

## 川西市花屋敷団地等建替事業における審査講評について

川西市は、川西市花屋敷団地等建替事業（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、川西市花屋敷団地等建替PFI事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の審査講評等を公表します。

平成30年10月26日

川西市長 大塩 民生

## 川西市花屋敷団地等建替事業の提案審査講評

平成30年10月25日

### 川西市花屋敷団地等建替 PFI 事業者選定委員会

氏名	役職等
安田 丑作	神戸大学名誉教授
三輪 康一	神戸大学名誉教授
木下 光	関西大学 環境都市工学部 建築学科 教授
室崎 千重	奈良女子大学生生活環境学部住環境学科 准教授
田辺 彰子	田辺彰子公認会計士事務所 公認会計士

## 1. 民間事業者の募集と選定委員会の経緯

### (1) 事業の概要（目的・趣旨）と事業方式

#### ①事業の目的

川西市花屋敷団地及び川西市絹延団地は昭和 44～59 年に建てられた市営住宅であり、老朽化が進み耐震性能やバリアフリー性能が不足している課題を抱えている。

このため、市は、川西市花屋敷団地 A・B・C 棟及び絹延団地 1・2 号棟を花屋敷団地が立地する区域に集約して建て替えを行う。

#### ②事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転する BT (Build Transfer) 方式とする。

### (2) 募集のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりである。

日 程	内 容
平成 30 年 4 月 16 日	入札公告、入札説明書等の公表
平成 30 年 4 月 26 日	入札説明書等に関する説明会
平成 30 年 5 月 9 日	入札説明書等に関する質問の受付締切
平成 30 年 5 月 21～25 日	入札説明書等に関する質問の内容に関する意見交換
平成 30 年 6 月 8 日	入札説明書等に関する質問の回答
平成 30 年 6 月 22 日	第一次審査提出書類受付
平成 30 年 7 月 2 日	参加資格審査結果通知【第一次審査】
平成 30 年 7 月 2 日～6 日	第一次審査を通過できなかった場合の理由説明の受付
平成 30 年 7 月 12、13 日	第二次審査提出書類（事業提案書等）の受付
平成 30 年 7 月 13 日	第二次審査提出書類の受付・開札（入札価格の確認）
平成 30 年 7 月中旬～9 月中旬	第二次審査提出書類の審査・ヒアリング【第二次審査】
平成 30 年 9 月下旬	落札者決定・公表
平成 30 年 11 月上旬	仮契約の締結
平成 30 年 12 月	事業契約締結

### (3) 選定委員会の開催と経緯

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

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	平成30年1月17日	(1) 委員会の運営について (2) 委員長及び副委員長の選出について (3) 会議公開等について (4) 本PFI事業の概要について (5) 実施方針及び要求水準書(案)について (6) 審査の視点・考え方について
第2回	平成30年3月19日	(1) 落札者決定基準(案)について (2) 提案審査実施要領(案)について (3) 実施方針公表時の質問と意見、回答一覧表について
第3回	平成30年8月21日	(1) 基本的事項の確認結果と失格者の認定 (2) 書類審査及び質問事項 (3) 第4回選定委員会(入札参加者プレゼンテーション等)の進め方
第4回	平成30年9月8日	(1) 入札参加者への重点質問事項の協議・確認 (2) 入札参加者プレゼンテーション (3) 事業提案書の審査の実施 (4) 総合評価点の算出 (5) 追加審議と落札者候補の市への答申

### (4) 第一次審査(入札参加資格審査)の概要

第一次審査では、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているか否かについて、入札参加表明書を含む第一次審査提出書類に基づき審査がなされた。

6者から入札参加表明書を含む第一次審査提出書類の提出があり、6者とも入札参加資格があるものと認められた。

## 2. 第二次審査の経過と結果

第一次審査（資格審査と実績審査による入札参加資格審査）を経て、募集期日に提出のあった入札書及び事業提案書に基づき行われた第二次審査の経過と結果は、以下のとおりである。

