

(別添資料2)

愛知県営大森向住宅 PFI 方式整備事業

審査講評

令和4年12月

愛知県営大森向住宅 PFI 方式整備事業に関する
事業者選定委員会

愛知県営大森向住宅PFI方式整備事業（以下「本事業」という。）に関する事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、本事業の事業者選定に関する事項を審議・審査するため、愛知県（以下「県」という。）により設置されました。

委員会が令和4年5月9日に設置されて以降、約5ヶ月にわたり「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。以下「PFI法」という。）に基づく実施方針や入札説明書等について審議を重ねるとともに、応募グループの提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、この度、最優秀提案を選定しました。

提案内容は、愛知県営大森向住宅の設計、建設、工事監理及び既存住棟等の解体撤去の各業務について、応募グループのノウハウや創意工夫が発揮された提案となっており、県の要求水準を十分に上回ったものでした。応募グループの事業提案書作成にあたっての熱意と努力に敬意を表します。

ここに、審査結果について講評し、本事業がPFI事業として事業期間にわたり安定的かつ円滑に継続され、本事業の目的が達成されることを期待します。

令和4年12月12日

愛知県営大森向住宅PFI方式整備事業に関する事業者選定委員会
委員長 松山 明

目 次

1	委員会の目的、所掌、審査方法、構成について	1
	(1) 目的	1
	(2) 所掌	1
	(3) 審査方法	1
	(4) 構成	1
2	委員会の開催及び審議・審査の経緯	3
3	事業提案書の審査経過	4
	(1) 資格審査	4
	(2) 提案審査	4
4	事業提案書の審査の方法	5
	(1) 入札価格の評価【40点】	5
	(2) 提案内容の評価【60点】	5
	(3) 最優秀提案の選定	13
5	審査結果	14
	(1) 入札価格評価点	14
	(2) 提案内容評価点	14
	(3) 最優秀提案の選定	15
6	審査講評	17
7	総評	20

1 委員会の目的、所掌、審査方法、構成について

(1) 目的

委員会は、PFI法に基づいて本事業を実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保して事業者を選定することを目的とします。

(2) 所掌

委員会は、次の事項を所掌とし、その検討結果を愛知県知事に報告しました。

- ア 民間事業者の募集・選定に関する事項
- イ その他事業者選定に関し必要な事項

(3) 審査方法

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や、要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)

(4) 構成

県が設置した委員会は、以下4名の委員により構成されます。

委員長	松山 明	(中部大学准教授)
委員	高木 清江	(愛知産業大学准教授)
委員	村井 裕樹	(日本福祉大学准教授)
委員	久野 明	(愛知県建築局建築指導監)

