和泉市富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設整備等事業の事業者選定における審査講評について

和泉市富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設整備等事業に係る、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第5項の規定による学識経験者の意見聴取の結果として、和泉市富秋中学校区等まちづくりに係る施設整備事業者選定委員会の審査講評を別紙のとおり公表します。

令和7年7月28日

和泉市長　辻　　宏　康

別紙

和泉市富秋中学校区等における
市営住宅集約建替他公共施設整備等事業
事業者選定における審査講評

令和7年7月28日

和泉市富秋中学校区等まちづくりに係る施設整備事業者選定委員会

氏　　名	所　　属
坂　壽二　（委員長）	大阪市立大学名誉教授
徳尾野　徹（副委員長）	大阪公立大学大学院工学研究科教授
嘉名　光市	大阪公立大学大学院工学研究科教授
辻　壽一	大阪公立大学大学院生活科学研究科客員教授
平田　陽子	大阪公立大学大学院生活科学研究科客員教授

1　選定委員会の経過

（1）選定委員会の開催

本事業の落札者候補を選定するために、選定委員会を5回開催した。

選定委員会の審査の経過については、次のとおりである。

≪令和5年度≫

開催日時	審議事項
【第1回】 令和5年10月25日（水） 午後2時～	（1）委員長の互選等について （2）落札者決定基準の決定について ①項目、主な審査のポイント、配点 ②落札者決定方法に係る価格点及び技術提案点の比率
【第2回】 令和6年3月27日（水） 午後2時～	（1）審査実施要領（案）について ①審査の基本的考え方及び委員会の役割 ②各審査項目の評価決定方法 ③審査日程等（予定）

≪令和6年度≫

開催日時	審議事項
【第3回】 令和6年12月24日（火） 午前10時～	（1）事業範囲等の見直しに伴う落札者決定基準の変更について ①再度入札公告に向けた事業範囲等の変更点 （2）選定委員会の開催時期の決定及び審査実施要領の変更について

≪令和7年度≫

開催日時	審議事項
【第4回】 令和7年6月9日（月） 午後2時～	（1）基本的事項の確認結果について （2）評価決定方法の最終確認（合議方式／平均方式等） （3）審査項目整理表の審査項目による審査 ①審査項目評価の選定委員案の仮評価（A～E） ②入札参加者への質問事項の確認・意見交換 （4）入札者ヒアリング実施要領案の確認 （5）第5回選定委員会のタイムテーブルについて
【第5回】 令和7年7月7日（月） 午後1時～	（1）重点ヒアリング事項の協議・確認 （2）入札参加者ヒアリング実施に基づく審査項目整理表の審査項目評価の精査 （3）技術評価点の確定（最低基準の確認） （4）入札価格に基づく価格点の算定 （5）総合評価点の算定 （6）審査講評（案）に関する協議

（2）落札者決定までの流れ

時期	内容
令和6年1月31日（水）	入札公告
令和6年6月28日（金）	入札中止の公表
令和7年1月21日（火）	再入札公告
令和7年7月7日（月）	落札者候補の選定
令和7年7月11日（金）	落札者の決定

２　審査結果

（１）入札参加者

次の2グループから第１次審査提出書類の提出があり、本事業の参加資格要件を満たすことについて、事務局で確認した。

提案受付番号	代表企業（担当業務）	代表企業以外の構成企業（担当業務）
131	大東建託株式会社（設計、建設）	1 株式会社シマ（設計、建設、入居者移転支援）
		2 株式会社日企設計（設計、工事監理）
		3 株式会社中尾建築事務所（工事監理）
213	村本建設株式会社大阪支店（建設）	1 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）
		2 株式会社坂倉建築研究所大阪事務所（設計、工事監理）
		3 中林建設株式会社（建設）
		4 大勝建設株式会社（建設）
		5 株式会社L.B.C総合事務所（入居者移転支援）

（２）基本的事項の確認

入札参加者の提案内容を確認した結果、要求水準を満たしていることを確認した。

（３）総合評価点の算定方法

事業提案書の審査は、選定委員会において、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」と入札価格に基づく「価格点」の合算により、「総合評価点」を算定し、総合的に評価を行う方法とした。

配点は、技術評価点120点、価格点80点の計200満点とした。

（４）技術評価点の算定

選定委員会は、入札参加者の提案内容について、落札者決定基準の審査項目表に基づき評価を行い、審査項目ごとの評価比率を算定した。この際、大項目ごとの最低の基準として、配点ウエイトの25%以上を有する条件を満たしていることを確認した。

