

舟橋村子育て支援賃貸住宅等整備事業
審査講評

平成30年3月19日

舟橋村子育て支援賃貸住宅等整備事業に係る
審査委員会

第1. はじめに

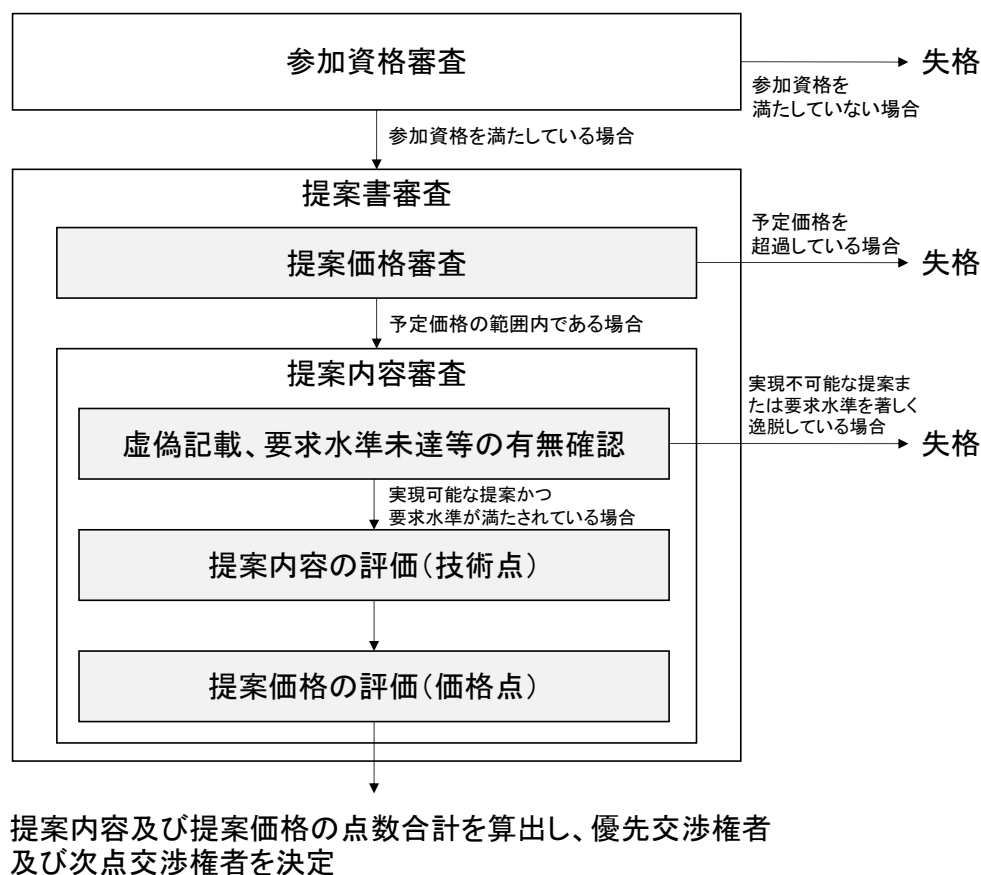
舟橋村（以下「村」という。）が平成29年10月25日に公募を行った「舟橋村子育て支援賃貸住宅等整備事業」（以下「本事業」という。）について、本事業の優先交渉権者及び次点者を選定しましたので、以下に審査にあたっての審査講評を公表します。

本事業は、村が掲げる「子育て共助のまちづくり」において掲げた3年間で20世帯の増加を目標に、子育て世代の流入促進とコミュニティ醸成を促進すると連携の整備を目指すものです。公募にあたっては、7者と大変多数の事業者またはグループよりご提案いただきました。いずれの提案についても、村のコンセプトに合致した意欲的な内容となっており、提案準備等にご尽力いただきましたすべての事業者及びグループの皆さまに対し敬意を表します。

第2. 提案の審査方法

1. 審査の流れ

本事業における優先交渉権者・次点者決定までの審査は以下のとおりの手順にて行いました。



(1) 参加資格審査

参加資格審査は、募集要項に示す提案者が備えるべき参加資格要件を満たしているか審査し、参加資格要件を満たしていない提案者は失格とします。

(2) 提案価格審査

提案者が提案書に記載した提案価格が、村の設定する予定価格の範囲内であることを審査します。提案価格が予定価格を超える場合は失格とします。

(3) 虚偽記載、要求水準未達等の有無の確認

提案内容において、実現不可能な提案または要求水準を著しく逸脱した提案については失格とします。

(4) 提案内容審査の評価（技術点）

村に設置される審査委員会において、「基本コンセプトに係る事項」、「実施体制／リスク対応に係る事項」、「施設計画に係る事項」、「その他」の各評価事項について、評価を行いました。