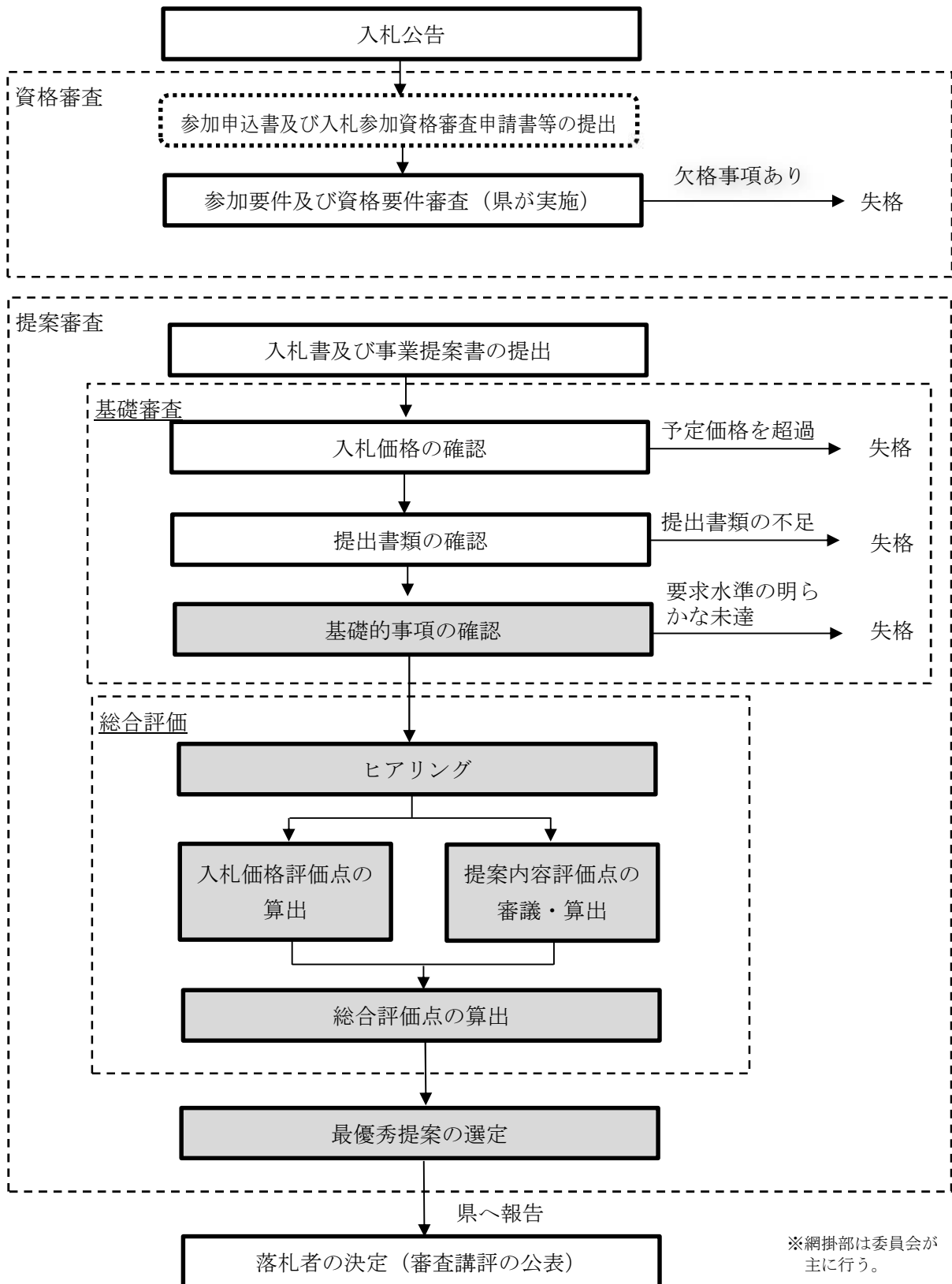


図1：審査の進め方

2 委員会の開催及び審議・審査の経緯

委員会は、第1回から第3回まで全3回開催し、事業者選定に関する事項の審議・審査を行いました。委員会の開催及び落札者決定までの経緯を表1に示します。

表1 委員会の開催及び落札者決定までの経緯

日付	内容
令和4年4月20日	実施方針の公表
令和4年4月28日	実施方針に関する現地説明会の開催
令和4年4月20日～5月13日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和4年5月24日	第1回事業者選定委員会
令和4年5月27日	実施方針に関する質問回答の公表
令和4年6月7日	第2回事業者選定委員会
令和4年6月22日	特定事業の選定の公表
令和4年6月29日	入札公告
令和4年6月29日～7月13日	入札説明書等に関する質問の受付
令和4年7月7日	現地説明会の開催
令和4年7月27日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和4年7月13日～8月12日	参加書類の受付
令和4年9月28日～9月29日	入札、事業提案書の提出
令和4年9月30日	開札
令和4年10月14日	第3回事業者選定委員会
令和4年10月24日	県による落札者の決定

3 事業提案書の審査経過

(1) 資格審査

令和4年8月12日までに2応募グループから参加書類の提出があり、提出された参加書類をもとに、県は入札説明書に記載する参加要件及び資格要件等の具備を確認しました。その結果、2応募グループが参加資格を有することが確認されました。

(2) 提案審査

ア 入札書及び事業提案書の提出

令和4年9月28日から29日に入札、9月30日に開札を執行した結果、2応募グループから入札書が提出され、入札価格が予定価格の範囲内であったため、事業提案書を受理しました。

イ 基礎審査

第3回委員会において、入札価格が予定価格の範囲内であること、提出書類の不足等がないこと及び基礎的事項の確認をし、2応募グループの提案内容が総合評価の対象となりました。

ウ 総合評価

(ア) ヒアリング

第3回事業者選定委員会において、基礎審査を通過した2応募グループの提案内容について、ヒアリングを実施しました。ヒアリングは、提案内容に関するプレゼンテーション約15分、質疑応答約30分により実施しました。

(イ) 入札価格の評価

2応募グループの入札価格に対して入札価格評価点を決定しました。

(ウ) 提案内容の評価

2応募グループへのヒアリングを踏まえた上で、提案内容の評価項目ごとに、定められた計算式により算定された評価点及び各委員が採点した評価点の平均値により、委員会としての提案内容評価点を決定しました。

(エ) 最優秀提案の選定

入札価格評価点と提案内容評価点を合計して総合評価点を算出し、1応募グループを最優秀提案者として選定しました。

4 事業提案書の審査の方法

(1) 入札価格の評価【40点】

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行いました。なお、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値としました。

$$\text{入札価格評価点} = 40 \times (\text{入札参加者中、最低の入札価格} / \text{各入札参加者の入札価格})$$

(2) 提案内容の評価【60点】

提案内容を表2に基づき採点しました。なお、採点基準による採点は、表3の評価項目ごとに各委員が評価し、各委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出しました。

