

市営桜の宮住宅建替事業（２期）における審査講評について

神戸市は、市営桜の宮住宅建替事業（２期）（以下、「本事業」という。）にかかる、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。）第11条の規定による客観的評価の結果について、神戸市営桜の宮住宅第２期建替PFI事業者選定審議会（以下、選定審議会という。）の審査講評を公表します。

平成31年 1月10日

神戸市長 久元 喜造

市営桜の宮住宅建替事業（２期）の提案審査講評

平成３０年１２月２７日

神戸市営桜の宮住宅第２期建替ＰＦＩ事業者選定審議会

氏名	役職等
辰巳 八栄子	稲清税理士法人 公認会計士
田端 和彦	兵庫大学 副学長
長濱 伸貴	神戸芸術工科大学芸術工学部環境デザイン学科 教授
三輪 康一	神戸大学名誉教授
室崎 千重	奈良女子大学生生活環境学部 講師
三木 太志	神戸市住宅都市局住宅担当局長

1. 選定審議会の審議・審査等の経過

本事業の落札候補者を選定するために、選定審議会を4回開催した。選定審議会の審議・審査等の経過については下表のとおりである。

選定審議会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	平成29年11月21日	(1) 会長の選任について (2) 審議会の議事等の取り扱いについて (3) 審議会の概要について (4) 事業の概要について (5) 事前個別対話実施企画(案)について (6) 事業者を求める要求水準と評価のポイントについて
第2回	平成30年3月5日	(1) 本事業の概要について (2) 特定事業選定(案)について (3) 落札者決定基準(案)について (4) 提案様式【抜粋版】(案)について (5) 提案審査実施要領(案)について (6) 意見募集結果、地区計画決定について
第3回	平成30年11月12日	(1) 基本的事項の確認結果 (2) 書類審査及び質問事項について (3) 第4回審議会(ヒアリング審査等)について
第4回	平成30年12月7日	(1) 入札参加者への再質問事項の確認 (2) ヒアリング審査 (3) 審査項目整理表の精査(技術評価点の確定、最低基準の確認) (4) 価格点算出、総合評価点の算出、落札候補者の市への答申 (5) 審査講評(案)、選定審議会意見の協議

2. 審査結果

(1) 入札参加者

本事業における入札参加者は、以下の1グループであった。

	代表企業	代表企業以外の構成企業等	担当業務
提案 受付 番号 53	株式会社長谷工 コーポレーション 関西（建設・解体 撤去・移転支援）	株式会社市浦ハウジング&プラン ニング大阪支店	設計（代表） 工事監理（代表）
		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
		株式会社カノンアソシエイツ	工事監理
		パナソニックホームズ株式会社	余剰地活用（代表）
		積水ハウス株式会社神戸支店	余剰地活用
		株式会社北神地域振興	余剰地活用
		高山興産株式会社	余剰地活用

(2) 入札価格の確認

平成30年10月10日の開札において、入札価格が、市の予定価格以下であること
の確認を行った。入札価格（消費税及び地方消費税は含まない）は、次に示す通りである。

	提案受付番号
	53
①市営住宅整備に係る対価	¥ 16,350,399,000 円
②余剰地の対価	¥ 337,476,776 円
①－②市負担額	¥ 16,012,922,224 円

- ① 予定価格 17,210,197,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）
- ② 余剰地の対価：沿道利用ゾーンの売買対象分及び借地対象部分を除く

