

(別添資料2)

# 愛知県営鷺塚住宅 PFI 方式整備等事業

## 審査講評

令和2年6月

愛知県営鷺塚住宅 PFI 方式整備等事業に関する  
事業者選定委員会

愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業に関する事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業（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。

委員会は令和元年5月17日に設置以降、約12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、最優秀提案を選定しました。

最優秀提案の提案内容は、愛知県営鷺塚住宅の設計、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、県の要求水準を十分に満足し、応募グループの民間ノウハウを随所に活かした提案となっておりました。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法に基づく事業として事業期間にわたり安定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2年6月19日

愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業に関する事業者選定委員会  
委員長 後藤 澄江

## 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) 最優秀提案者の選定方法	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) 最優秀提案者の選定	15
6	審査講評	17
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しました。

委員長 後藤 澄江 (日本福祉大学教授)

委員 寺西 浩司 (名城大学教授)

委員 柳原 光芳 (名古屋大学教授)

委員 成田 清康 (愛知県建築局技監)

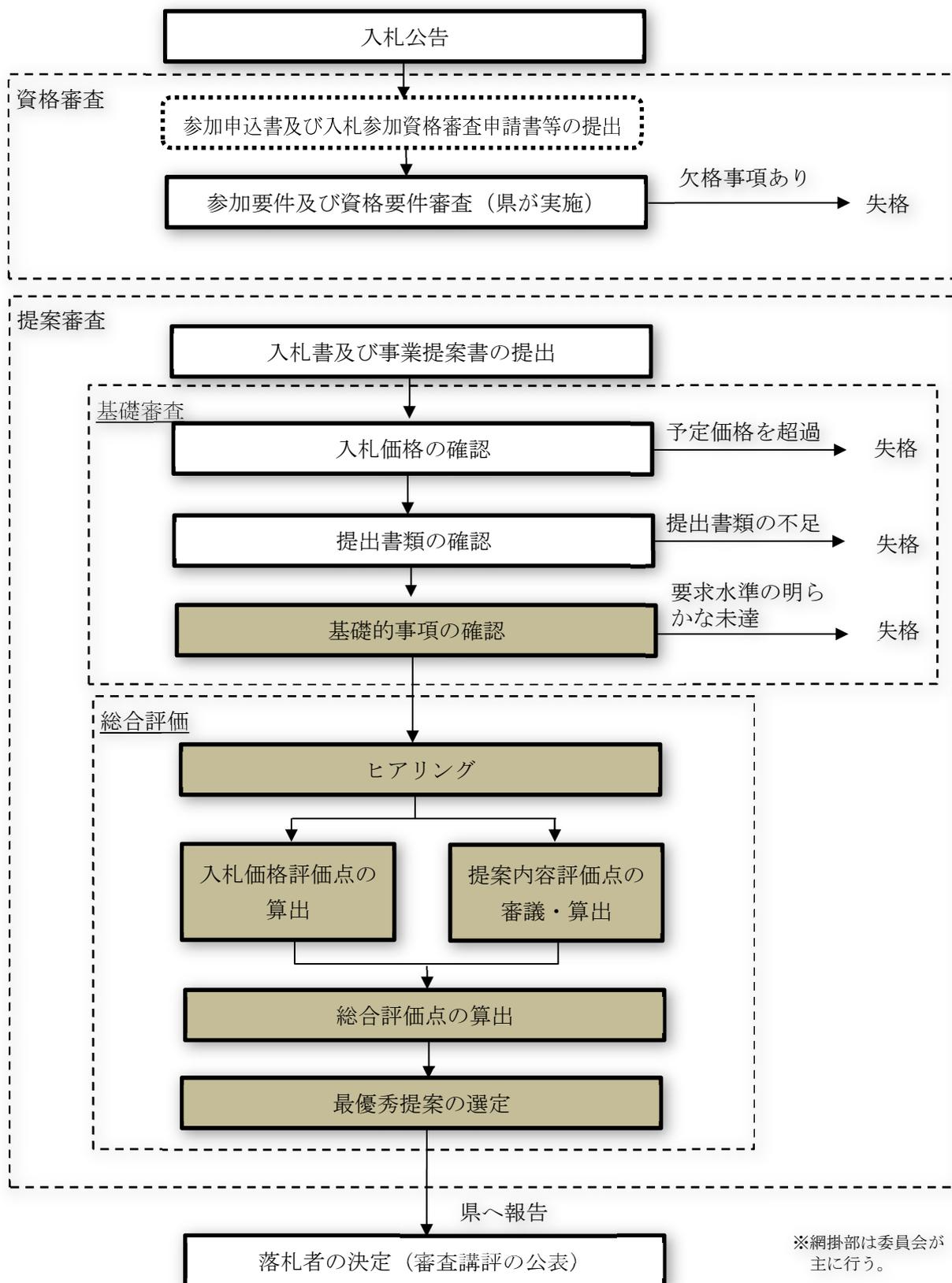


図1：審査の進め方

## 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5回まで全5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31年4月17日	実施方針の公表
平成31年4月25日	実施方針に関する説明会の開催
平成31年4月17日～5月7日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和元年5月17日	実施方針に関する質問回答の公表
令和元年5月29日	<b>第1回事業者選定委員会</b>
令和元年6月12日	<b>第2回事業者選定委員会</b>
令和元年6月17日	特定事業の選定の公表
令和元年6月25日	入札公告
令和元年6月25日～7月9日	入札説明書等に関する質問の受付
令和元年7月3日	現地説明会の開催
令和元年7月23日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和元年7月23日～8月2日	参加書類の受付 ※入札参加者がいなかったため不調
令和元年10月1日	<b>第3回事業者選定委員会</b>
令和元年10月4日	特定事業の選定の変更の公表
令和元年10月8日	入札公告（2回目）
令和元年10月8日～10月18日	入札説明書等に関する質問の受付（2回目）
令和元年10月11日	現地説明会の開催（2回目）
令和元年11月1日	入札説明書等に関する質問回答の公表（2回目）
令和元年11月1日～11月8日	参加書類の受付（2回目）
令和元年12月2日	※入札辞退届が提出されたため不調
令和2年2月14日	<b>第4回事業者選定委員会</b>
令和2年3月5日	特定事業の選定の変更の公表
