

東大阪市宮上小阪東住宅  
建替事業

審査講評

平成 28 年 9 月 30 日

東大阪市宮上小阪東住宅整備事業者選定委員会



## はじめに

東大阪市（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。）に基づき東大阪市営上小阪東住宅建替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、執行機関の附属機関に関する条例（昭和 42 年東大阪市条例第 15 号）により、東大阪市営上小阪東住宅整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会では、平成 27 年 10 月 1 日の第 1 回選定委員会から約 1 年にわたり、選定方法について審議を行うとともに、入札参加者の提案内容について審査を行い、平成 28 年 8 月 30 日に落札候補者を選定し、市に対して答申した。市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、平成 28 年 9 月 6 日に落札者を決定及び公表した。

当審査講評は、落札候補者の選定が終了したことを受け、選定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。

平成 28 年 9 月 30 日

東大阪市営上小阪東住宅整備事業者選定委員会

委員長	森本	信明
副委員長	山口	健太郎
委員	岡	絵理子
委員	木虎	孝之
委員	立花	静
委員	川東	絵里
委員	山口	隆義



— 目次 —

第1	審査手順及び選定委員会の開催状況 .....	1
1.	審査の方法 .....	1
2.	審査の体制 .....	1
3.	審査の手順 .....	2
4.	選定委員会の開催状況 .....	3
第2	審査の経過及び審査結果 .....	4
1.	入札参加資格審査 .....	4
2.	提案審査の経過 .....	6
3.	総合評価点の算出、落札候補者の選定及び市への報告 .....	7
第3	審査講評 .....	9
1.	各入札参加者の提案内容に対する審査講評 .....	9
2.	各入札参加者の入札価格に関する評価 .....	11
3.	総合評価について .....	11
第4	総評 .....	12

## 第1 審査手順及び選定委員会の開催状況

### 1. 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）にて行うものとした。

また、落札候補者を選定するための審査の方法は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する第一次審査及び入札提案の内容に関する第二次審査の二段階で実施した。

第一次審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の第二次審査には持ち越さず、第二次審査は、入札参加資格があると認められた者を対象とした。入札価格の確認及び基本的事項の確認を経て適格とされた提案について、提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行った。審査項目に基づいて提案内容を審査し、「提案点」として得点化を行い、さらに、入札価格に基づいて「価格点」を算出して、「提案点」と「価格点」をあわせて、「総合評価点」を算出するものとした。

$$\text{総合評価点} = \text{提案点} + \text{価格点}$$

総合評価点は100点とし、提案点と価格点の配点は次のとおりとした。

審査内容	配点
提案点	60点
価格点	40点

### 2. 審査の体制

総合評価一般競争入札を採用するに当たり、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等で構成される選定委員会を設置した。

選定委員会は、入札提案について落札者決定基準に定める審査項目表に基づき評価を行い、落札候補者を選定した。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定したものである。

