

(別添資料2)

愛知県営鳴海住宅 PFI 方式整備事業（第2次）

審査講評

令和2年11月

愛知県営鳴海住宅 PFI 方式整備事業（第2次）に関する
事業者選定委員会

愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業（第2次）に関する事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業（第2次）（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2年5月11日に設置以降、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、愛知県営鳴海住宅（2街区）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す。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2年11月17日

愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業（第2次）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) 最優秀提案者の選定方法	10
5	審査結果	11
	(1) 入札価格評価点	11
	(2) 提案内容評価点	11
	(3) 最優秀提案者の選定	12
6	審査講評	14
7	総評	17

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	松山 明	(中部大学准教授)
委員	毛利 志保	(日本福祉大学准教授)
委員	玉井 寿樹	(名古屋大学大学院准教授)
委員	金田 高幸	(愛知県建築局建築指導監)

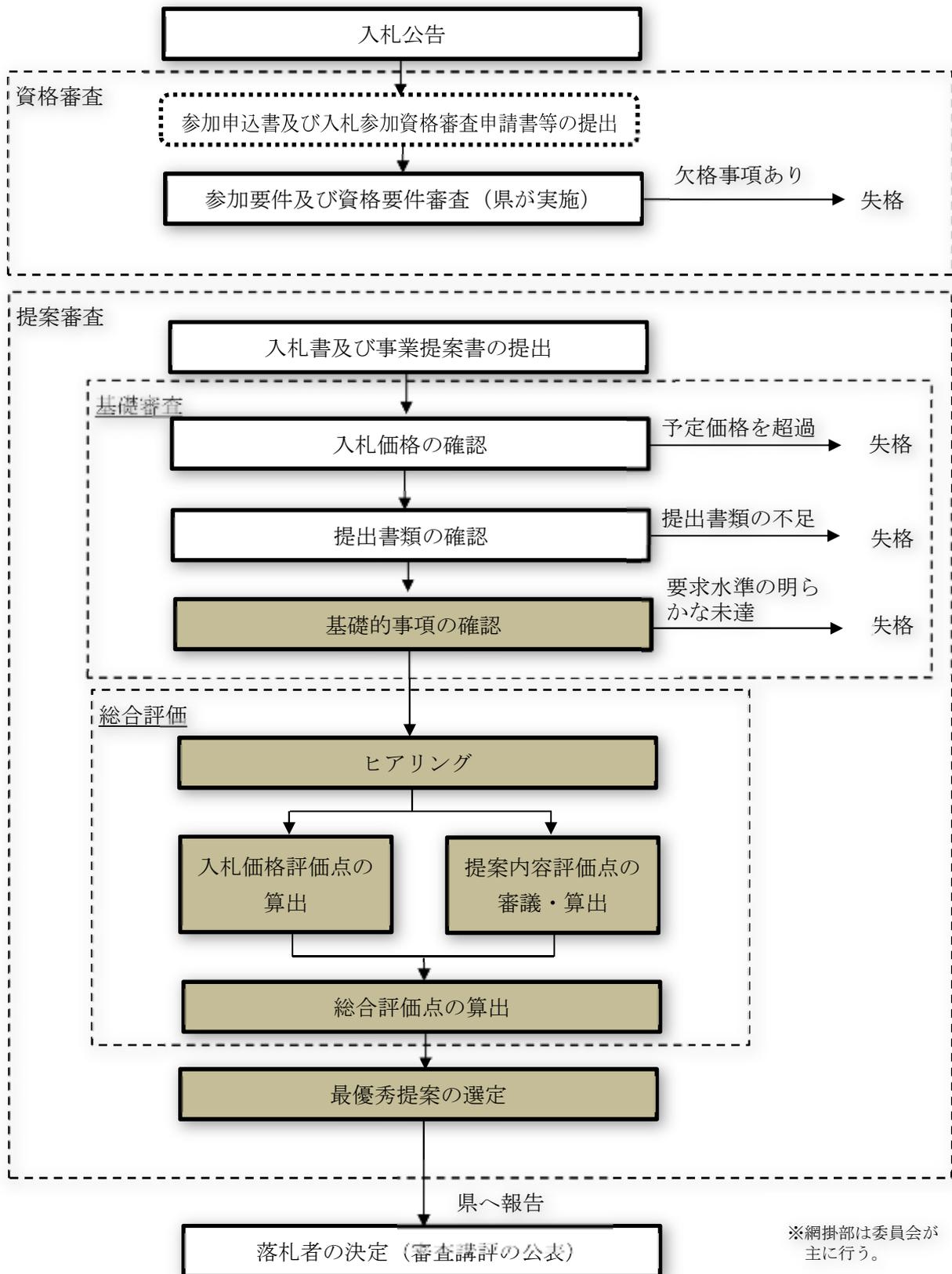


図 1 : 審査の進め方

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2年4月15日	実施方針の公表
令和2年4月24日	実施方針に関する説明会の開催
令和2年4月15日～5月11日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和2年5月11日	第1回事業者選定委員会
令和2年5月25日	実施方針に関する質問回答の公表
令和2年6月8日	第2回事業者選定委員会
令和2年6月17日	特定事業の選定の公表
令和2年7月7日	入札公告
令和2年7月7日～7月20日	入札説明書等に関する質問の受付
令和2年7月13日	現地説明会の開催
令和2年8月3日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和2年7月29日～8月11日	参加書類の受付
令和2年9月24日	入札及び開札
令和2年10月10日	第3回事業者選定委員会
令和2年10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8月11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

