

木造若緑団地建替事業における審査講評について

木造若緑団地建替事業について、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 8 条第 1 項の規定に基づき、当該特定事業を実施する民間事業者を選定したので木造若緑団地建替事業に係るつがる市 P F I 事業者審査委員会の審査講評を、同法第 11 条第 1 項の規定による客観的評価の結果として公表する。

令和 6 年 12 月 13 日

つがる市長 倉光 弘昭

木造若緑団地建替事業

審査講評

令和 6 年 12 月 12 日

木造若緑団地建替事業に係る
つがる市 P F I 事業者審査委員会

はじめに

つがる市（以下「市」という。）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。）第 8 条第 1 項の規定に基づき、木造若緑団地建替事業を実施する民間事業者を、透明性及び公平性をもって選定するため、木造若緑団地建替事業に係るつがる市 P F I 事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員会では、令和 6 年 4 月の第 1 回審査委員会から審査方法についての審議や応募者の提案内容について審査を行い、令和 6 年 11 月 27 日に優先交渉権者（候補）を選定し、市は、審査委員会による選定結果を踏まえ、令和 6 年 11 月 28 日に優先交渉権者を決定した。

当審査講評は、優先交渉権者の選定が終了したことを受け、審査委員会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

令和 6 年 12 月 12 日

木造若緑団地建替事業に係るつがる市 P F I 事業者審査委員会

委員長	今	正行
副委員長	平田	光世
委員	平井	太郎
委員	福士	譲
委員	楠美	一誠

— 目次 —

第 1 . 審査手順及び審査委員会の開催状況	1
1 . 審査の方法	1
2 . 審査の体制	1
3 . 審査の手順	2
4 . 審査委員会の開催	3
第 2 . 審査の経過及び審査結果	4
1 . 応募資格審査	4
(1) 応募資格審査書類の受付	4
(2) 応募資格要件の確認	4
(3) 応募資格審査結果の通知	4
2 . 提案審査の経過	4
(1) 提案書類の受付	4
(2) 提案書類、提案価格の確認	4
(3) 基礎審査	5
(4) 提案価格に基づく審査結果	5
(5) 技術評価に基づく採点方法	5
(6) 技術評価に基づく採点結果	6
(7) 総合評価点	8
3 . 総合評価点の算出、優先交渉権者の選定及び市への報告	8
第 3 . 審査講評	9
受付番号 1	9
第 4 . 総評	11

第 1. 審査手順及び審査委員会の開催状況

1. 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定の方法は、公募型プロポーザル方式とした。

優先交渉権者を選定するための審査は、応募者が備えるべき資格の有無を判断する「応募資格審査」と、事業者の提案内容を審査する「提案審査」の 2 段階で実施した。

応募資格審査では、応募者の応募資格及び事業実施体制において市が審査を行い、提案審査資料の提出を求める応募者の選定を行った。

提案審査においては、価格、本事業の各業務に関する具体的な提案内容が要求水準を満たしているかどうかの基礎審査を市で行った。

次に審査委員会において、審査項目に基づいて提案内容を審査し、「技術点」として得点化を行い、提案価格に基づいて「価格点」を算出し、「技術点」と「価格点」を合算して「総合評価点」を算出し、評価を行った。

$$\text{「総合評価点」} = \text{「価格点」} + \text{「技術点」}$$

総合評価点は 300 点満点とし、技術点と価格点の配点は次のとおりとした。

審査内容	配点
技術点	240 点
価格点	60 点

2. 審査の体制

市は、提案内容の審査に関して、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、審査委員会を学識経験者等で次の通り構成した。

