

(別添資料2)

愛知県営上和田住宅 PFI 方式整備事業

審査講評

平成 31 年 3 月

愛知県営上和田住宅 PFI 方式整備事業に関する
事業者選定委員会

愛知県営上和田住宅 PFI 方式整備事業に関する事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、愛知県営上和田住宅 PFI 方式整備事業（以下「本事業」という。）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。

委員会は、平成 30 年 5 月 2 日の設置以降、約 9 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。

最優秀提案者の提案内容は、愛知県営上和田住宅の設計、建設、工事監理の各業務について、応募グループのノウハウや創意工夫を取り入れた提案となっており、県の要求水準を十分に満足したものでした。

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するとともに、ここに、審査結果について講評し、本事業が PFI 法に基づく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。

平成31年3月8日

愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業に関する事業者選定委員会
委員長 奥宮 正哉

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【50点】.....	5
	(2) 提案内容の評価【50点】.....	5
	(3) 最優秀提案の選定等.....	12
5	審査結果.....	13
	(1) 入札価格評価点.....	13
	(2) 提案内容評価点.....	13
	(3) 最優秀提案の選定等.....	14
6	審査講評.....	16
7	総評.....	19

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した。

(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

委員会は、以下4名の委員により構成されました。

委員長	奥宮 正哉	(名古屋大学大学院教授)
委員	阿部 順子	(椋山女学園大学准教授)
委員	松山 明	(中部大学准教授)
委員	成田 清康	(愛知県建設部建築局住宅計画課長)