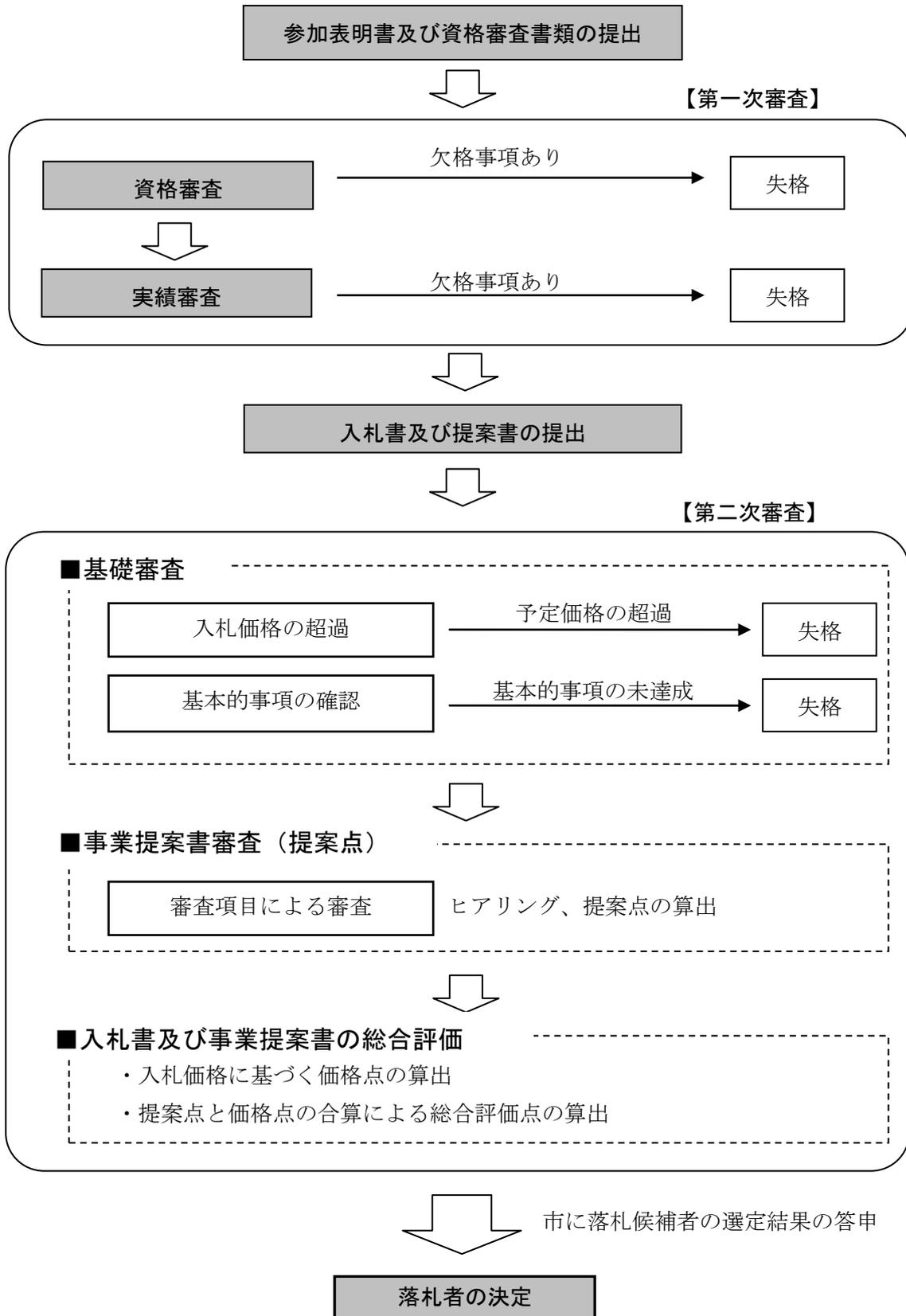
選定委員会の委員は次のとおりである。

区分	氏名	専門・所属
委員長	森本 信明	近畿大学名誉教授
副委員長	山口 健太郎	近畿大学建築学部准教授
委員	岡 絵理子	関西大学環境都市工学部教授
委員	木虎 孝之	清和法律事務所・弁護士
委員	立花 静 (※) (前委員 高橋 克茂)	東大阪市副市長
委員	川東 絵里 (※) (前委員 甲田 博彦)	東大阪市経営企画部長
委員	山口 隆義 (※) (前委員 藤田 功)	東大阪市建設局建築部長

