

「山北駅北側定住促進住宅整備事業」に係る事業者の
選定に関する客観的な評価の結果について

「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条の規定により、事業者選定委員会により報告された「山北駅北側定住促進住宅整備事業審査講評」を、「山北駅北側定住促進住宅整備事業」に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果とし、ここに公表する。

平成24年11月20日

山北町長 湯川 裕司

山北駅北側定住促進住宅整備事業 審査講評

平成24年11月20日

山北駅北側定住促進住宅整備事業に係る

事業者審査委員会

< 目 次 >

1. 落札候補者決定までの経緯等	1
(1) 落札候補者決定までの経緯	
(2) 落札候補者の選定体制	
(3) 落札候補者の選定方法	
2. 競争参加資格確認審査	3
(1) 競争参加資格確認審査の概要	
(2) 競争参加資格確認審査の結果	
(3) 競争参加資格を有していると確認されたグループ	
3. 提案審査の概要	4
(1) 提案審査（入札金額審査）	
(2) 提案審査	
(3) 総合評価値	
別表 審査結果	
4. 審査講評	6
(1) 全体を通しての講評	
(2) 個別項目ごとの講評	
(3) 審査委員会からの要望事項	
5. 落札者の提案概要（落札者：やまきた定住促進パートナーズグループ）	10

1 落札候補者決定までの経緯等

(1) 審査の経緯

入札及び事業者の審査の主な経緯は以下のとおりである。

■入札及び審査の経緯

平成24年4月5日（木）	入札公告及び入札説明書等の公表
6月15日（金）	第1回事業者審査委員会
8月22日（水）	入札及び開札
8月31日（金）	第2回事業者審査委員会
9月21日（金）	第3回事業者審査委員会

(2) 落札候補者の選定体制

落札候補者の選定体制は、学識経験者及び町の職員等で構成する「事業者審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行った。審査委員会の委員は次のとおりである。

■委員氏名・役職

氏名		役職等
委員長	加藤 仁美	東海大学工学部建築学科教授
委員	石亀 哲郎	神奈川県県西土木事務所計画建築部長
委員	東 利之	山北町副町長
委員	山崎 佐俊	山北町参事兼企画財政課長
委員	高橋 安弘	山北町総務防災課長
委員	湯川 光広	山北町都市整備課長
委員	山口 裕之	山北町定住対策室長

(3) 落札候補者の選定方法

落札候補者の選定方法は、競争参加資格確認審査と提案審査（基礎項目審査、加点項目審査、総合評価値の算定）の二段階により実施した。

落札者の決定方法は総合評価一般競争入札によるものとした。

審査委員会は、入札予定価格の制限の範囲内の価格をもって入札を行った者のうち、総合評点が最高点となる者を決定し、町は、審査委員会の報告を尊重して落札者を決定することとした。

2 競争参加資格確認審査

(1) 競争参加資格確認審査の概要

競争参加資格確認審査は、入札参加者の備えるべき競争参加資格（入札参加者の参加要件、入札参加企業又は入札参加グループの構成員の資格要件、入札参加企業又は入札参加グループの構成員の制限に掲げる要件）に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの確認審査を行った。

(2) 競争参加資格確認審査の結果

平成24年8月22日までに提出された入札参加者（1グループ）の入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書に関して、競争参加資格に関する確認審査を行った。

これらの結果、当該入札参加者は、入札説明書等に示す要件を満たしており、提案審査のための入札提案書類を受け付けることができる競争参加資格を有していると確認された。

(3) 競争参加資格を有していると確認されたグループ

グループ名	構 成 員
入札参加番号 [001] やまきた定住促進パートナーズ グループ 代表企業：日本 PFI インベスト メント株式会社	日本 PFI インベストメント株式会社 株式会社 アイ・エフ建築設計研究所 株式会社 ラウンズ 株式会社 丸山工務所 株式会社 内藤建設 今泉建設 株式会社 有限会社 山崎建設 株式会社 荻野工業 株式会社 丸山建物管理 株式会社 ユーミー管理