(3) 基本的事項確認

入札価格について条件を満たしていることの確認後、提案書類の各様式に記載された
内容が、要求水準書に示す必要要件をすべて満たしていることを確認した。

(4) 審査項目ごとの選定審議会の審査

選定審議会は、入札参加者の提案書類内容について、予め落札者決定基準で公表された審査項目表に基づき評価を行い、技術評価点を算出した。

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号
				53
■事業実施に関する項目				
1	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成企業等の役割、責任の明確性、適切性 	4	3.20
		<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の確実性 ・事業実施期間中のリスク管理体制(沿道利用ゾーンの事業実施のリスク管理体制を含む)、リスク分担、保険付保等 	4	3.20
2	地域社会貢献、地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組(まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等) ・市内業者の活用・育成の提案 	7	3.50
3	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・無理のない施工計画、工期遵守 ・品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫 ・施工体制の信頼性(市への報告体制等を含む) ・施工管理体制等における品質保持への配慮 	5	4.00
		<ul style="list-style-type: none"> ・十分な安全対策 ・施工中の近隣(本団地を含む)への配慮(工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む) 	3	1.50
■本団地全体計画				
4	本団地全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺の地域も含めた総合的なまちづくりの観点による北鈴蘭台駅周辺地区の再生に資する本団地全体計画の基本的な考え方 ・北鈴蘭台駅前と生活支援ゾーンを結ぶ、ゲート広場・バリアフリー動線による高低差の少ない歩行者空間の形成の考え方、宅盤造成の内容 ・市営住宅ゾーン・沿道利用ゾーン・一般住宅ゾーン・生活支援ゾーンの機能連携・2期事業用地内のネットワーク整備の考え方 ・特に、市営住宅ゾーンと沿道利用ゾーンの調和や効果的な土地利用への配慮(ゲート広場、駐車場、通路、緑地等) ・地域の幹線道路である明宝線沿道にふさわしい景観、1期事業での明宝線沿道景観整備内容を踏まえた提案(沿道土地利用、建物ファサード等) ・1期事業用地の整備内容に配慮した2期事業用地整備の考え方(一体的な桜の宮団地再生への配慮) ・安全性・快適性への配慮 	10	8.00

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号
				53
■建替住宅計画				
5	配置・外部計画	【多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫】 ・広場・プレイロット、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置 ・市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成へ向けた公共空間の提案	6	6.00
		【周辺住宅地と調和した景観形成等への工夫】 ・周辺住宅地に配慮した住棟配置計画・建物外観・住棟高さ・宅盤高さ等の工夫 ・本団地内及び周辺住宅地に対する、日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感(敷地境界からの後退等)等への配慮	6	4.80
		【維持管理への配慮、環境負荷の低減、安全・安心への工夫】 ・入居者の自主管理を前提とした、誰もが管理しやすい快適な公共空間の提案 ・外部空間における違法行為、放置自転車対策等の負荷軽減への配慮 ・災害時への備え、ユニバーサルデザインへの配慮	6	3.00
6	住棟・住戸計画	【多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫】 ・若年・子育て世帯が暮らしやすい住戸・住棟プラン及び住環境等の提案 ・多様な市営住宅入居者のコミュニケーション(若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等)に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間(玄関ホール、共用廊下、EVホール等)の配置及び、その運営・管理の提案	5	4.00
		【各住戸計画に関する提案】 ・住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、プライバシー等を確保した住戸計画	5	2.50
		【維持管理への配慮、環境負荷の低減、安全・安心への工夫】 ・ライフサイクルコスト(LCC)の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮 ・建物・設備の更新や大規模修繕のしやすさへの配慮 ・日常の修繕、保守管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト縮減への配慮 ・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫 ・防災・防犯に配慮した住棟内・住戸計画上の工夫 ・ユニバーサルデザインに配慮した住棟・住戸計画上の工夫	4	3.20

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号
				53
■入居者移転支援業務実施計画				
7	入居者移転支援	【仮移転及び本移転を確実に進めるための実行体制・提案】 ・移転支援業務の実施体制 （人員配置、休日・夜間等の対応方針等） ・移転支援を確実に進めるためのポイント、確実性を高めるための具体的な支援・サービス内容等の提案 （入居者や市とのコミュニケーションにおける工夫、一時多量ゴミや不法投棄の発生防止策と発生時対応策等）	7	5.60
		【入居者の負担軽減を図る工夫】 ・入居者の負担軽減を図るための支援・サービス等の提案 （引越業者・風呂移設工事業者のあっ旋、梱包支援、各種手続き支援、その他入居者ニーズへの対応等）	3	2.40
■余剰地活用業務				
8	沿道利用ゾーン活用計画	【利便性の向上、多様な世代の交流創出に向けた工夫】 ・本団地周辺を含む、北鈴蘭台駅周辺エリアの課題認識（高齢者に対する生活支援、交流機会の創出、駐車場等の不足／等）と、課題解決に向けたコンセプト提案、既存施設との共存共栄の考え方 ・“暮らし充実”施設の適切な配置計画（市営住宅入居者、地域住民の利用動線等への配慮） ・“暮らし充実”施設運営時のゲート広場利活用、維持管理上の連携の考え方 ・“暮らし充実”施設の整備・運営に関する事業計画の確実性・持続性（具体的・長期的（10～20年）にコンセプトを持続させる工夫） （ゲート広場を建替住宅用地に整備することを提案する場合） ・ゲート広場の利活用や維持管理面での連携の工夫・提案 （ゲート広場を“暮らし充実”施設用地において整備・管理運営することを提案する場合） ・ゲート広場を地区施設として地域開放することへの配慮 ・ゲート広場がバリアフリー動線の一部を構成することに配慮した維持管理面での連携の工夫	10	8.00
		【環境への配慮、安全・安心への工夫】 ・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫 ・沿道利用ゾーン内の防災・防犯、ユニバーサルデザインへの配慮 ・周辺住環境、市営住宅ゾーンとの調和に向けた配慮	5	2.50

