育てしやすい環境整備に焦点をあて、需要を見込んだ民間施設（こども園、賃貸住宅）の提案が評価された。
5	その他	事業者独自に設定した家賃補填や県内に本社を有する企業の積極的な活用が評価された。

#### 【提案受付番号3】

	項目	講評
1	事業実施計画	大分県公営住宅マスタープラン2020の基本目標に対する具体的な提案であり、明野地区全体の価値向上を図るエリアマネジメントの提案が評価された。
2	建替住宅整備業務に関する事項	配置計画は南面に対し45度の角度をつけ、中央に集会所を配置することにより、良好な地域コミュニティ形成に有効な空間が計画された提案であった。 また、地盤面を切り下げ、多様な入居者がバリアなく移動でき、適切な歩車分離がなされた提案であった。
3	入居者移転支援	入居者を区画ごとにまとめた移転計画により既存コミュニティの継承に配慮された提案であった。 一方、仮移転を生じさせない計画については、住民負担及び県負担の軽減に配慮された提案であった。
4	活用予定地事業の内容	高齢者支援施設や子育て支援施設をはじめ、明野地区のまちづくりに寄与する民間施設の提案がなされた。
5	その他	ハード面のみならず、集会所・広場を利用したイベントの開催やボランティア活動等のソフト面のエリアマネジメントに関する提案が評価された。



## 【総評】

本事業には2つのグループから提案があった。双方の提案は審査講評に整理したとおり、いずれも良く練られ、事業者の創意工夫・ノウハウが随所に盛り込まれ、高く評価できる内容であった。明野地区の特徴を捉え、真摯に向き合い提案された事業者に敬意を表す。

落札候補者に選定された提案受付番号2においては、そのノウハウ・専門性を活かし、県と良好なパートナーシップのもと、提案内容を確実に実現していくことを期待したい。

また、提案受付番号2の提案については、選定委員会において、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に以下の事項について、今後も検討や調整を重ねながら工夫、配慮し、県との協議に真摯に対応できるよう、選定委員会として要望する。

## 【選定委員会からの要望事項】

- A区画とB区画に連続性を持たせるセンタープロムナードの提案については、高低差や道路による連続性の分断により、コミュニティ形成やにぎわい創出への有効性を懸念する意見があった。高低差の解消やデザインによる視覚的な工夫により各住棟の孤立感を解消できるよう対応されたい。
- 南面に消防車両が、直接寄り付くことが困難な住棟については、消防局や県とさらに協議を重ね、安心安全な計画となるよう調整されたい。
- 活用予定地事業に関し、月極駐車場は暫定的な提案とのことであるが、明野地区の長期的な将来を見据え、地区全体の価値向上を図る活用方法について県と協議を重ね事業を実施されたい。