県は令和2年9月24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、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

2応募グループの入札価格に対して入札価格評点を決定しました。

(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、総合評価点が最大となる提案を最優秀提案としました。委員会は、総合評価点が最も高い提案を行った応募グループ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。

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、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。

(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。)

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			14
(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	4
	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	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	・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	・県内企業との連携・協力や県産資材の活用など、地域経済への貢献内容	3
		・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）	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		※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。	
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名古屋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 	
	整備済区域との連続性	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
(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 	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 $\text{評価点} = (1 - (\text{③} + \text{④}) / (\text{①} + \text{②})) \times A$ <ul style="list-style-type: none"> 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 A : 100 	5
3 工事中の環境対策・安全管理			13
(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 	5
	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		2.5
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績（過去10年間：平成22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	1件につき0.5点	最大1
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績（過去10年間：平成22年4月1日から入札書類を提出する前日までに完了）※1 ※3	1件につき0.5点	最大1
(3) 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22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	1件につき0.5点	最大0.5
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		2.5
(1) 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22年4月1日から入札書類を提出する前日までに完了）※4 ※6	1件につき0.5点	最大1
(2) 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22年4月1日から入札書類を提出する前日までに完了）※4 ※5 ※6 ※7	1件につき0.5点	最大1
(3) 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22年4月1日から入札書類を提出する前日までに完了）※4 ※6	1件につき0.5点	最大0.5

- ※1 企業の評価対象工事は、元請け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。設計業務にあ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112戸以上かつ延べ面積8,100平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）
 - (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 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。
- ※3 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。
- ※4 配置予定技術者の評価対象工事は、元請け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。設計業務にあ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74戸以上かつ延べ面積5,400平方メートル以上（増築の場合は増築部分の住戸数及び面積）
 - (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
- ※5 建設業法第26条に規定する主任技術者又は監理技術者としての実績を求めます。ただし、途中で交代があった場合は認めません
- ※6 配置予定技術者の実績は、代表する一人に対する実績について評価し、入札書類の提出時点で配置予定技術者を特定できない場合は、候補とする配置予定技術者のうち、配点が最も低い技術者の点数を評価します。
- ※7 配置予定監理技術者の施工実績は、建設業務にあたる企業（建築工事業の経営評価事項評価点数が1,200点以上）が配置する監理技術者の実績を評価します。

(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ました。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、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（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、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	【228】	【237】
入札価格（税抜き）	4,705,000,000 円	4,560,300,000 円
入札価格評価点	38.77 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		【228】	【237】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	41.99 点	42.44 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	4.50 点	1.50 点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【228】	【237】
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等	14	11.00	10.06
(1) 本事業に関する基本方針	4	3.50	3.00
(2) 事業実施体制	4	3.00	2.75
(3) 事業の安定性・リスク管理	3	2.44	2.25
(4) 地域経済等への貢献	3	2.06	2.06
2 県営住宅の整備	28	21.49	23.94
(1) 団地計画	9	8.44	6.75
(2) 住棟・住戸計画	9	6.19	8.44
(3) 維持管理への配慮(定性的)	5	3.75	3.75
(4) 維持管理への配慮(定量的)	5	3.11	5.00
3 工事中の環境対策・安全管理	13	9.50	8.44
(1) 施工計画	4	3.00	2.50
(2) 工事中の環境対策	5	3.75	3.44
(3) 安全管理	4	2.75	2.50
I 小計	55	41.99	42.44
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	2.5	2.0	0.5
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績	1.0	1.0	0.0
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績	1.0	1.0	0.5
(3) 工事監理業務に当たる企業の工事監理実績	0.5	0.0	0.0
5 配置予定技術者の能力に関する事項	2.5	2.5	1.0
(1) 設計業務に当たる企業の配置予定管理技術者の設計実績	1.0	1.0	0.5
(2) 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	1.0	1.0	0.5
(3) 工事監理業務に当たる企業の配置予定管理技術者の工事監理実績	0.5	0.5	0.0
II 小計	5	4.5	1.5
合計	60	46.49	43.94

(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【228】が最も高い総合評価点を、申込受付番号【237】が2番目に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	【228】	【237】
入札価格評価点		40 点	38.77 点	40.00 点
提案内容評価点	提案内容に関する評価	55 点	41.99 点	42.44 点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	5 点	4.50 点	1.50 点
総合評価点		100 点	85.26 点	83.94 点