### (1) 入札参加者

入札書及び事業提案書の提出のあった事業者（以下、入札参加者）は、以下の6者であった。

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
高松建設 (建設企業)	(株)宮本設計	設計企業
	(株)技建設計	工事監理企業
	高松エステート(株)	移転支援企業
東亜建設工業(株) 大阪支店 (建設企業)	(株)ジャス	設計企業
	(株)田中啓文総合建築研究所	工事監理企業
	(株)ダイワホームズ	移転支援企業
東レ建設(株) (建設企業)	(株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計企業 工事監理企業
	東洋コミュニティサービス(株)	移転支援企業
南海辰村建設(株) (建設企業)	(株)アイ・エフ建築設計研究所	設計企業
	(株)中道組	建設企業
	(株)澁谷建築コンサルタント事務所	工事監理企業
	中道不動産(株)	移転支援企業
(株)長谷工コーポレーション 関西 (建設企業、移転支援企業)	(株)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
	(株)谷脇建築事務所	工事監理企業
三井住友建設(株) 大阪支店 (建設企業、設計企業)	(株)アクアス設計	設計企業
	(株)大建設計 大阪事務所	工事監理企業
	(株)日本ネットワークサービス	移転支援企業

※掲載順は代表企業の企業名称（(株)除く）の50音順

## (2) 入札価格の確認

平成 30 年 7 月 13 日の市契約検査課による開札・確認において、上記 6 者の入札価格が、いずれも市の予定価格以下であることが確認され、応募条件を満たしていることが報告された。なお応募条件充足の確認後、選定委員会による入札価格による価格点の算出までの間、入札価格は市契約検査課において厳封・保管された。

## (3) 基本的事項の確認

事業提案書の各様式に記載された基本的事項の確認において、6 者のうち 1 者の提案内容の記述の不備による要求水準の未達が報告され、審議の結果、失格と判断した。その他 5 者の入札参加者については、要求水準書に示す必要要件を満たしていると報告され、審議の結果、適格と判断した。

選定委員会の審議結果は、市へ報告され、失格と判断された当該入札参加者に対して、速やかに通知された。

## (4) 提案内容による技術評価点の算出

選定委員会では、適格と判断された入札参加者 5 者からの技術提案書の審査に当たって、予め公表された「川西市花屋敷団地等建替事業落札者決定基準（以下、落札者決定基準）」に基づいて作成した「川西市花屋敷団地等建替事業提案審査実施要領（以下、審査実施要領）」により、5 者の提案内容について、各委員による審査項目ごとの審査・評価が行われた。その結果、各委員による評価結果の平均値を算出し、各提案の技術評価点とした。

(技術評価点一覧表)

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号				
				1	2	3	4	6
<b>■事業実施体制及び地域経済配慮など</b>								
1	事業実施体制	<b>【実施体制】</b> ・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成企業の役割、責任の明確性、適切性 <b>【資金調達、リスク管理】</b> ・資金調達の確実性 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険の付保等	8	5.92	5.76	5.92	6.08	6.88
2	地域社会貢献、地域経済配慮	<b>【地域社会貢献】</b> ・入札参加者の地域貢献の実績 ・本事業における地域貢献の取組み(まちづくり、防災、環境保全、障がい者雇用等) <b>【地域経済配慮】</b> ・市内事業者の活用、育成に係る提案 ・地域・市内での消費、雇用の拡大等に係る提案	8	7.04	5.12	4.96	5.76	6.88

