



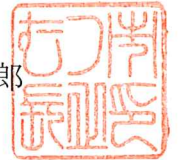
むつ市告示第14号

(仮称) 田名部まちなか団地整備事業における審査講評について

(仮称) 田名部まちなか団地整備事業について、「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、(仮称) 田名部まちなか団地PFI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します。

令和3年2月5日

むつ市長 宮 下 宗 一 郎



(仮称) 田名部まちなか団地整備事業

審査講評

令和3年2月5日

(仮称) 田名部まちなか団地
P F I 事業者審査委員会

はじめに

むつ市（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。以下「PFI法」という。）に基づき、（仮称）田名部まちなか団地整備事業を実施する民間事業者を、透明性及び公正性をもって選定するため、（仮称）田名部まちなか団地PFI事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。

新型コロナウイルス感染症拡大という未曾有の状況の中、審査委員会では、オンライン等を用い、令和2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2年12月23日に優先交渉権者を選定し、令和2年12月28日に市に対して答申した。

市は、審査委員会による選定結果を踏まえ、令和2年12月28日に優先交渉権者を決定及び公表した。

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3年2月5日

（仮称）田名部まちなか団地PFI事業者審査委員会

委員長 北原 啓 司

副委員長 月 永 洋 一

委員 吉 田 柳一郎

委員 鎌 田 光 治

委員 川 西 伸 二

－ 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) 参加資格要件の確認.....	4
(3) 応募資格審査結果の通知.....	4
2. 提案審査の経過.....	5
(1) 提案書類の受付.....	5
(2) 提案書類、提案価格の確認.....	5
(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) 技術評価に基づく審査結果.....	6
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.....	7
4. 客観的評価（財政負担額の削減効果）.....	7
第3 審査講評.....	7
1. む官民第23号.....	8
2. む官民第22号.....	9
第4 審査委員会からの要望事項.....	10

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、応募者の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の審査を行った。

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。

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

総合評価点は250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	200 点
価 格 点	50 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構成した。