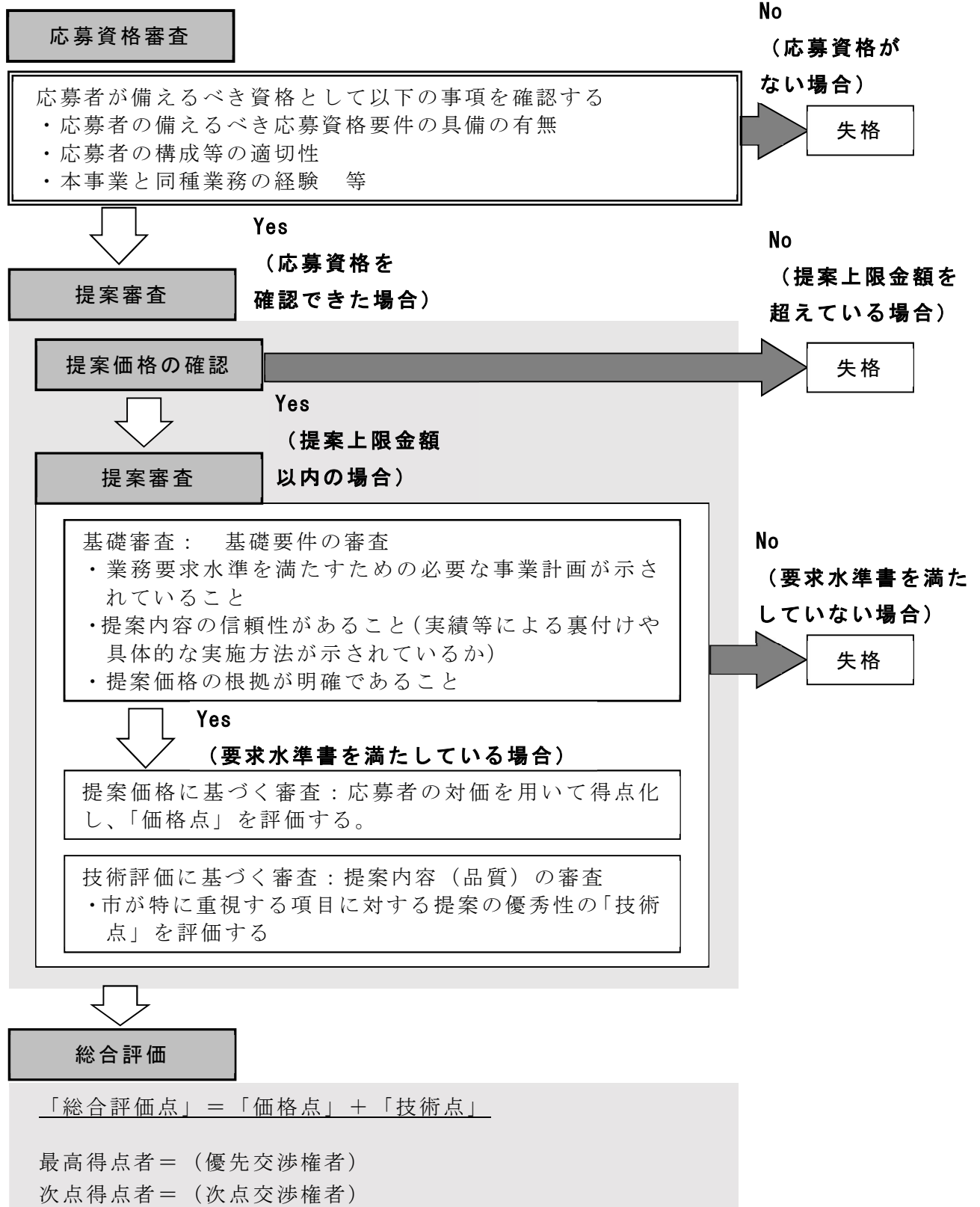
■審査委員会 委員一覧

役職名	氏名	所属する団体名及び役職名
委員長	今 正行	つがる市 副市長
副委員長	平田 光世	つがる市 財政部長
委員	平井 太郎	国立大学法人弘前大学 大学院地域社会研究科 教授
委員	福士 譲	学校法人八戸工業大学 工学部 工学科 准教授
委員	楠美 一誠	青森県 県土整備部 建築住宅課 住宅整備グループ グループマネージャー

3. 審査の手順

応募書類等の審査は、以下の手順で実施した。なお応募資格審査は、提案審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、応募資格審査の結果は提案審査には影響しないこととした。