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号					
				1	2	3	4	6	
<b>■施設計画</b>									
3	基本性能	配置・外部計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>【良好な住環境への配慮】</li> <li>・安全性、防犯性、快適性、周辺環境を考慮した施設配置及び緑地や通路等の配置</li> <li>・入居者のコミュニティや交流に配慮したオープンスペースの配置</li> </ul>	11	6.38	4.18	6.16	7.70	10.12
		<ul style="list-style-type: none"> <li>【近隣への配慮】</li> <li>・圧迫感に配慮した建物の規模・配置による周辺環境への配慮</li> <li>・敷地境界からの後退、建物高さの抑制による周辺環境への配慮</li> <li>・配置・外部計画上の日照、採光、風害、電波障害、プライバシー、防災等の周辺の住環境への配慮</li> </ul>							
4	基本性能	住棟・住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>【良好な住環境への配慮】</li> <li>・住棟・住戸計画上の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーへの配慮</li> <li>・動線、設備、仕上げ等の提案による良好な居住空間の形成</li> <li>・住戸配置上の間取りのバランス</li> </ul>	11	7.04	6.38	6.60	7.70	9.90
		<ul style="list-style-type: none"> <li>【良好なコミュニティの形成】</li> <li>・入居者のコミュニケーション及び地域住民とのコミュニティ形成への配慮</li> <li>・住戸計画における、多様な世帯構成の入居者の交流への配慮</li> </ul>							
5	市営住宅の維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>【維持管理への配慮】</li> <li>・維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上への配慮</li> <li>・空き家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減への配慮</li> <li>・耐候性、耐久性への配慮</li> <li>【入居者管理への配慮】</li> <li>・入居者の修繕費用が過度な負担とならないような配慮</li> <li>・入居者による清掃等の管理を原則とした、あらゆる入居者にとっての管理及び生活のしやすさ</li> </ul>	11	6.60	6.38	5.94	8.58	9.68	
6	その他の基本方針	ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動線のバリアフリー化</li> <li>・施設計画全般へのユニバーサルデザインの考え方の導入</li> <li>・高齢単身世帯の居住の配慮(緊急通報装置設置の考え方等)</li> </ul>	4	2.72	2.56	2.40	2.88	3.44
		意匠・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・画一的な意匠を避け、周辺の街並みと調和した景観の形成</li> <li>・生活のなかで”居心地の良さ”と”愛着や誇り”を実感できる”ふるさと景観”の形成</li> </ul>	4	2.00	1.60	2.08	2.80	3.52
		環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気候等の立地条件への理解</li> <li>・CASBEEにおけるB+評価ランク、省エネルギー設備やリサイクル材、エコマテリアルの仕様、ゴミ減量化、LCCO2削減等の環境配慮</li> <li>・県条例を踏まえた緑地面積の確保</li> </ul>	4	2.48	2.40	2.48	3.20	3.52

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号				
				1	2	3	4	6
<b>■施工実施計画</b>								
7	敷地制約を踏まえた確実な施工	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無理のない施工計画</li> <li>・狭小な敷地でも無理なく施工するための着眼点、工夫</li> <li>・スケジュールの妥当性、工期の順守</li> <li>・施工体制の信頼性</li> <li>・施工監理体制等の品質保持への配慮</li> </ul>	8	5.12	5.28	5.28	6.08	6.56
8	近隣・入居者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工期短縮の工夫</li> <li>・解体撤去工事、建設工事の騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響抑制</li> <li>・入居者及び近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、体制</li> </ul>	8	5.44	5.12	5.92	6.08	7.20
9	施工中の安全の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な安全対策</li> <li>・施工中の分譲棟、C棟入居者等の敷地内の安全対策</li> <li>・工事と引越し車両の輻輳を避けるなどの、安全に配慮した工程計画</li> <li>・敷地東側市道をはじめとする、周辺道路の安全対策</li> </ul>	8	5.44	5.28	5.60	5.60	6.56
<b>■入居者移転支援業務</b>								
10	入居者移転支援	<p>【確実かつ円滑な移転支援業務の遂行】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保</li> <li>・問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等</li> </ul> <p>【民間賃貸住宅への仮移転に関する配慮・工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・確実な仮住戸の必要数の確保策</li> <li>・仮住戸に関する仮移転者のニーズへの対応</li> <li>・仮移転期間中の仮移転者に対する事業者の関わり</li> <li>・民間賃貸住宅への仮移転に伴う家賃等の市財政負担軽減策</li> </ul> <p>【高齢者等への配慮及び入居者の負担軽減】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・引っ越しに伴う一時多量ゴミの処分に関する支援</li> <li>・引っ越し業者の斡旋等の工夫</li> <li>・移転説明会等の開催にあたっての仮移転者ならびに絹延団地入居者への配慮</li> <li>・各種書類の記入、回収等に関する支援</li> </ul>	15	10.20	10.20	9.90	11.40	13.20
合計点			100	66.38	60.26	63.24	73.86	87.46



### (5) 入札価格による価格点の算出

選定委員会において、入札参加者による入札価格を開封の後、予め公表された落札者決定基準に基づいて価格点が算出された。入札価格（消費税及び地方消費税は含まない）及び価格点は、次に示すとおりである。

(価格点一覧表)

提案受付番号	入札価格	価格点
1	¥ 2,755,600,000 円	86.51
2	¥ 3,108,000,000 円	76.71
3	¥ 2,384,000,000 円	100.00
4	¥ 3,050,000,000 円	78.16
6	¥ 2,868,000,000 円	83.12