また、この審査項目ごとの評価比率の合計に120点を乗じて、技術評価点を算定した。

なお、技術評価点の審査は、入札参加者の構成企業の実名及び入札価格を伏せた上で、実施した。

項目			配点ウエイト（最低の基準）	提案受付番号 131 評価比率	提案受付番号 213 評価比率
1　全体共通			**31%（7.75%）**	**16.40%**	**25.40%**
（１）本事業の実施方針			2%	0.80%	1.70%
（２）事業実施体制等	ア 事業全体の実施体制 イ リスク管理		6%	2.40%	4.80%
（３）地域社会貢献・地域経済への配慮	ア 市内企業への配慮	①市内企業への発注率	3%	3.00%	3.00%
		②市内企業の活用社数	3%	3.00%	3.00%
		③構成企業が直接市内企業から調達する資材・サービス等の金額の多寡	2%	2.00%	0.00%
	イ 地域コミュニティとの連携・支援		4%	1.00%	3.40%
（４）維持管理負担の低減			3%	1.20%	2.55%
（５）環境負荷の低減			3%	1.50%	2.70%
（６）施工実施計画			5%	1.50%	4.25%
2　市営住宅及び多世代交流拠点施設に共通する施設計画			**11%（2.75%）**	**4.70%**	**8.80%**
（１）建替住宅用地と多世代交流施設用地全体の施設計画	ア 敷地配置の適切性		5%	2.00%	4.00%
	イ 周辺地域への配慮 ウ 景観・まちなみの形成		6%	2.70%	4.80%
3　市営住宅・店舗に関する計画			**39%（9.75%）**	**13.30%**	**33.30%**
３－１　建替住宅等の施設計画			10%	2.50%	8.50%
（１）敷地利用計画					
（２）住棟・住戸計画			15%	4.50%	13.50%
３－２　建替店舗等の施設計画 （１）施設計画の適切性			6%	2.70%	4.50%
３－３　入居者移転支援計画 （１）確実かつ円滑な移転支援業務の遂行 （２）入居者負担軽減や一時多量ゴミ等の発生抑止 （３）コミュニティ形成の支援			8%	3.60%	6.80%
4　多世代交流拠点施設の施設計画			**19%（4.75%）**	**5.35%**	**15.20%**
（１）敷地利用計画	ア 多世代交流施設用地 イ 自由ひろば配置計画		6%	2.10%	4.80%
（２）施設計画	ア 施設利用者同士の交流を創発する提案 イ 安全・安心の確保		13%	3.25%	10.40%
審査項目ごとの評価比率の合計			100%	39.75%	82.70%

技術評価点（120 点×審査項目ごとの評価比率の合計）	配点 120 点	47.70 点	99.24 点

（５）価格点の算定

価格点は、次式において、小数点第3位を四捨五入し、算定した。

【算定式】

$$\text{価格点} = 80\text{点} \times \frac{\text{全入札中最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者による入札価格}}$$

提案受付番号	入札価格（消費税及び地方消費税相当額を除く。）	価格点
131	￥16,000,000,000.－	80.00点
213	￥16,570,165,000.－	77.25点

＜予定価格＞￥16,572,200,000円.－（消費税及び地方消費税相当額を除く。）

（６）総合評価点の算定による落札者候補の選定

選定委員会における審査結果は、次のとおりである。

選定委員会は、提案受付番号213の入札参加者を落札者候補に選定した。

【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	備考
131	47.70点	80.00点	127.70点	―
213	99.24点	77.25点	176.49点	落札者候補

３　落札者候補の市長への答申

選定委員会は、提案受付番号213の入札参加者を落札者候補として、市長に答申した。

提案受付番号	代表企業（担当業務）	代表企業以外の構成企業（担当業務）
213	村本建設株式会社大阪支店（建設）	1　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）
		2　株式会社坂倉建築研究所大阪事務所（設計、工事監理）
		3　中林建設株式会社（建設）
		4　大勝建設株式会社（建設）
		5　株式会社L.B.C総合事務所（入居者移転支援）

