

県営青木高層・鉄筋住宅P F I 建替事業の事業者選定における審査講評について

県営青木高層・鉄筋住宅P F I 建替事業（以下「本事業」という。）に係る、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）第11条の規定による客観的評価の結果について、県営青木高層・鉄筋住宅P F I 建替事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査講評を公表します。

令和6年12月20日

兵庫県知事 齋藤 元彦

県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業の
事業者選定における審査講評

令和6年12月20日

県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業における事業者選定委員会

氏名	所属
檜谷 美恵子 (委員長)	京都府立大学大学院生命環境科学研究科 教授
濱田 洋	兵庫県立大学国際商経学部 准教授
辰巳 八栄子	辰巳公認会計士事務所 公認会計士
工藤 健一	神戸市東灘区長
柏樹 容子	兵庫県住宅供給公社 常務理事
松浦 純	兵庫県まちづくり部長

1 選定委員会の審査の経過

本事業の落札者候補を選定するために、選定委員会を5回開催した。

選定委員会の審査の経過については下表のとおりである。

回	開催日	審査の事項
第1回	令和5年7月27日	(1) 選定委員会要綱について (2) 選定委員会の運営等について (3) 本事業概要及び事業方式等について（導入可能性調査結果） (4) 事業者選定に係る今後のスケジュールについて
第2回	令和5年11月30日	(1) 事業スケジュールと想定建替プランについて (2) 実施方針について (3) 要求水準書(案)について (4) 第3回事業者選定委員会の審議事項について
第3回	令和6年5月16日	(1) 特定事業の選定について (2) 入札説明書について ・ 入札に関する手続き、スケジュール ・ (実施方針公表時からの)主な変更点 ・ 落札者決定基準について (3) 第4回事業者選定委員会の審議事項について
第4回	令和6年10月18日	(1) 事業者選定に関する評価について ・ 審査項目の評価決定方法 ・ 事業提案書審査（仮採点） ・ 事業者への質問事項及びヒアリング事項の確認 (2) 第5回事業者選定委員会の審議事項について ・ ヒアリング実施要領
第5回	令和6年11月8日	(1) 落札者の選定について ・ 入札参加者へのヒアリング ・ 技術評価点の採点 ・ 入札書の開札 (2) 審査講評(案)について

2 審査結果

(1) 入札参加者

1 グループから、第1次審査提出書類の提出があり、本事業の参加資格要件を満たすことが確認された。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号6	(株)柄谷工務店 (建設)	1 (株)田村組	建設
		2 (株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計・工事監理
		3 (株)礎	工事監理
		4 TC神鋼不動産サービス(株)	移転支援
		5 (株)アクロスコーポレイション	移転支援
		6 阪急阪神不動産(株)	活用地活用
		7 TC神鋼不動産(株)	活用地活用

(2) 入札価格の確認

入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む）は、次に示すとおりである。

[県営住宅整備にかかる対価]（県営住宅整備費と移転支援費の合計額）

提案受付番号	入札価格
6	¥7,206,313,335-

[取得する活用地の対価]