予定価格 : ¥3,169,600,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

### (6) 総合評価点の算定による落札者候補の選定

選定委員会は、技術評価点と価格点を合算した総合評価点を算出し、審議の結果、総合評価点のもっとも高かった「提案受付番号6」を落札者候補として選定した。なお、選定委員会において落札者候補の選定が終了するまでの間は、入札参加者の構成企業の実名と入札価格の開示はされず、すべて提案受付番号によって審査を実施した。

(総合評価点一覧表)

提案受付番号	①技術評価点	②価格点	③総合評価点	総合評価順位
1	66.38	86.51	152.89	3
2	60.26	76.71	136.97	5
3	63.24	100.00	163.24	2
4	73.86	78.16	152.02	4
6	87.46	83.12	170.58	1

① 技術評価点＝選定委員会による評価

② 価格点＝100点×（全入札中最も低い「市の負担額」／当該入札参加者による「市の負担額」）

③ 総合評価点＝①及び②の合計

### 3. 落札者候補の市への答申

選定委員会は、前述により選定した提案受付番号6の代表企業及び構成企業が本事業の落札者候補として最も適当と認め、市に答申した。

(提案受付番号6)

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
東レ建設(株) (建設企業)	(株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計企業 工事監理企業
	東洋コミュニティサービス(株)	移転支援企業

### 4. 技術提案書の審査結果の概要 (講評)

#### (1) 総評

本事業は、老朽化が進み耐震性能やバリアフリー性能が不足している川西市花屋敷団地 A・B・C 棟及び絹延団地 1・2 号棟を花屋敷団地が立地する区域に集約して建て替えを行うにあたり、PFI 法に基づき、事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設、既存入居者に対する移転支援等を包括的に実施することにより、入居者負担の軽減、良好な住環境及びコミュニティの形成、周辺環境・意匠景観への配慮、ユニバーサルデザインへの配慮、維持管理への配慮がなされた提案を得ることを目的として実施された。

本事業に応募入札(入札書及び事業提案書の提出)のあった6者は、いずれも第一次審査(入札参加資格審査)において資格及び実績の事業遂行能力が確認されており、本事業の趣旨と意義を十分理解した提案が行われていた。

まず、本事業に向けた入札参加者各位の真摯で意欲的な取り組み姿勢に対して、心からの敬意を表したい。ただ、6者のうち1者については、基本的事項確認により要求水準書に示す必要要件を充足していないことが確認され、失格と判断した。

その後の審査は、その他の入札参加者5者からの技術提案書の内容について、落札者決定基準及び審査実施要領に基づいて実施され、技術提案の具体的内容については、事前の書類審査を踏まえた質問事項を確認した上で、入札参加者によるプレゼンテーション及び質疑応答によるヒアリングを行い、公平・公正な視点から理解を深めた。

技術提案書の内容については、以下の「事業実施体制及び地域経済配慮など」「施設計画」「施工実施計画」「入居者移転支援」の審査項目ごとに各委員が審査・評価を行った。

### ①事業実施体制及び地域経済配慮など

- ・ 事業実施体制については、いずれの入札参加者の構成企業も経営・財務状況と資金調達能力に問題はなく、事業の遂行能力と信頼性を十分有していた。その上で、これまでの公営住宅建替 PFI 事業の経験・実績、リスク管理体制の具体性、移転支援業務の市内事業者との連携などに着目した評価がなされた。
- ・ 地域社会貢献・地域経済配慮についても、それぞれ要求水準を上回る意欲的な提案であったが、多様なイベントやまちづくり活動とともに市内事業者への発注の数値目標の具体性などに着目した評価がなされた。

### ②施設計画

- ・ 配置・外部計画については、5者のうち4者の提案が、市が実施方針の公表時に例示したモデルプランの住棟配置と同様に、吹き抜けの中庭を挟んだ南北棟の並列配置（ツインコリドール型）によるものであった。残る1者の提案は、事業用地東側の市道に開かれたコの字型の住棟配置によるものであった。前者の提案は、要求水準を満たしているものの、南北棟の隣棟間隔の狭さによる採光・通風条件、中庭の快適性の確保などの課題が指摘された。一方の後者の提案は、敷地全体として開放的な空間構成と将来の東側街区の再整備への対応などの観点から評価された。外部計画では、コミュニティスペースや緑地の確保とともに、周辺住宅地への配慮などに着目した評価がなされた。
- ・ 住棟・住戸計画については、特に二面開放性の確保と採光・通風条件、南面住戸の割合の高さなどに着目した評価がなされた。
- ・ 市営住宅の維持管理への配慮、ユニバーサルデザインへの配慮、意匠・景観への配慮、環境への配慮については、いずれも要求水準を十分満たすとともに、さまざまな技術的工夫の提案がなされたが、特に達成目標の具体性、実現性、維持管理などに着目した評価がなされた。