４　落札者の決定

市長は、選定委員会からの答申を踏まえ、提案受付番号213の入札参加者を落札者として決定した。

5　選定委員会における評価の概要

提案に対する選定委員会における評価の概要は、次のとおりである。

提案受付番号	評価の概要	
131	評価した点	・市内企業への発注率や市内企業から調達する資材、サービス等の金額が高く、地域経済への配慮が行なわれている。 ・建替住宅等について、維持管理負担の低減や長寿命化に関する建築方針の検討、汚れや傷に強い仕上げ材の採用等が工夫されている。 ・一時多量ごみを発生抑止するための不用品買取り等サービスの実施、説明書類等へのふりがなや多言語対応、引っ越しトラブル相談窓口の設置等のきめ細やかな提案となっている。
	評価しなかった点	・提案受付番号213と比較した場合、一般的な提案内容表現にとどまる箇所が見受けられ、具体性・独自性が乏しい。
213	評価した点	・代表企業及び全ての構成企業がPFI事業の実績を有し、設計、建設、工事監理責任者が市営住宅の実績を有する等、事業実施体制の信頼性が高い。 ・伝統行事への配慮等、地域資源を活かし、地域の誇りとなる景観・環境形成や、既存の自治活動と連携する姿勢が明確に示されている。 ・とみまち広場と自由ひろばについて、敷地境界に捉われない一体的な土地利用（自由ひろばは、（仮称）多世代交流拠点施設の開館時間外は立入を制限する。）とし、豊かなオープンスペースを創出しつつ、とみまち広場に面して住棟、集会所、とみまちサロン、（仮称）多世代交流拠点施設を配置して、とみまち回廊でつなぐことで「入居者や地域住民が憩う交流の場」や新たな「まちの顔」を作る提案となっている。 ・建替住宅等について、全室が直接窓から採光できるほか、共用廊下側の窓からの換気がしやすいパッシブデザインな提案となっている。 ・移転支援事務所を移転開始の7か月前から設置し、事務所を相談スペースとして開放する等入居者に配慮が行き届いた提案となっている。
	評価しなかった点	・提案受付番号131と比較し、市内企業から調達する資材、サービス等の金額が低い。

6　落札者候補提案に対する要望事項

今後、落札者候補と市との間で契約を締結し、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、次の事項に取り組んでいただくよう、選定委員会として要望事項を列記する。

（1）設計協議対象事項への対応

・事業者提案に対して、選定委員会及び事務局から書面質疑において提示した内容は、特に加点評価とせず、提案採用に当たり課題として示した点であるため、事業契約締結後も重要課題として認識するとともに、設計協議対象として課題解決に尽力し、本事業目的の実現に向け、真摯に取り組むこと。

（２）市が実施する維持管理等に配慮した提案内容の改善

・建替住宅敷地内のとみまち広場における植栽の提案など、住棟住戸計画における設計協議の中で、将来にわたり維持管理を実施する市の立場を考慮し、維持管理のしやすさや市営住宅のライフサイクルコストの低減に寄与する提案内容の改善に積極的に取り組むこと。

（３）市・関係者との協働関係（パートナーシップ）の構築

・今後の建替整備や入居者移転支援等の円滑な事業の推進に当たっては、代表企業は、本事業目的の実現に向け、構成企業間の役割分担や調整を積極的に行い、市、入居者、地域住民等の関係者の良好な協働関係（パートナーシップ）の構築に取り組むこと。

・とみまち広場は、新たなまちの特徴的な交流軸を形成し、まちの魅力を引き出す広場となることが期待されるため、地域のイベントや自治活動等の具体的な用途に配慮された交流機能が具備されるよう、市、入居者、地域住民等と綿密に対話した上で、空間設計に反映すること。

（４）地球環境共生への配慮

・環境負荷の低減や循環型社会の実践に向けて、積極的に省エネルギー化を推進し、再生可能エネルギーを更に導入するなど、「持続可能なまちづくり」の実現に積極的に取り組むこと。

（５）施工上の安全の確保及び入居者、近隣住民への配慮

・入居者及び近隣住民に対する説明の実施方法や内容、スケジュール等について、市と十分に協議し、入居者及び近隣住民に対する安全性には最大限配慮するとともに、工事車両の運行、停車等による近隣道路の交通に支障を来さないよう、工事期間中の近隣に最大限配慮し、取り組むこと。

（６）入居者負担に配慮した入居者移転支援

・入居者の円滑な移転の推進を図る人員や体制を確保し、移転において負担となる引っ越しや大型ごみの処分、一時多量ごみの発生抑制等について、入居者負担の軽減に配慮した対応を実施すること。

・入居者負担の軽減対応の実施の際には、入居者からの要望に対応する「待ちの姿勢」ではなく、事業者側から入居者に対して積極的に働きかけることを基本姿勢として取り組むこと。

７　結び

最後に、選定委員会として、市と入札参加者の本事業への熱意と努力に対して敬意を表するものである。

以　上