※前委員の退職・異動に伴い、平成28年4月1日付で委員に就任

### 3. 審査の手順

落札候補者の審査及び選定は、以下の手順で実施した。



#### 4. 選定委員会の開催状況

次のとおり選定委員会を開催した。

日程	会議名	主な審議内容
平成 27 年 10 月 1 日	第 1 回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 委員長、副委員長の選任</li><li>・ 実施方針（案）、要求水準書（案）について</li><li>・ 落札者決定基準（案）について</li></ul>
平成 28 年 1 月 21 日	第 2 回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 実施方針等に関する質疑回答（案）について</li><li>・ 特定事業の選定（案）について</li><li>・ 落札者決定基準（案）の審査項目表、様式集について</li></ul>
平成 28 年 2 月 9 日	第 3 回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 入札説明書（案）について</li><li>・ 要求水準書（案）について</li><li>・ 落札者決定基準（案）及び様式集について</li><li>・ 基本協定書（案）及び特定事業契約書（案）について</li></ul>
平成 28 年 5 月 24 日	第 4 回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者決定までの審査の流れについて</li><li>・ 第二次審査の審査手順について</li><li>・ 提案書の評価方法について</li></ul>
平成 28 年 8 月 4 日	第 5 回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事務局報告（第一次審査及び基礎審査）</li><li>・ 提案書審査</li><li>・ ヒアリングでの質疑について</li></ul>
平成 28 年 8 月 30 日	第 6 回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者ヒアリング</li><li>・ 落札候補者の選定</li></ul>
平成 28 年 9 月 6 日	第 7 回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 審査講評について</li></ul>

## 第2 審査の経過及び審査結果

### 1. 入札参加資格審査

#### 1-1 入札参加資格審査書類の受付

平成 28 年 3 月 14 日付けで入札公告した本事業について、平成 28 年 5 月 25 日から平成 28 年 5 月 31 日までの間に 4 グループから入札参加資格審査書類が提出された。市は、入札参加者に求めた提出書類がすべて揃っていることを確認した上で受付けた。

#### 1-2 参加資格要件の確認

市は、4 グループが提出した入札参加資格審査書類をもとに、入札説明書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、いずれの入札参加者も入札参加資格を満たしていることが確認された。入札参加資格審査の結果は、第 5 回選定委員会において市から報告を受けた。入札参加資格を満たしているとされた入札参加者は、次のとおりである。

#### <入札参加資格を満たしているとされた入札参加者>

入札参加者	区分	企業名	業務分担 (※)
日本エスコン グループ	代表企業	株式会社日本エスコン	入居者移転支援業務企業
	構成企業	株式会社大建設 大阪事務所	設計企業 1、工事監理企業 1
		株式会社ノバック 大阪支店	建設企業 1
岩田地崎建設 グループ	代表企業	岩田地崎建設株式会社 大阪支店	建設企業
	構成企業	協同組合都市設計連合	設計企業 1、工事監理企業 1
		株式会社太陽建設	建設企業 1
		大容建設株式会社	建設企業 2
		日本ハウズイング株式会社	入居者移転支援業務企業 1
東レ建設 グループ	代表企業	東レ建設株式会社	建設企業
	構成企業	株式会社市浦ハウジング&プラン ニング大阪支店	設計企業 1、工事監理企業 1
		中林建設株式会社 東大阪営業所	建設企業 1
		大勝建設株式会社 東大阪営業所	建設企業 2
		東レハウジング販売株式会社	入居者移転支援業務企業 1
長谷工コーポ レーション グループ	代表企業	株式会社長谷工コーポレーション 関西	建設企業、入居者移転支援業務企 業
	構成企業	株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部	設計企業 1
		株式会社ユージェーコンサルタンツ	工事監理企業 1

※業務分担は入札参加資格審査書類に記載された各企業の本事業における役割。

### 1-3 入札参加資格審査結果の通知

市は、平成 28 年 6 月 23 日付けで入札参加資格審査の結果、入札参加資格を満たしていることを、4 グループそれぞれの代表企業あてに通知した。

なお、より一層の審査の公平性及び客観性を期すため、入札参加者については受付番号を付した。選定委員会では、審査に当たって入札に参加した応募グループ名、代表企業、構成員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実施した。

受付番号	入札参加者
21	日本エスコングループ
24	岩田地崎建設グループ
43	東レ建設グループ
55	長谷工コーポレーショングループ

## 2. 提案審査の経過

### 2-1 提案書類の受付

平成28年7月5日から平成28年7月7日に入札参加資格を満たしているとされた入札参加者4グループから市に提案書類が提出された。

### 2-2 入札及び入札価格の確認（開札）

平成28年7月7日の提案書類提出締め切り後に、入札及び開札を行った。市は、入札のあった4グループそれぞれの入札書に記載された入札価格が、すべて予定価格の範囲内であることを確認した。開札では、入札価格が予定価格を超えていないことや入札書に不備のないことのみを確認し、入札価格の公表は行っていない。なお、入札価格については選定委員会による評価が終了した後、委員に公表されたもので、各委員の評価には影響していない。