提案受付番号	入札価格
6	¥2,171,330,100-※

※1㎡当たりの単価：255,000円

(3) 基本的事項確認

入札参加者の提案内容を確認した結果、要求水準を満たしていることを確認した。

(4) 審査項目ごとの技術評価点の審査

選定委員会は、入札参加者の提案内容について、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、次表のとおり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6
■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、その他の構成企業等の役割、責任の明確性、適切性等 ・地域貢献の企業活動等の実績 	4	2.83
		<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、リスク分担、保険付保等 	4	3.17
2	地域社会貢 献、地域経済 への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・入札書(入札内訳書)記載の県営住宅整備に係る対価のうち、①建替住宅等の建設工事費、②解体撤去工事費(以下、「対象工事費」という。)に占める県内企業の請負金額の割合に応じて最大8点を付与 ※対象工事費は、元請業者(構成企業)が自ら実施する業務分と1次下請業者(協力企業)に発注した額を対象とする 得点 = 8点 × $\frac{\text{対象工事費のうち県内企業が実施する額}}{\text{対象工事費の総額}}$ 	8	2.40
■県営住宅及び活用地の全体計画				
3	県営住宅及 び活用地の 全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性を踏まえた、総合的なまちづくりの観点からみた県営住宅及び活用地全体の土地利用計画の考え方の適切性 ・建替住宅用地と活用地の調和や周辺地域に配慮した効果的なオープンスペース(広場、憩いスペース、通路、緑地、駐車場等)の配置 ・地域の幹線道路や阪神電鉄本線、公園等に隣・近接した立地条件や六甲山等への眺望景観を踏まえた良好な景観形成への配慮 ・事業用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 等 	12	5.00
■県営住宅整備業務				
4	敷地利用計 画	<ul style="list-style-type: none"> 【多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫】 ・広場、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 ・入居者と地域住民との交流に配慮した開かれた魅力的な公共空間の提案 等 	4	2.00
		<ul style="list-style-type: none"> 【維持管理への配慮、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 ・敷地内での迷惑行為(放置自転車対策等)抑制への配慮 ・災害時への備え、ユニバーサルデザインへの配慮 等 	4	2.00
5	住棟・住戸 計画	<ul style="list-style-type: none"> 【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、開口部高さ、プライバシー等を確保した住戸計画 ・適切な動線計画、設備・仕上げ等の提案による安全上、衛生上、利便・快適性上、耐久性上、良好な居住空間の形成 等 	6	3.00

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号6
		【コミュニティ形成への配慮】 ・若者・子育て世帯が暮らしやすい住戸・住棟計画(集会所を含む)の提案 ・多様な入居者同士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、E Vホール、集会所等)の提案 等	6	3.00
		【維持管理への配慮、環境負荷の低減、安全・安心への配慮】 ・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・設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮 ・日常の修繕、維持管理、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	3.00
6	施工計画	【敷地制約を踏まえた確実な施工・施工管理】 ・無理のない施工計画、狭小な敷地でも無理なく施工するための着眼点・工夫 ・施工体制の信頼性(県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	4	3.00
		【近隣・入居者への配慮】 ・工期遵守、品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫 ・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 ・施工中の既存住宅等の敷地内の安全対策 ・敷地東・南側市道をはじめとする、周辺道路の安全対策	4	2.00
■入居者移転支援業務				
7	入居者移転支援	【入居者負担軽減を考慮した合理的な移転計画】 ・可能な限り仮移転者数が抑制された、合理的な移転計画の考え方 ・県が別途負担することとなる移転支援実費の金額を、可能な限り低廉に抑制する工夫 等	4	3.17
		【確実かつ円滑な移転支援業務の遂行】 ・円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保 ・問合せ等窓口の営業時間・土日祝の対応 等	4	2.50
		【民間賃貸住宅への仮移転に関する配慮・工夫】 ・確実な仮住戸の必要数の確保策 ・仮住戸に関する仮移転者のニーズへの対応 ・仮移転期間中の仮移転者に対する支援 ・民間賃貸住宅への仮移転に伴う家賃等の県財政負担軽減策 等	4	2.67
		【入居者負担軽減や一時多量ゴミ発生抑止等に関する工夫】 ・引越しに伴う一時多量ゴミの発生抑止、処分に関する支援 ・入居者の負担軽減を図るための支援・サービス等の提案(引越し業者の斡旋等の工夫、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) ・各種書類の記入、回収等に関する支援 等	4	2.83
■活用地活用業務				
8	活用地活用業務	【開発コンセプト、導入機能・施設】 ・青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性や、隣接地が県営住宅であることを踏まえた活用地の開発コンセプトの適切性 ・地域が必要とする民間施設の考え方 ・青木・深江地区の周辺既存施設と共存できる民間施設の考え方 ・青木・深江地区の魅力を向上させ、生活の利便性など暮らしの充実に寄与する施設の考え方 等	10	5.83