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号
				53
9	一般住宅ゾーン活用計画	【若年子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流創出に向けた工夫】 ・本団地周辺を含む計画的開発団地におけるオールドタウン化の課題解決に向けた提案、まちづくりの目標像の実現に寄与する民間住宅整備の考え方 ・若年・子育て世代にとって魅力ある住環境の形成及び入居促進への貢献	3	2.40
		【周辺住環境との調和】 ・周辺住宅地及び市営住宅ゾーンとの調和、良好なコミュニティの形成に向けた提案 ・周辺住宅地に対する日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感、景観等への配慮(住宅・擁壁高さ低減、擁壁・法面仕上げの工夫等) (コモンスペースの提案を行う場合) ・コモンスペース(共有法面、歩行者通路、緑地・ポケットパーク等)の維持管理の確実性・継続性への余剰地活用企業としての貢献、住民による共同管理・自主管理負担を軽減する工夫	5	2.50
		【環境への配慮、安全・安心への工夫】 ・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫 ・防災・防犯に配慮した宅地計画・住戸計画上の工夫 ・ユニバーサルデザインに配慮した宅地計画・住戸計画上の工夫	2	1.00
合計点			100	71.3

(5) 総合評価点の算定による落札候補者の選定

選定審議会における審査結果は、次表の通りであり、選定審議会は、総合評価点のもっとも高かった提案受付番号 53 を落札候補者に選定した。なお、技術評価点の審査は、入札参加者の構成企業の実名及び入札価格を伏せて実施した。

(総合評価点の算定結果)

	提案受付番号:53
①技術評価点	71.30
②価格点	100.00
③総合評価点	171.30
④市営住宅整備に係る対価	¥ 16,350,399,000 円
⑤余剰地の対価	¥ 337,476,776 円
⑥市の負担額	¥ 16,012,922,224 円
総合評価順位	1

- ① 技術評価点＝選定審議会による評価
- ② 価格点＝100点×(全入札中最も低い「⑥市の負担額」/当該入札参加者による「⑥市の負担額」)
- ③ 総合評価点＝①及び②の合計

3. 落札候補者の市への答申

選定審議会は、提案受付番号 53 の代表企業及び構成企業を、落札候補者として最も適当なものとして選定し、市に答申した。

(提案受付番号53)

	代表企業	代表企業以外の構成企業等	担当業務
提案 受付 番号 53	株式会社長谷工 コーポレーション 関西（建設・解体 撤去・移転支援）	株式会社市浦ハウジング&プラン ニング大阪支店	設計（代表） 工事監理（代表）
		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
		株式会社カノンアソシエイツ	工事監理
		パナソニックホームズ株式会社	余剰地活用（代表）
		積水ハウス株式会社神戸支店	余剰地活用
		株式会社北神地域振興	余剰地活用
		高山興産株式会社	余剰地活用

4. 各提案に対する評価の概要

各審査項目に対する選定審議会での審査項目別評価の概要は次の通りである。

(1) 事業実施体制

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 代表企業の P F I 事業実績が豊富であり、その実績を活かした事業実施が期待できる。
 - 市営住宅整備業務だけでなく、余剰地活用業務についても自己資金調達で実施する点、独自の保険付保によるリスク管理がなされている点が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - 役割分担の明記はあるが、業務間の連携、全体調整、トラブル対応等において、グループ全体としての調整方法・体制が不明瞭である点に懸念がある。

