

新屋比内町市営住宅建替事業

審査講評

平成 19 年 2 月 1 日

新屋比内町市営住宅建替事業
事業者選定委員会

新屋比内町市営住宅建替事業に係る応募提案について、事業者選定基準に基づき、厳正に審査を行い、最優秀提案および優秀提案を選定したので次のとおり講評します。

平成 19 年 2 月 1 日

新屋比内町市営住宅建替事業事業者選定委員会

委員 長	相羽 康郎
副委員 長	木村 一裕
委 員	佐々木 久長
委 員	山本 達也
委 員	飯塚 明

目次

1. 事業概要等	1
(1) 事業名	1
(2) 事業の期間	1
(3) 事業の方式	1
(4) 事業の範囲	1
2. 優先交渉権者決定までの経緯	3
(1) 優先交渉権者決定までの経緯	3
(2) 選定方式	3
(3) 委員会の設置	3
3. 第一次審査（資格確認審査等）	4
4. 第二次審査	5
(1) 第二次審査の概要	5
(2) 提案審査の結果	7
5. 審査講評	7
(1) 個別講評	7
(2) 総評	12

1. 事業概要等

(1) 事業名

新屋比内町市営住宅建替事業

(2) 事業の期間

本事業の期間は、特定事業契約の締結日から、市営住宅を秋田市へ所有権移転するまでとし（平成 19 年度～平成 22 年度）その間に社会福祉施設等の建設を完了させ、かつ用途廃止団地の活用用地（以下「活用用地」という。）の開発許可又は建築確認を取得すること。なお、社会福祉施設等整備等業務については、現在の新屋比内町市営住宅地内（以下「事業用地」という。）のうち当該市営住宅用地を除いた部分（以下「社会福祉施設等整備用地」という。）を賃借した日から 20 年間とする。

(3) 事業の方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は既存住宅を解体撤去し、新たに市営住宅を整備した後、秋田市に所有権を移転するいわゆる BT（Build Transfer）方式とする。

付帯事業については、PFI 事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が独立採算で行う。

(4) 事業の範囲

PFI 事業者は、事業用地において、金砂町、将軍野、割山、新屋沖田の各市営住宅をも集約する新たな市営住宅を整備するとともに、社会福祉施設等整備用地における社会福祉施設等の整備および用途廃止団地の用地活用を一体的に行う。

1) 事業計画の策定

PFI 事業者は、秋田市に提出した提案書に基づき、市営住宅および社会福祉施設等、用地活用に関する事業計画を策定する。また、事業用地を市営住宅整備用地と社会福祉施設等整備用地とに分割する。

2) 市営住宅整備業務

PFI 事業者は、現存する新屋比内町、金砂町、将軍野、割山および新屋沖田の各市営住宅（以下「既存住宅」という。）の事前調査・解体撤去を行い、新屋比内町に新たに 260 戸の市営住宅を整備（調査・設計・建設）し、秋田市に引渡すとともに、以下の業務（社会福祉施設等整備用地および活用用地については、事前調査・解体撤去等に関するものに限ることとし、オ、キ、ク、ケ、シを除く。）を行う。

- ア．事前調査（周辺家屋調査、電波障害調査）
- イ．設計（基本設計・実施設計）
- ウ．必要な許認可および建築確認の手續（施設整備に必要な関係機関等との協議
および申請等の手續）
- エ．既存住宅の解体撤去工事
- オ．建設工事（共同施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ．工事監理
- キ．設計住宅性能評価の取得
- ク．建設住宅性能評価の取得
- ケ．化学物質の室内濃度測定
- コ．事後調査（周辺家屋調査等）
- サ．事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ．市営住宅の引渡しおよび所有権の移転
- ス．地元説明等近隣対策
- セ．地域住宅交付金等の申請関係書類の作成支援
- ソ．その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

3) 社会福祉施設等整備等業務（付帯事業）

社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に応じて社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借（同賃借については、借地借家法（平成3年法律第90号）第24条に基づく事業用借地権を設定するものとする。）し、自らの責任において独立採算により社会福祉事業等を実施するものとする。