No	審査項目	審査項目の詳細	配点	提案受付番号6
		【施設計画】 ・魅力ある憩いスペースとするための工夫 ・にぎわい・交流の創出を促す施設配置・動線計画の工夫 ・災害時・非常時における施設の安全性確保の考え方(建物性能等)、活用地内の人・車等の適切な動線計画の工夫(ユニバーサルデザインへの配慮、アクセスのしやすさ、快適性、歩車分離等による安全性確保等) ・環境負荷の低減に配慮したまちづくりの提案 等	6	3.50
		【管理運営計画】 ・導入機能・サービスの提供を実現し持続させるための管理運営体制の工夫 ・緑・オープンスペースや民間建築物等の美観や機能を維持するための管理運営体制の工夫 ・県による民間施設の経営等モニタリングへの協力体制・姿勢 等	4	1.67
		【事業計画】 ・事業計画の確実性、継続性(民間施設の資金調達計画、事業収支計画等) ・工程計画の妥当性 等	4	1.83
合 計 点			100	55.40

(5) 総合評価点の算定による落札者候補の選定

選定委員会における審査結果は、次表のとおりであり、選定委員会は、提案受付番号6の入札参加者を落札者候補に選定した。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	① 技術評価点	② 価 格 点	③ 総合評価点	総合評価順位
6	33.24点	40.00点	73.24点	1

- ① 技術評価点(60点満点) = 選定委員会による評価の合計点×0.6
 ② 価 格 点(40点満点) = 40点×(全入札中最も低い県の負担額/当該入札参加者による県の負担額)
 ③ 総合評価点(100点満点) = ①及び②の合計

3. 落札者候補の県への答申

選定委員会は、提案受付番号6の入札参加者を、落札者候補として、県に答申した。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号6	(株)柄谷工務店 (建設)	1 (株)田村組	建設
		2 (株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計・工事監理
		3 (株)礎	工事監理
		4 TC神鋼不動産サービス(株)	移転支援
		5 (株)アクロスコーポレイション	移転支援
		6 阪急阪神不動産(株)	活用地活用
		7 TC神鋼不動産(株)	活用地活用

4 選定委員会における評価の概要

提案に対する選定委員会での評価の概要は次のとおりである。

(1) 事業実施体制について

- ・ 代表企業と構成企業の同種業務の実績が豊富であり、阪神間に地縁がある企業や県内企業も多く参加していることが評価された。その他、代表企業の良好な財務状況やリスク管理方法及びリスクが顕在化した場合の対応策の明確化が評価された。
- ・ 構成企業が多く、代表企業による統括、事業期間中の持続的な協働関係の構築が課題とされた。

(2) 県営住宅及び活用地の全体計画について

- ・ 周辺環境への配慮、祭事や建替え時の動線等も含めプランを検討している点や敷地を最大限活かそうとする用地分割計画が評価された。さらに、通路、緑地等の公共施設の配置、眺望を考慮した住棟配置、プロムナードや各広場などオープンスペースが十分確保されている点が評価された。
- ・ 県営住宅用地と活用地の敷地境界形状が不整形で、将来の利活用の支障となる可能性が指摘された。また、生垣の連続配置や桜並木などの維持管理負担が課題とされた。
- ・ 活用地には大規模な分譲マンションが提案されており、意匠面での工夫や緑化率の向上などにより、圧迫感をどこまで低減できるかという点が懸念された。
- ・ 「地域に根ざした暮らしの出発地」というコンセプトに具体性が乏しく、分譲マンションテナント床や集会室の収益面からの継続性が課題とされた。