審査委員会は、応募者からの提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

審査委員会の委員は次のとおりである。

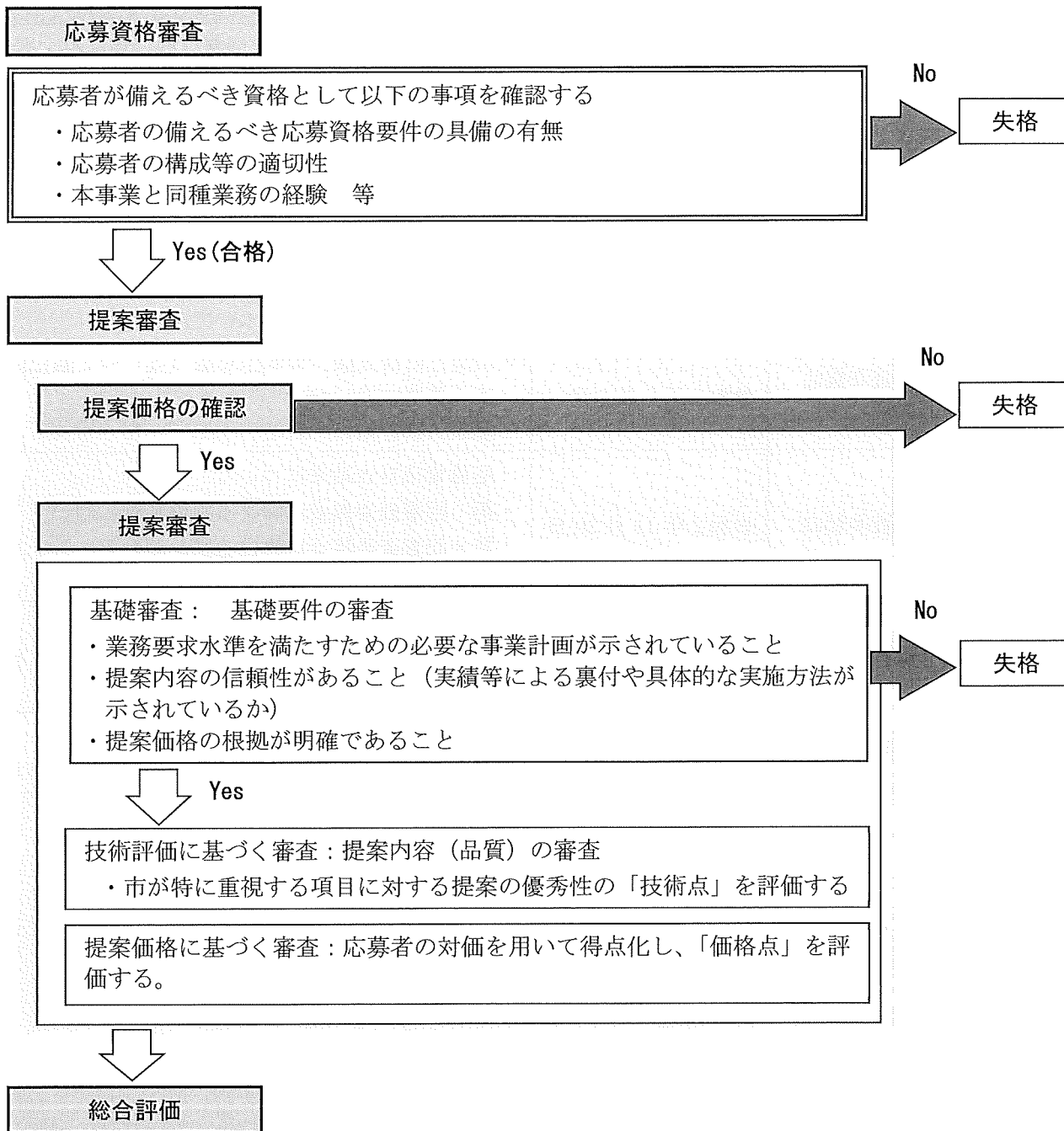
■審査委員会 委員一覧

委員氏名	所属する団体名及び役職名
委員長 北原啓司	弘前大学教育学部教授
副委員長 月永洋一	八戸工業大学土木建築工学科教授
委員 吉田柳一郎	公認会計士・税理士吉田柳一郎事務所所長
委員 鎌田光治	むつ市副市長
委員 川西伸二	むつ市副市長

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



「総合評価点」＝「技術点」＋「価格点」

最高得点者＝（優先交渉権者）

次点得点者＝（次点交渉権者）

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8回開催した。

このうち、第1回、第3回、第5回審査委員会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、書面審議により開催した。

■審査委員会の開催と審議の経緯

	日程	主な審議内容
第1回審査委員会 (書面開催)	令和2年4月21日	・実施方針(案)、要求水準書(案)等に対する各委員の意見とりまとめ
第2回審査委員会	令和2年6月29日	・特定事業の選定について ・募集要項、要求水準書(案)等について
第3回審査委員会 (書面開催)	令和2年8月6日	・実施方針修正版の承認について ・要求水準書(案)等の承認について
第4回審査委員会	令和2年8月12日	・特定事業の評価について ・募集要項等公表資料について
第5回審査委員会 (書面開催)	令和2年9月8日	・実施方針修正版、要求水準書(案)修正版に関する質疑回答について ・募集公告資料について
第6回審査委員会	令和2年11月20日	・応募資格審査結果について ・第7回審査委員会における書類審査について ・第8回審査委員会におけるプレゼンテーションについて
第7回審査委員会	令和2年12月22日	・提案書書類審査について ・第8回審査委員会におけるプレゼンテーションについて
第8回審査委員会	令和2年12月23日	・応募者プレゼンテーション ・優先交渉権者及び次点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2年9月11日付で公募型プロポーザル実施公告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2年10月16日までに2つのグループから応募表明書等が提出された。

(2) 参加資格要件の確認

市は、2グループ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、募集要項に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。

その結果、いずれの応募者も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6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（応募順）

応募者名	区分	企業名
大和リース株式会社	代表企業	大和リース株式会社 青森営業所
	構成企業	株式会社熊谷建設工業
	構成企業	株式会社橋本建設工業
	構成企業	株式会社トーリン
	協力企業	株式会社八洲建築設計事務所
合人社計画研究所グループ	代表企業	株式会社合人社計画研究所
	構成企業	積水ハウス株式会社 東北シャーマゾン支店
	構成企業	株式会社浜中土木
	協力企業	東洋建物管理株式会社 むつ営業所
	協力企業	有限会社トップ
	協力企業	有限会社システム平野
	協力企業	東北水道設備工業株式会社 むつ営業所

(3) 応募資格審査結果の通知

市は、令和2年11月4日付で、応募資格審査を通過したことを、2グループそれぞれの代表企業あてに通知した。また、審査委員会では、応募者名、代表企業、構成企業及び協力企業の名称及びそれらを類推できるものを伏せて審査を実施した。