■審査及び選定の流れ



4. 審査委員会の開催

審査委員会は、以下の日程及び審議内容で、計5回開催した。

■審査委員会の開催と審議の経緯

開催回	日程	主な審議内容
第1回	令和6年4月26日	実施方針（案）、要求水準書（案）、審査基準書（案）に対する各委員の意見とりまとめ
第2回 （書面開催）	令和6年6月6日	実施方針に関する質問・意見についての審議
第3回	令和6年10月7日	・応募資格審査結果について ・委員会における提案審査の方法・スケジュールについて
第4回	令和6年11月6日	・基礎審査による要求水準の達成確認結果 ・各様式の提案審査と事前質疑について ・第5回委員会（プレゼンテーション）について
第5回	令和6年11月27日	・応募者プレゼンテーション ・優先交渉権者の選定について

第 2. 審査の経過及び審査結果

1. 応募資格審査

(1) 応募資格審査書類の受付

令和 6 年 6 月 24 日付で公募型プロポーザル実施公表した本事業について、募集要項等説明会、事業者からの募集要項等に関する質問の受付及び市の回答を経て、令和 6 年 8 月 5 日までに 1 つのグループ（以下、「応募者」という。）から応募表明書等が提出された。

(2) 応募資格要件の確認

市は、応募者が提出した応募表明書等をもとに、応募者に求めた提出書類がすべて揃っていること、募集要項に示す応募資格要件を満たしていることの確認を行った。その結果、応募資格を満たしていることが確認された。

応募資格審査の結果は、第 3 回審査委員会において市から報告を受けた。応募参加資格審査を通過した応募者は、次のとおりである。

■ 応募資格審査を通過した応募者名

応募者名	区分	企業名
伊藤鉱業グループ (受付番号 1)	代表企業	株式会社伊藤鉱業
	構成企業	株式会社熊澤建築設計事務所

(3) 応募資格審査結果の通知

市は、令和 6 年 9 月 2 日付で、応募資格審査を通過したことを、応募者の代表企業あてに通知した。

2. 提案審査の経過

(1) 提案書類の受付

令和 6 年 10 月 4 日、応募者から市に、応募書類及び提案書が提出された。

(2) 提案書類、提案価格の確認

市は、応募者からの提案書類が全て揃っていることを確認するとともに、提案価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、提案書類について、要求水準チェックリスト等に基づき、応募者の提案内容が要求水準を満たしていることを確認できたため、基礎審査は適格とした。

当委員会は、基礎審査の結果について、第4回審査委員会において市から報告を受け、これを確認した。

(4) 提案価格に基づく審査結果

提案価格に基づく審査については、審査基準書の価格点の算定式に基づき算出し、以下のような結果となった。

■価格点の結果

項目	受付番号 1
提案価格	4, 0 1 3, 0 0 0, 0 0 0 円
価格点	33. 3 9 点

(5) 技術評価に基づく採点方法

審査委員会は、基礎審査で適格とされた応募者の提案内容について、審査基準書に定める審査項目に基づき、各委員がAからDの4段階評価により採点を行い、審査委員会として提案書の加点（技術点）の評価を行った。

なお、審査基準書では、技術点が90点未満の場合は失格とすることを規定している。

■採点方法

評価ランク	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	特に優れた点は見受けられない	配点×0.25

