

氷川町地域優良賃貸住宅整備事業 審査講評

氷川町地域優良賃貸住宅整備事業公募型プロポーザル事業者選定委員会

提出された提案はいずれも短期間の募集期間にも関わらず、意欲的で創意工夫にあふれ、本事業の目的を踏まえた上で、町が要求する水準を上回る提案だった。

優先交渉権者となった1グループは、要求水準を大きく上回る住棟整備計画、日常的な清掃・点検の実施による快適性と安全性を確保する維持管理計画、団地内外のコミュニティを醸成する屋外空間の提案など、特に優れた提案であった。

事業実施計画

①資金調達・収支計画

両グループともに、金融機関からの融資確約書を入手しており、資金調達の確実性は確保されていた。

1グループは代表企業金融子会社が建中資金を準備する計画であり、機動性に優れるとともに、金利を低く抑えることができていることを評価した。また、代表企業金融子会社が予備資金を準備することとなっており、資金不足に対応できる計画となっていた。

②実施体制

両グループともに、多くのPFI事業の実績を有しており、豊富な実績を活かした創意工夫が見られる提案であった。

1グループは、町との協力体制構築において、DXの活用したタイムリーな情報共有が提案されており、関係者が多く、長期間の事業において有効と評価した。

施設計画

①全体配置計画

両グループともに、近隣住戸への日影の影響等、周辺地域に配慮し、歩車分離による安全・安全を確保した配置計画となっていた。

1グループは、北寄りに住棟を配置し、駐車場が分かれる配置となっていた。敷地境界にフェンス+植栽帯を設ける等、周辺住戸との距離を確保していることや敷地東側住戸に対する工事期間中からの配慮等を高く評価した。

2グループは、敷地の中央に住棟を配置し、北側に駐車場をまとめて配置する計画となっていた。1階をピロティとし、そこに多目的駐車場や駐輪場を配置しており、雨天時の子連れにも使いやすい機能配置となっていることを評価した。

また、両グループとも広場の提案があったが、1グループからは、遊具や築山の設置、桜や常緑樹の配置等、より具体的な提案があった。

②住棟の躯体等

1グループから、ボイドスラブの採用により防音性能や耐震性能の向上、高炉セメントの使用・鉄筋かぶり厚の加算により耐久性の高い躯体等、要求水準以上の性能等級の提案があった。

③住棟の外観

両グループともに、8階建ての住棟が周辺環境と調和し、圧迫感を与えない提案となっていた。

1グループからの8階の3スパンをセットバックし、東側住戸への圧迫感を軽減する形状で、低層階と高層階で異なるデザインを採用していることを高く評価した。

また、8階の3スパンセットバックした部分には、町内を一望できるテラスが提案されており、花火大会の観覧や水害時の一時避難にも活用できるようになっていることを高く評価した。

④住戸の性能

住戸タイプについて、1グループからは2LDK14戸・3LDK36戸、2グループからは2LDK35戸・3LDK15戸の提案があった。

両グループともに、オープンキッチンやエントランスフック、ベビーカー置場、宅配ボックスが提案されており、近年の子育て世代のニーズを捉えた提案となっていた。

1グループは、具体的な居住者のイメージとそれに合わせた間取りの提案がされており、3LDKは子どもの年齢によって選択できるよう2種類あるほか、ファミリークローゼット等の提案を高く評価した。

2グループの広い浴室や子どもの利用に配慮したコンセントや電気スイッチパネルの位置の提案を評価した。

⑤施工計画・全体工程

両グループともに、創意工夫による工期短縮の提案があったが、1グループからは、クイックアップ工法の採用等、具体的な提案があり、高く評価した。

また、1グループは、DX活用によるプロジェクト進行状況のみえる化やBIMモデルを活用した高効率な監理体制の構築が提案されており、高く評価した。

維持管理・運営計画

①維持管理・運営計画

1グループは、維持管理・運営に関する考え方が明確に示されており、独自のクラウドルーツや業務管理システムを導入することで、より強固な維持管理・運営体制を構築するとともに、人件費の削減にもつながる提案を高く評価した。

②住民サービス

両グループともに、これまでの実績でも活用されている最寄りの営業所での有人と24時間対応のコールセンターの両方での住民対応の提案があった。

1グループは、日常清掃・日常点検を週2回行うこととしており、2グループに比べて頻度の高い提案をなっていた。

③修繕計画

両グループともに、具体的な修繕計画が提案されており、それぞれにおける概算事業費も示されていた。

1グループは、計画段階においてメンテナンス性の高い素材を提案し、LCC低減に寄与するとともに、長寿命化に資する計画を立案すること、5年ごとに長期修繕計画を見直すこと等が提案されており、評価した。

④入居者募集

両グループともに、賃貸情報サイトへの掲載で広域への広報と、各社のネットワークを生かした提案があった。

1 グループは、潜在的な移住希望者を発掘するため、SNS を活用し、町のよいところとともに情報を発信することを提案されており、本事業だけでなく、移住定住促進に寄与する工夫がされていることを高く評価した。

2 グループは、維持管理運営企業がもつ不動産ネットワークを活用した入居者募集を提案されており、周辺地域への広報の強みを評価した。

その他

①ライフサイクルコスト

1 グループは、建物の各所にライフサイクルコスト低減の工夫がされており、そのイメージがわかりやすく表現されていた。

2 グループは、事業単発ではなく、管理物件全体で一括発注することでコストダウンを図る等、実績とノウハウを生かした提案がされており、評価した。

②地域経済への配慮

両グループとも、町内事業者からの関心表明書を取得しているとともに、これまでの経験とノウハウを地域事業者に伝え、地元企業の参画促進や受注拡大につなげると提案があった。

③民間収益事業

1 グループからは、災害対応自動販売機や冷凍自動販売機の設置、コインランドリー事業者の誘致が提案されており、想定を上回る利益の 50%を遊具の追加やイベントの開催等、コミュニティ形成の支援に充当するとされている。

2 グループからは、自動販売機の設置が提案されており、利益の一部をコミュニティスペースに設置する絵本等に還元するとされている。