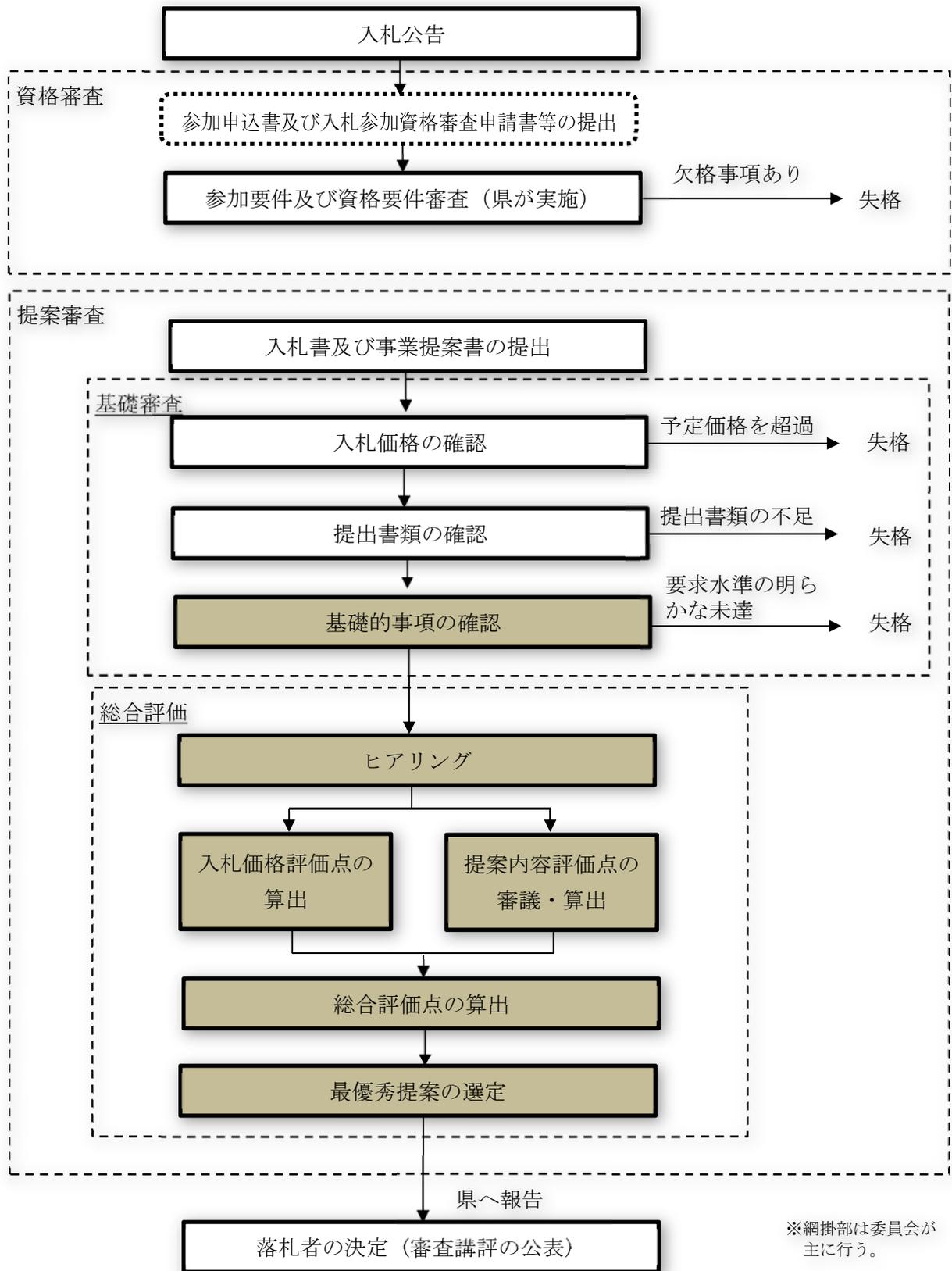


図1：審査の進め方

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
平成30年5月30日	実施方針の公表
平成30年6月7日	実施方針に関する説明会の開催
平成30年6月7日	第1回事業者選定委員会
平成30年6月14日～6月21日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
平成30年7月12日	実施方針に関する質問回答の公表
平成30年7月31日	第2回事業者選定委員会
平成30年8月6日	特定事業の選定の公表
平成30年8月21日	入札公告（1回目）
平成30年8月21日～9月6日	入札説明書等に関する質問の受付（1回目）
平成30年9月5日	現地見学会の開催（第1回）
平成30年9月25日	入札説明書等に関する質問回答の公表（1回目）
平成30年10月1日	入札説明書等の修正の公表
平成30年11月16日	入札辞退届が提出されたため不調
平成30年12月11日	特定事業の選定の変更の公表
平成30年12月11日	入札公告（2回目）
平成30年12月11日～12月17日	入札説明書等に関する質問の受付（2回目）
平成30年12月13日	現地見学会の開催（2回目）
平成30年12月21日	入札説明書等に関する質問回答の公表（2回目）
平成30年12月11日 ～平成31年1月7日	参加書類の受付（2回目）
平成31年1月7日	入札及び開札（2回目）
平成31年1月12日	第3回事業者選定委員会
平成31年2月5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

受付期間である平成31年1月7日までに2つの応募グループから参加書類の提出があり、県は、提出された参加書類をもとに入札説明書に記載する参加要件及び資格要件の具備を確認しました。その結果、すべての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

県は平成31年1月7日に入札を執行し、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2応募グループの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、それぞれの応募グループに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

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。なお、委員会が入札価格評価点を知ることにより客観的な審査がなされなくなることを防ぐ観点から、入札価格に関する評価は提案内容の評価に関する審議終了後（提案内容評価点の決定後）に行いました。

(ウ) 提案内容の評価

応募グループへのヒアリングを踏まえた上で、各委員が提案内容の評価項目ごとに採点し、各委員の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) 最優秀提案の選定等

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、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案としました。また、最優秀提案を行った応募グループを最優秀提案者

として選定するとともに、残る応募グループの順位を第2位と決定しました。

4 事業提案書の審査の方法

(1) 入札価格の評価【50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。

$$\text{入札価格評価点} = 50 \times (\text{入札参加者中、最低の入札価格} / \text{各入札参加者の入札価格})$$

(2) 提案内容の評価【50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、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。

また、提案内容の評価項目は表3のとおりでした。

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

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			11
(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	・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	2
	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	・県産資材の活用などによる地域経済への貢献の内容	2
		・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）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で、愛知県との協定の有無 ※2）愛知県県民文化部男女共同参画推進課が発行する「認定書」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）	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
2 県営住宅の整備			22
(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 ・建替住棟等のデザイン等の街並み景観等に配慮した意匠・景観の内容 ・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 	8
	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 	
	敷地内通路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内通路の整備の内容 	
(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 ・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 	9
	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 	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
(3) 維持管理への配慮	ライフサイクルコストの縮減	・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	・計画修繕や空家修繕に対する配慮の内容	
3 工事中の環境対策・安全管理			9
(1) 施工計画	無理のない施工計画	・無理のない施工計画、工期短縮の提案の内容	3
	品質管理	・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	・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	3
	周辺的生活環境等への配慮	・周辺的生活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	
(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	3
	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 20 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 20 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 20 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

評価項目	評価基準	配点
(2) 愛知県建設部発注工事もしくは国土交通省中部地方整備局発注工事の中から、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27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20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
(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52戸以上かつ延べ面積3,100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部発注工事もしく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 愛知県建設部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。