ただし、評価項目「2 県営住宅の整備」のうち「(4) 維持管理への配慮(定量的)」については、定められた計算式により算出し、小数点以下第3位を四捨五入して算出しました。なお、算出値が配点を超える場合は、配点を上限とし、算出値がマイナス値となる場合は、0点としました。

$$\text{提案内容評価点} = \text{I 提案内容に関する評価} + \text{II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等}$$

表2 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.25

表3 提案内容の評価項目

I 提案内容に関する評価

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
1 基本方針・実施体制等			12
(1) 本事業に関する基本方針	本事業の事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針の提案	・事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針の内容及び本事業に対する取り組み内容	4
(2) 事業実施体制	代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	・代表企業及び各構成員の役割分担や責任分担の適切性及び自己モニタリング体制の内容	3
	県への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築	・県が行うモニタリングへの協力体制、県への報告・連絡、協議の仕組みの内容	
(3) 事業の安定性・リスク管理	事業収支計画の適切性	・設計費、建設費、除却費、工事監理費の計上額 ・資金調達の方法等 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応方法	3
	リスク分析を踏まえたリスク低減・防止策、リスクへの対応策	・的確なリスク分析によるリスクの低減・防止策等の内容	
(4) 地域経済等への貢献	事業者の地域経済への貢献や地域社会への貢献	・代表企業の主たる営業所の所在地	2
		・県産資材の活用などによる地域経済への貢献の内容	
		・応急修理等に関する協定の締結状況（※1）、あいち女性輝きカンパニーの認証状況（※2）、女性活躍推進法に基づく認定（えるぼし認定）状況（※3）や地域コミュニティの形成に資する取組など、地域社会への貢献内容 ※1）災害救助法第4条に基づく応急仮設住宅の建設または住宅の応急修理に関する内容	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		<p>で、愛知県との協定の有無</p> <p>※2) 愛知県県民文化局男女共同参画推進課が発行する「認証書」の有無（認証年月日が技術資料を提出する前日までのもの）</p> <p>※3) 都道府県労働局が発行する「基準適合一般事業主認定通知書」の有無（認定年月日が技術資料を提出する前日までのもの）。一般事業主行動計画の策定義務がない（常時雇用する労働者の数が300人以下。）については、令和2年4月1日から令和4年3月31日までの間に限り、都道府県労働局に届出をした行動計画策定届（計画期間が満了していない行動計画に限る。）の写しの有無。</p>	
2 県営住宅の整備			28
(1) 団地計画	周辺地域への配慮、意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・日影・風害・電波障害等について周辺の居住環境への配慮の内容 ・周辺住民のプライバシー確保や圧迫感の軽減、通風阻害等に対する配慮の内容 ・建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、配置等の内容 ・緑化等による周辺地域との調和、ヒートアイランド対策の内容 	9
	安全・防犯対策、ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・歩車分離や車両等の出入り口に配慮した安全な計画の内容 ・防犯灯の設置や死角の除去等、防犯に配慮した計画の内容 ・ユニバーサルデザインの考えを取り入れた誰もが生活しやすい環境づくりに対する配慮の内容 	
	良好なコミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住棟等と近隣施設等との一体性への配慮の内容 ・外部空間等の共用スペースについて、日常的な交流の場としての活用の内容 	
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE あいちによる評価や循環型社会の実践など、地球環境への配慮の内容 	
(2) 住棟・住戸計画	配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者相互の日常的なコミュニケーションが図られるための住戸・共用部の配置の工夫や空間設置の内容 	9

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> 入居者の日常生活における動線を考慮した住棟や付帯施設の配置計画 適切な隣棟間隔や地形に応じた住棟配置など、良好な居住環境の内容 	
	住戸内計画	<ul style="list-style-type: none"> 防災や防犯に関する適切な対策による、安全性確保の内容 通風・採光、プライバシーの確保等に配慮した居住空間の内容 入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備の提案内容 入居者構成や将来的な生活様式の変化への対応の内容 	
(3) 維持管理への配慮 (定性的)	定性的なライフサイクルコストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年限70年を前提としたライフサイクルコスト(LCC)の観点からの、耐久性や将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上の内容 	5
	建築資材や設備機器等の選定	<ul style="list-style-type: none"> 計画修繕や空家修繕に対する配慮の内容 	
(4) 維持管理への配慮 (定量的)	定量的なライフサイクルコストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコストの縮減量 <p>評価点 = $(1 - ((3) + (4)) / ((1) + (2))) \times A$</p> <p>① 県仕様の施工費用(建設時) ② 県仕様の改修費用 ③ 提案者の施工費用(建設時) ④ 提案者の改修費用</p> <p>A : 30</p>	5
3 工事中の環境対策・安全管理			12
(1) 施工計画	無理のない施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 建替手順を踏まえた入居者の移転計画を適切に策定し、無理のない施工計画や工期短縮の提案の内容 	4
	品質管理	<ul style="list-style-type: none"> 杭工事やコンクリート工事など、現場で行う工程の具体的かつ効果的な品質管理の内容 	
(2) 工事中の環境対策	環境負荷低減の工夫	<ul style="list-style-type: none"> 建設廃棄物の適正な処理や資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫の内容 	4
	周辺の生活環境等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の生活環境・営農環境や道路交通への影響を最小限に抑える工夫や対策の内容 	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
(3) 安全管理	工事中の安全確保等	・入居者等の安全の確保、入居者等への周知方法や対応窓口設置の内容	4
	災害の発生防止等	・災害の発生防止や周辺地域への災害波及防止の内容	
	緊急時の対応	・万一の事故発生時の処置の内容	