社会福祉事業として秋田市が想定する施設は、地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設である。本事業において、地域密着型サービスとは、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第15項から第17項までに規定する以下のサービスとする。

- ア．夜間対応型訪問介護
- イ．認知症対応型通所介護
- ウ．小規模多機能型居宅介護

また、地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設のほか、地域のコミュニティや生活を支える施設として、下記の要件を満たす用途の施設を併設することにより、多様な機能を持つ住環境を整備することも可能とする。

- ・建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2(ろ)項に掲げる建築物

4) 用地活用業務（付帯事業）

用地活用企業等は、秋田市から活用用地を取得し、提案内容に即して、周辺の良好な住環境に配慮し自らの事業を行う。用地活用企業等は、活用用地の取得後市営住宅の共同施設等の引渡し完了までに開発許可又は建築確認を取得するものとする。

2. 優先交渉権者決定までの経緯

(1) 優先交渉権者決定までの経緯

	日 程	内 容
平成18年	6月1日	事業概要の公表
	8月2日	実施方針の公表
	8月7日	実施方針に関する説明会の開催
	8月2日～11日	実施方針に関する質問・意見の受付
	8月28日	実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表 特定事業の選定公表
	8月31日	募集要項等の公表
	9月5日	募集要項等に関する説明会の開催
	8月31日～9月21日	募集要項等に関する質問の受付
	10月12日	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
	10月16日～23日	参加表明書、資格確認申請書の受付
	10月27日	資格確認結果の公表
	10月27日～11月2日	参加資格がないと認めた理由の説明の受付
	11月13日	参加資格がないと認めた理由の回答期限
	11月22日～30日	事業提案書等の受付
	12月25日	最優秀提案等の選定および優先交渉権者等の決定
	12月26日	優先交渉権者等の公表

(2) 選定方式

民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選出することが必要であることから、サービス購入料の額をはじめ、設計能力、建設能力、技術能力等および資金調達能力を総合的に評価することとし、競争性の担保および透明性の確保に配慮した公募型プロポーザル方式を採用した。

(3) 委員会の設置

提案書の審査は、学識経験者等および市職員で構成した「新屋比内町市営住宅建替事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）により行った。選定委員会の委員は以下のとおりである。

委員 長 相 羽 康 郎（東北芸術工科大学デザイン工学部教授）
 副委員長 木 村 一 裕（秋田大学工学資源学部教授）
 委 員 佐々木 久 長（秋田大学医学部助教授）
 山 本 達 也（日本政策投資銀行東北支店企画調査課長）
 飯 塚 明（秋田市助役）

3. 第一次審査（資格確認審査等）

平成 18 年 10 月 23 日までに、下記 5 グループから参加表明および資格確認申請があり、参加資格の確認審査の結果、全グループが募集要項に定められた参加資格要件を満たしていることを確認した。

グループ名	構成員	協力企業等
秋田市西部開発グループ	山科建設株式会社 株式会社 住建トレーディング 株式会社 粟野工務店 珍田工業株式会社 株式会社 渡辺佐文建築設計事務所	有限会社 ケアポート秋田 工藤住宅産業株式会社
大和ハウス工業グループ	大和ハウス工業株式会社秋田支店 株式会社 小畑設計事務所	有限会社 アイ・サポート
チーム・あきた	中田建設株式会社 中央土建株式会社 加藤建設株式会社 株式会社 林工務店 株式会社 汎建築設計事務所 株式会社 共立総合設計	社会福祉法人 はまなす会 山王土地株式会社 秋田管工事業協同組合 株式会社 都市環境研究所 株式会社 N T T データ経営研究所
チーム たいよう	瀬下建設工業株式会社 日本海建設電気株式会社 株式会社 長谷駒組 株式会社 足利工務店 株式会社 松橋設計 株式会社 クリエイテブ ライフ	株式会社 N T T ファシリティーズ 東北支店一級建築士事務所 北日本開発コンサルタント株式会社 加賀伊土建株式会社 医療法人 わらべ会 三光不動産株式会社 株式会社 日立産機システム東北支社 トステム株式会社ビル東北支店
みらいグループ	みらい建設工業株式会社 株式会社 日建ハウジングシステム 株式会社 シブヤ建設工業 伊藤工業株式会社	株式会社 コムスン 株式会社 むつみワールド