#### <入札価格の確認結果>

予定価格		税抜
		4,278,500,000円
入札 価格	受付番号21番	4,278,500,000円
	受付番号24番	3,902,723,000円
	受付番号43番	3,923,000,000円
	受付番号53番	4,010,000,000円

### 2-3 入札書類の確認

市は、入札のあった4グループそれぞれの入札書類がすべて揃っていることを確認した。

### 2-4 基本的事項の確認

市は、提案書類の基本的事項確認表等に基づいて、各入札参加者の提案内容が基本的事項を満たしていることを確認した。その結果、市は、各入札参加者の提案内容が基本的事項を満たしていることを確認できたため、4グループとも適格とした。選定委員会は、基礎審査の結果について、第5回選定委員会において市から報告を受け、これを確認した。

### 2-5 提案書審査

選定委員会は、基礎審査で適格とされた4グループの提案について、落札者決定基準に定める審査項目表に基づき、委員それぞれが5段階評価により評価点の採点を行い、選定委員会として提案書審査の評価を行った。

### 2-6 価格審査

提案書審査による評価の確定後に、価格点を落札者決定基準に定める以下の算定式に基づいて算出し、価格審査を行った。

#### 【算定式】

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案された最低の入札価格}}{\text{入札価格}} \times 40 \text{点}$$

(小数点第3位を四捨五入)

### **3. 総合評価点の算出、落札候補者の選定及び市への報告**

選定委員会は、算出された提案点と価格点を合算した総合評価点を算出し、総合評価点の平均値が最大となった受付番号 43 の参加グループを選定委員会として落札候補者に選定し、その後入札参加者の実名を確認した。

選定委員会は、平成 28 年 8 月 30 日付けで市に対して、東レ建設グループを落札候補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	2 1	2 4	4 3	5 5
提案点	60	31.83	32.87	42.93	36.65
価格点	40	36.49	40.00	39.79	38.93
総合評価点	100	68.32	72.87	82.72	75.58
順位		4	3	1	2
結果				落札者	