(3) 敷地利用計画について

- ・ 敷地境界にフェンス等を設けないプロムナードなどの提案は、十分なオープンスペースが設けられゆとりを感じる点、回遊性を考慮し、地域に開かれた公共空間としている点で評価された。
- ・ 開放性の高い屋外空間（プロムナードや各広場等）については、県営住宅入居者にとっての使い勝手や維持管理に大きな負担が生じる点が課題とされた。
- ・ 県営住宅入居者の負担を軽減する観点から、プロムナードは両側の植栽を含め県営住宅と分譲マンションによる一体的な管理を検討すべきと指摘された。
- ・ 災害時の備えとして、ソーラー外灯やかまどベンチが提案されているが、敷地規模や居住者数に対して少ないことが指摘された。

(4) 住棟・住戸計画について

- ・ 各住戸タイプについて、通風・日照を十分検討し、採光と自然換気が確保されている点、ベランダ側の梁・柱型を外部に出すことで居室側空間確保に配慮されている点、生活スタイルに応じた間取りの工夫や、将来的な住戸タイプの変更を可能とす

る住戸間界壁の一部乾式化等可変性を考慮している点が評価された。

- ・ 子供の見守りや世帯構成に応じた使い方に配慮されている点、エレベーターホール等の共用空間での交流の仕掛の工夫が評価された。
- ・ 住戸間口の狭い提案であることが間取り・住戸内動線等の居住性に与える影響が指摘された。また、共用廊下ならびにベランダの床仕上げ等について維持管理上の配慮や、住戸内及び敷地内全般の段差発生が課題とされた。

(5) 施工計画について

- ・ 敷地の周辺環境に配慮された計画であること、解体・建設工事の工区を工夫し、工期の短縮とともに、仮移転者の負担の低減を図る点や、窓口の一元化と定期的な現場確認、複数者による多重チェックを行う点が評価された。
- ・ 工事期間中の車両運行について、工事車両の進入ゲートや経路については、周辺住民等の日常利用動線への配慮等を踏まえた調整が必要と指摘された。

(6) 入居者移転支援について

- ・ 仮移転世帯の最少化・仮移転期間の短縮やバリアフリーや学区に配慮した仮住戸の準備、駐車場確保、高齢者支援チームやグループ申込、24時間対応連絡先の設定、モデルルーム内覧会の開催、引っ越しやごみ処分への支援など、過去の実績を踏まえた提案が評価された。
- ・ 移転支援事務所の開設曜日・時間帯の偏りが、入居者の利用を難しくすると懸念され、時間外や土日の対応が課題とされた。

(7) 活用地活用業務について

- ・ 若者・子育て世帯に手の届く価格によるマンション供給、新たな地域コミュニティの形成に資する暮らし充実施設の設置、そだてる広場やストリートテラス等の立ち寄りやすいオープンスペースの確保、屋内外が一体となった設え・デザイン、地域住民の参画やウェルビーイングを目指す施設の整備など、地域の生活の質の向上や活性化に資するものとして評価された。
- ・ 北側の市道沿いに暮らし充実施設とそだてる広場を並べて配置し、賑わいづくりを演出している点が評価された。
- ・ 活用地提案の大部分が分譲マンションであり、活用地活用への期待として「若者・子育て世帯にとっての魅力ある機能誘致（商業・住生活サービス機能等の生活利便機能）」に対する具体的な提案に乏しい点が指摘された。
- ・ 協力企業の関心表明等は示されているものの、例示されている先行事例がPFS事業や指定管理業務の実績であり、中期的な提案実現について具体的な方策が示されていない。このため、民間独立採算型の事業としての成立性に懸念があり、提案内容の実現性・継続性が判断できないことや、敷地外提案（高架下の活用等）の実現性が課題とされた。

- ・ 分譲マンション入居者も便益を享受することとなるプロムナード等の維持管理については、マンション管理組合等の将来の維持管理主体が十分に費用負担を行うべきものであり、県営住宅敷地側との一体的な管理運営が図られるよう、県と事業者との間で、将来的な管理運営スキームやルール作りに関する継続的な協議が必須であると指摘された。

5 落札者候補提案に対する要望事項

今後、落札者候補と県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、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ともに、以下の点について県と十分に協議しながら取り組んでいただくよう、選定委員会として要望事項を列記する。