■ 応募者名及び受付番号

応募者名	受付番号
大和リース株式会社	む官民第22号
合人社計画研究所グループ	む官民第23号

2. 提案審査の経過

(1) 提案書類の受付

令和2年12月3日に、応募資格審査を通過した応募者2グループから、市に応募書類（提案書等）が提出された。

(2) 提案書類、提案価格の確認

市は、2グループそれぞれ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、提案書類についての要求水準チェックリスト等に基づき、各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、2グループとも基礎審査は適格とした。

審査委員会は、基礎審査の結果について、第7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	む官民第22号	む官民第23号
提案価格	2,390,737,344円	2,217,977,006円
価格点	27.99	41.06

(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2グループ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審査（技術点）の評価を行った。

■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

(6) 技術評価に基づく審査結果

提案審査項目			配点	む官民第22号		む官民第23号	
				合計	平均	合計	平均
■ 1 本事業の実施方針							
1-1	本事業の実施方針の理解度	①利便性を高める将来のまちづくりへの貢献 ②新しい住み方・生活様式への対応 ③周辺景観との調和 ④持続可能な中心市街地づくりへの貢献 ⑤市の財政負担の軽減	25	106.25	21.25	100.00	20.00
■ 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 ②代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性 ③施工中のリスク管理体制、保険付保等 ④コスト削減の考え方	5	23.75	4.75	18.75	3.75
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及び今回の取組(まちづくり、災害協定、環境保全等) ②市内業者の活用・育成の提案	10	50.00	10.00	30.00	6.00
■ 3 (仮称)田名部まちなか団地の施設計画							
3-1	全体計画	①壁面等の形状や使用材料等の工夫による事業用地全体及び周辺環境との調和に配慮した景観やデザイン 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)等の配慮 ③植栽などの外構整備における既存主要樹木の保存・移植の考え方 ④住棟や多世代交流施設(集会所)、通路、広場、緑地などの配置提案による周辺環境との一体的な空間形成 ⑤入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成	25	93.75	18.75	87.50	17.50
3-2	住棟・住戸計画	①市営住宅の日照、通風、プライバシー等を確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境の形成 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	15	48.75	9.75	56.25	11.25
3-3	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への配慮 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機能への配慮	10	32.50	6.50	30.00	6.00
3-4	安全・防犯への配慮	①災害時の安全確保への配慮(火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等) ②住戸内外事故防止への配慮 ③歩車分離等の安全性、路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 ④視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮	10	37.50	7.50	35.00	7.00
3-5	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建物の断熱性能による地球温暖化への配慮 ③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、LCCO2の削減等の環境共生への配慮 ④CASBEE評価ランク(B+以上)	10	35.00	7.00	37.50	7.50
3-6	ライフサイクルコストへの配慮	①日常の修繕、維持管理、設備機器取扱等のしやすさへの配慮(外構、緑化等を含む) ②将来的な維持管理コスト低減のための配慮 ③建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮	10	35.00	7.00	32.50	6.50
■ 4 (仮称)田名部まちなか団地の施工計画							
4-1	施工計画	①適切な施工計画、工期遵守や工期短縮提案 ②施工体制の信頼性(市への報告体制等を含む) ③施工監理体制等の品質保持への配慮 ④十分な安全対策 ⑤施工中の近隣(当団地を含む)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)	10	35.00	7.00	42.50	8.50
4-1	施工計画	④十分な安全対策 ⑤施工中の近隣(当団地を含む)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)	10	30.00	6.00	35.00	7.00
■ 5 入居者移転支援業務の実施計画							
5-1	入居者移転支援	①高齢入居者等に配慮した円滑な移転支援、居住者ニーズへの対応サービス提案 ②円滑な移転支援が実施可能な人員・体制の構築	5	18.75	3.75	20.00	4.00
5-1	入居者移転支援	②円滑な移転支援が実施可能な人員・体制の構築	5	18.75	3.75	18.75	3.75
■ 6 (仮称)田名部まちなか団地の維持管理計画							
6-1	実施計画	①居住者に配慮した計画・作業内容等 ②創意工夫及びノウハウを活かした質の高いサービスの提供 ③災害の発生を想定した危機管理体制や対応等 ④業務従事者への教育、研修計画	5	15.00	3.00	20.00	4.00
6-2	修繕計画	①建築物及び建築設備並びに附帯施設等の保守管理計画 ②不具合の早期発見と修繕計画への反映 ③効率的な修繕計画 ④修繕等に係る入居者対応 ⑤具体的なセルフモニタリング方法 ⑥修繕計画の具体性 ⑦維持管理業務コスト削減の考え方 ⑧長期修繕計画書の策定	20	70.00	14.00	80.00	16.00
■ 7 全体事業計画							
7-1	資金調達計画	①資金調達計画の確実性 ②資金調達の安定化のための具体的な方策	5	18.75	3.75	17.50	3.50
7-2	資金収支計画	①不測の資金需要に対する予備的資金の確保等キャッシュフロー不足への具体的な対応策と有効性	5	17.50	3.50	16.25	3.25
■ 8 その他事業者による業務の提案							
8-1	事業者による提案	①地域コミュニティ形成に貢献する取組の提案 ②本団地周辺地域の活性化方策の提案 ③その他事業者独自の提案	5	21.25	4.25	16.25	3.25
8-2	上記以外に評価すべき項目		5	16.25	3.25	20.00	4.00
合計			200	741.25	148.25	733.75	146.75