■「技術点」の算定式

「技術点」＝ Σ （各項目の配点×評価ランクに応じた採点基準）
--

(6) 技術評価に基づく採点結果

技術評価に基づく採点を行った結果は、以下のとおりである。

応募者の技術点は151.00点となり、90点以上となったため、技術評価は合格となった。

■技術評価に基づく採点結果

No.	審査項目	審査の視点	配点	受付番号 1	
				合計	平均
1 本事業の趣旨の理解度					
1-1	本事業の役割・整備方針の理解度	①実施方針 第1（3）における市の期待や、要求水準書 第3の2における整備方針を十分理解しているか。	10	35.00	7.00
2 事業実施体制及び地域社会への配慮等					
2-1	事業の実施体制	①事業実施体制の信頼性、代表企業、構成企業の役割・責任の明確性があるか ②施工中のリスク管理や保険付保等、リスク対策が十分であるか	5	16.25	3.25
2-2	地域社会への貢献度	①地域貢献の企業活動などの実績はあるか、また、本事業をきっかけとした、まちづくり、災害協定、環境保全等の提案はあるか ②本事業における市内業者が構成企業又は再委託先として参画しているか（提案価格における市内企業の受託額）。 ③市内での調達、事業関係者の市内施設の利用など、市の産業活性化に貢献する提案はあるか。 ④市内企業を単なる再委託先としてではなく、PPP/PFI 事業者の担い手として育成する提案がなされているか。 ⑤その他、雇用の創出など地域への具体的な貢献策が提案されているか。	50	187.50	37.50
3 建替住宅等の施設計画 ※要求水準 第3の2 関連					
3-1	周辺環境への配慮、意匠・景観計画	①壁面等の形状や使用材料等の工夫により、本団地全体及び周辺環境と調和した景観やデザインとなっているか。 ②周辺住宅地に対する日照、風害、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置（敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性）等が配慮されているか。 ③住棟や集会所・コミュニティスペース、通路、緑地・広場などの適切な配置と、周辺環境との連続性が図られているか。	15	41.25	8.25

No.	審査項目	審査の視点	配点	受付番号 1	
				合計	平均
3-2	地域コミュニティの形成、プライバシー等への配慮	①入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成に配慮した施設計画となっているか。 ②入居者のプライバシー等が確保された住棟・住戸計画となっているか。	10	32.50	6.50
3-3	安全性・防犯性・防災に優れた施設計画	①災害時の安全確保への配慮（耐火性能、避難・救助・消防活動の容易性慮等） ②住戸内外事故防止や路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 ③視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮	15	41.25	8.25
3-4	ユニバーサルデザインへの配慮	①高齢者、障がい者、子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅及び住環境に配慮されているか ②設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害の防止等の安全性に配慮されているか	10	30.00	6.00
3-5	入居者が利用しやすい施設計画(住棟・住戸、付帯施設)	①市営住宅への日照、通風等を確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境となっているか。 ②安全で快適な居住空間の形成 ③コミュニティ形成に配慮した住戸タイプ配置構成、住棟内公共空間（玄関ホール、共用廊下、EVホール等）の配置・活用が考慮されているか。	15	41.25	8.25
3-6	ライフサイクルコストへの配慮	①整備費に関する具体的なコスト低減の方策が提案されているか。 ②日常の修繕、維持管理、設備機器取扱等（外構、緑化等を含む）のしやすさに配慮されているか。 ③建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性の確保等、将来の維持管理コストの低減方策が提案されているか。	15	48.75	9.75
3-7	地球環境共生への配慮 環境負荷の低減	①環境負荷の軽減、循環型社会の実践、大気、水、資源の汚染への配慮 ②建物の断熱性能、太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化等の環境共生への配慮 ③C A S B E E 評価ランク（B＋以上）	15	45.00	9.00
3-8	冬季における利便性・安全性の配慮	①市の気候特性を踏まえ、冬季における入居者の利便性・快適性・安全性に配慮した計画となっているか。 ②住棟屋根への堆雪や凍結の防止、通路・駐輪場、物置の屋内配置等、積雪時でも十分に機能が発揮できるような施設計画となっているか。 ③除雪作業の負担を軽減するような配慮がなされているか。	15	33.75	6.75