II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等

評価項目	評価基準	配点
4 企業の技術力に関する事項		4
(1) 企業評価対象工事の施工実績等		最大 2.5
a 設計業務に当たる企業の設計実績(過去 10 年間：平成 24 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了) ※1 ※2 ※3	1 件につき 0.5 点	最大 1
b 建設業務に当たる企業の施工実績(過去 10 年間：平成 24 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了) ※1 ※2 ※4	1 件につき 0.5 点	最大 1
c 工事監理業務に当たる企業の工事監理実績(過去 10 年間：平成 24 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了) ※1 ※2 ※3	1 件につき 0.5 点	最大 0.5
(2) 愛知県建設局、都市・交通局若しくは建築局発注工事又は国土交通省中部地方整備局発注工事等の中から、いずれか 1 件の工事成績評定点（中部地方整備局の工事成績評定点の評価基準は（ ）書の点とする。）		最大 0.5
a 建設業務に当たる企業の工事成績評定点(過去 3 年間：平成 31 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了) ※5 ※6	81 (80) 点以上：0.5 点 79 (78) 点以上 81 (80) 点未満：0.375 点 77 (77) 点以上 79 (78) 点未満：0.25 点 75 (76) 点以上 77 (77) 点未満：0.125 点 上記に該当しない：0 点	最大 0.5
(3) 優良工事表彰の有無		最大 0.5
a 建設業務に当たる企業の優良工事表彰の実績(過去 10 年間：平成 24 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日まで) ※7 ※8	1 件につき 0.25 点	最大 0.5

評価項目	評価基準	配点
(4) ISO9001 認証取得の有無		最大 0.5
a 設計業務に当たる企業の ISO9001 認証 ※9	認証がある場合 0.2 点	最大 0.2
b 建設業務に当たる企業の ISO9001 認証 ※9	認証がある場合 0.2 点	最大 0.2
c 工事監理業務に当たる企業の ISO9001 認証 ※9	認証がある場合 0.1 点	最大 0.1

※1 企業の評価対象工事は、元請として行った次に掲げる(a)(b)(c)全てを満たす建築物の新築または増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務に当たる企業の設計実績は、過去10年間に完成した建築物に限り認めます。

(a)建築物の用途：共同住宅

(b)施工規模：1棟あたりの住戸数70戸以上かつ延べ面積4,100平方メートル以上（増築の場合は増築部分の面積）

(c)建物構造：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

※2 本件入札に参加する営業所（「営業所」には主たる営業所を含む。以下同じ。）の施工実績は、県外で行ったものも含めます。また、愛知県内にある他の営業所の施工実績も対象とします。

※3 設計・監理JVで行った設計又は監理の実績は、代表構成員としての実績に限り認めます。

※4 特定JVで行った施工実績は、出資比率が20%以上の構成員である場合に限り認めます。なお、経常JVで行った施工実績は認めません。

※5 過去の元請としての愛知県建設局、都市・交通局若しくは建築局発注工事又は国土交通省中部地方整備局発注工事のうち、建築工事業に関する工事成績評定点を対象とします。

※6 今年度に完了した工事等については、成績評定結果の通知書が届いたものに限りします。

※7 愛知県建設局、都市・交通局又は建築局が発注した工事での実績を認めます。なお、同業種に限定するものではありません。

※8 愛知県知事からの感謝状において、優良工事として選定されたものを対象とし、感謝状の日付が該当期間内のものを実績として認めます。

※9 本件入札に参加する営業所が認証されていることとします。

その他：上記評価項目に記載する愛知県の各組織については、平成31年4月1日の組織再編における従前の組織を含むものとします。ただし、建設局、都市・交通局及び建築局の従前の組織には平成31年3月31日以前の旧振興部は含みません。