（グループ名の五十音順：提案受付番号（後述）の順とは一致しない）

印：代表企業等

なお、応募参加資格の確認審査の結果、募集要項に定められた参加資格要件を満たしていることを確認した上記の応募者のうち、構成員又は協力企業等が、資格確認申請書等の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、参加資格要件を欠くこととなった秋田市西部開発グループ（代表企業 山科建設㈱）を平成 18 年 12 月 25 日付けで失格とした。

4. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

1) 基礎審査（基準の確認）

基礎審査においては、下記の項目に基づき、応募者の提案内容が秋田市の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを確認する。

- ア．市営住宅整備業務・付帯事業内容の確認
- イ．事業シミュレーションの確認
- ウ．事業遂行能力の確認

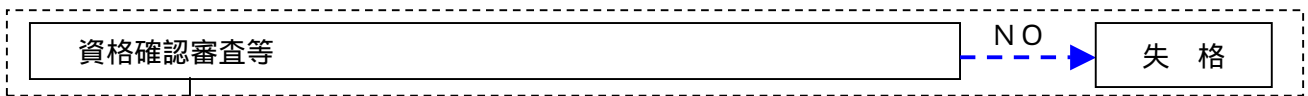
2) 実質審査

実質審査においては、提案内容を審査項目に基づき評価し、点数化する。各項目の得点の合計により最優秀提案および優秀提案を選定する。

- ア．事業の実施体制・安定性に関する事項
- イ．市営住宅整備業務に関する事項（施設設計・建設等）
- ウ．付帯事業に関する事項
- エ．提案価格に関する事項（市営住宅整備業務に関する費用）

