

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

審査講評

令和4年(2022年)3月31日

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	4
第3	審査講評	4
1	各応募者の提案内容に対する審査講評	4
2	審議会からの要望事項	6

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
(1)-1 事業実施の方針・目的	10	5.71	7.14	2.50	6.43
(1)-2 事業の実施体制とリスク管理	30	13.93	22.50	5.36	20.35
(1)-3 事業の資金計画・市の財政負担 軽減策	15	5.36	10.72	2.68	10.18
(1)-4 モニタリング	20	7.86	15.00	6.43	13.57
(1)-5 地域社会・地域経済への貢献	20	10.00	13.57	4.28	12.86
(2)整備計画	290	150.36	224.29	73.93	211.96
(2)-1 コミュニティ形成に配慮した空間 デザイン、動線・ゾーニング	80	42.86	68.57	20.00	54.29
(2)-2 意匠	30	15.00	23.57	7.50	23.57
(2)-3 周辺環境との調和、木質化・地 域資源の活用、自然環境の保全	30	15.00	21.43	9.64	24.64
(2)-4 住戸計画	40	20.00	35.71	14.29	28.57
(2)-5 市民センター・図書館分館・出張 所の整備計画	70	37.50	50.00	15.00	52.50

(2)-6 維持管理への配慮(施設及び設備のメンテナンス性の向上)	15	7.50	9.11	2.14	9.64
(2)-7 防災・防犯への配慮	15	7.50	9.11	3.22	11.25
(2)-8 環境負荷の低減への配慮	10	5.00	6.79	2.14	7.50
(3) 整備計画(事業者提案エリア)及び提案事業	45	20.89	33.75	8.04	30.54
(3)-1 事業者提案エリアの計画	45	20.89	33.75	8.04	30.54
(4) 施工計画	25	13.39	16.96	6.25	19.64
(4)-1 工程計画・周辺環境への配慮	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
(5)-1 維持管理計画	30	13.93	22.50	6.43	20.36
(5)-2 長期修繕計画案の策定	15	5.89	10.71	2.14	10.18
(6) 運営計画	140	56.43	94.64	27.86	97.14
(6)-1 運営計画の策定	5	1.79	3.39	0.54	3.03
(6)-2 業務体制	5	2.14	3.22	0.54	3.75
(6)-3 人材と職場の環境	5	1.97	3.39	0.89	3.39
(6)-4 入居者の募集	20	8.57	13.57	4.28	11.43
(6)-5 入居者の管理・入居者への配慮	15	6.97	9.64	2.68	9.11
(6)-6 市民センター機能	40	15.71	27.14	10.00	30.00
(6)-7 図書館機能向上への取組	40	15.71	28.57	7.14	30.00
(6)-8 駐車場運営計画	10	3.57	5.72	1.79	6.43
(7) コミュニティ形成支援計画	90	40.36	55.89	18.39	59.82
(7)-1 全体計画	30	12.86	17.14	6.43	20.36
(7)-2 施設供用開始前における支援	10	4.29	6.43	1.79	6.43
(7)-3 施設供用開始後における支援 (3年目までに係るもの)	15	6.96	9.64	3.21	9.11
(7)-4 施設供用開始後における支援 (4年目以降のためのもの)	20	9.29	13.57	4.28	14.28
(7)-5 情報発信	15	6.96	9.11	2.68	9.64
(8) その他	20	5.71	11.43	0.00	10.71
(8)-1 他に評価すべき項目	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 審査講評

1 各応募者の提案内容に対する審査講評

各応募者の提案内容に対して高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しつつ、他方で、民間事業者のノウハウやアイデアが含まれ、当該応募者の権利、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については、必要最小限の記載に留めている。

本事業では、子育て世帯が生活しやすい住宅と、地域の交流が生まれる市民センターの複合施設を整備・運営することにより、入居者、施設利用者、地域住民のコミュニティ形成が促進されることを期待している。また、三浦海岸駅の周辺市街地における利便性を享受しながら、幕末からの記憶を継承する緑豊かな、海や農地と近接した大らかな環境の中で、また、上記の関係者が実践する「住」「遊」「学」を通じて、「三浦市ならではのライフスタイル」を具体化し、発信してゆく事業としたいと考えている。