令和2年3月9日	入札公告（3回目）
令和2年3月9日～3月23日	入札説明書等に関する質問の受付（3回目）
令和2年3月16日	現地説明会の開催（3回目）
令和2年4月6日	入札説明書等に関する質問回答の公表（3回目）
令和2年4月9日～4月13日	参加書類の受付（3回目）
令和2年5月12日	入札及び開札（3回目）
令和2年5月19日	<b>第5回事業者選定委員会</b>
令和2年5月27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

受付期間である令和2年4月13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。

その後、令和2年5月11日に1応募グループから入札辞退届が提出され、これを受理しました。

#### (2) 提案審査

##### ア 入札書及び事業提案書の提出

県は令和2年5月12日に入札を執行し、1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。

なお、提出された事業提案書は、付帯事業を行わない提案でした。

##### イ 基礎審査

第5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、1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5回委員会において、基礎審査を通過した1応募グループの提案内容について、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20分により実施しました。

###### (イ) 入札価格の評価

1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

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及び活用用地購入提案価格に対して、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。

$$\text{入札価格評価点} = \underbrace{A^{*1} \times \frac{(\text{入札参加者中、最低の入札価格})}{(\text{提案者の入札価格})}}_{\text{入札価格に関する評価点}} + \underbrace{B^{*2} \times \frac{(\text{提案者の活用用地購入提案価格})}{(\text{入札参加者中、最高の活用用地購入提案価格})}}_{\text{活用用地購入提案価格に関する評価点}}$$

※1 :  $A = 40 \times \{ (\text{予定価格}) / (\text{予定価格} + \text{活用用地取得費用の参考価格}) \}$

※2 :  $B = 40 \times \{ (\text{活用用地取得費用の参考価格}) / (\text{予定価格} + \text{活用用地取得費用の参考価格}) \}$

※付帯事業を行わない提案に対する「活用用地購入提案価格に関する評価点」は、0点とします。

##### (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、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)」、評価項目「4 活用用地の計画」のうち「活用計画(土地売買契約の確実性)」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。(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点とすることとしています。)

なお、付帯事業を行わない提案に対する評価項目「4 活用用地の計画」のうち「(1) 活用の方針」及び「(2) 活用計画(土地売買契約の確実性を除く)」の評価は「D」とし、「活用計画(土地売買契約の確実性)」の評価点は、0点とすることとしています。