評価項目	評価基準	配点
5 配置予定技術者の能力に関する事項		4
(1) 技術者評価対象工事の施工実績等		最大 2.5
a 設計業務に当たる企業の配置予定管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の設計実績（過去 10 年間：平成 24 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※4	1 件につき 0.5 点	最大 1
b 建設業務に当たる企業の配置予定監理技術者の施工実績（過去 10 年間：平成 24 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※2 ※4 ※5	1 件につき 0.5 点	最大 1
c 工事監理業務に当たる企業の配置予定管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の工事監理実績（過去 10 年間：平成 24 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1 ※4	1 件につき 0.5 点	最大 0.5
(2) 愛知県建設局、都市・交通局若しくは建築局発注工事又は国土交通省中部地方整備局発注工事等の中から、いずれか 1 件の工事成績評定点（中部地方整備局の工事成績評定点の評価基準は（ ）書の点とする。）		最大 0.5
a 建設業務に当たる企業の配置予定監理技術者が従事した工事の工事成績評定点（過去 3 年間：平成 31 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了） ※3 ※4 ※5 ※6 ※7	81（80）点以上：0.5 点 79（78）点以上 81（80）点未満：0.375 点 77（77）点以上 79（78）点未満：0.25 点 75（76）点以上 77（77）点未満：0.125 点 上記に該当しない：0 点	最大 0.5
(3) CPD（継続教育）実績		最大 1
a 設計業務に当たる企業の配置予定管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）の CPD（継続教育）実績（令和 3 年 4 月 1 日から入札書類を提出する日の前日まで） ※4 ※8 ※9	1 年間の推奨単位（12 単位）を 1 年以内に取得：0.4 点 1 年間の推奨単位の半分（6 単位）を 1 年以内に取得：0.2 点 該当なし：0 点	最大 0.4
b 建設業務に当たる企業の配置予定監理技術者の CPD（継続教育）実績（令和 3 年 4 月 1 日から	1 年間の推奨単位（12 単位）を 1 年以内に取得：	最大 0.4

評価項目		評価基準	配点
	入札書類を提出する日の前日まで) ※4 ※5 ※8 ※9	0.4点 1年間の推奨単位の半分(6単位)を1年以内に取得:0.2点 該当なし:0点	
c	工事監理業務に当たる企業の配置予定管理技術者(工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。)のCPD(継続教育)実績(令和3年4月1日から入札書類を提出する日の前日まで) ※4 ※8 ※9	1年間の推奨単位(12単位)を1年以内に取得:0.2点 1年間の推奨単位の半分(6単位)を1年以内に取得:0.1点 該当なし:0点	最大0.2

※1 配置予定技術者の評価対象工事は、元請として行った次に掲げる(a)(b)(c)全てを満たす建築物の新築又は増築工事とします。また、県発注工事以外の実績も認めます。設計業務に当たる企業の配置予定管理技術者の実績は、過去10年間に完成した建築物に限り認めます。

(a)建築物の用途:共同住宅

(b)施工規模:1棟あたりの住戸数46戸以上かつ延べ面積2,700平方メートル以上(増築の場合は増築部分の面積)

(c)建物構造:鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

※2 主任(監理)技術者又は現場代理人としての実績を求めます。なお、工事の途中で主任(監理)技術者又は現場代理人の交代があった場合は、コリンズの変更届及び実施工程表等により従事した経験が確認できる場合に限り認めます。

※3 主任(監理)技術者又は現場代理人としての実績を求めます。なお、工事の途中で主任(監理)技術者又は現場代理人の交代があった場合は、工期の半分以上かつ完了時まで従事した実績を認めます。

※4 (1)、(2)、(3)の実績は業務ごとに同一人のものであること。なお、入札書類の提出時点で配置予定技術者を特定することができない場合は、候補とする配置予定技術者のうち、配点の合計が最も低い技術者の点数を評価します。

※5 建設業務に当たる企業の配置予定監理技術者に係る(1)、(2)、(3)の実績は、建築工事業の総合点数が1,220点以上の企業が配置する監理技術者の実績を評価します。

※6 過去の元請としての建築工事業における愛知県建設局、都市・交通局若しくは建築局発注工事又は国土交通省中部地方整備局発注工事の工事成績評定点を求めます。

※7 今年度に完了した工事等については、成績評定結果の通知書が届いたものに限りします。

※8 建築CPD情報提供制度によるCPD実績を対象とし、建築CPD運営会議(事務局:公益財団法人建築技術教育普及センター)が発行する証明書で確認します。

※9 証明書の単位取得期間は1年間とし、かつ令和3年4月1日から技術資料を提出する前日までの範囲内のものとします。

その他:上記評価項目に記載する愛知県の各組織については、平成31年4月1日の組織再編における従前の組織

を含むものとします。ただし、建設局、都市・交通局及び建築局の従前の組織には平成 31 年 3 月 31 日以前の旧振興部は含みません。

(3) 最優秀提案の選定

入札価格評価点（40 点満点）と提案内容評価点（60 点満点）を合計して総合評価点を算出しました。総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案を行った者を最優秀提案者として選定し、2 番目に高い総合評価点を獲得した応募グループの順位を第 2 位と決定しました。

総合評価点（100 点満点）

＝入札価格評価点（40 点満点）＋提案内容評価点（60 点満点）

5 審査結果

(1) 入札価格評価点

応募グループの入札価格について、4（1）に示す方法で評価し、点数化した結果、入札価格評価点は表4のとおりでした。なお、本項以降、応募グループを申込受付番号で表記又は呼称します。