(2) 地域社会貢献、地域経済への配慮

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 神戸市北区を拠点とする事業実績を有する企業が参画している点、市内企業の活用の計画が具体的に示されている点が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - 市内発注を予定されている金額規模をより高くする努力に期待したい。

(3) 施工計画

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 引き渡し時期までの 3 ヶ月の工期短縮の提案、十分な安全対策、施工中の近隣（本団地を含む）への配慮について評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - 1 期事業における住民説明対応が本事業の比較対象となる先行例として地域住民に認識されていることをふまえ、事業者側が十分と考える説明会の開催では不十分であり、地域住民の方々が納得できる、「地域住民目線」での適切な説明・対応をしっかりと行うことが課題として指摘された。

(4) 本団地全体計画

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 高低差のある本事業用地において、バリアフリーのプロムナードとボールバールを骨格として地区を構成し、機能配置が明瞭な点や団地内住民以外も日常的に利用することが可能な開放的な歩行者空間設計が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。

- 建替住宅用地側とプロムナードの関連は比較的強い（一部関連性の薄い住棟はあり）が、沿道利用ゾーンとのアクセスには課題がある点、桜の宮団地全体として 1 期との連続性が弱い点が課題として指摘された。

（５）配置・外部計画

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 南東のゲート広場の導入空間の設え、プロムナード・ゲート広場・実りの広場などが駅近くの明宝線沿いに配置されることにより、地区内居住者と周辺地域住民の交流の可能性が広がる点が評価された。
 - 道路との高低差の軽減や団地周辺への開放性のある空間の確保により、視界の見通しや賑わいが生まれることが期待できる点が評価された。
 - プロムナードに風を通す風向・風速シミュレーション等により、ヒートアイランド対策（温熱環境・風環境）への試みがある点が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - プロムナード沿いに板状住棟が配置されることによる圧迫感が懸念された。
 - 住居系施設と非住居系の景観デザイン上の調和に課題が見られる。
 - プロムナード沿いの魅力的な空間提案（コミュニティガーデンなど）は、維持管理コスト負担が大きく、適正な維持管理の継続性に懸念がある。
 - 特に提案の「桜の宮まちづくりプラットフォーム（仮）」が、単なる話し合いの場としてではなく、プラットフォームが有効に機能するのに必要なガバナンスを発揮し、P F I 事業者がその活動を積極的支援に取り組むことを期待したい。

（６）住棟・住戸計画

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 住棟に変化を持たせ、ガゼボ等の滞留空間を効果的に設けている点、住戸計画の中に共有空間との関わりを持たせる工夫（花台等）がなされている等、住民間のコミュニケーション促進が期待される点が評価された。
 - 住棟内部での耐震壁を抑える構造提案により需要変化に対する可変性の確保、将来の入居者の高齢化への配慮として手摺の下地を入れる等の工夫が見られる点が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - C ブロック・E 1 ブロックにおける住戸数配分について、特に 2 D K 住戸に偏りがある点、住戸内の計画において、生活者の生活動線を考えた際、改善が必要と考えられる点が、課題として指摘された。
 - ダイニングアクセスは意欲的な提案ではあるものの、標高が高い桜の宮住宅の立地条件を考慮した場合、冬季の寒冷環境等への影響が懸念された。

(7) 入居者移転支援

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 入居者移転支援業務の経験・実績が豊富である点、住まい方調査、住みこなし支援、仮移転時の見守りサービスの提案が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - 入居者の高齢化率が高い公営住宅ならではの移転における課題認識の提示と、その解決策に対する提案の具体性に欠ける点が懸念された。