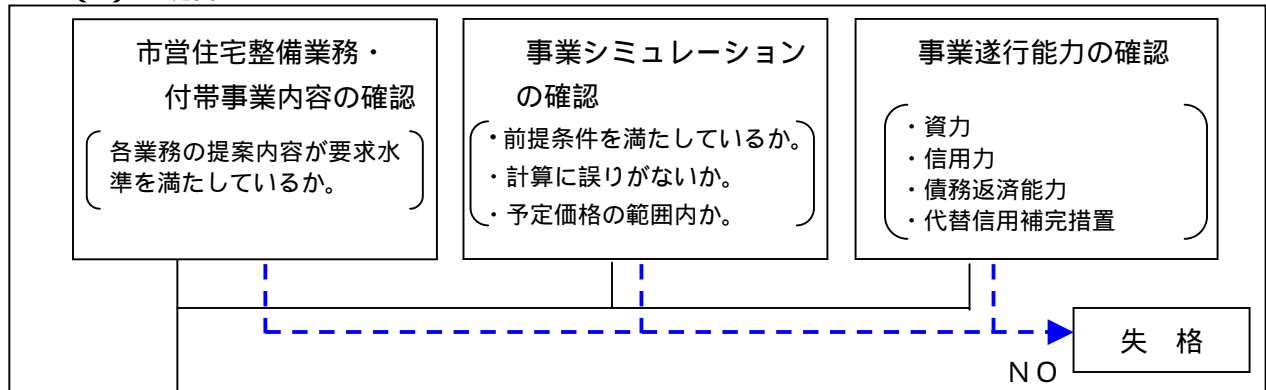
審査の流れ

第一次審査

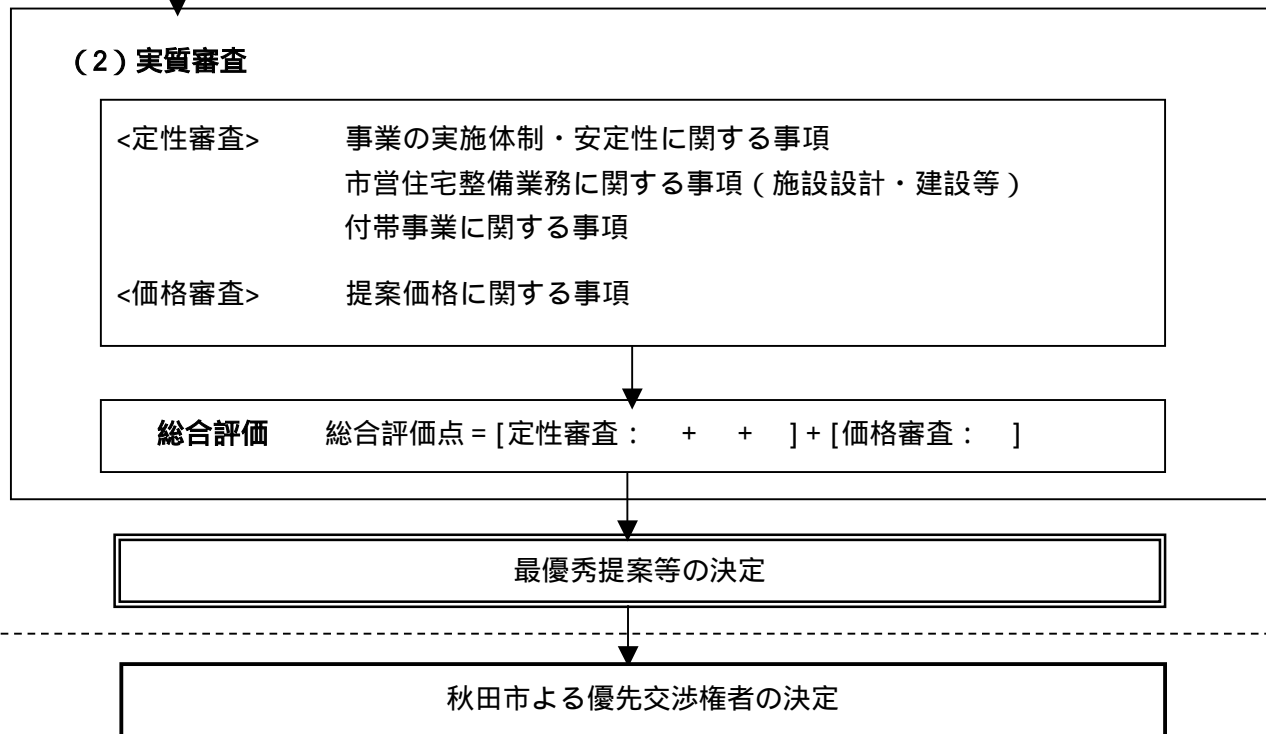


第二次審査

(1) 基礎審査



(2) 実質審査



(2) 提案審査の結果

審査項目		配点		提案受付番号 1		提案受付番号 2		提案受付番号 3		提案受付番号 4			
				採点結果		採点結果		採点結果		採点結果			
基礎審査	市営住宅整備業務・付帯事業内容の確認	各業務の提案内容が要求水準を満たしているか		適格		適格		適格		適格			
	事業シミュレーションの確認	前提条件を満たしているか		適格		適格		適格		適格			
		計算に誤りがないか		適格		適格		適格		適格			
		予定価格の範囲内か		適格		適格		適格		適格			
事業遂行能力の確認	資力・信用力・債務返済能力・代替信用補完措置		適格		適格		適格		適格				
(1) 定性審査													
事業の実施体制・安定性に関する事項		16		10.00		9.00		10.00		7.00			
ア. 実施体制および地域経済への配慮等	a. 実施体制の適切性	8	4	5.00	1.00	5.00	3.00	6.00	2.00	3.00	2.00		
			4				4.00				2.00		1.00
イ. 事業の安定性	a. リスクへの対応策	8	4	5.00	3.00	4.00	2.00	4.00	1.00	4.00	2.00		
			4				2.00				3.00		2.00
市営住宅整備業務に関する事項(施設設計・建設等)		23		13.50		16.25		17.00		16.25			
ア. 全体計画	a. 敷地内の安全・安心・良好な住環境への配慮	9	3	4.25	0.75	6.75	2.25	6.50	1.50	6.75	2.25		
			4				2.00				3.00		3.00
			2				1.50				1.50		2.00
イ. 住棟・住戸計画等	a. 住棟計画	9	4	5.50	3.00	5.75	2.00	6.00	3.00	7.00	3.00		
			3				1.50				2.25		3.00
			2				1.00				1.50		1.50
ウ. 工程・施工計画		2		1.50		1.50		1.50		1.00			
エ. その他(計画の独創性)		3		2.25		2.25		3.00		1.50			
付帯事業に関する事項		11		6.75		4.25		7.00		5.50			
ア. 社会福祉施設等整備業務		5		3.75		1.25		2.50		2.50			
イ. 用地活用業務		6		3.00		3.00		4.50		3.00			