表4 入札価格評価点

申込受付番号	【1128】	【1146】
入札価格（税抜き）	2,048,900,000 円	2,021,696,254 円
入札価格評価点	39.47 点	40.00 点

(2) 提案内容評価点

応募グループの提案内容について、4（2）に示す方法で評価し、採点した結果、提案内容評価点は表5のとおりでした。提案内容評価点の詳細は表6を参照してください。

表5 提案内容評価点

申込受付番号		【1128】	【1146】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	38.50 点	38.46 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	5.08 点	4.10 点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【1128】	【1146】
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等	12	9.19	9.70
(1) 本事業に関する基本方針	4	3.00	3.00
(2) 事業実施体制	3	2.44	2.44
(3) 事業の安定性・リスク管理	3	2.25	2.63
(4) 地域経済等への貢献	2	1.50	1.63
2 県営住宅の整備	28	20.31	19.51
(1) 団地計画	9	5.06	3.94
(2) 住棟・住戸計画	9	6.19	6.19
(3) 維持管理への配慮(定性的)	5	4.06	4.38
(4) 維持管理への配慮(定量的)	5	5.00	5.00
3 工事中の環境対策・安全管理	12	9.00	9.25
(1) 施工計画	4	3.25	3.00
(2) 工事中の環境対策	4	3.00	3.25
(3) 安全管理	4	2.75	3.00
I 小計	52	38.50	38.46
II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等			
4 企業の技術力に関する事項	4	2.08	2.0
(1) 施工実績等	2.5	1.0	2.0
(2) 工事成績	0.5	0.38	0.0
(3) 優良工事表彰	0.5	0.5	0.0
(4) ISO9001	0.5	0.2	0.0
5 配置予定技術者の能力に関する事項	4	3.0	2.1
(1) 施工実績等	2.5	2.0	1.5
(2) 工事实績	0.5	0.0	0.0
(3) CPD実績	1	1.0	0.6
II 小計	8	5.08	4.1
合計	60	43.58	42.56

(3) 最優秀提案の選定

入札価格評価点と提案内容評価点を合計した総合評価点は表7のとおりであり、申込受付番号【1128】が最も高い総合評価点を、申込受付番号【1146】が2番目に高い総合評価点を確得しました。

表 7 総合評価点

申込受付番号		配点	【1128】	【1146】
入札価格評価点		40点	39.47点	40.00点
提案内容 評価点	提案内容に関する評価	52点	38.50点	38.46点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	8点	5.08点	4.10点
総合評価点		100点	83.05点	82.56点

最後に、事務局から応募グループと申込受付番号が表8のとおり発表されたことを受け、落札者決定基準に則り、総合評価点が最も高い提案を行った大日本土木グループを最優秀提案者として選定するとともに、麦島建設グループの順位を第2位に決定しました。

表 8 総合評価の対象となった応募グループの概要

申込受付 番号	【1128】	【1146】
応募グル ープ名	大日本土木グループ	麦島建設グループ
代表企業	大日本土木株式会社名古屋支店 (建設業務担当)	株式会社麦島建設 (建設業務担当)
構成員	鈴木工業株式会社 (建設業務担当)	株式会社ユニホー (建設業務担当)
	株式会社市川三千男建築設計事務所 (設計・工事監理業務担当)	株式会社藤川原設計 (設計・工事監理業務担当)

6 審査講評

応募グループの提案内容について、落札者決定基準の評価項目に従い、講評します。

I 提案内容に関する評価

1 基本方針・実施体制等

(1) 本事業に関する基本方針

- ・いずれの提案も「県営住宅ストックを安全で活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新する」という事業目的を理解し、本事業に対する考え方が明確に示されました。
- ・【1128】は、「入居者の暮らしと交流を育む『2つのプロムナード』」というコンセプトに基づき、生活動線や日常的な交流の場に配慮した配置計画、入居者に使いやすい間取り計画、周辺環境と調和した外部計画等が高く評価されました。
- ・【1146】は、「集い交流する、多様なライフスタイルを楽しむあたらしい暮らしの舞台」というコンセプトに基づき、豊かな交流を育む配置計画、多様なライフスタイルに対応する可変可能な住戸プラン、周辺環境と調和する住棟計画等が高く評価されました。

(2) 事業実施体制

- ・いずれの応募グループも代表企業及び構成員の実績は十分であり、本事業を円滑に実施できるマネジメント能力を有していることが示されました。
- ・【1128】は、豊富な施工実績・売上高と安定した資金力を有する代表企業を中心に、地域事情に精通し、長年培ってきた信頼とネットワークを有する県内企業と、全国の公営住宅や愛知県営住宅のPFI事業の豊富な実績を有する設計監理企業を加えた事業実施体制が、特に高く評価されました。
- ・【1146】は、全構成員を県内に本社を置く企業のみとし、各責任者や担当者についても名古屋市内拠点勤務の人材のみとし、県担当部門（名古屋市中区）への緊急連絡や状況説明、事業用地（名古屋市守山区）への緊急対応にも迅速に対応できる地域密着型の実施体制に関する提案が特に高く評価されました。