No.	審査項目	審査の視点	配点	受付番号 1	
				合計	平均
4 建替住宅等の施工計画（要求水準第3の（8）関連）					
4-1	適切な工区・ 工期設定、工 事中の安全 確保、周辺環 境への配慮	①適切な施工計画であるか。工期遵守や無理のない 範囲での工期短縮の提案があるか。 ②施工体制（市への報告体制等を含む） ③施工監理体制等の品質向上への配慮 ④工事現場の十分な安全対策が計画されているか。 ⑤団地内及び近隣への配慮（工事関係者の駐車場の 確保・工事車両運行計画を含む）がされているか。 ⑥建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リ サイクル材活用の提案がされているか。	30	105.00	21.00
5 全体事業計画					
5-1	資金調達計 画	①業務に必要な費用が工区ごとに適切に計上されて おり、修正計画が適切に把握できる提案となっ ているか ②長期にわたり安定した事業を継続するための工夫 が提案されているか	5	15.00	3.00
5-2	リスク管理 計画	①想定されるリスクが十分に検討されているか。 ②リスクの発生を未然に防止できる体制の確保や、 リスク対応に関する企業間の負担区分や調整方法 が適切に提案されているか。	10	27.50	5.50
6 その他事業者による業務の提案					
6-1	事業者によ る提案	①その他事業者独自の提案	10	30.00	6.00
6-2	上記以外に評価すべき項目		10	25.00	5.00
合 計			240	755.00	151.00

（7）総合評価点

以上より、応募者の総合評価点は、以下の算定結果のとおりである。

価格点 33.39 点 + 技術点 151.00 点 = 総合評価点 184.39 点

3. 総合評価点の算出、優先交渉権者（候補）の選定及び市への報告

審査委員会は、算出された技術点と価格点を合算した総合評価点を算出した。

その結果、令和6年11月27日付で、応募者を優先交渉権者（候補）として選定した。

第 3. 審査講評

本事業は、耐震設計基準改正前に整備され、最も老朽化が著しい木造若緑団地を同敷地内に建替整備し、安心して暮らせる住環境を整備するとともに、事業者に対しても市営住宅の整備を通じた地域社会への貢献を期待する事業である。

本事業への参画は「県内に本社、支店、営業所又は事業所のいずれかを有する者」が応募要件であったため、P F I 経験があまりない事業者には難しい案件であったかもしれないが、応募いただいたことに深く感謝申し上げます。

また、市内事業者を主体とする体制づくりが期待できる提案もあり、その提案書作成における努力に対して敬意を表する。

応募者からの提案内容に対する主な審査結果を以下に示す。

なお、講評に当たっては、審査の信頼性及び透明性を確保するため、評価内容を明確に表現することを心掛けたが、一方で、民間事業者のノウハウやアイデアが含まれ、当該事業者の権利、競争上の地位等の正当な利益に影響すると思われる部分は必要最小限の記載にとどめている。

受付番号 1

【本事業の趣旨の理解度】

本事業の趣旨の理解度については、つがる市都市計画マスタープランや長寿寿命化計画等を理解していること、市の期待に応えようとする意図が感じられること、全体的にバランスのよい提案から本事業の趣旨の理解度が高いと思われることなどが評価された。また、設計を進めるに当たり、市と随時協議を重ねて柔軟に対応しようとしている点も評価された。

【事業実施体制及び地域社会への配慮等】

- 事業実施体制は 2 社であり、事業実施体制の役割・責任が明確となっていること、本事業のために S P C を組成することなどが評価された。
- 地域社会への貢献では、応募者は、すでに地域貢献の実績が豊富で、本事業では、子ども育成のための図書館との連携を企図すること、市内事業者に再委託し実施体制を組むこと、再委託先企業と共に官民連携の理解度を上げる取組み等が評価された。
- 一方で、第三者チェックがうまく機能するか疑問とする意見もあった。

【建替住宅等の施設計画】

- 周辺環境への配慮、意匠・景観計画については、分棟型の雁行配置により住棟のボリューム感を抑えている点が評価された。また、周辺の日照などへの配慮を重ねるとしている点、まちづくりの軸を意識し周辺敷地・道路との連携に配慮した動線設計となっている点は評価された。ただし、まちづくり広場と駐車場が近接しているため、歩行者の安全確保に配慮が必要との意見もあった。