### ③施工・実施計画

- ・ 敷地制約を考慮した確実な施工計画の提案については、いずれもこれまでの豊富な施工実績に基づいており、施工体制の信頼性、施工監理体制などの品質管理などの要求水準を満たしていたが、特に、現地でのモデル住戸の先行施工や独自性のある技術的提案に着目した評価がなされた。
- ・ 近隣・入居者への配慮については、いずれの提案も解体撤去工事、建設工事に伴う騒音・振動などの悪影響抑制への適切な対応が図られており、要求水準を満たすものであったが、工期短縮と住宅引渡期間についての具体的提示、近隣対応責任者・窓口担当者の配置など人的対応に着目した評価がなされた。
- ・ 施工中の安全の確保についても、いずれも要求水準を満たしていたが、安全対策についての具体的な技術提案、第2次本移転期間中の安全対策に配慮した工程計画などに着目した評価がなされた。

#### ④入居者移転支援

- ・ 今回の事業の特色であり、多くの困難が伴うことが予想される入居者支援については、いずれの提案でも要求水準を満たすとともに、意欲的な取り組み姿勢が示された。
- ・ 確実かつ円滑な移転支援業務の遂行では、移転支援の実績や地元不動産会社との連携とともに、特に各世帯への専任担当者の配置などの人員配置に着目した評価がなされた。
- ・ 民間賃貸住宅への仮移転、高齢者への配慮及び入居者の負担軽減では、特に、高齢・障害者単身世帯向けの配慮、現地事務所の開設、入居者アンケート・個別面談、本移転のグループ申し込み、仮移転までの家賃の事業者負担の提案などに着目した評価がなされた。

選定委員会では、上記の審査項目ごとにそれぞれの提案内容を比較しつつ慎重に議論を重ねた後に、各委員による最終評価が行われた。

その後、それぞれの入札参加者ごとに、各委員の評価点を平均した技術評価点と入札価格による価格点とを合計した総合評価点が算出された。その結果、もっとも総合評価点の高かった入札参加者（提案受付番号6）を落札者候補に選定した。

## (2) 選評

### ①落札候補者に対する評価

- ・ 事業実施体制及び地域経済配慮などについては、
  - 代表企業、構成企業ともに公営住宅 PFI 事業を協働で手掛けた複数の実績があることが評価された。また、入居者に対して、事業期間中の多様なイベントの提案などのコミュニティ形成支援への具体的提案を行っていることも評価された。
- ・ 施設計画のうち、基本性能（配置・外部計画、住棟・住戸計画、市営住宅の維持管理への配慮）については、
  - 採光・通風条件や施工時の騒音・振動などの面で課題となるツインコリドール型では無く、南北方向の住棟とC棟との離隔を十分に確保しつつ事業用地東側の市道に開かれたコの字型の住棟配置により開放的な空間構成としていることや、死角の少ない計画となっていることが評価された。
  - 全住戸タイプで、南面住戸を確保し、住戸の南面率が高いことが評価されたほか、将来の2戸1戸化やグループホームへの改修にも対応が可能な、住戸の可変性に配慮している点も評価された。
  - 一方で、エントランス周辺の動線の幅員に余裕がないことや、店舗の配置や形状についての課題が指摘された。

- ・ 施設計画のうち、その他の基本方針（ユニバーサルデザインへの配慮、意匠・景観への配慮、環境への配慮）については、
  - 東側市道に大きく開いた住棟配置とするとともに、沿道側で住棟のボリュームを抑えたヒューマンスケールな計画として景観に配慮していることが評価された。
  - 環境への配慮について、CASBEE の S ランクを第三者機関から取得する計画としていることが評価された。
- ・ 施工実施計画については、
  - 敷地が狭小であり、既存住棟に近接した解体作業が発生することに対して、住棟配置上の工夫で影響軽減の工夫がみられることや、ワイヤーソー工法を採用するなど、既存住棟の入居者や近隣住民への振動・粉じん対策が徹底されていることが評価された。
  - 品質を維持しつつ工期を短縮する提案も評価された。
- ・ 入居者移転支援業務については、
  - グループ単位での本移転を受け付けることで、入居者のコミュニティの維持に配慮している点が評価された。