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

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、総合評価点が最大となった受付番号む官民第 23 号の応募者を優先交渉権者に選定し、その後応募者の実名を確認した。

審査委員会は、令和 2 年 12 月 28 日付で、市に対して、株式会社合人社計画研究所を代表企業とする む官民第 23 号 を優先交渉権者、大和リース株式会社を代表企業とする む官民第 22 号 を次点交渉権者として選定したことを文書で答申した。

■総合評価結果

評価項目	配点	む官民第 22 号	む官民第 23 号
技術点	200	148.25	146.75
価格点	50	27.99	41.06
総合評価点	250	176.24	187.81
結果		次点交渉権者	優先交渉権者

※技術点については、審査委員の審査結果による技術点の平均点

4. 客観的評価（財政負担額の削減効果）

本事業を、優先交渉権者の提案に基づき市自らが実施する場合及びPFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

その結果、PFI 事業として実施することにより、市が直接事業を実施する場合と比較して、事業期間全体を通じた市の財政負担額は、現在価値換算で約 16.41%削減できる見込みである。

第 3 審査講評

本事業は、市営住宅を田名部駅の跡地である事業用地へ集約建替し、良好な居住環境の創出とまちなか居住を推進することにより、市の将来像「笑顔かがやく 希望のまち むつ」の実現に向けたコンパクトシティ構想によるまちづくりを効果的に進める事業であり、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。

本事業への提案は、市営住宅として新たな生活様式への対応、建築計画が難しい南北に細長い敷地への対応、敷地の東西地域の連結、多雪寒冷の厳しい気候条件、ライフサイクルコストに配慮した安定的な維持管理など難しい課題への対応が求められるものであった。

本提案にあたっては、募集選定スケジュールがタイトな案件であるにもかかわらず、多くの企業から関心を寄せていただき、最終的に 2 グループからの応募をいただいたことに深く感謝申し上げる。また、2 グループの提案は、難解な事業に対する回答として短期間であるにもかかわらず、グループ内の事業者の連携による創意工夫が盛り込まれた優れた提案であり、提案書作成における努力に対して敬意を表する。

応募者の提案内容に対して主に評価した点について、審査講評として以下に示す。

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。

1. む官民第 23 号

【 事業の実施体制 】

事業の実施体制について、全国トップレベルの PPP/PFI 事業の実績を有していること、構成企業、協力企業における業務・責任分担が明確に示されているとともに、市も含めた関係者全員が業務状況や課題を共有できる情報共有ツールによる事業実施、工業化建築によるメリットを活かした設計～建設までのコスト縮減及び構造耐力上の主要部、雨水進入を防止する部分についての 20 年保証が評価された。

【 施設計画（住棟・住戸計画） 】

住棟計画として 1～1.5m の庇による夏の日射遮蔽と冬期の日差しの確保、住戸の東西配置による全住戸均等に日照が確保できる住棟計画、「ふれあい通路」による雨雪に当たることのない住棟へのアクセスが評価された。

住戸計画として、鉄骨造でありながら RC 造と同等の遮音性の確保。広い空間を確保した玄関土間、可動間仕切収納による住まい方の変化に対する柔軟性、ワークスペースの確保等が評価された。