- 地域コミュニティの形成、プライバシー等への配慮については、通り抜けやたまり場に関する工夫、「出会いの小路」により南北軸2棟をつなぐ配置、「ふれあい広場」等による地域住民と入居者のコミュニティ形成促進の提案などが評価された。また、団地内のコミュニティ形成にも配慮し、1LDKと2LDKのミックス配置とした点も評価された。
- 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画については、昨今の豪雨等を踏まえGL+500mmとしていること、全体に開放的で視認性高く、且つ機能的な設備を採用した計画などが評価された。ただし、入居者エリアとの境界が不明確で、入居者のプライバシー確保が懸念されるとの意見もあった。
- ユニバーサルデザインへの配慮については、高齢者、障がい者、子育て世代が住みやすい構造となっていること、大型スイッチや音声案内の採用などの提案が評価された。
- 入居者が利用しやすい施設計画（住棟・住戸、付帯施設）については、各階にコミュニティスペースやフリースペースを設けていること、コミュニティ形成に配慮した住戸配置の提案などが評価された。一方で、これらのスペースの活用方法についての提案もあるとよいとの意見があった。
- ライフサイクルコストへの配慮については水回りを二重床配管とすることで改修作業が各戸で完結できる工夫などが評価された。また、掘削土を築山に転用することでコスト削減を図るとの具体的な取組も評価された。
- 地球環境共生への配慮や環境負荷の低減については、エネルギー消費量を従来比で4割削減との具体的な数値を説明された点が評価された。また、リサイクル資材・県産資材の積極的な活用、節水型トイレの採用、採光取り入れ、断熱向上などの提案が評価された。
- 冬季における利便性・安全性の配慮については、十分な堆雪スペースを確保していること、雨に濡れず歩ける動線確保が評価された。一方で、付帯施設の折板屋根の凍結対策や、出会いの小路やスロープの風雪対策について懸念する意見があった。

【建替住宅等の施工計画】

施工計画については、工期を1年以上短縮している提案が評価された。

【全体事業計画】

全体事業計画については、各種リスクを想定し、分担方法や予防方策を検討している点や、物価上昇、計画修正に対する対策が考慮されていること、銀行との連携などが評価された。

【その他事業者による業務の提案】

官民連携を理解し、今後のまちづくりへの積極的な協力に努める姿勢や、各種取組を継続実施する用意があること、コミュニティ形成や人材育成に対して外部アドバイザーを活用して対応すること、第一期工事完了後は試行的にコミュニティ形成の取組を実施することなど、地元企業としての意気込み・意欲の高さなどが評価された。

第4．総評

本事業は、老朽化した木造若緑団地の建替に当たり、設計・施工・工事監理を一括発注方式で行うものであり、市としては初のPFI事業である。

応募者に対しては、提案書に込められた熱意と並々ならぬ努力に敬意を表する。

提案審査では、グループ構成企業の有するノウハウや創意工夫が随所に見られるとともに、市営住宅PFI事業のモデルと成り得る提案である。

なお、応募者の多くの提案が評価されたが、これらの提案は実現されて初めて効果を発揮するものであることを配慮願いたい。

事業を進めるにあたって、よりよい事業としていくためにも、審査委員会は、以下の事項についてさらなる改善を要望する。

- 団地全体のコンセプトを踏まえ、周辺と調和するような住棟の配置やデザイン等をさらに検討されたい。
- 入居者の利便性や安全性の高い配置になるよう、駐車場、駐輪場の配置などについて調整されたい。特に冬季の積雪・凍結対策を検討されたい。
- 各棟の最上階に設置するコミュニティスペースの利用方法や眺望確保など、入居者が利用したくなる魅力付けの工夫をさらに検討されたい。
- 工事車両の出入り集中など、建替期間中の安全確保に努めてほしい。
- 地元企業の活用や地元資材の採用について、高い目標を達成するよう努力されたい。

審査委員会が選出した応募者（伊藤鉦業グループ）を、市が優先交渉権者として決定した場合には、これらの点も含め、つがる市の歴史・文化、気候にふさわしい新たな団地の再生が行われることを要望する。