## ②その他の入札参加者の評価

### 《提案受付番号 1》

- ・ 地域社会貢献について、入居者に対しての事業期間中の多様なイベントの提案を行っていることが評価された。
- ・ 住棟・住戸計画について、南面住戸の割合が比較的高いことが評価され、エレベーター周辺に高齢者向けの住戸タイプを配置し、自然な形で高齢者の見守りがうまれるような計画が評価された。
- ・ 一方で、配置・外部計画について、中庭を駐輪場として利用する計画となっており、住棟配置の影響により、中庭が日照不足になることが懸念されることなどの課題が指摘された。

### 《提案受付番号 2》

- ・ 入居者移転支援業務について、各世帯に専任担当者を配置し、入居者カルテを作成・管理することが評価された。
- ・ 一方で、配置・外部計画について、南面住戸率が低いことや、南北棟の隣棟間隔が一部で狭くなっており、採光・通風上の課題を抱えていることなどの課題が指摘された。また、意匠・景観への配慮について、住棟のファサードのデザインが単調であることなどの課題も指摘された。

#### 《提案受付番号3》

- ・敷地制約を踏まえた確実な施工について、工期を短縮する提案が評価され、施工中の安全の確保について、C棟解体時を始めとする周辺的安全確保に対する具体的な提案も評価された。
- ・一方で、配置・外部計画について、住棟配置の影響により、中庭が日照不足になることが懸念されることなどが指摘された。また、市営住宅の維持管理への配慮について、入居者による管理及び生活のしやすさに具体性が欠ける点も指摘された。

#### 《提案受付番号4》

- ・配置・外部計画について、ツインコリドール型ではあるが、中庭のデザイン修景的な要素を盛り込むなどの工夫がみられた点が評価され、意匠・景観計画について、住棟の長大な壁面を分節化し、ファサードのデザインに工夫がみられた点も評価された。
- ・環境への配慮について、CASBEEのSランクを第三者機関から取得する計画としていることが評価された。
- ・一方で、住棟・住戸計画について、南面住戸率が低いことなどの課題が指摘された。

(3) 今後の事業実施に当たって（要望）

今後、落札者候補と市との間で事業契約を締結し、事業実施に至ることが予定されているが、本事業の着実で円滑な遂行のため以下の諸点に留意して取り組んでいただきたい。

① 配置・外部計画の改善について

- ・ 落札者候補による提案は、エントランス広場から建物内エントランスへアプローチできる動線の幅員に余裕がないことが懸念される。設計段階において、市と十分に協議して、改善策を講ずること。
- ・ 店舗の配置や形状についても、設計段階において、店舗運営者の意向を踏まえつつ、市と十分に協議すること。

② 施工上の安全の確保、近隣・入居者への配慮について

- ・ 敷地が狭小な花屋敷団地の特性を踏まえ、入居者及び近隣住民に対する説明について、実施方法や内容、スケジュールなどについて、市と十分に協議すること。
- ・ 入居者及び近隣住民に対する安全性には最大限配慮するとともに、工事車両などの運行、停車などによる近隣道路の交通不便につながることをないよう、工事期間中の近隣への配慮に最大限努めること。

③ 市・関係者との協働関係（パートナーシップ）について

- ・ 今後の建替整備と入居者支援などの円滑な事業を推進するにあたって、市、入居者・近隣住民などの関係者の良好な協働関係（パートナーシップ）の構築に努めること。

最後に、本事業が民間事業者の有する経験と創意工夫が十分に活かされた公営住宅建替 PFI 事業としての目的を完遂し、今後の地域環境形成の先導的役割を担うことを期待するとともに、技術提案を通じて示されたすべての入札参加者の熱意と努力、さらに事務局とその関係者による適切な審査運営への尽力に対しても、選定委員会としてあらためて敬意と謝意を表したい。

以上

平成30年10月25日

川西市花屋敷団地等建替 PFI 事業者選定委員会

委員長 三 田 丑 作