(8) 沿道利用ゾーン活用計画

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 道の駅整備・運営の実績を有する事業者により実施される、立地特性を活かしたファーマーズマーケットによる暮らし充実効果に期待出来る点、明宝線のにぎわい創出・地域に開かれたゲート広場との連携等の工夫が見られる点、駅前スーパーとの連携、プレオープン等による賑わい定着の工夫、ライブラリー・フリースペースの運営、緑やシンボリック建物に木質感を醸し出す工夫が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - ライブラリー・フリースペースの機能導入、ゲート広場・プロムナードと連なる緑豊かな魅力的な空間提案は評価できるが、その運営面などの持続可能性については課題がある点が懸念された。
 - 桜の宮まちづくりプラットフォーム（仮）の実現可能性・継続性が、沿道利用ゾーンの賑わい創出、持続可能性の「鍵」となることから、「桜の宮まちづくりプラットフォーム」の実現可能性・継続性の担保のために、一部の構成企業だけでなく、代表企業を含む P F I 事業者全体で積極的に支援することを期待したい。

(9) 一般住宅ゾーン活用計画

- ・ 以下の点について具体的かつ評価できる提案として評価された。
 - 多世代に配慮したコモンスペースの提案、長期優良住宅、ゼロ・エネルギー・ハウスの提案が評価された。
- ・ 一方で、以下の点については、課題・懸念事項として指摘された。
 - 戸建住宅からの住替え促進や近居促進などについての実現方策が具体性に欠ける点、神戸市北区という立地、桜の宮住宅に隣接する戸建住宅地ならではの地域特性を活かした提案に欠ける点、団地内管理組合の運営の実現性・継続性が懸念される点が課題として指摘された。

5. 選定審議会の総評

本事業に対して、御提案をいただいたことに深謝申し上げたい。

落札候補者からの提案を通して、今後の市営住宅のあり方に対する貴重な示唆が得られたことは、非常に価値があることと考えている。今後、事業契約を締結し、事業実施に至ることが予定されているが、円滑な建替事業の実現に向けて更なる協力を期待すると共に、以下の諸点について取り組んでいただくよう、選定審議会として改善要望事項を列記する。

(1) 施工上の安全対策・近隣への配慮について

- ・ 近隣住民に対する説明について、実施方法や内容、スケジュール等を、事前に市に対して提示し、その内容について市との協議を行うこと。
- ・ 1期事業における住民説明対応が先行例としてあり、地域住民に認識されていることを前提として、「地域住民目線」で、地域住民の方々が納得できる説明・対応を心がけること。

(2) 本団地全体計画、配置・外部計画について

- ・ プロムナードとの関連性が比較的低い一部住棟や、プロムナード側から沿道利用ゾーンへのアクセス改善（サブルート設定等）を行い、機能連携の強化を図ること。
- ・ プロムナード沿いに配置される住棟の圧迫感の軽減やプライバシーの確保、住居系施設と非住居系の景観デザイン上の調和の工夫を行うこと。

(3) Cブロック、E1ブロックの住戸配分バランスの改善

- ・ 円滑な地域コミュニティの形成及び本移転実施という要求水準を遵守するため、Cブロック・E1ブロックにおける住戸数配分について、特に2DK住戸の偏りを改善すること。

(4) 市側からの住戸プラン改善要望に対する対応

- ・ 住戸内の計画において、生活者の生活動線を考えた際、改善が必要と考えられる点が課題として複数箇所指摘されており、今後設計段階において、市側からの住戸プラン改善要望については、市と協議の上、対応を行うこと。
- ・ 特に、標高が高い桜の宮住宅地の立地条件を考慮した場合、冬季の寒冷環境等への影響が懸念されることから、本団地周辺の気候条件等を考慮した温熱シミュレーションを実施し、シミュレーションの結果により改善すべき状況が確認された場合には、市と協議の上、対応を行うこと。（2K住戸北側寝室、北側ダイニングの温熱環境の改善等）

(5) 桜の宮まちづくりプラットフォームへのPFI事業者の積極的な関わりについて

- ・ 「桜の宮まちづくりプラットフォーム」は官民連携によるオールドタウン再生の糸口となり得る意欲的な提案である。このプラットフォームを単なる話し合いの場として終わらせるのではなく、ガバナンスの効いた地域住民主体の活動組織となるよ

う、P F I 事業者がプラットフォームの運営事務局等として積極的に関わり、活動支援を実施すること。

最後に、この市営桜の宮住宅建替事業（2期）は、神戸市において3例目の市営住宅建替P F I 事業であり、選定審議会として、市と入札参加者の本事業への熱意と努力に対して敬意を表するものである。

以上