

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

審査速報

令和4年(2022年)2月9日

一 目 次

第1	審査経緯	1
1	審議会委員の構成	1
2	審議会の審査経緯	1
第2	審査結果	2
1	参加資格審査（一次審査）	2
2	基礎審査（二次審査）	2
3	事業提案審査（二次審査）	2
4	優先交渉権者等の決定	3
第3	優先交渉権者の評価	3

第1 審査経緯

1 審議会委員の構成

区分		所属する団体名及び役職名	氏名
学識経験のある者	会長	C-まち計画室 代表	柳 沢 厚
学識経験のある者	副会長	工学院大学 建築学部 教授 設計組織ADH 代表	木下 庸子
学識経験のある者	委員	東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 教授	難 波 悠
学識経験のある者	委員	NPO法人 南房総リパブリック 代表理事	馬場 未織
神奈川県 <small>の職員</small>	委員	神奈川県横須賀土木事務所 計画建築部長	竹山 幸夫
市 <small>の職員</small>	委員	三浦市 副市長	星野 拓吉
市 <small>の職員</small>	委員	三浦市 教育長	及川 圭介

2 審議会の審査経緯

	開催日	議題
第1回	令和元年7月31日	(1) 会長及び副会長の選任について (2) 事業概要の説明 (3) 実施方針（素案）について (4) 今後のスケジュールについて
第2回	令和元年11月28日	(1) 市民向け説明会の実施概要等について (2) 実施方針（案）の説明・意見聴取について (3) 特定事業選定（案）の説明・意見聴取について (4) 今後のスケジュールについて
第3回	令和2年4月28日 ※リモート開催	(1) 実施方針（修正案）の内容確認について (2) 要求水準書（案）に関する意見聴取について (3) 選定基準書（案）に関する意見聴取について (4) 今後のスケジュールについて
第4回	令和3年5月18日	(1) 募集要項等に関する意見聴取について (2) 民間事業者の選定について【諮問事項】
第5回	令和4年2月1日	(1) 仮採点に係る意見交換 (2) 応募者への質問事項に係る協議
第6回	令和4年2月2日	(1) プレゼンテーション及びヒアリング (2) 採点に係る意見交換 (3) 民間事業者の選定について【市からの諮問に係る答申】

第2 審査結果

参加資格を審査する「参加資格審査」（一次審査）、提案内容等を審査する「基礎審査」、「事業提案審査」（ともに二次審査）に分けて実施した。

1 参加資格審査（一次審査）

参加表明があった4グループの参加資格申請書等を審査し、全てのグループが参加資格要件を満たすことを確認した。

2 基礎審査（二次審査）

参加資格要件を満たした4グループから提案書の提出を受け、全てのグループの提案が次の要件を満たしていることを確認した。

- ・必要な提案書類が全て提出されていること。
- ・提案価格について、市の設定した上限価格の範囲内であること。
- ・提案内容について、要求水準を満たしていること。

3 事業提案審査（二次審査）

(1) 提案内容の審査（提案価格を除く）

審議会の各委員は、選定基準書に従い、提案書の内容を評価して一次採点を行い、応募者からのプレゼンテーションとヒアリングを通じ、一次採点の結果を補正し、審議会において議論し、審査を行った。

審査項目	配点	登録番号(グループ)			
		1	2	3	4
提案点(a)=((1)~(8))	750	349.82	539.10	164.29	523.74
(1) 全体計画	95	42.86	68.93	21.25	63.39
(2) 整備計画	290	150.36	224.29	73.93	211.96
(3) 整備計画・提案事業	45	20.89	33.75	8.04	30.54
(4) 施工計画	25	13.39	16.96	6.25	19.64
(5) 維持管理計画	45	19.82	33.21	8.57	30.54
(6) 運営計画	140	56.43	94.64	27.86	97.14
(7) コミュニティ形成支援計画	90	40.36	55.89	18.39	59.82
(8) その他	20	5.71	11.43	0.00	10.71

(2) 提案価格の審査

市は、選定基準書に従い、4グループの提案価格から各グループの価格審査を行った。

審査項目	配点	登録番号(グループ)			
		1	2	3	4
価格点(b)	250	250.00	247.22	247.06	247.53

(3) 総合評価点の結果

上記(1)(2)より、4グループの総合評価点は以下のとおりとした。

審査項目	配点	登録番号(グループ)			
		1	2	3	4
総合評価点(c)=(a)+(b)	1,000	599.82	786.32	411.35	771.27

4 優先交渉権者等の決定

審議会は、提案価格及び提案内容を評価した結果、最も得点の高い応募者を優先交渉権者として、次に得点の高い応募者を次点交渉権者として選定した。

(1) 優先交渉権者

- ・グループ名称：合人社計画研究所グループ（登録番号2）
- ・代表企業：(株)合人社計画研究所
- ・構成企業：(株)丸山工務所、堀建設(株)、(株)奥山工務店、日本PFIインベストメント(株)
- 協力企業：(株)アイ・エフ建築設計研究所
- ・提案価格：2,112,439,810円（税込）

(2) 次点交渉権者

- ・グループ名称：三浦子育て賃貸住宅等整備事業共同体（登録番号4）
- ・代表企業：京浜急行電鉄(株)
- ・構成企業：(株)松田平田設計横浜事務所、(株)熊谷組横浜営業所、京急サービス(株)、(株)Rバンク、合同会社ドラマチック、芙蓉総合リース(株)
- ・提案価格：2,109,775,446円（税込）

第3 優先交渉権者の評価

優先交渉権者とした合人社計画研究所グループの提案内容について、以下の点を高く評価した。

- ・子育て賃貸住宅の立地を生かした住戸計画だった。海に近い三浦市ではどのような住居とすれば楽しい生活となるかとの意識をもって設計している点を高く評価した。海に面したインナーバルコニーやメゾネット、テラス付き住居の提案など間取りにバラエティがあり面白い。
- ・本施設では、駅から海に向かう歩行者の動線と、本施設に出入りする車両の動線が交

差することとなるが、車両の出口を一か所にまとめ、歩行者や車両の安全性を高める提案となっていた。

- 本施設では、異質なもの（公共施設と住宅）が一つの施設に複合化することとなる。異質なものの結合によるケミストリーが期待できるが、住宅と公共施設の出入口が互いにその存在を意識できるよう南面に比較的近接して設けられていることは、ケミストリーを生み出す試みとして評価できる。また、施設中央のコリドーにもその効果を高める役割が期待できる。
- 敷地東側を駐車場とせず、広場として有効活用する点が評価できる。
- コミュニティ形成に対する熱意のあふれる提案であった。ザ・プレイス、ダイサンカフェ、コミュニティコリドーと様々なキーワードが提案されており、実現性の高い企画であると感じられた。また、市が求める発信（広報・情報発信）についても力強い体制が計画されている。