

## 大豊町住宅再編整備事業 審査結果（講評）

本審査委員会は、大豊町住宅再編整備事業における優先交渉権者選定のため、提案事業者の提案書について定性的審査・定量的審査を実施した。審査結果および提案内容に対する講評は以下のとおりである。

### 1. 審査結果

#### (1) 提案事業者

	K7グループ (以下、「合人社計画研究所グループ」という。)	A3グループ (以下、「響建設グループ」という。)	X9グループ (以下、「藤川工務店グループ」という。)
代表企業	株式会社合人社計画研究所	株式会社響建設	有限会社藤川工務店
構成企業	和建設株式会社 有限会社友結建築事務所 株式会社井上建築設計工場	有限会社開建築設計事務所 有限会社秦ホーム 株式会社フージャースリビングサービス	株式会社ライト岡田設計

#### (2) 優先交渉権者

合人社計画研究所グループ

#### (3) 次点交渉権者

響建設グループ

#### (4) 総合評価点

審査項目	配点	合人社計画研究所グループ	響建設グループ	藤川工務店グループ
<b>1. 事業計画</b>				
本事業に関する基本方針 事業実施体制 リスク対応 事業収支 地域貢献 モニタリング	14	9.25	7.13	8.44
<b>2. 施設整備</b>				
配置計画 住戸計画 選ばれる住宅（住生活の魅力） 地球温暖化対策への配慮 ライフサイクルコストの縮減	26	17.47	19.31	15.72
<b>3. 施工計画</b>				
施工スケジュール 近隣対応	5	2.59	2.84	2.66
<b>4. 移転支援</b>				
移転対象者の負担軽減	5	3.59	3.75	2.97
<b>5. 維持管理業務</b>				
公の施設の平等利用の確保 質の高いサービスの提供 高い入居率の維持 建物の適切な維持管理 修繕にかかる経費削減の工夫	20	13.78	13.59	11.34
定性的評価点		46.68	46.62	41.13
定量的評価点		30.00	26.10	29.10
総合評価点		76.68	72.72	70.23

## 2. 提案内容に対する講評

<p>合人社計画研究所 グループ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画では、本事業の目的・意義を深く理解した上での基本方針が示され、事業収支においても費用の妥当性と資金リスクへの対応策が明確に説明されていた。また、モニタリング体制についても実効性ある仕組みが提案されており、事業運営に係る信頼性が高く評価された。</li> <li>・施設整備面では、入居者にとって魅力的な住環境の実現に向けた提案が充実しており、特に「選ばれる住宅」の観点から将来の生活様式変化への対応やWi-Fi環境整備、景観デザインへの配慮が評価を集めた。</li> <li>・維持管理業務についても、質の高いサービス提供・高い入居率の維持・適切な建物管理の3点において総合的に優れた提案となっており、長期的な事業の安定運営への期待が持てる内容であった。</li> <li>・一方で、地球温暖化対策やプライバシーへの配慮については、他の評価項目と比較してやや具体性に欠ける点や確認を要する点が見受けられた。今後の協議・実施段階において、これらの点について丁寧な対応が図られることを期待する。</li> </ul>
<p>響建設 グループ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備分野における提案が本審査において高い評価を受けた。特に、配置計画・住戸計画・「選ばれる住宅」の各項目において、入居者の生活の質を高める丁寧な提案が示されており、住環境の質という観点から優れた内容であった。</li> <li>・移転支援や維持管理業務においても、一定水準以上の具体的な取り組みが示されていた。</li> <li>・一方、公営住宅再整備事業として町が期待する入居率維持の工夫や地域課題解決の視点については、他の提案と比較して具体性を十分に示すには至らなかった。また、長期事業を支える財務的根拠についても、審査上、慎重に評価された部分があった。</li> <li>・そのため、定性的審査では、施設整備面の提案力は高く評価されたものの、長期的な事業の安定性を支える収支面については、相対的に差が生じる要因となった。</li> </ul>
<p>藤川工務店 グループ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画における地域貢献や施設整備における環境対応、施工計画における近隣配慮など、地域に密着した事業者としての特色ある提案が評価された。特に、地元業者・地元雇用の積極活用という地域経済への貢献策は本事業の趣旨に合致した提案であり、地球温暖化対策についても具体的な取り組みが示されていた点は高く評価できる。</li> <li>・一方、施設整備においては配置計画や「選ばれる住宅」の観点からの提案、移転対象者の負担軽減、さらに維持管理における質の高いサービス提供・適切な維持管理の面において、具体性や独自性については、他の提案と比較して評価が伸びにくい部分があった。</li> <li>・そのため、定性的審査では、地域貢献・環境対応に関する提案は評価されたものの、施設整備・維持管理面で相対的に差が生じる結果となった。</li> </ul>

以上