3 提案審査の概要

(1) 提案審査（入札金額審査）

入札金額に関する適格審査を行った。

当該入札参加者が提出した入札金額は 994,248,213 円であり、町の予定していた予定価格の上限値 1,038,849,000 円を下回っていたため、適格であることが確認された。

入札参加者が 1 社であったため、価格点として、30 点が与えられた。

(2) 提案審査

提案審査は、入札参加者の提案内容に関して、以下に示す事業計画に関する提案審査、施設計画に関する提案審査、維持管理計画に関する提案審査及び提案全体に関するあらかじめ定められた審査基準に基づき 70 点を満点、最低合格点を 42 点として実施された。

審査は、各項目に対し審査委員が採点し、全員の平均点を得点とした。審査による採点結果は別表-1 の通り、得点 58.33 点であった。

(3) 総合評価評点

前項(2)、(3)の結果、総合評価点 88.33 点となり、最低合格評価点 72 点を上回ったため、審査委員会は当該入札参加者を落札候補者として町に報告した。

■採点結果

価格点	30 点
提案審査得点	58.33 点
総合評価点	88.33 点

別表 審査結果

審査結果								
評価項目		評価内容		配点			得点	
様式 No.	項目							
様式 4-7	事業計画	資金調達/収支の妥当性	安定性・コストへの影響 25年間の収支の妥当性	資金の調達の方法・確実性	2	7	15	2.00
				長期収支計画の妥当性・正確性	1			0.82
				返済計画の妥当性・安定性	1			0.86
				資金計画全体の評価	3			2.68
様式 4-8	実施体制	役割分担の明確さ・メンバーの熱意	メンバーの役割の明確さ	2	6	15	1.56	
			責任体制の明確さ	1			0.90	
			町との協力態勢・熱意	3			2.59	
様式 4-9	リスクへの対応	リスク分担の的確性・想定されるリスクへの対応	リスクの考え方の的確性	1	2	15	0.64	
			リスク対応方策の的確性	1			0.83	
様式 4-10	全体配置計画	地優賃住宅・定住促進住宅としての適切性 安全安心への配慮 地域コミュニティへの配慮・貢献	地優賃住宅・定住促進住宅への理解	2	9	32	1.39	
			安全安心への配慮	2			1.86	
			地域コミュニティへの配慮・貢献	3			2.46	
			子育て世帯等居住者への配慮	2			1.66	
様式 4-11	住棟の躯体等	耐震性・防音性能・遮熱性能・周辺との調和	耐震性	2	6	32	1.87	
			防音性(隣戸、上下防音性能)	2			1.71	
			遮熱性能	2			1.77	
様式 4-13	住戸計画 快適性	住棟の外観の評価、周辺との調和	住棟の外観の評価、周辺との調和	4	4	32	3.37	
			全体戸数	2			1.80	
様式 4-13	住戸計画 快適性	間取り・収納・使いやすさ・安全安心 動線のスムーズさ ユニバーサルデザイン 子育て世帯等居住者への配慮	間取り・収納・使いやすさ・安全安心	2	8	32	1.73	
			動線のスムーズさ	1			0.86	
			ユニバーサルデザイン	1			0.89	
			子育て世帯等居住者への配慮	2			1.76	
様式 4-14	施工計画・全体工程	仮設の適切性・周辺住民への配慮 安全安心への配慮・設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	仮設の適切性・周辺住民への配慮	1	5	32	0.73	
			安全安心への配慮・設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2			1.76	
			設計・施工工程の妥当性・環境への配慮	2			1.80	
様式 4-15	維持管理運営	維持管理計画	計画の妥当性	5	15	15	4.32	
			大規模修繕計画の工夫	5			3.89	
			管理体制及び入居者サービス	2			1.76	
			入居者対応の工夫	3			2.21	
様式 4-16	その他	ライフサイクルコスト 地域経済への配慮	LCC低減の工夫	1	8	5	0.69	
			県産材の利用・地場企業の参加	4			2.77	
様式 4-17	その他	特に強調したい工夫	他チームに比べ、特に優れた点	3	3	3	2.40	
配点合計				70			58.33	