提案内容の評価は、評点は各提案者間の相対評価とし、審査項目ごとに以下の評価基準において、審査委員会にて提案内容の審査を行い、評点を行いました。

評価点	水準
A	他の提案と比べて著しく提案が優れている
B	他の提案と比べて提案が優れている
C	他の提案と同等程度
D	他の提案と比べて提案が劣っている
E	他の提案と比べて著しく提案が劣っている

(5) 提案内容審査の評価（価格点）

価格点の評価にあたっては、各提案者の提案価格の予定価格からの乖離幅を定量的に比較するため、以下の計算式を用いて評価を行いました。

$$\text{計算式} = \left(1 - \frac{\text{提案価格}}{\text{予定価格}} \right) \times 10 \text{点}$$

2. 審査委員会の設置

審査委員会を構成する審査委員は以下のとおりです。

役職等	氏名
社会福祉法人富山 YMCA 福祉会ふなはし保育園 園長	窪田 広美
株式会社 AsMama 代表取締役社長・CEO	甲田 恵子
国立大学法人富山大学 学長補佐	◎秦 正徳
舟橋村 副村長	古越 邦男
富山県土木部営繕課 課長	光田 章
デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社 パートナー	山田 泉

(五十音順、敬称略、◎は委員長)

3. 選定・評価基準、配点

提案審査にあたっては、選定・評価基準及び配点は次表のとおりです。

【選定・評価基準】

対応 様式	評価項目		内容	配点	
様式 3-6	基本コンセプト		村のコンセプトを理解し、そのコンセプトに沿った提案となっているか、子育て・コミュニティ形成に関する十分な知見を有し、考慮した提案内容となっているか	5	
様式 3-7	実施体制／リスク対応		メンバーの役割分担が明確か、責任体制の明確か、村との協力態勢が構築されており、熱意が見込まれるか、リスクの考え方が的確となっており、リスク管理体制やリスク分担が適切であるか	5	
様式 3-8	施設 設計 画 ※設計 図書に 関する 提出書 類全般 の提案 書が審 査対象 に該当	全体配置 計画	子育て支援住宅としての適切性	村の考える子育て支援のコンセプトに合致した施設となっているか	20
			子育ての安心・安全への配慮	子育て世帯に特有の安全性・防犯性に対し配慮しているか	
			地域コミュニティ、子育て世帯居住者への配慮	周辺住民や地域コミュニティへの配慮・共助コミュニティ構築への貢献があるか、子育て世帯に配慮した又は子育てに役立つ配置計画がなされているか	
			動線の適切性	子育て支援、コミュニティ形成に配慮した安全・安心かつ円滑な動線が確保されているか	
			その他	災害対策やプライバシーへの配慮、環境共生への配慮、景観形成への配慮がなされているか	
様式 3-9		住棟	住棟の壁・構造・省エネ	子育て世帯を想定した防音・断熱性、耐震・遮熱・劣化対策に関する性能は十分か	15
			住棟の外観評価・周辺との調和	子育て世代が住みたくなる外観か、エリア全体としてスマートな印象か(外観デザイン、周辺との色調調和)	
			子育て世帯居住者への配慮	子育て世帯に配慮した住棟・住戸計画がなされているか	
様式 3-10		住戸計画・ 子育てへの 配慮	間取り・収納・設備の使いやすさ	子育て世帯に配慮に間取り、収納に係る工夫がなされているか、子育て世帯に配慮した設備が設置されているか	10
			安心安全設計	子育て世代にとって安心・安全への配慮がされた住戸計画となっているか	
様式 3-11	公共空間	子育てに配慮したデザイン	子育て世代にとっての利便性・居住者としての使いやすさに配慮したしつらえとなっているか	15	
		地域コミュニティへの配慮	交流を生み出し、多様なイベント空間としての利用に供する工夫や設備があるか		
		地域中心にふさわしいデザイン	地域のシンボル空間として、周辺施設と一体となって親しまれる魅力的な空間となっているか		
様式 3-12	施工計画・ 全体工程	工程の妥当性、環境対策の妥当性	工程計画・環境対策計画の妥当性、工期の順守や工期短縮の提案、品質確保に向けた施工管理体制、施工体制の信頼性(村への報告体制含む)、施工中の近隣への配慮等に配慮した計画となっているか	5	
様式 3-13、 3-14	その他		地域経済への配慮	県内企業の参加等、地域経済への配慮に係る取組	5
			ライフサイクルコストへの配慮	ライフサイクルコスト低減の取り組み、工夫	5
			子育て共助モデルエリア形成への貢献	子育て共助モデルエリア形成や後背地のまちづくりに資する提案・工夫	5
様式 3-1	提案価格	設計・施工整備費用	施設整備費に係る費用	10	