※総合評価点については選定委員会委員の総合評価点の平均値（小数点第3位を四捨五入）

□評価項目ごとの平均

（受付番号で表記）

評価項目	配点	2 1	2 4	4 3	5 5
1. 事業全体の 実施体制、安 定性等に関 する事項	<b>4</b>	<b>2.32</b>	<b>2.25</b>	<b>2.50</b>	<b>2.75</b>
(1) 事業の実施体制	1	0.61	0.54	0.64	0.75
(2) 事業の安定性	1	0.54	0.57	0.61	0.75
(3) 事業計画	1	0.57	0.61	0.64	0.61
(4) 工程計画	1	0.61	0.54	0.61	0.64
2. (新)上小阪 東住宅等の 整備等に関 する事項	<b>22</b>	<b>10.71</b>	<b>10.46</b>	<b>16.18</b>	<b>14.46</b>
(1) 施設計画に関する全般	2	0.93	0.71	1.57	1.21
(2) 安全・防犯への配慮	2	0.93	1.00	1.57	1.21
(3) 意匠・景観への配慮	2	1.00	0.93	1.50	1.57
(4) まちづくり・コミュニティの形成への配慮	3	1.39	1.50	2.14	2.04
(5) 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮	3	1.50	1.61	2.36	1.71
(6) 高齢化社会等への配慮	3	1.39	1.39	2.14	1.93
(7) 子育て世代への配慮	3	1.71	1.18	1.82	1.93
(8) 地球環境・環境共生への配慮	2	0.93	1.07	1.64	1.64
(9) 施工計画	2	0.93	1.07	1.43	1.21
3. 維持管理に 関する事項	<b>10</b>	<b>5.00</b>	<b>5.71</b>	<b>7.32</b>	<b>6.61</b>
(1) ライフサイクルコスト計画	5	2.50	2.86	3.93	3.57
(2) 管理・更新の容易性	5	2.50	2.86	3.39	3.04
4. 入居者移転 支援に関す る事項	<b>6</b>	<b>3.32</b>	<b>4.18</b>	<b>4.07</b>	<b>3.64</b>
(1) 円滑な移転支援・居住者対応サービス	3	1.71	2.14	2.36	1.82
(2) 円滑な人員・体制	3	1.61	2.04	1.71	1.82
5. 近隣・周辺に 対する影響 への配慮	<b>12</b>	<b>6.61</b>	<b>6.00</b>	<b>7.82</b>	<b>7.18</b>
(1) 騒音・振動・悪臭	3	1.50	1.61	2.04	2.04
(2) 周辺へのプライバシー対策	3	1.61	1.39	1.93	1.50
(3) 風害対策	2	1.14	1.00	1.29	1.21
(4) 安全・防犯	2	1.07	1.14	1.14	1.07
(5) 圧迫感の緩和	2	1.29	0.86	1.43	1.36
6. 地元産業へ の貢献	<b>6</b>	<b>3.86</b>	<b>4.27</b>	<b>5.04</b>	<b>2.01</b>
①地域経済・産業への貢献	3	1.82	2.04	2.04	1.61
②市内企業への発注予定額	3	2.04	2.23	3.00	0.40

（評価項目ごとに小数点第3位を四捨五入）

### 第3 審査講評

#### 1. 各入札参加者の提案内容に対する審査講評

入札参加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。

##### 1-1 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項

事業全体の実施体制、PFI 事業に係わる実績や構成企業間の明確な業務分担とその実行性を評価し、シンプルな企業構成で各業務の密な連携が期待できる提案の評価が高かった。

事業の安定性については、必要資金の確保や特定事業契約書の記載以上の保険を付保する提案について評価した。

事業計画については、各業務における業務遂行方法の提案に大きな差がなかったが、セルフモニタリングや市の確認期間の提案において評価に差が生じた。

工程計画については、近隣への影響に関する配慮についての提案に大きな差はなく、工期短縮の提案において評価に差が生じた。

##### 1-2 (新)上小阪東住宅等の整備等に関する事項

施設計画に関しては、今後、70 年間使用し続ける市営住宅として、新しい住まい方について各グループとも創意工夫された素晴らしいコンセプトが提案された。

住棟配置については、各グループともに大きな差はなかったが、階数は要求水準の限度である地上 14 階から階数を下げた地上 12 階を提案するグループがあり高く評価した。また住棟の構造安定性を図るために、階段室や EV を住棟内に組み込んだ提案についても評価をした。

住宅計画では、二戸一住宅などの変化するライフスタイルに対応できる可変性のある住戸や、コミュニティ形成に配慮したリビングアクセスなどの住戸計画、コミュニティミックスが図れる住戸配置を提案しているものを高く評価した。

駐車場の形態は提案に委ねられていたが、立体駐車場と平面駐車場で委員の意見が分かれた。立体駐車場による提案は外周のオープンスペースを平面駐車場より広く確保でき、より有効活用できるというメリットがある一方、死角の発生による防犯面の不安、騒音による近隣への影響、近隣への圧迫感、また、駐車場利用者が減少した際の施設の利活用などについて危惧された。どちらの駐車場形態も一定の評価を得ていたが、最終的に総合評価点により平面駐車場を提案した事業グループを選定した。また、多目的な場としての駐車場の集約配置も、敷地の中央に集約したものや集会所との一体配置の提案を特に評価をした。

附帯施設の配置に関しては、入居者の視点で、ゴミ置場や駐輪場の配置、エレベーターの配置が使いやすいかを評価し、どの住棟からもアクセスしやすい配置を提案しているものを高く評価した。