4 審査講評

(1) 全体を通しての講評

1) 評価

子育て世代の住む集合住宅は、元来地域コミュニティの核となる要素をもち、その立地が駅前であれば、多世代の交流の場ともなり町全体のイメージにも繋がる。その意味で、今回の提案は、地域の核となる要素を最大限に発揮できる可能性をもつ空間計画として練り上げられていた。

まず、配置計画である。コミュニティスペースと住棟を別棟として道路側に配置することにより、駅前からふるさと交流センター、商業施設、コミュニティスペース、住棟、駐車場という配置が分節した広場的空間を生み出している点である。来街者や多世代を含む交流の場が生成される予感を感じられる。樹木や植栽等による道路側や広場の演出も期待できる。

また、住戸計画についても、子育て世代にとって、ベビーカーや自転車、洗濯物など生活用品が溢れがちな日常生活に配慮し、住戸前の廊下のアルコーブや玄関や廊下、そしてバルコニーの奥行などがゆったりと計画されている。

外観についても、切妻屋根の住棟とアースカラーの落ち着いた色彩、コミュニティスペースの県産材を活用した木質系の風合い等が、自然環境の豊かな山北町に相応しい景観をもたらしている。

以上が、審査段階でほぼ一致した意見であった。

2) 事業実施の際の留意点

一方で、今後の課題もいくつかあげられる。まず、駅との動線のつながりを確保するためには、商業施設の配置計画がネックとなる。住棟まで通り抜けのできる空間の確保が必須となることから、商業施設の計画時には、これら商業空間との融合を検討する必要がある、商業施設事業者との調整を行う必要がある。

また、子どもの遊び場、交流の場となるような樹木、植栽の配置や土いじりのできるプレイロットの空間の確保も必要とされよう。駅側の広場では、町のイベントも企画されるであろう。これらも含めて、住宅建設後は、入居者の確保とともに、住宅全体の維持管理体制のしくみづくりが重要である。町や事業者が、居住者のニーズを踏まえながら、新たなコミュニティを生み出すための様々な仕掛けを織り込んだ居住者参加の維持管理のあり方を模索していくことに留意が必要である。そのことが、より生き生きとした「元気づくりプラン」の実現に繋がっていくものと考えられる。

(2) 個別項目ごとの講評

1) 資金調達/収支の妥当性

銀行からの融資確約書・融資条件書などの提出があり、金融機関との事前の検討が綿密になされており、提出された長期収支表や返済計画等、綿密な資金計画となっており、高く評価された。

2) 実施体制

責任体制が明確に定められており、高く評価された。一方で、参加企業間の役割については、記載が不十分で、合格点ではあったが、比較的評価が低かった。

3) リスクへの対応

一般的なリスクへの対応、付保などは十分に行われており、評価されたが、本事業の定住促進対策としての地域優良賃貸住宅・公営住宅を考慮した特有のリスク、たとえば、入居者募集が不調の場合等のリスクや、交付金の変動するリスク、提案された10年後の金利見直しのリスク、などについて、考慮内容の記載が不十分と評価された。

4) 全体配置計画

狭い敷地の制約の中で、よく考えられた配置であり、特にコミュニティスペースを、住棟と別棟とした点は高く評価された。一方で子育てを考慮すると、プレイロットなどが少ない点、また、子供が遊ぶエリアの日照の不足などが懸念され、評価を下げた。

5) 住棟の躯体等

耐震・遮音・遮熱など、日本住宅性能表示基準の等級は要求水準を満たしている。入居者が子育て世帯であること、JRの線路沿いであることなどの特殊な環境に対して十分な配慮があるかどうか、提案書審査では懸念されたが、ヒアリング時に質疑回答が行われ、品質上十分な水準であることが確認された。