【 施設計画（環境負荷の低減） 】

建設現場からの廃棄物 100%再資源化、ハイブリッド光触媒仕様の外壁、CASBEE A ランクの取得を目指す提案が評価された。

【 施工計画 】

7 ヶ月の工期短縮、地下水位が高いことを考慮した液状化対策の実施、屋根工事をユニット化することにより屋根工事の工程を縮減し、降雪前までに完了させ、天候に影響されない工事計画、近隣対応窓口の設置、近隣住民を対象とした現場見学会の実施が評価された。

【 入居者移転支援 】

高齢入居者等の支援について、生活相談員と連携すること、個別対応・訪問等の実施が評価された。

【 維持管理計画 】

独自の保証制度による引渡後 20 年間の保証、災害時の臨時点検を含む複層的な点検の実施、コールセンターによる 24 時間 365 日体制の緊急時対応窓口の設置、緊急時に 20 分以内に警備員及び協力企業が現地に駆けつける体制、情報共有ツールによる意見・苦情のデータベース化及びマニュアル化等が評価された。

修繕計画については、年 1 回の建物点検及びドローン等の最新機材を活用した高所部位点検の実施、30 年間の長期修繕計画の提案等が評価された。

【 その他事業者による提案 】

近隣住民へのヒアリングを含む現状調査を十分に行った提案であり、プレゼンテーションにおける十分な準備、わかりやすい説明等本事業への意気込みが感じられた点が評価された。

2. む官民第 22 号

【 本事業の実施方針の理解度 】

地域に開かれた市営住宅として、住民に開かれた集会所・公園の配置、市内企業の豊富な地域貢献活動実績を活かした地域の交流機会の創出、新たな地域コミュニティづくりへの貢献、大規模修繕不要な耐用年数 70 年の RC 造の採用が評価された。

【 事業の実施体制 】

経験豊富な代表企業と建設企業が市内企業 2 社、維持管理企業として市内企業 1 社が参画した地域密着型の事業実施体制が評価された。

【 地域社会への貢献 】

市内建設企業による地域貢献活動の実績、近隣商店街と交流・イベント協力、市内企業への事業費の 84%を発注するなど大きな地域経済への貢献が評価された。

【 施設計画（全体計画）】

商店街通りから正面に見える集会所、杉板、木ルーバーによる町屋風デザイン。ふれあい広場の配置、東側住宅街とのプライバシー及び各住戸のプライバシーを確保するためのバッファゾーンの確保が評価された。

【 施設計画（ユニバーサルデザインへの配慮） 】

フロア毎の色分けなど居場所を認知しやすい計画、アクセシブルデザインの採用による使いやすい施設を目指す提案が評価された。

【 施設計画（安全・防犯への配慮） 】

RC 造による災害時にも強い構造体の採用、災害時避難場所としての集会場の活用、マンホールトイレの設置、受水槽への仮設水洗設置による災害時の活用、浸水対策としての+730mmの盛土等が評価された。

【 施設計画（ライフサイクルコストへの配慮） 】

高強度コンクリートの採用による中性化時期を遅くすることで耐久性の高い構造体の採用、スケルトン・インフィル住宅等が評価された。

【 資金調達計画 】

代表企業による高い出資比率と劣後ローン拠出による安定性の高い資金調達計画が評価された。

【 資金収支計画 】

DSCR 1.39 倍、PIRR 9.36%、EIRR 8.33%と安定した SPC の経営計画、不測の資金需要に対応する代表企業の追加劣後融資枠の設定など万一の場合も考慮した収支計画が評価された。

【 その他事業者による提案 】

地域の NPO 法人との連携による植樹の提案や集会所を活用した子ども食堂の開設、地域の団体、小中学生等を対象とした設計ワークショップを開催し、外構・外観デザインに反映すること等が評価された。

第4 審査委員会からの要望事項

今後「む官民第23号」は、市と基本協定及び特定事業契約を締結するために協議を行うことになるが、市の要求水準のみならず、提案した内容を確実に履行するとともに、より効果的な事業とするために審査委員会としては、次の事項に留意して事業を実施されることを求める。

- ①施設の設計段階において、地元の団体、住民等からよく意見を聞き、外部空間も含めた施設計画に反映できるような取組を実施して欲しい。
- ②維持管理に係る費用について必要十分な金額により提案していると思うが、余裕がある金額ではないと捉えている。15年間という長期事業となるため、必要な部分にはしっかりと費用をかけ、より良い維持管理を実施して欲しい。