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
<b>1 基本方針・実施体制等</b>			<b>8</b>
(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	2
(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	2
	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	・安定的に事業を実施するための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）、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で、愛知県との協定の有無 ※2）愛知県民文化局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） ※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、平成31年4月1日から令和3年3月31日までの間に限り、都道府県労働局に届出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。	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
<b>2 県営住宅の整備</b>			<b>17</b>
(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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、配置等の内容</li> <li>・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</li> </ul>	5
	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"> <li>・歩車分離や車両等の出入りに配慮した安全な計画の内容</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	
	良好なコミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住棟等と近隣施設等との一体性への配慮の内容</li> <li>・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</li> </ul>	
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	
	整備済区域との連続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者等の交流や憩いの空間の確保、建替済住棟も含めた住棟間の動線計画や集会所の位置等、整備済区域との連続性や静かな住環境の確保に配慮した計画の内容</li> </ul>	
(2) 住棟・住戸計画	配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	5
	住戸内計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		・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	・耐用年限70年を前提とした躯体の耐久性と、ライフサイクルコスト(LCC)の観点からの仕上げ材等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	4
	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	
(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	<p>・ライフサイクルコストの縮減量</p> <p>評価点 = <math>(1 - ((3) + (4)) / ((1) + (2))) \times A</math></p> <p>① 県の予定価格 ② 県仕様の改修費用 ③ 提案者の入札価格 ④ 提案者の改修費用</p> <p>A : 100</p>	3
<b>3 工事中の環境対策・安全管理</b>			<b>7</b>
(1) 施工計画	無理のない施工計画	・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	2
	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	2
	周辺の生活環境等への配慮	・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	
(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	
<b>4 活用用地の計画</b>			<b>20</b>
(1) 活用の方針	地域ニーズを把握した計画	・「碧南市都市計画マスタープラン」における旭地域のまちづくり方針を踏まえた提案の内容	5
	相乗効果の発揮	・本体事業と一体的に実施することによる建替住棟等の整備コストの縮減や、事業完了後に	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		おける良好な住環境の実現や生活サービスの向上などが図られる提案の内容	
(2) 活用計画	事業実施の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確実かつ安定的な事業実施に関する根拠等の内容</li> <li>・ 開発許可等の見込み</li> </ul>	12
	地域のまちづくりへの配慮	・ 地域のまちづくりに資する計画の内容	
	土地の有効な活用	・ 土地の特徴を考慮した有効な土地活用の提案	
	用地周辺の環境への配慮	・ 日影や風害等の影響が生じないなど、事業用地周辺の環境への配慮の内容	
	土地売買契約の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ m<sup>2</sup>単価の比較による土地売買契約の確実性</li> </ul> 評価点 = $(\text{②} / \text{①}) - 1) \times A$ ① 県の m <sup>2</sup> 単価 ② 提案者の m <sup>2</sup> 単価 A : 100	3

## 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
<b>5 企業の技術力に関する事項</b>		<b>4</b>
(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 21 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 21 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 21 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、都市整備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 28 年 4 月 1 日から入札書類を提出	81 (80) 点以上 : 0.5 点 79 (78) 点以上 81 (80) 点	最大 0.5

評価項目	評価基準	配点
する前日までに完了)※5 ※6	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	
(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21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48戸以上かつ延べ面積3,500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、都市整備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認めます。
- ※7 愛知県建設局、都市整備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、都市整備局及び建築局の従前の組織には旧振興部は含みません。

評価項目	評価基準	配点
<b>6 配置予定技術者の能力に関する事項</b>		<b>4</b>
(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21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21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21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、都市整備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28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	1年間の推奨単位（12単	最大0.4

評価項目	評価基準	配点
(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30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	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	
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30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30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32戸以上かつ延べ面積2,300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局、都市整備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、かつ平成30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、都市整備局及び建築局の従前の組織には旧振興部は含みません。

### **(3) 最優秀提案者の選定方法**

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、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定しました。

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	【828】
入札価格（税抜き）	930,000,000円
活用用地購入提案価格	－（付帯事業の提案なし）
入札価格評価点	35.72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		【828】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	23.97点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	1.25点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【828】
<b>I 提案内容に関する評価</b>		
<b>1 基本方針・実施体制等</b>	<b>8</b>	<b>5.14</b>
（1）本事業に関する基本方針	2	1.13
（2）事業実施体制	2	1.00
（3）事業の安定性・リスク管理	2	1.38
（4）地域経済等への貢献	2	1.63
<b>2 県営住宅の整備</b>	<b>17</b>	<b>10.13</b>
（1）団地計画	5	4.38
（2）住棟・住戸計画	5	3.75
（3）維持管理への配慮（定性的）	4	2.00
（4）維持管理への配慮（定量的）	3	0.00
<b>3 工事中の環境対策・安全管理</b>	<b>7</b>	<b>4.45</b>
（1）施工計画	2	1.38

評価項目等		配点	【828】
	(2) 工事中の環境対策	2	1.38
	(3) 安全管理	3	1.69
	<b>4 活用用地の計画</b>	<b>20</b>	<b>4.25</b>
	(1) 活用の方針	5	1.25
	(2) 活用計画（土地売買契約の確実性を除く）	12	3.00
	活用計画（土地売買契約の確実性）	3	0.00
	<b>I 小計</b>	<b>52</b>	<b>23.97</b>
<b>II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等</b>			
	<b>5 企業の技術力に関する事項</b>	<b>4</b>	<b>0.75</b>
	(1) 施工実績等	2.5	0.00
	(2) 工事成績	0.5	0.00
	(3) 優良工事表彰	0.5	0.25
	(4) ISO9001	0.5	0.50
	<b>6 配置予定技術者の能力に関する事項</b>	<b>4</b>	<b>0.50</b>
	(1) 施工実績等	2.5	0.50
	(2) 工事成績	0.5	0.00
	(3) CPD実績	1	0.00
	<b>II 小計</b>	<b>8</b>	<b>1.25</b>
<b>合計</b>		<b>60</b>	<b>25.22</b>