6) 住棟の外観の評価・周辺との調和

周辺の町並みや自然環境の豊富な地域であることを考慮した落ち着いた色彩や切妻屋根の外観が評価された。また、低層のコミュニティスペースを道路側に配して圧迫感の軽減に配慮し、またコミュニティスペースの外観を県産材などの木質系にした点などが評価された。

樹木や緑化について、樹木の位置、高さ、樹種選定について委員から意見があり、実施段階では町との十分な協議を求める声があった。

7) 住戸計画の快適さ

40戸が標準戸数であったが、42戸の整備の提案で加点された。

収納の多さ、子供の生活・遊びに便利な収納や、ベビーバギーなどの玄関への収納、目の届きやすいキッチン設計など、ユニバーサルデザインへの考慮、ベランダへでるときの段差解消など、細かい配慮が評価された。

8) 施工計画・全体計画

施工時間や工事車両通行への配慮、騒音や防塵対策、いずれも水準以上であり、評価された。

9) 維持管理・運営計画

清掃管理人の配置による巡回点検や、専門家による点検など評価された。入居者募集に関し、本住宅入居者募集の基本的なコンセプトの記載が不十分であったため、ヒアリングで確認された。事業者の豊富な実績や、近隣地域での賃貸業務実績、入居者募集への熱意と自信は高く評価されたが、入居者の確保については、審査員に懸念の声があった。

10) ライフサイクルコスト削減

一般的な提案であり、標準的な評価であった。太陽光パネルの設置に関しては、高く評価された。今後の運用が期待される。

11) 地域経済への配慮

グループ全体が、神奈川西部の企業であり、町内企業の参加も多くみられ、高く評価された。一方、県産材や材料面では一般的な提案にとどまり、標準的な評価となった。

12) 他チームに対し特に優れた点

1 グループの参加であったため比較はできないが、地元や近隣地区を営業地域としている企業グループであり、町に協力して、いい事業にしようという熱意、責任感が感じられ、高く評価された。

(3) 審査委員会からの要望事項

審査の結果、事業の実現にあたって、事業者に対して努力を要望する事項として、以下の2点が示された。

1) 周辺住民への十分な説明

本事業では、敷地北側の住宅に対する日影が発生するなど、従前の居住環境に影響を与える。商業地域であり、日影規制はないものの、住民への理解を得るために十分かつ丁寧な説明をされたい。

2) 敷地内の緑の配置について

コミュニティスペース内の緑や街路樹の提案など、積極的な緑の配置の提案がなされているが、豊かな居住環境となるため、また適切な維持管理を行うために、住民が自ら世話をする花や緑の配置や、維持管理方法を検討するなど、入居者自ら実践する場を提供することを検討されたい。

また植栽については、なるべく高木を多くし、竣工時から一定の緑の量を確保できるよう配慮頂きたい。

3) プレイロットの確保について

コミュニティスペース廻りには樹木を配置するなど、制約条件の多い敷地の中で豊かなオープンスペースを確保されていることは評価できるが、子供達の遊び場空間は必ずしも十分ではない。敷地に限界はあるが、遊び場の確保について、さらなる検討をされたい。

4) リスクへの対応について

リスクへの対応については、概ね評価されたもの、金利見直しリスク等、事業費に係るリスクについての記載が不十分との指摘があった。今後のモニタリングをしていく中で十分なチェックをされることを期待したい。

