

**府中市本町保育所移転・新設・跡地活用事業者選定
公募型プロポーザル審査報告書**

令和5年12月

**府中市本町保育所移転・新設・跡地活用事業者
選定委員会**

府中市本町保育所移転・新設・跡地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、府中市本町保育所移転・新設・跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、本町保育所移転・新設・跡地活用事業募集要項（令和5年5月30日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和5年12月6日

府中市本町保育所移転・新設・跡地活用事業者選定委員会

委員長 山内 弘隆

副委員長 小松 幸夫

委員 掛川 亜季

目 次

1. 選定委員会委員	1
2. 審査結果	1
3. 優先交渉権者について	1
4. 各参加者の評価結果	2
5. 選定方法・過程	2
6. 選定スケジュール	3
7. 審査講評	3

1. 選定委員会委員

(1) 選定委員会の構成

区 分	氏 名	役職名等
委 員 長	山内 弘隆	武蔵野大学 経営学部 教授
副 委 員 長	小松 幸夫	早稲田大学 名誉教授
委 員	掛川 亜季	東京弁護士会

なお、本市が松下典央氏（株式会社昭和設計 一級建築士）を専門調査員に委嘱し、建築実務に関する意見を聴取しました。

(2) 選定委員会の開催

	日 程	議 題 等
第 1 回	令和 5 年 5 月 9 日	公募資料・選定方法について等
第 2 回	令和 5 年 1 0 月 3 0 日	提案者の参加資格及び提案書類等確認状況について プレゼンテーション・審査について等
第 3 回	令和 5 年 1 1 月 1 7 日	提案者プレゼンテーション・提案審査等

2. 審査結果

区 分	代 表 企 業	構 成 員
優先交渉権者	積水ハウス株式会社	株式会社輪設計
次点者	ミサワホーム株式会社	株式会社セット設計事務所
	株式会社内藤ハウス	株式会社スマート設計 阪急阪神不動産株式会社

3. 優先交渉権者について

代表企業 積水ハウス株式会社
構 成 員 株式会社輪設計

4. 各参加者の評価結果

代表企業	定性的審査 (事業計画提案点)	定量的審査 (価格提案点)	合計点 (総合評価点)
配点	75点	25点	100点
株式会社内藤ハウス	39.1点	2.8点	41.9点
積水ハウス株式会社	68.9点	2.4点	71.3点
ミサワホーム株式会社	55.2点	4.2点	59.4点

※ 定性的審査（事業計画提案点）の評価点は、配点項目ごとに全委員の合計点数を委員数で除した値（小数点第2位以下を切捨て）の合計を事業計画提案点としました。

※ 定量的審査（価格提案点）については、審査基準に基づいて計算を行い、価格提案点としました。

5. 選定方法・過程

本事業においては、提案の審査に関する事項に定める審査基準に基づき提案内容と価格を総合的に評価し、優先交渉権者を選定する公募型プロポーザル方式を採用しました。選定にあたっては、学識経験者等により構成する選定委員会を設置し、選定委員会での審査結果を受けて本市が優先交渉権者、次点者を決定しました。

(1) 参加状況

参加表明書提出者が3者あり、3者から提案書類等の提出がありました。

(2) 資格確認審査

3者から提案書類等の提出があり、本市は、募集要項に記載の参加資格要件を満たしていることを確認しました。

(3) 提案審査

参加資格を有する3者から技術提案書の提出があり、本市は、参加者に求めた提案に関する提出書類がすべて揃っていることを確認し、選定委員会にて、提案書類等に記載された技術提案についてのプレゼンテーション審査を行いました。価格提案点については、審査基準に基づき本市にて計算しました。

選定委員会による審査の結果、積水ハウス株式会社を優先交渉権者として、ミサワホーム株式会社を次点者として選定しました。

6. 選定スケジュール

募集要項等の公表	令和5年5月30日（火）
質問登録書兼資料貸出申請書の提出期間	令和5年5月30日（火）～令和5年7月10日（月）
現地見学会参加申込書の提出期間	令和5年5月30日（火）～令和5年6月7日（水）
現地見学会開催日	令和5年6月11日（日）
質問書の提出期間	令和5年5月30日（火）～令和5年6月16日（金）
質問に対する回答予定日	令和5年6月26日（月）
応募企業・代表企業の参加表明書類提出期間	令和5年6月30日（金）～令和5年7月10日（月）
参加資格審査結果の通知	令和5年7月28日（金）
提案書類等の受付期間	令和5年10月2日（月）～令和5年10月12日（木）
プレゼンテーションの実施	令和5年11月17日（金）

7. 審査講評

府中市本町保育所移転・新設・跡地活用事業者選定につきましては、3者に参加いただき、いずれも本事業に十分な技術力や体制を有しておりました。技術提案においては、本事業の計画内容を十分に理解されており、優れた提案を行っていただきました。

提案書に基づくプレゼンテーション、ヒアリングにおいても、3者とも意欲的なプレゼンテーションと質疑への的確な対応を行っていただきました。

その中で、優先交渉権者の高く評価された主な提案は、以下のとおりです。

●全体計画について

- ・コンセプトが明確に示されており、保育所も含めた地域全体の将来ビジョンを描きやすい。
- ・保育所跡地と新保育所の各々のデザインがマッチしており、街並み景観として評価できる。

●保育所新施設整備について

- ・木造建築を全面的に提案しており、サステナブルデザインの観点から先駆的である。
- ・保育所の管理ゾーンと保育ゾーンが明快に分かれ、諸室配置のバランスもよく、コンパクトで使いやすい計画である。
- ・利用者の視点を踏まえた細かな工夫、保育所内部の子どもの発達に関する配慮や、保育所外部の交通動線の子供への配慮などの安全安心面における工夫がなされた構想となっている。

●保育所跡地活用について

- ・住宅敷地の区画についてゆとりを持つ中で面積帯、価格帯ともに適切な設定としながら、土地売買価格について市が提示した価格を上回る額の提案となっている。

- ・歩行者動線の工夫、車の速度抑制・通過交通の排除など交通安全に資する道路を計画することや、コミュニティ醸成を育む住民活動を支援することなど住みよいまちづくりの提案となっている。
 - ・無電柱化し景観と減災に寄与するとともに、全棟に太陽光発電システムを搭載、ZEH仕様とするなど環境への配慮において優れた提案となっている。
- 事業実施体制等について
- ・実施体制について、各業務の内訳業務といった業務階層ごとの担当者と役割等が明確に示されている。
 - ・リスク管理について、各リスクの内容と対策が分かりやすく示されている。

短い期間にもかかわらず、優れた提案を行っていただいた参加者皆様におかれましては、選定委員一同より敬意を表するとともに、深く感謝申し上げます。