集会所に関しては、地域に開放された施設とする提案や入居者が利用する施設として入居者と近隣住民の動線を分けるプラン、将来のライフスタイルに対応できるよう増設を想定した仕様とするなど、各グループとも創意工夫を凝らした計画が提案され、それぞれ一定の評価を得

た。

安全・防犯については、防災機能について提案があり、集会所や多目的な場の駐車場に多様な防災機能を集約配置した提案があり、高く評価した。また、浸水時の影響を低減するために住棟の1階床高さを一定嵩上げした提案も評価を得た。

意匠・景観は、必要戸数に対して比較的敷地が狭いことから周辺への影響を低減するため、各グループから様々な提案があった。住棟計画では、高さ方向に住棟を分節したものや見上げた時の視覚ボリュームを低減したものについて、一定の評価を得た。また、植栽計画も積極的な提案があるなか四季を感じさせる植栽や維持管理を見据えたバランスのとれた提案も評価を得た。

まちづくり・コミュニティの形成については、集会所の主利用者の考え方や周辺地域との繋がりをどう考えるかで各グループの提案が異なった。そのなかで外周のオープンスペースの提案のみならず、居室と共用廊下の関係やEVホール、玄関廻りなど総合的にコミュニティ空間を生むような工夫がされたものを高く評価した。

長寿命化・ライフスタイルの変化については、要求水準を上回る住宅性能を提案したものや将来の利用形態の変化に対応できるような自由度の高い住棟計画の提案を特に評価した。

高齢化社会等に関する配慮については、要求水準を上回る住宅性能を提案したものや高齢者や車いす利用者が生活するうえで想定される様々な生活行動について、水廻りや間取りの工夫のほか、雨天時に濡れずにアクセスできる福祉車輛の寄付きスペースの提案を高く評価した。

子育て世代に関する配慮について、共用スペースや集会所などの不特定多数が利用する施設に関する提案については、各グループともに大きな差はなく、安全性・快適性を確保する提案があった。一方で、要求水準以上のスラブ厚を確保することによる上下階への騒音振動の軽減対策や子育てに配慮した間取りの提案など、居住施設の安全性・快適性の確保についての具体的な提案を評価した。

地球環境・環境共生への配慮に関しては、CASBEE のランクがより高く、施工時の工法の工夫や効果的な植栽計画、ヒートアイランド対策等による環境負荷の小さい提案を高く評価した。

施工計画に関しては、施工時の周辺環境への配慮や工期短縮・品質保持のための具体的な提案について評価した。

### 1-3 維持管理に関する事項

維持管理に関しては、ライフサイクルコストそのものよりもコスト縮減に対する具体的な提案の程度の差で、評価に差が出た。提案では、二戸分の面積で無柱・無梁空間とする提案を高く評価した。また共用縦管の予備スペースの確保や共用縦管の二戸一化など点検・改修の容易性の高いものを高く評価した。

立体駐車場は、ライフサイクルコストの上昇要因になること及び更新の難しさが危惧され、平面駐車場を提案しているものを評価した。

### 1-4 入居者移転支援に関する事項

入居者移転支援に関しては、各グループとも十分な実施体制を整えていたが、移転事務所を長期間開設する提案、24時間対応の電話相談窓口を開設する等、より移転入居者に配慮した提案を高く評価した。

また、入居者専用ホームページの作成、認知症サポーターの配置、外国語による参考資料の作成等の提案もあり、評価を得た。

### **1-5 近隣・周辺に対する影響への配慮**

騒音・振動・悪臭への配慮は、発生源の施設と住棟配置により、より周囲への配慮がなされた案を高く評価した。また、立体駐車場の供用開始後の音について危惧する意見も出された。

プライバシー対策については、全グループとも市の想定を超える範囲で緑地、並木を設ける提案があり、その中でも周辺住宅へのプライバシー対策を複合的に施した提案を特に評価した。また、1階床高さの嵩上げや目隠しパネル等を設置するという提案も評価した。