(3) 事業の安定性・リスク管理

- ・いずれの応募グループも事業資金不足の事態への対応策等のリスクの低減・防止策が示されました。
- ・【1128】は、要求水準以上の合理的な保険を付保して事業の安定性を高める提案のほか、代表企業の運転資金の安定的かつ機動的な調達を担保するため、取引金融機関2行の協調融資形式によるコミットメントライン契約を締結しているとする提案が高く評価されました。
- ・【1146】は、確実かつ安定的な収支計画が示されるとともに、常に専用口座にプールするリザーブ資金、金融機関からの関心表明書の取得による事業資金の不足への具体的な対応策が特に高く評価されました。

(4) 地域経済等への貢献

- ・いずれの応募グループも、県内企業への発注や、県産資材の積極的な活用を予定しており、地域経済へ十分に貢献する事業計画などが示されました。
- ・【1128】は、建設資材は県内企業から調達を優先し、舗装材の60%以上、コンクリート二次製品の90%以上を「あいくる材」とし、住棟エントランスや、住戸の天井下地等に県産木材を採用する提案が高く評価されました。
- ・【1146】は、基礎・土間スラブ下の均し砕石に「あいくる材」を使用するほか、間仕切壁を在来木軸壁とし、愛知県産の木材を採用する提案が高く評価されました。

2 県営住宅の整備

(1) 団地計画

- ・いずれの提案も、周辺環境に配慮した配置計画、近隣住宅地への圧迫感の低減、景観と調和する意匠計画、良好なコミュニティ形成を意識した空間構成等が示されました。
- ・【1128】は、事業用地東側の幅10m程の範囲を使い、低中高木を整備した緑溢れ自然豊かな外部空間として「緑のプロムナード」を設け、西側には児童遊園を連続して整備した「憩いのプロムナード」を設けることで、多世代の交流やコミュニティ活性化を促す提案や、消防水利等の提案が評価されました。
一方で、ハーモニカ形式の駐車場における安全性についての検討が望まれます。
- ・【1146】は、事業用地西側の道路に面する部分に児童遊園、ピロティ空間等を配する提案が評価されました。
一方で、敷地のレベル設定、残土の発生への配慮が望まれます。また、駐車場や駐輪場の配置について、安全性や入居者の動線等へ配慮した検討が望まれます。

(2) 住棟・住戸計画

- ・住棟計画については、いずれの提案も、ピロティやエレベーターホール等にベンチを設けるなど、入居者間のコミュニケーションを活性化するような空間や、近隣の住宅街に配慮した配置計画が示されました。
- ・住戸計画については、いずれの提案も防災、防犯面における対策が十分に施されている点や、日照、通風、プライバシーの確保等の提案が示されました。
- ・【1128】は、東側の住宅街への日影に配慮して、8階建住棟の一部を7階とする提案や、妻側に窓を設け採光を確保する提案が高く評価されました。
一方で、将来の戸数変更後の間取りについて、使い勝手等を踏まえ検討が望まれます。
- ・【1146】は、廊下の無い「DKアクセス型」の住戸プランが高く評価されました。
一方で、住棟へのアプローチについて、入居者の動線等に配慮したスロープの検討が望まれます。

(3) 維持管理への配慮（定性的）

- ・いずれの提案も使用する材料の機能性向上により修繕周期を伸ばすことで、ランニングコストの縮減を図る提案が示されました。
- ・【1128】は、屋上防水に「露出アスファルト防水絶縁工法」を採用し、改修時にはトップコートに高反射塗料、外装仕上げ塗材の上塗材にフッ素トップコートを採用することで改修回数を削減する提案等が特に高く評価されました。
- ・【1146】は、屋上防水に「高強度ウレタン・ゴムアスファルト複合塗膜防水」を採用し、外装の仕上塗材の上塗材にフッ素トップコートを採用することにより、修繕周期を伸ばす提案等が特に高く評価されました。

(4) 維持管理への配慮（定量的）

- ・提案書記載の仕様等を用い、定められた計算式により評価点を算出しました。

3 工事中の環境対策・安全管理

(1) 施工計画

- ・いずれの提案も、施工品質の具体的な管理方法や、綿密な工程管理、無理のない工期短縮が示されました。
- ・【1128】は、高支持力既製杭採用による杭の集約による施工時間の削減の提案や、梁鉄筋へのジャバラユニット工法採用による現場作業の削減の提案などが特に高く評価されました。
- ・【1146】は、適切な工程管理による3ヶ月の工期短縮の提案や、モデルルームによる品質チェックの提案などが高く評価されました。