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 20 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 20 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 20 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) 愛知県建設部発注工事もしくは国土交通省中部地方整備局発注工事の中から、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 27 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	最大 0.5

評価項目	評価基準	配点
	未満：0.125点 上記に該当しない：0点	
(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（平成29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（平成29年4月1日から入札書類を提出する日の前日まで） ※4 ※5 ※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
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（平成29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せん。

(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34戸以上かつ延べ面積2,000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最も高い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部発注工事もしくは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、かつ平成29年4月1日から入札資料を提出する前日までの範囲内のものとします。

(3) 最優秀提案の選定等

入札価格評価点(50点満点)と提案内容評価点(50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、残る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(50点満点) + 提案内容評価点(50点満点)

5 審査結果

(1) 入札価格評価点

各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、各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	【419】	【428】
入札価格（税抜き）	1,389,450,000円	1,350,000,000円
入札価格評価点	48.58点	50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		【419】	【428】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	26.45点	18.19点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	1.70点	1.00点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【419】	【428】
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等	11	7.19	4.19
(1) 本事業に関する基本方針	4	2.75	1.50
(2) 事業実施体制	3	2.06	1.31
(3) 事業の安定性・リスク管理	2	1.00	0.50
(4) 地域経済等への貢献	2	1.38	0.88
2 県営住宅の整備	22	14.57	9.69
(1) 団地計画	8	4.50	3.00
(2) 住棟・住戸計画	9	7.88	4.50
(3) 維持管理への配慮	5	2.19	2.19
3 工事中の環境対策・安全管理	9	4.69	4.31
(1) 施工計画	3	1.69	1.31
(2) 工事中の環境対策	3	1.50	1.50
(3) 安全管理	3	1.50	1.50
I 小計	42	26.45	18.19
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	1.70	1.00
(1) 施工実績等	2.5	1.00	0.00
(2) 工事成績	0.5	0.00	0.25
(3) 優良工事表彰	0.5	0.50	0.25
(4) ISO9001	0.5	0.20	0.50
5 配置予定技術者の能力に関する事項	4	0.00	0.00
(1) 施工実績等	2.5	0.00	0.00
(2) 工事成績	0.5	0.00	0.00
(3) CPD実績	1	0.00	0.00
II 小計	8	1.70	1.00
合計	50	28.15	19.19

(3) 最優秀提案の選定等

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【419】が最も高い総合評価点を、申込受付番号【428】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	【419】	【428】
入札価格評価点		50点	48.58点	50.00点
提案内容評価点	提案内容に関する評価	42点	26.45点	18.19点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	8点	1.70点	1.00点
総合評価点		100点	76.73点	69.19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山旺建設グループを最優秀提案者として選定するとともに、花田工務店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	【419】	【428】
応募グループ名	山旺建設グループ	花田工務店グループ
代表企業	山旺建設株式会社 (建設業務担当)	株式会社花田工務店 (建設・設計・工事監理業務)
構成員	株式会社小林清文建築設計室 (設計・工事監理業務担当)	
	まるひ建設株式会社 (建設業務担当)	
	黒柳建設株式会社 (建設業務担当)	

6 審査講評

各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ごとに講評します。

<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

- ・いずれの提案も安心・安全な住環境の整備、地域のコミュニティの形成や活力を高めるまちづくりに資する事業とするための基本方針が明確に示されました。
- ・【419】は、高齢者の多い公営住宅に配慮し、自然に交流や共助が行われ、コミュニティの育まれる仕掛けが屋外～住棟～住戸と連続的に展開されることを高く評価しました。また、建替前に団地の中心にあった広場を継承し、敷地北西部に集会所や児童遊園と一体化した広場として大きな「だんち広場」が計画され、団地全体のコミュニティの核と位置づける点などを高く評価しました。
- ・【428】は、高齢化・単身化が進んでも住む人の良好なコミュニティが形成され、将来の世帯人数や世帯構成にも柔軟に対応が可能な建物と、入居者及び周辺住民から愛され、安心で活気のある住環境を形成する提案が示されました。

(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を評価しました。
- ・【419】は、県の要望等に丁寧・迅速に対応できる地域密着型の実施体制を構築して本事業に取り組む点を高く評価しました。
- ・【428】は、企業内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を評価しましたが、工事監理業務について、より確実な品質管理が確保できる体制の構築が望まれます。

(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。
- ・【419】は、構成員が業務の実施が困難になった場合の具体的な対応策や安定して事業を実施する取組み等のリスク回避方法を評価しました。
- ・【428】は、事業内容に見合った立替金を予想し、具体的な資金調達の方法が示されましたが、不測の事態を未然に防止する取組みが望まれます。