5 落札者の提案概要（やまきた定住促進パートナーズグループ）

山北駅北側定住促進住宅整備事業



駅から始まる・駅に続く
自然・まち・人をつなぐ
定住促進住宅

魅力あるコミュニティづくり・賑わいのある街づくり

- ・ 緑につつまれた潤いのあるコミュニティスペース・広場による駅・交流センターからのつながりと歩道との一体的な空間構成

街並みとの連動性、周辺環境との調和

- ・ 景観の連続性、一体感ある配置・外観デザイン・色彩計画・緑化計画

緑のつながり、緑と活気あふれる中心地

- ・ 敷地周囲の緑地、コミュニティ広場と連動した緑のつながり、賑わいの創出

自然・緑の中の子育て支援住宅

- ・ 子どもの心が豊かになる暮らしの提供

安全安心な住まい

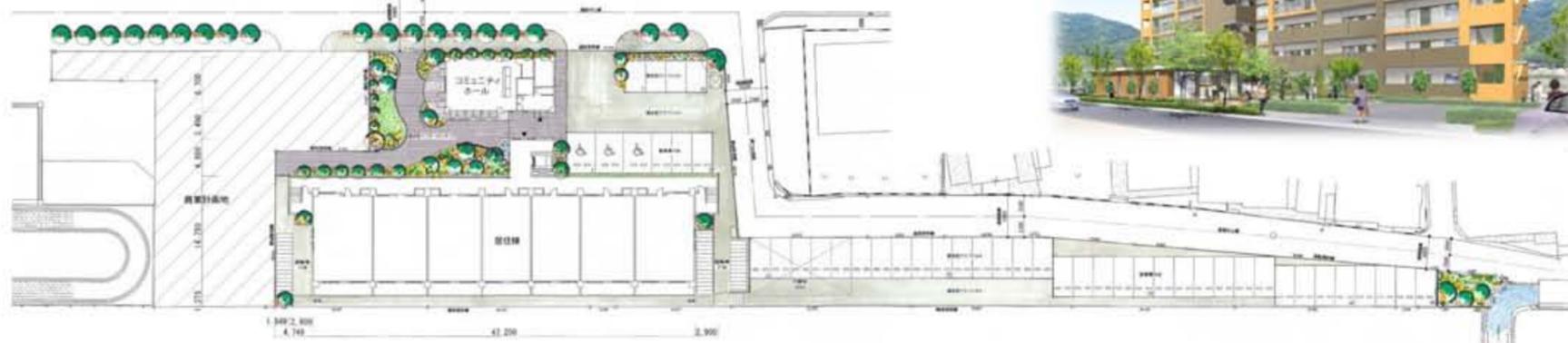
- ・ 誰もが暮らしやすい定住促進住宅

ライフサイクルコスト低減

- ・ 地球環境に配慮した定住促進住宅

経験豊富な企業構成による実施体制

- ・ 町内企業を含む経験豊富な企業構成による定住促進住宅の実現



実施体制

代表企業 資金調達・マネジメント業務	日本PFIインベストメント株式会社
設計・工事監理業務	株式会社アイ・エフ建築設計研究所
設計・工事監理業務	株式会社ラウンズ
建設業務(代表)	株式会社丸山工務所
建設業務	有限会社山崎建設
建設業務	今泉建設株式会社
建設業務	株式会社荻野工業
建設業務	株式会社内藤建設
維持管理運営業務	株式会社ユーミー管理
大規模修繕業務	株式会社丸山建物管理

施設概要

◆敷地概要

用途地域	商業地域	
敷地面積	2,329㎡	704.52坪
建ぺい率	80%	
容積率	400%	

◆計画概要

用途	共同住宅		構造	RC造
	地上6階	地下0階		
規模			高さ	19.95m
建築面積	991㎡	275.62坪	建ぺい率	39.10%
容積対象面積	3,300㎡	998.64坪	容積率	141.70%
法床面積	3,574㎡	1081.14坪		

◆戸当り面積

タイプ	間取り	面積	戸数
A	2LDK	65.33㎡	12戸
B	3LDK	72.22㎡	16戸
C	3LDK	80.51㎡	12戸
D	3LDK	72.22㎡	2戸
			計 42戸
コミュニティスペース棟		81.20㎡	1戸