(2) 工事中の環境対策

- ・いずれの提案も騒音・振動・粉塵の低減、リサイクルの取組みなどの環境負荷低減を図るための対応が具体的に示されました。
- ・【1128】は、車両の省燃費運転の促進や低燃費・排気ガス対策型建設機械等を採用する提案のほか、リサイクル材等の使用やコンクリート砕石の再利用の提案などが高く評価されました。
- ・【1146】は、既存住棟等の解体工事においてリサイクル率90%以上とする提案のほか、防音性能が高い防音パネルを使用する提案などが特に高く評価されました。

(3) 安全管理

- ・いずれの提案も工事説明会の開催等の近隣住民や入居者とのコミュニケーションの提案や、安全確保への具体的な計画が示されました。
- ・【1128】は、安全に配慮した仮設計画や、労働安全衛生マネジメントシステムによる災害防止の提案などが高く評価されました。
- ・【1146】は、外国人入居者や近隣住民への多言語での表記や説明会の開催の提案、自治体との地域防災協定の締結の提案などが高く評価されました。

7 総評

本事業における整備にあたっては、老朽化した既存住棟等を、民間のノウハウを活用して、シンプルで機能的かつ耐用年数 70 年を前提とした低廉で良質な住棟へ建替を行うことを目指しています。

2つの応募グループの事業提案は、いずれも要求水準を十分に満足しているほか、意欲的で創意工夫にあふれ、本事業の目的とする安心で活気ある住環境の効率的かつ円滑な整備が十分に期待でき、その熱意と努力に対して深く敬意を払います。

委員会において、落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行った結果、最優秀提案者による事業提案は、本事業の事業目的及び事業内容を十分に把握し、堅実な事業運営が期待できる内容であり、とりわけ、事業実施体制、維持管理への配慮、施工計画に関する提案が高く評価され、優れた内容にとりまとめられていると判断されました。

なお、最優秀提案者に選定された大日本土木株式会社名古屋支店を代表企業とする大日本土木グループの提案に対しては、本委員会において、次の諸点についても十分配慮すべきとの意見がありましたので、県との密接なパートナーシップのもとで、これらを考慮し、本事業の更なる向上に努めるよう要望します。

○地域経済等への貢献

- ・壁下地材への使用など、愛知県産木材の積極的な活用を検討すること。

○団地計画

- ・通路的な使われ方が想定される児童遊園について、求められる機能の確保や安全性、管理上への配慮を踏まえ検討すること。
- ・ハーモニカ形式の駐車場について、安全性確保や隣地への配慮を踏まえ検討すること。
- ・児童遊園の遊具や入口の設置、サイン表示の外国語表記等について、自治会や県等と協議すること。

○住棟・住戸計画

- ・建物の妻側の窓について、安全対策やプライバシー対策を検討すること。
- ・将来の間取り変更や住戸数変更に対応するための住戸について、使い勝手の向上を図ること。
- ・住戸平面について、玄関框の形状（斜めのライン）の見直しなど、バリアフリーに配慮すること。
- ・1階のエレベーターホールの防犯カメラの設置等について、自治会や県等と協議すること。

○工事中の安全管理

- ・サブゲートの適切な運用など、工事中の安全対策に配慮すること。

また、次点者に選定された株式会社麦島建設を代表企業とする麦島建設グループの事業提案に対しては、本委員会において、次の諸点について十分配慮すべきとの意見がありました。

○地域経済等への貢献

- ・愛知県産木材の積極的な活用を検討すること。

○団地計画

- ・現況地盤高さを、道路高さに合わせ、大きく下げる計画について、場外に搬出する残土の抑制等を検討すること。また、傾斜地となることが想定される敷地の土地利用計画の再検討やバリアフリー対策への配慮をすること。
- ・児童遊園等の配置について、日照等の確保に配慮すること。
- ・駐車場や駐輪場の配置について、安全対策、入居者の動線や違法駐車対策等に配慮すること。
- ・植栽の樹種の選定やサイン表示の外国語表記等について、自治会や県等と協議すること。

○住棟・住戸計画

- ・環境共生への配慮（太陽光発電設備の設置、強化外皮基準への適合、一次エネルギー消費量の削減）への対応についての十分な検討を行うこと。
- ・住棟へのアプローチについて、入居者の動線等に配慮したスロープを検討すること。
- ・廊下等からの乗り移り防止等の安全対策等に配慮すること。
- ・1階のエレベーターホールの防犯カメラの設置等について、自治会や県等と協議すること。

○全般

- ・協議が必要であることを前提とした提案が多く、不確定要素が多くあることから、十分検討をすること。

最後に、提出をいただきました事業提案書は、本事業の趣旨を十分理解した内容であり、応募グループに対し、短期間のうちに本事業の目的を的確にとらえた事業提案をまとめ上げたことについて、その積極的な姿勢と熱意を高く評価しており、重ねてここに深く感謝を申し上げます。