小計		50		30.25		29.50		34.00		28.75			
(2) 価格審査													
提案価格に関する事項		50		48.66		48.38		50.00		43.67			
提案価格(円)(消費税抜き)				3,678,800,000		3,700,000,000		3,580,000,000		4,098,830,000			
総合評価点		少数第2位まで表記		100		78.91		77.88		84.00			
順位				2		3		1		4			

5. 審査講評

今回の PFI 事業は、本体の事業と、付帯事業として2つの事業を総合的に評価するものであった。

本体の事業用地は、既存の住宅へのアプローチ道路とそれに伴う都市基盤施設の設置が必要という特殊な事情を持ち、かなりの傾斜を持つ土地であった。以下、個別講評、総評の順に要点を記す。

(1) 個別講評

各グループの提案内容に関して、特記すべき事項は以下のとおりである。

なお、これらの事項のうち、市営住宅整備業務については、評価項目が複合的であるため、個別講評の理解に資するよう最初に評価ポイントを挙げておく。

地形を踏まえ道路傾斜に無理のない計画(周辺住戸アプローチにまで配慮した)か。幹線道路から団地への入り口で十分な回転半径を確保しているか(特に消防車や大型車両)。

ヒエラルキーを意識した道路構成となっているか。

道路の両側は除雪に支障のない構造となっているか。
駐停車場所から住戸までの距離に無理がないか(特に荷物の運搬など)。
駐車場が住棟ごとにまとまりよく配置されているか。
土質を考慮した基礎を想定しているか。
雨水排水についての配慮は十分か。
標準住戸プランは使いやすく、バランスがとれているか。
駐輪場・倉庫の位置を住戸の近くに確保する等使いやすいか。
住棟のボリューム配置は地形に適合しているか。
日照・採光は各住戸に十分確保されているか。

1) 提案受付番号 1 (優秀提案)

事業実施体制・安定性に関する事項

- ・各業務における役割分担、責任の所在、契約関係などについて、基本方針が具体的かつ簡潔明瞭な形で提案されているが、出資比率や経営事項審査の結果、実績などから、代表企業が名実ともにグループを引っ張り、総合的なマネジメントする体制かどうか懸念される。
- ・建設企業等の実施体制に実現可能な地域経済への配慮がみられる。
- ・リスクの所在、分担方法、顕在化時の対応策が丁寧に検討されており、また、社会福祉施設等整備等業務において、不測事態発生時の事業継続の確度が高い。
- ・資金調達のうち外部借入分について、金融機関との事前協議が行われている事実が確認できるほか、事業の継続性にかかる資金不足への対応策が講じられている。
- ・収支計画の安定性について、本件固有の検討がやや不足しており、また、社会福祉事業等実施企業等のリスク負担能力や用地活用業務の用地処分計画の現実性にやや不安がある。