(4) 地域経済等への貢献

- ・いずれの応募グループも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や地域の防災活動等への積極的な協力などを評価しました。

- ・【419】は、エントランスのベンチや住戸内における県産木材の採用や内部仕上げ・住宅設備機器などにおける「モノづくり愛知」産の活用、人的資源の100%県内確保などを高く評価しました。
- ・【428】は、あいくる材の積極的な活用や工事中の仮囲いへのアティックアートの展示など社会貢献への提案を評価しましたが、地域の人材の活用などによる一層の地域経済への貢献が望まれます。

2 県営住宅の整備

(1) 団地計画

- ・いずれの提案も周辺住民のプライバシー確保や、建替後の住棟の圧迫感低減に対する配慮、色彩や意匠など、景観的な配慮、歩車分離等の安全な動線計画、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。
- ・【419】は、建物中央部を8階建てとしつつ建物端部を6階や7階とすることで、単調になりがちな景観に変化を加えつつ、周辺への日影の影響と圧迫感を軽減することや、多様性のあるファサード構成、既存住棟と調和させた軽やかな色彩計画、近隣戸建て住宅とのスケールの調和を図る低層部のデザインを評価しました。また、公道沿いに歩道空間を設け、憩い、休め、集えるストリートコミュニティの場として整備する提案や児童遊園や集会所と一体となった上和田団地全体のコミュニティの核として「だんち広場」を再生する提案も評価しましたが、将来の西側敷地への通路計画及び癒しの庭などの植栽計画について再検討が望まれます。
- ・【428】は、住棟の妻面には窓を設けず事業区域東側の近隣住民へ配慮することや、建物の色彩に明るい色を選び圧迫感のない建物とすることが示されました。また、児童遊園に隣接するように多目的広場を配置し、子供たちを見守ることができる東屋を設置するなど、大人も子供も行き交う憩いの空間を整備する提案が示されました。一方で住棟南側に提案されている花壇などについて、よりコミュニケーションが促進される仕組みの提案が望まれます。

(2) 住棟・住戸計画

- ・住棟計画については、いずれの提案もエレベーターホールにベンチを設けるなど、住民間のコミュニケーションを誘発するような空間を住棟内に計画した点や、通風や採光に配慮された配置計画を評価しました。
- ・住戸計画については、いずれの提案も防犯面における開口部からの侵入対策が十分に施されている点や、居室の使い方や間取りの変更への対応を見据えた提案となっている点を評価しました。
- ・【419】は、住戸計画について、2DK、3DKとも廊下のない「DKアクセス型」のプランが提案され、通常の廊下型のプランと比べて、家族の共有スペースとなるDKを広く確保することと、自然に顔を合わせることができる、という家族内コミュニティを育む上での2つの利点が示されました。また子育て世帯の入居が想定される3DKは、子供の見守りがしやすい「対面キッチンタイプ」を計画していることを高く評価しました。

一方で住棟の妻面の窓について、転落防止等の対策を検討することが望まれます。また、住棟計画について、既存住棟への日影の影響の低減を検討することが望まれます。

- ・【428】は、エレベーターホールを住棟の中央に配置し、入居者同士が自然と顔を合わせるように配慮され、エレベーターホールを広くしてベンチを置き、コミュニケーションを促す住棟計画を評価しました。また、施工実績を活かし、入居者に使いやすいように建具に引き戸を用いたり、廊下に面して物入れを配置する提案を評価しました。また住棟の妻面には開口部を設けず、プライバシーを確保する提案も評価しました。

一方で、住棟計画については周辺低層住宅等への圧迫感の低減を検討することが、住戸計画については従来の県営住宅にとらわれない計画が望まれます。

(3) 維持管理への配慮

- ・いずれの提案も躯体の保護を目的とした外部軒裏への塗装仕上げの実施などによる維持管理費用の縮減案、修繕費用の縮減が期待できる建築資材や修繕間隔の長い建築資材を採用することなどを評価しました。
- ・【419】は、入居者の光水費の低減が期待できる設備機器の採用や容易な点検が可能な配管配線工法の提案を評価しました。
- ・【428】は、これまでの県営住宅設計の考え方を踏襲しながらも共同住宅の管理の経験を活かし、包括的に更新費用を縮減する提案を評価しました。