(1) 県営住宅用地と活用地の敷地境界形状の改善に向けた調整

- ・ 分割後の県営住宅用地と活用地の敷地境界形状がともに不整形であり、将来の利活用の支障となる可能性を孕んでいるため、敷地境界形状の改善に取り組まれない。

(2) プロムナード等の利便性向上、良好な維持管理が可能な仕組みの構築

- ・ 地域に開かれ、コミュニティ形成・交流に資するプロムナード等については、それらの地域住民による自主管理の実現に向けて、取り組まれない。
- ・ 特に、県営住宅入居者にとっての使い勝手に課題があると感じられる部分（ポケット広場・ストリートテラス等）については、開放性とのバランスに配慮しつつ、県営住宅入居者にとっての利便性向上に資するよう工夫されたい。
- ・ 県営住宅用地及び活用地の一体的な土地利用の観点から、両敷地に跨るプロムナード等は、双方の樹種選定から外構舗装材・ストリートファニチャーデザイン等についても統一感をもった整備とし、一体的な維持管理（清掃・日常補修点検等）が実施されることが望ましい。
- ・ 県と落札者候補との間で、活用地引き渡しまでの間に、プロムナード等の将来に渡っての利用・維持管理に関するルール等を定めた管理運営協定を締結される等、将来の管理体制の構築に対して早期に取り組むことが望ましい。

(3) 活用地活用計画等の見直しによる課題解消及び活用地活用魅力度の向上

- ・ 活用地に計画されている分譲マンションは極めて長大であり、県営住宅地側及び周辺環境にも圧迫感を与える可能性が懸念されるため、引き続き、県と落札者候補との間で協議し、極力圧迫感を低減する活用地計画となるよう工夫を行うこと。
- ・ 活用地提案の主たる部分が分譲マンションのみであったが、県としての活用地活用への期待には「若者・子育て世帯にとっての魅力ある機能誘致（商業・住生活サービス機能等の生活利便機能）」があることを踏まえ、活用地活用による県営住宅入居者・分譲マンション入居者及び近隣住民の生活利便性の向上に資する機能誘致について特に留意し、契約締結以降も、引き続き企業努力を継続されたい。

(4) 住棟・住戸計画等の見直しによる入居者利便性等の改善

- ・ 住戸間口の狭い提案であることが間取り・住戸内動線等の居住性に与える影響や、共用廊下とベランダの床仕上げ等についての維持管理に係る配慮に課題があるとされたことから、住棟・住戸計画等の見直しによる改善に積極的に取り組まれない。

(5) 地球環境共生への配慮

- ・ 脱炭素化推進に向けて、積極的に省エネルギー化を推進し、活用地においても再生可能エネルギーの導入や、兵庫県産木材の使用に取り組まれない。

(6) 施工上の安全の確保、近隣・入居者への配慮

- ・ 入居者及び近隣住民に対する説明においては、実施方法や内容、スケジュールなどを県と十分に協議し、入居者及び近隣住民に対する安全性に最大限配慮されたい。また、工事車両の運行、停車などによる近隣道路の交通不便につながることはないよう、工事期間中の近隣への配慮に最大限取り組まれない。

(7) 入居者負担に配慮した入居者移転支援

- ・ 入居者の円滑な移転の推進を図る人員や体制を確保し、移転において負担となる引っ越しや大型ごみの処分、一時多量ごみ発生抑制等について、入居者負担の軽減に配慮した対応を行われたい。
- ・ 特に、何らかの課題を抱えられた入居者ほど、自分からは伝えにくい状況にあることに留意し、相談対応や支援を事業者側から積極的に働きかけることを基本姿勢として取り組まれない。

(8) 県・関係者とのパートナーシップの構築

- ・ 今後の建替整備と入居者支援、暮らし充実施設運営などの円滑な事業推進に向け、県、入居者・近隣住民、地域団体など関係者との良好なパートナーシップの構築に取り組まれない。

最後に、選定委員会として、県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