市営住宅整備業務に関する事項

- ・敷地入口部分が緊急車両等のスムーズな通行への配慮に欠けているほか、敷地内の主要道路の線形に折れ曲がりが多いとともに、勾配の急な箇所があり安全性に問題がある。また、既存周辺家屋へのアプローチに配慮を欠くなど、課題が残る。
- ・住棟のデザインおよび配置は、外部からの景観、眺望について検討が不足し、また、車が通行可能な場所から離れた所に配置されている住棟があり、利便性に欠ける。
- ・歩車道が分離されているほか、児童遊園と集会所が社会福祉施設と一体感を持たせ配置されており評価できる一方、住棟から離れていることから、住民の利便性の面から課題が残る。
- ・物置の配置により居住環境に問題が発生する住戸があるとともに、物置自体も問題がある。
- ・住戸計画の検討が不足している。

- ・利便性を重視し、住棟まわりに駐車場、駐輪場を配置した計画であるが、駐車場配置が住棟配置とバランスを欠いており、居住者の生活への影響が懸念される。

社会福祉施設等整備等業務に関する事項

- ・基本的理念（施策の動向の分析を背景にしている）現状の分析（対象地域に関するデータによる）団地内における施設の役割に対する配慮は評価に値すると判断した。また、併設施設の提案についても、先進的かつ重要な取り組みとして評価したが、その困難さへの配慮が十分ではないと判断した。

用地活用業務に関する事項

- ・要求水準を満たす提案である。

2) 提案受付番号 2

事業実施体制・安定性に関する事項

- ・各業務における役割分担、責任の所在、契約関係などについて、基本方針が具体的かつ踏み込んだ形で提案されているほか、代表企業の主導的役割が明確であり、社会福祉施設等整備等業務期間も本事業に関与する体制は評価できる。
- ・付帯事業においては、経験豊かな企業が業務を担い、現実的な体制といえる。特に、社会福祉施設等整備等業務のマネジメント体制が検討されており、適切な業務遂行が期待される。
- ・リスクの分担方針、顕在化時の対応策について、基本的な検討がされているが、社会福祉事業の運営企業のバックアップ体制の確保や代表企業が破綻した際の施設リース担当企業の確保について、現時点での明確な対応策が示されていない。
- ・資金調達のうち外部借入分について、金融機関等との事前協議が行われている事実が確認できるが、資金不足や収支計画の安定性向上に対する対策が示されていない。
- ・用地活用業務において、販売不振時の資金不足が懸念される。

市営住宅整備業務に関する事項

- ・敷地内道路は十分な幅員を確保しており、また、住棟までのアプローチや道路勾配も無理のない計画になっている。
- ・住棟の配置や意匠計画は評価できる。
- ・住戸計画は将来的な間取りの変更等への配慮が提案されており、評価できる。
- ・部外者が敷地奥まで進入する必要のない配置計画になっており、安全性に配慮されているが、行き止まりとなっているため、来訪者にとっては、わかりにくい。

- ・地盤条件からみて基礎のあり方に疑問がある。

社会福祉施設等整備等業務に関する事項

- ・全国規模で介護事業を展開しており、一定の水準のサービス提供は担保されていると判断した。一方で、当該地域を対象にした分析や配慮が十分でないが、全体としては、本事業で要求している水準を満たしていると判断した。

用地活用業務に関する事項

- ・要求水準を満たす提案である。

3) 提案受付番号 3 (最優秀提案)

事業実施体制・安定性に関する事項

- ・各業務における役割分担、契約関係などについて、基本方針が検討されている。
- ・代表企業は経営事項審査の結果や実績などから安定感があるが、出資比率から、総合的なマネジメント体制の構築にやや不安がある。
- ・社会福祉施設等整備等業務において、計画の実現可能性にやや不安がある。
- ・建設企業等の実施体制に、実現可能な地域経済への配慮がみられる。
- ・リスクの分担方針、顕在化時の対応策について、一般的な検討はされているものの、本件固有の方針や有効な対応策の検討に欠ける。
- ・資金調達のうち外部借入分について、金融機関との事前協議が行われている事実が確認でき、また、資金不足への対応が明確に提案されている。
- ・用地活用業務において、販売不振時の資金不足がやや懸念されるが、用地処分計画は無理のない計画となっている。