第3. 提案結果

1. 提案者数

平成30年1月31日の提案書締切りまでの間に7グループからの提案がありました。

2. 参加資格審査

7グループ全てにおいて参加資格要件が満たされていることを確認いたしました。

3. 提案書審査

(1) 提案価格審査

7グループの提案価格すべてが、村の設定する予定価格の範囲内であることを確認いたしました。

(2) 提案書審査

①虚偽記載・要求水準書未達等の有無の確認

7グループの提案内容を確認し、提案内容について実現不可能な提案または要求水準を著しく逸脱した提案が含まれないことを確認いたしました。

②提案内容の評価（技術点）

7グループの提案者から提出された提案書の内容に加え、各提案者によるプレゼンテーション及び審査委員による質疑応答の内容を踏まえ、審査委員会にて技術点に係る審査を行いました。審査の結果、各評価項目における技術点評価に係る各提案者の評価点は以下のとおりとなりました。

評価項目（配点）		提案者1	提案者2	提案者3	提案者4	提案者5	提案者6	提案者7
基本コンセプト（5点）		3	4	3	4	5	4	3
実施体制/リスク体制（5点）		2	4	3	4	4	3	2
施設計画	全体配置計画（20点）	6	18	8	16	16	11	5
	住棟（15点）	9	12	9	11	12	9	8
	住戸計画/子育てへの配慮（10点）	6	7	6	9	9	7	6
	公共空間（15点）	7	15	9	14	13	6	6
	施工計画/全体計画（5点）	2	5	3	5	5	4	3
その他（15点）		6	11	9	11	14	9	7
合計（90点）		42	76	50	74	78	53	40

評価項目ごとの審査委員会における主な講評の内容は以下の通りです。

評価項目	審査講評
基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者全体として、発注者の意図を組んだコンセプトとなっていた。 ・ 特に提案者 5 については、納得できる内容となっており、全体のバランスもとれた提案となっていた。
実施体制/ リスク体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者 2 については、実際の子育て世代が企画・立案を行い、実際の子育てニーズを勘案した企画を行う体制となっていること、プレゼンテーションでも熱意のある説明がなされた点が評価された。 ・ また、提案者 4 及び提案者 5 については、組織的な実施体制、丁寧なリスク分析及び対応方策が検討された提案となっていた。 ・ 一方、提案者 1 及び提案者 7 については、リスク対応について、具体的なリスクの抽出、及び対応方策が提案されていない点に懸念があった。
全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者 2 については、エントランスや駐車場の設え・配置など、子育て世代のニーズをくみ取った優秀なプランとなっていた点について高く評価された。 ・ 提案者 4 及び提案者お 5 については、全体としてバランスのよい計画となっていたと評価されたものの、各世帯が交流するきっかけづくりについて配慮が不十分との意見もあった。
住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者 2 については、車社会である舟橋村の現状を踏まえ、各世帯相互のコミュニケーションに係る工夫や子育て世帯特有のニーズに配慮した住棟計画がなされていた点が評価された。 ・ 提案者 5 については、隣接する保育園とのデザインの統一性に配慮し、片屋根にするなどの提案となっていた他、住棟から京坪川河川公園への動線のアプローチにも配慮したプランとなっており、周辺景観との調和や一体的利用を踏まえた工夫が見られた点が評価された。 ・ また、住棟の性能という観点からは、提案者 3 については、耐震性能等については、他の提案者よりも優れた提案を行った点が評価された。また、提案者 5 については、住戸内の空気性能について、他の提案者よりも優れた提案を行った点が評価された。
住戸計画・子育てへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者 4 については、子育て世帯に配慮した安心安全の設計等につき、第三者機関の認定取得予定とし、個別設備の設えなど細かい部分にまで配慮の行き届いた計画となっていた点が評価された。 ・ 提案者 5 については、居住者ニーズに応じ、メゾネットタイプと平屋タイプの異なる間取りを準備するなど、柔軟な提案となっていた。また、収納について一般的な集合住宅の 2 倍確保するなど、他と比べても優位な提案となっていた点が評価された。 ・ 提案者 2 については、間取りや収納・設備、安心設計について、安全へのさらなる配慮が求められるものの、各住戸の前まで車寄せが可能である等具体的な工夫に係る提案等がなされている点につき評価された。