民間事業者の創意工夫が発揮されることを期待し本事業の提案募集したところ、4

グループからの提案があり、いずれのグループからも、民間事業者の創意工夫を随所に活かした提案が寄せられ、PFI による事業実施の効果が期待できる結果であった。

全体計画に関して、いずれのグループも事業の目的をよく理解しており、街の魅力を生かし、コミュニティ形成に資する施設整備を目指すとともに、三浦市への転入促進、転出抑制を企図していることがうかがわれた。

事業実施体制とリスク管理については、2グループが SPC 設立を計画する一方で、他の2グループが SPC を設立しない計画であった。SPC を設立する提案は、構成企業・協力企業の信用リスクから本事業の実施主体を切り離すことで、破綻リスクを低減できると考えられる。他方で、SPC を設立しない提案は、コストを削減でき、事業規模に即した体制と考えられる。

市の財政負担軽減については、登録番号2、4は、構成企業等への発注額は定額で固定するとしており、また、登録番号1も建設工事において、同様の効果が得られる提案により、市の財政負担増加を抑えるとしていた。

整備計画について、登録番号2、4が子育て賃貸住宅の立地を生かした住戸計画を提案していた。登録番号2の計画について、海に近い三浦市ではどのような住戸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。登録番号4は、海に近いという立地を生かし、海への眺望を大切に提案であった。また、登録番号2、4が提案する建物の構造・意匠等は複雑なものとなっているが、登録番号1、3は、シンプルな建物を提案しており、ライフサイクル削減の観点からは評価できるとの意見も出された。4グループのうち、登録番号4の提案は、建築物の階数を絞り低層化するものであり、周辺環境にも調和し、好ましい提案であった。

コミュニティ形成に配慮した空間デザイン・ゾーニングとしては、登録番号2の提案が評価できる。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、公共施設と住宅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。

外構計画について、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。また、外構の活用策として、他のグループが駐車場としているところ、登録番号2は敷地東側を駐車場とせず、広場として活用する点が評価できる。

事業者提案エリアの整備計画及びコミュニティ形成支援業務について、登録番号2及び4の提案が目をつけた。登録番号2の提案は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た。登録番号4の提案

については、地元根差した企業から多く関心表明を得ている点が評価できた。

2 審議会からの要望事項

本審議会より、本事業をさらに充実したものとするために、優先交渉権者に対して、以下に示す項目を十分に考慮することを望む。

- インナーバルコニーの配置による居室の光環境に配慮し、部屋の間仕切り材料の検討等について適切な対応をすること。
- 建物の形状が複雑なので、建物のメンテナンスの容易性や長期間に亘る機能維持のためにも、プランを変えない程度にシンプルにする工夫をすること。
- 市との協議により、使用するガス種別を検討すること。
- エントランス広場からコミュニティ広場への人の流れや視界的にもスムーズに抜けられるように入居者用ごみ置き場や構造物、付帯施設等の外構配置を考慮すること。
- コミュニティコリドーについては、コリドーの幅員やコリドーに面する出入口の位置等を検討し、交流が促進、誘発されるための利用に配慮し、快適で魅力ある空間とすること。
- コミュニティ形成のための情報発信は、既存手段だけでなく新しい方法も導入するなど広く伝わるよう工夫すること。
- 図書館を22時まで開館することについては、勤務体制が圧迫されることなく実現できるよう努めること。
- キッズスペースの夏場の暑さ対策（日差し、人工芝の熱）に配慮すること。
- 地域のコミュニティ形成に向けた取組は、地域の意見も聞いて柔軟に対応すること。
- 避難経路に係る階段の幅、避難階段への出入口の大きさなど、2階から円滑に避難できるよう必要な工夫すること。
- 道路から駐車場への出入口を1か所にまとめる際、入居者と市民センター利用者の誤用防止や、動線の交錯による事故防止など十分な安全対策をすること。

最後に、全ての応募者から様々な素晴らしい提案をいただき、本事業目的の実現に向けた熱意と努力に敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げたい。