市営住宅整備業務に関する事項

- ・配置計画は、住棟による囲み型配置とし、その中に児童遊園や花壇を設けるなど、防犯やコミュニティ形成を考慮した提案となっている。ただし、集会所の配置については、連続した空間を遮ることにならないか検討を要する。また、平面計画や意匠計画についても、さらなる検討が必要である。
- ・敷地入口部分は、緊急車両等のスムーズな通行への配慮がみられる。一方、敷地内道路の幅員に余裕が少なく、主要道路とそれ以外の道路とのヒエラルキーの明確さに欠け、検討を要する。
- ・敷地条件を十分勘案し調整池を設けるなど、周辺環境や循環型社会に配慮した提案となっており、評価できる。ただし、調整池はランドスケープデザインへの配慮や、せせらぎとして活用する場合の管理上の課題など、代替的方法を含めて検討が必要である。

- ・住棟計画は、共用廊下の室内化や二重サッシにより断熱化をはかるとともに、住棟連結により冬期間の動線を確保するなど、地域特性や居住性に配慮したものとなっており、おおいに評価できる。
- ・住戸計画は、冬季の生活に配慮した構成にしており評価できるが、快適な団欒を過ごす空間としては無理のある計画になっており、さらなる検討を要する。
- ・地元商店会との連携や多目的広場を利用した地域交流の提案など、優れた提案となっている。

社会福祉施設等整備等業務に関する事項

- ・認知症対応型通所介護と夜間対応型訪問介護を設置する点、また、建物の設計等は評価できるが、基本的理念や現状の分析における対象地域における位置づけが十分なされていないと判断した。

用地活用業務に関する事項

- ・戸建て住宅地の整備に際し、まちづくり協定の条件を付し、共用スペースを設けるなど、周辺環境や地域コミュニティ形成に配慮した提案であり、おおいに評価できる。ただし、まちづくり協定の実効性や団地内通路の形状の利便性および管理について、さらに検討する必要がある。

4) 提案受付番号 4

事業実施体制・安定性に関する事項

- ・関係者の役割分担や責任姿勢が明確であり、現実的かつ的確な体制であるが、社会福祉施設等整備等業務の実施体制は、長期および安定的な業務遂行を実現できるか懸念される。
- ・リスクの所在、分担方法について、丁寧に検討されているが、社会福祉事業の運営企業のバックアップ体制の確保に不安が残る。
- ・資金調達について、市営住宅整備業務および用地活用業務は現実性が認められるが、社会福祉施設等整備等業務においては現実性に欠ける。
- ・用地活用業務において、用地処分計画の現実性に不安がある。

市営住宅整備業務に関する事項

- ・児童遊園や広場、集会場等を南北の住棟の間に配置することで、防犯性の高い居住環境としている。
- ・道路がすべて同じ幅員でヒエラルキーがなく、主要動線部分の両側に駐車スペースがあり、冬期間の除雪に対する配慮が足りないこと、道路勾配と駐車スペースの齟齬など地形に対する配慮が足りないことなど問題がある。

- ・景観計画は地形や周辺状況と調和の取れたものとなっている。
- ・歩道を分離し、居住者の利便性や安全性に配慮した提案となっている。
- ・住戸計画は居住環境に配慮した手堅い提案となっている。
- ・住棟、児童遊園、緑地、集会場等が一体感ある配置計画になっている。
- ・駐車場の配置が住棟配置とバランスを欠いているほか、冬期の管理、歩行者の安全および利便性に対する配慮に欠けている。
- ・物置に隣接した住戸の採光にやや課題が残る提案となっている。
- ・社会福祉施設等整備等業務の工事工程は、現実性に課題が残る提案となっている。
- ・生活利便性向上に寄与する提案については、秋田市が目指すコンパクトな市街地形成の考え方に照らし、疑問が残るものとなっている。