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向上に向けた積極的な取り組みと、工期短縮に向けた合理化を評価しました。
- ・【419】は、建設企業は全て ISO9001 取得しており、ISO に基づき品質を確保することを評価しました。また、各職種において協力会社の自主検査、建設企業の検査、工事監理企業の三重体制でチェックを行い、品質管理を徹底することを評価しました。
- ・【428】は、協力会社も参画する会議において、安全性、品質性、施工性の点から躯体サイクル等を随時検討することによる工程短縮や、状況に応じた施工人員の確保の取組みを評価しました。

(2) 工事中の環境対策

- ・いずれの提案も環境負荷低減を図るための対応が具体的かつ網羅的に示されている点を評価しました。
- ・【419】は、CO2 排出量の削減、型枠使用量の削減をはじめ、地球温暖化係数の低い建材の使用やリサイクル品を積極的に使用する提案を評価しました。
- ・【428】は、資源リサイクルの徹底、作業員、管理者を含めた前面道路、仮囲い外部周辺などの一斉清掃による地域への貢献を評価しました。

(3) 安全管理

- ・いずれの提案も安全確保に配慮した様々な計画を評価しました。
- ・【419】は、災害対策等の具体的な体制や、仮囲いに外灯をきめ細かく配置することで、周辺住民が利用する安全・安心な道づくりへ寄与することなどを評価しました。
- ・【428】は、災害が発生した際、手順に従って人命救助を最優先することを評価しました。

7 総評

本事業は、平成 26 年度から着手した上和田住宅の建替事業の中間段階を担うものです。2つの応募グループによる事業提案は、いずれも要求水準を十分に満足しているほか、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。

委員会においては、落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行いました。

その結果として最優秀提案者の提案は、堅実な事業運営が期待できる内容であり、とりわけ、本事業に関する基本方針、事業実施体制等をはじめ、県営住宅の整備に係る団地計画や従来の県営住宅に無い斬新な住戸計画の提案を高く評価しました。

次点者の提案は、要求水準を十分に満足しているものの、従来の県営住宅整備を基本としており、最優秀提案者に比べ本事業に対する積極的な考え方や提案がやや不足していました。

なお、今回最優秀提案者に選定された山旺建設株式会社を代表企業とする山旺建設グループの提案に対しては、委員会において、次の諸点についても充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、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。

○団地計画

- ・岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手續及び実施に関する条例において求められる幅員 9 m 道路への接続について、将来を見据えて西側敷地への通路が配置されているが、事業用地北側の児童遊園と一体的な利用を想定して提案されている「だんち広場」の中央を横断する位置にあるため、広場の利用上や安全上、望ましくないことから、将来の上和田住宅の全体配置を見据え、癒しの庭の大きさや形状も含めて通路位置を再検討すること。
- ・癒しの庭、香りの庭、果実の小径などのコミュニティガーデンの植栽について、施設の運用方法、アレルギーへの配慮、維持管理への配慮について、自治会との調整の上、あらためて検討すること。

○住棟・住戸計画

- ・北側に隣接する既存住棟等への日影による影響ができるだけ少なくなるように、あらためて検討すること。
- ・住棟の妻面の窓について、居室内の窓際に入居者がベッドや椅子を設置することによる転落事故の防止対策を検討すること。また、近隣住民へのプライバシーの配慮をあらためて検討すること。

また、次点者に選定された株式会社花田工務店を代表企業とする花田工務店グループに対して委員会から要望する事項は以下のとおりです。

○事業実施体制

- ・建設企業と工事監理企業が同一であることについて、チェック機能面のデメリットを補えるよう第三者的な視点を取り入れたモニタリング体制をあらためて検討すること。

○事業の安定性・リスク管理

- ・工事中における第三者への損害や火災・落雷などによる損害に対する損害保険会社の活用や、周辺からの苦情リスクなどを未然に防止する取組みをあらためて検討すること。

○地域経済等への貢献

- ・工事における協力会社に地域の会社を採用するなど、地域の資源や人材の活用等を検討すること。

○団地計画

- ・住棟南側の花壇・緑地、敷地東側の緑地及び駐輪場前歩道などについて、住民間や地域住民とのコミュニケーションが促進される仕組みを検討すること。

○住棟・住戸計画

- ・色彩やベランダの変化などにより、周辺低層住宅等への圧迫感の低減を検討すること。
- ・限られた面積の中で、上和田住宅における次期整備事業の手本となるような使いやすい住戸計画について、あらためて検討すること。

最後に、提出をいただきました事業提案書は、いずれも本事業の趣旨を十分理解した内容であり、各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られたことについて、その積極的な姿勢と熱意を高く評価しております。重ねてここに深く感謝を申し上げます。