圧迫感の緩和については、委員の間で階層を下げることを重視した意見と階層が高くても見え方の工夫がされたものを重視した意見とに分かれたが、階層重視の意見が上回った。立体駐車場の整備により外周のオープンスペースを大きく確保した提案については、三方が広がるが一方がせまくなり、評価は様々であった。また、集会所を2階建とした提案についても評価は様々であったが、全体にバランスよく配置された提案への評価が上回った結果となった。

### **1-6 地元産業への貢献**

地元産業への貢献に関しては、定性的評価として、施設整備段階における市内からの積極的な調達および市内企業へのPFI事業の知識・経験の習得機会の創出に関する提案を評価した。また、市内企業への発注予定額については、定量的評価として落札者決定基準に定める計算式により得点を算出した。

## **2. 各入札参加者の入札価格に関する評価**

各入札参加者の入札価格に関する評価について、受付番号24番は予定価格より約4億円下回る入札価格であり、最も価格点が高い結果となった。次いで受付番号43番の39.79点、以下受付番号55番の38.93点、受付番号21番の36.49点との結果となった。

## **3. 総合評価について**

受付番号43番の価格点は僅差で2番目の得点となったが、提案点が最も高かったため、総合的に最も高い評価結果となった。

## 第4 総評

本事業は、更新時期を迎えた公営住宅の建替を取り巻く社会情勢のなか、公営住宅の住宅機能だけでなく将来を見据えた公営住宅ストックとして、地域における公営住宅のあり方や整備を通じた地域貢献の可能性、利用形態の変化への柔軟な対応、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様々な要素を満たすことが求められる事業である。

本事業の募集に際して、限られた建替事業用地かつ厳しい条件設定の案件であったため、民間事業者の創意工夫が発揮されにくいのではないかと懸念もあった。しかし、近年のPFI事業では、参加が多いといえる4グループからの入札参加があり、いずれの応募グループからも、民間事業者の創意工夫が随所に注ぎ込まれた提案が寄せられ、PFIによる事業実施に期待される成果のひとつとして実感できる結果であったと考えている。

落札候補者として選定した受付番号43番の提案は、施設計画全体において、階数やオープンスペースの工夫、附帯施設の配置など入居者の利便性と近隣・周辺に対する影響への配慮を双方バランスよく計画した提案であった。また、オープンスペースにおいて植栽を積極的に行い、集約した駐車場や集会所を、屋外コミュニティスペースの創出の場として周辺施設との連携を意識した配置計画に加え、集会所付近に防災機能を集約させ、地域に開かれたパブリック空間のあり方を示すなど要求水準に対して複合的かつ合理的な提案が目立った。住棟・住戸計画では、コミュニティ形成に配慮したりビングアクセスや共用空間、コミュニティミックスの提案や将来の利用形態の変化を見越した柔軟な対応ができる自由度の高い住棟計画、合理的な設計に基づく無理のないライフサイクルコストの低減や共用配管の集約化及び更新スペースの確保など維持管理・更新容易性の確保の提案をしていた。近隣・周辺の影響への配慮では、建物の階層を抑えつつ外周のオープンスペースを確保して附帯施設を敷地内部に配置するなど総合的な配慮を行い、近隣の状況を十分に把握・理解した提案をしていた。また、予定工事費の約30%を市内企業に発注することやPFI事業の知識・経験の習得機会の創出など地元産業への貢献の提案もあり、多くの審査項目において高い評価結果となった。

なお、選定委員会としては、さらに充実した事業とするために、落札候補者に対して、以下に示す項目を十分に考慮することを望む。

- ・事業実施にあたり周辺住民へ丁寧な説明を行い、理解を得たうえで事業を進めること。また工事中の安全対策は十二分に配慮し、地域と調和した安全安心な事業実施に努めること。
- ・緑地、並木等が充実した提案である一方、その維持管理は市及び入居者が行うこととなるので、維持管理の方法等は市と十分に議論し、維持管理の更なる負担軽減に配慮すること。
- ・提案された住戸プランは、入居者が居室空間を十分に活用できるように、更なる工夫を市と協議して検討すること。

最後に、全ての応募グループから様々な素晴らしい提案をいただいたことに対して、本事業への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。