社会福祉施設等整備等業務に関する事項

- ・現状の分析（本事業に関するデータによる）や基本的理念（地域への開放を意識）については評価に値すると判断した。併設施設との組み合わせも評価できるが、その裏付けとなる分析や理念は十分でない判断した。

用地活用業務に関する事項

- ・要求水準を満たす提案である。

（2）総評

本事業は、現在の新屋比内町市営住宅地内において、金砂町、将軍野、割山、新屋沖田の各市営住宅をも集約する新たな市営住宅を整備するとともに、付帯事業として、社会福祉施設の整備および用途廃止団地の用地活用を一体的に行うものであり、全国的に見ても先進的な事例と言える。民間事業者の募集にあたっては、秋田市が初めて実施するPFI事業でもあり、民間事業者の積極的な応募を期待したものである。

募集に際しては、この期待に応えるかたちで、5つのグループから提案書が提出された。いずれのグループの提案も、それぞれの得意とする経営能力および技術能力などを活かし、かつ創意工夫が十分に発揮されたものであった。ただ、応募した5グループのうちの一つで、グループ内の構成員である会社が、参加資格審査後、参加資格要件を欠くこととなり失格となったことは、大変、残念なことであった。したがって、実質審査は、残りの4グループの提案について行うこととなった。

本事業は、定性審査による配点と価格審査による配点の割合を5：5と定めたが、価格審査による得点には、それほど大きな差は生じなかった。定性審査は、事業実施体制・安定性に関する事項、市営住宅整備業務に関する事項、社会福祉施設等整備等業務に関する事項について審査を行ったが、それぞれの事項で最も高い得点を得て、定性審査による合計得点が最も高いグループが、総合評価点（定性審査配点＋価格審査配点）においても最も高くなり、最優秀提案者となった。その結果、PFI事業の目的である、「効率的で、より質の高い施設整備」が可能な提案を最優秀提案と

して選定することになった。

事業実施体制・安定性に関する事項は、実施体制の適切性、地域経済への配慮、リスクの対応策の3つの審査項目において、市営住宅整備業務に関する事項は、敷地内の安全・安心・良好な住環境への配慮、住戸計画、計画の独創性の3つの審査項目において、付帯事業に関する事項は、社会福祉施設等整備等業務の審査項目において、それぞれ各グループの提案の評価に差がついた。

今回は、各提案の評価が拮抗し、総体的に大きな差は生じなかったが、その中で、地域の特性を、より反映させるよう努めた提案が少しずつ点数を重ね、結果的に高い評価を得ることとなった。秋田市初めてのPFI事業であり、様々な点から地域特性に配慮した実施体制や提案がなされたことは、非常に意義のあることと評価する。また、本事業は規模が大きく、ランドスケープ的な提案能力も必要とされたが、全体的に敷地の特徴を効果的に活かした提案が少なかったと言える。しかし、事業内容に比し、実施方針公表から提案書受付までの期間が必ずしも十分でなかったため、全応募者が本来の実力を発揮しきれない部分もあったと推測される。これは、最優秀提案および優秀提案においても同様である。

選定委員会では、最優秀提案がより良い市営住宅整備業務および付帯事業となることを期待して、「調整池の景観計画や管理および代替策」、「住戸計画の快適性」、「敷地内道路計画」、「集会所の配置計画、平面計画、意匠計画」、「用地活用業務におけるまちづくり協定」、「用地活用業務の団地内通路の形状」、「全般的なデザイン向上」などについて、事業実施に向けて、さらなる検討が必要である旨の意見があった。優先交渉権者には、本事業の実施が住環境や街づくりへの影響が大きいことを認識しつつ、基本協定に基づき、本委員会および秋田市の要望を尊重し、前向きに取り組まれることをお願いしたい。

最後に、厳しい提案スケジュールであったにもかかわらず、この間に英知を結集し、作業に取り組んでこられた熱意と努力に多大の敬意を払うものである。また、実施方針公表以降、応募グループ以外の企業からも質問・意見をいただくなど、本事業に大きな関心を寄せていただいたことに、感謝の意を表す。