### (3) 最優秀提案者の選定

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【828】が最も高い総合評価点を獲得しました。

表7 総合評価点

申込受付番号		配点	【828】
入札価格評価点		40点	35.72点
提案内容評価点	提案内容に関する評価	52点	23.97点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	8点	1.25点
総合評価点		100点	60.94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花田工務店グループを最優秀提案者として選定しました。

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	【828】
応募グループ名	花田工務店グループ
代表企業	株式会社花田工務店 (設計・建設・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

- ・住棟を5階建てとすることで、周辺環境への影響を抑えるとともに、イニシャルコストを低減するなどの提案を評価しました。
- ・建替住棟と集会所を結ぶ「希望の道」や、2つの児童遊園「らくらくパーク」「いきいきパーク」を設けるなど、安全な歩行者空間や交流スペースを配置する基本方針を評価しました。

##### (2) 事業実施体制

- ・複層的な自己モニタリングや第三者の独立した視点での検査などのチェック体制を評価しました。
- ・県のモニタリングに対する協力体制や、報告の時期、内容等が明確に示されました。

##### (3) 事業の安定性・リスク管理

- ・事業費用を自己資金と借入金により調達することに加え、予期せぬ費用負担発生時には借入枠により必要資金を迅速に調達するなど、事業収支計画の現実性を高く評価しました。

##### (4) 地域経済等への貢献

- ・県産資材の積極的な活用や、県内本社企業への下請及び発注などによる地域経済への貢献などを特に高く評価しました。

#### 2 県営住宅の整備

##### (1) 団地計画

- ・建替住棟を5階建てとし、建物高さを抑えることによる、日影、風害、電波障害等への配慮を特に高く評価しました。
- ・整備済区域との連続性について、建替住棟、集会所及び児童遊園等の配置を工夫し、歩行者の安全確保、また入居者等の良好なコミュニティ形成に向けた提案を高く評価しました。

##### (2) 住棟・住戸計画

- ・対面キッチンの採用やLDKとして一体的に利用することもできる住戸プラン等の住戸内計画の工夫を高く評価しました。

##### (3) 維持管理への配慮（定性的）

- ・建替住棟を5階建てとし、建物高さを抑えることで、消防設備やエレベーターなどの建築設備を最適化することにより、点検や保守に要する負担軽減を評価しました。

##### (4) 維持管理への配慮（定量的）

- ・提案書記載の仕様等を用い、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**

- ・建替手順を踏まえた適切な入居者移転計画や、週休2日現場の実現など、近隣住民の生活環境や現場作業員の労務環境に配慮した提案を高く評価しました。

### **(2) 工事中の環境対策**

- ・型枠材使用量の削減が可能な型枠ピンポイント工法を採用することによる、工事中の環境対策や工期短縮の提案を高く評価しました。
- ・仮囲いに照明を設置するなど、夜間通行時の安全対策や、毎月1回現場作業員全員で団地内通路の美化活動を実施するなどの環境対策を評価しました。

### **(3) 安全管理**

- ・施工BIMにより可視化した3Dの仮設図面を用い、現場作業員や第三者の安全を確保した仮設計画が示されました。

## **4 活用用地の計画**

付帯事業を行わない提案でした。

## 7 総評

本事業は、平成23年度から進めてきた鷺塚住宅の建替事業の最終段階としての整備を行うとともに、集約化により創出された活用用地において地域ニーズに応じた施設導入を図るものです。応募者の事業提案は、付帯事業である活用用地における用地活用業務の提案はなかったものの、本体事業である県営住宅整備業務については、意欲的かつ創意工夫にあふれ、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、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、要求水準を十分に満足しているほか、堅実な事業運営が期待できる内容であり、とりわけ、県営住宅の整備に係る団地計画や住棟・住戸計画をはじめ、地域経済等への貢献や工事中の環境対策・安全管理に関する提案を高く評価しました。

なお、今回最優秀提案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の提案に対しては、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、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

- ・団地内通路の横断歩道を設ける提案について、県及び自治会と調整の上、入居者や周辺住民に配慮した計画となるように改めて検討すること。

### ○維持管理への配慮

- ・設計にあたっては、県営住宅の維持管理の状況を踏まえ、仕様等について改めて検討すること。

最後に、提出をいただきました事業提案書は、本事業の趣旨を十分理解した内容であり、応募者に対し、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するとともに、重ねてここに深く感謝を申し上げます。