公共空間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者 2 については、子育て世帯間のコミュニケーション創出のため、具体的な利用イメージを踏まえた多様な仕掛け、工夫等が提案されていた点について高く評価された。 ・ 提案者 4 については、性格の異なる複数の広場等が整備されるなど意欲的な提案となっていた点につき評価された。ただし、一部の委員からはややエリア完結型の印象を受けるとの指摘もあった。 ・ 提案者 5 については、京坪川河川公園に向けた広幅員の歩行者専用路が設けられ、地域住民を含む多様な利用者の利用を呼び込むことが見込まれるとともに、緊急時には緊急車両の進入も可能であり、有用であると評価された。その一方で、子ども遊び場に係る提案について、提案者 5 の入居者ターゲットとなる未就学児への配慮に欠けているのではないかという意見があった。
施工計画・全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者 2、提案者 4 及び提案者 5 については、工事期間中、隣接するこども園や近隣小学校への対応を含めた安全管理が意識されている提案となっていた点が評価された。 ・ 提案者 4 及び提案者 5 については、工場生産による工業化住宅であり、施工の短縮化が図れる提案となっていた点が、提案者 2 については、木材のプレカットにより、現場での作業を最小限にし、工期の短縮化を図れる提案となっていた点が評価された。 ・ 提案者 6 については、複数の住棟を整備する際、異なる施工業者に施工を行わせることで、工期の短縮を図る提案となっていた点が評価された。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者 5 については、当該エリアにて活動する者が構成員に含まれているほか、将来の運営段階を意識した意欲的な提案となっている点が評価された。 ・ また、提案者 4 及び提案者 5 については、鉄骨造の集合住宅に係る提案となっており、木造と比べて耐用年数が長期に及ぶなど、ライフサイクルコスト面での有利性があった。 ・ 提案者 2 については、子育て共助エリア形成に向けた各種工夫や提案が示された意欲的な提案となっていたものの、当該工夫を実現させるための具体的な仕掛け等が示されていない点につき、懸念が示された。

②提案内容の評価（価格点）

7 グループの提案者による提案価格につき評価を行ったところ、各グループの価格点は以下の通りとなりました。なお、村が設定する予定価格は320,400千円で、価格点は当該予定価格からの乖離幅により定量的に評価を行いました。

評価項目（配点）	提案者 1	提案者 2	提案者 3	提案書 4	提案者 5	提案者 6	提案者 7
提案価格 （単位：千円）	268,768	302,356	279,250	302,400	299,990	279,700	275,000

価格点 (10点)	1.1	0.0	0.8	0.0	0.1	0.8	0.9
-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

③総合評価

技術点および価格点を合計し、総合評価点を算出したところ、優先交渉権者は提案者5、次点は提案者2との結果となりました。

	提案者 1	提案者 2	提案者 3	提案書 4	提案者 5	提案者 6	提案者 7
技術点 (90点)	42	76	50	74	78	53	40
価格点 (10点)	1.1	0.0	0.8	0.0	0.1	0.8	0.9
総合評価点	43.1	76.0	50.8	74.0	78.1	53.8	40.9

4. 優先交渉権者及び次点者

審査の結果、優先交渉権者及び次点者は以下のグループとなりました。

優先交渉権者：積水ハウスグループ（代表企業：積水ハウス株式会社富山営業所、構成企業：有限会社金岡造園、株式会社柴崎農園、株式会社福田園）

次点者：塩谷建設株式会社（代表企業：塩谷建設株式会社）

5. 優先交渉権者及び次点者に対する付帯事項について

優先交渉権者の提案については、審査委員会での協議において、軒先から公道・歩行者路までの幅が比較的狭く、降雪時の屋根からの落雪について懸念が示された。また、駐輪場が一か所にまとまって配置されているため、一部住棟での駐輪場へのアクセスが不便となっている点に懸念が示された。また、公共空間の設えについて、優先交渉権者が提案する入居者ターゲットとなる未就学児への配慮に欠けているのではないかという意見があった。加えて、住棟の色調について、エリアのイメージや子育て世帯の志向等を踏まえ、再度検討が行われることが望ましいとの意見もあった。上記、審査委員会からの意見等を踏まえ、村との設計協議等において、可能な限り修正・配慮等が行われることが求められる。

次点者の提案については、キッズエリアが住棟2階に設置されるプランとなっており、アクセス性が悪く、動線上の安全性も低い点が懸念されるという意見があった。次点者が事業者となる場合には、2階の共用廊下の冬の雪対策や階段周りの転倒防止策などの安全性向上を企図し、少なくとも住棟階段にスロープをつけるなどの工夫がなされることが求められる。居住スペースにおいては、吹き抜け部分に伝わると考えられる隣接からの振動を防止するなどプライバシーの確保にも配慮されたい。