最後に、事務局から応募グループ名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木内建設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	【228】	【237】
応募グループ名	木内建設グループ	麦島建設グループ
代表企業	木内建設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	松井建拓株式会社 (建設業務担当)	株式会社ユニホー (建設業務担当)
	株式会社市浦ハウジング & プランニング 名古屋支店 (設計・工事監理業務担当)	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)
	株式会社小林清文建築設計室 (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

I-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、本事業に関する基本方針が明確に示されました。
- ・【228】は、街の景観軸となる緑のプロムナードやヒューマンスケールで緑豊かな沿道景観をつくり、また、エントランス広場、児童遊園など、場所の特性に応じた多様な広場をつくり入居者同士や周辺住民との交流を促進させる計画としていることを特に高く評価しました。
- ・【237】は、ユニバーサルデザインを取り入れた計画で誰もが生活しやすい環境とする提案、全構成員を県内企業で構成し、85%以上を県内企業に発注することによる地域経済への貢献に対する提案を高く評価しました。

(2) 事業実施体制

- ・いずれの提案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。
- ・【228】は、代表企業及び構成員の役割分担や責任が明確に示され、実績・資金力共に安定感のある代表企業、地域密着の県内企業、PFIの実績豊富な設計企業の実施体制で本事業に取り組む点を高く評価しました。
- ・【237】は、地域密着の実績、地域密着の体制を構築し、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ている点を高く評価しました。

(3) 事業の安定性・リスク管理

- ・いずれの提案も主要リスクを想定し、リスク発生防止策、リスクが顕在化した場合の対応策における代表企業及び構成員の役割分担が示されました。
- ・【228】は、事業資金の調達方法、協力企業への支払い方法が具体的に示され、要求水準以上の合理的な保険の付保が提案された点を特に高く評価しました。
- ・【237】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、また、不測の事態を未然に防止する対応方法も示されている点を高く評価しました。

(4) 地域経済等への貢献

- ・いずれの提案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。
- ・【228】は、あいくる材の積極的な活用や県内企業への発注予定業務やその金額を示してお

り、見学会や講習会の実施、インターンシップの受入れなど地元企業や次世代を担う若者の育成の提案を高く評価しました。

- ・【237】は、全構成員を県内に本社を置く企業で構成し、直接工事費の85%以上を県内に本社を置く企業に発注すること、また、積極的に連携をとることで県内企業の育成と雇用拡大に寄与する提案を高く評価しました。

I-2 県営住宅の整備

(1) 団地計画

- ・いずれの提案も周辺地域への配慮、意匠・景観計画、安全・防犯対策、ユニバーサルデザインへの配慮、良好なコミュニティ形成を意識した空間構成、環境共生への配慮、整備済区域との連続性等が示されました。
- ・【228】は、大きな壁面後退により東西に幅広のオープンスペースを生み出し、公園と繋がった3街区連続で連なる「緑のプロムナード」をつくり、多世代が交流する街のシンボル空間を創出する提案を特に高く評価しました。
- ・【237】は、歩車分離や車両等の出入り口に配慮した安全な計画、風向きを考慮して、建替住棟の両側に十分な空を整備し、中央には風が通り抜ける開口を南北に設ける計画としている点を高く評価しました。一方で、各工区の南側に児童遊園が分散しており、低木を主体とすることによる日射への影響に対する配慮が望まれます。

(2) 住棟・住戸計画

- ・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在住棟内に計画している点や、通風や採光に配慮された配置計画を評価しました。
- ・【228】は、周辺からのバリアフリーアクセスにも配慮しながら、道路から約1.2~1.3m高く住棟1階の高さを設定し、浸水被害を最小限に抑える計画としている点や、住まい方やライフステージに応じて柔軟に対応できる住戸プランを提案している点を高く評価しました。
- ・【237】は、高齢者の多い2DKはエレベーター寄りに、ファミリー世帯の多い3DKは東西の児童遊園寄りに配置し、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工夫をしている点を特に高く評価しました。

(3) 維持管理への配慮（定性的）

- ・いずれの提案も修繕費用の縮減が期待できる建築資材の採用によるランニングコストの縮減、更新性やメンテナンスに配慮した計画修繕への配慮を評価しました。
- ・【228】は、高耐久性・長期保証の防水材料・外装塗材の採用や耐用年数の長い設備配管の採用による長寿命化の提案、躯体や設備、植栽における維持管理のしやすさへの配慮をしている点を高く評価しました。
- ・【237】は、主要外装建材による維持管理コストの縮減、メンテナンスに配慮した建築資材・設備機器等の提案をしている点を高く評価しました。

(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。

I-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。
- ・【228】は、工業化工法による品質確保と現場作業の効率化、ICTを取り入れた工程管理・品質管理の計画に対する提案を高く評価しました。
- ・【237】は、重層的チェックによる品質管理体制、入居者が余裕をもって移転できる期間を確保している点を高く評価しました。

(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。
- ・【228】は、工業化工法の採用による LCCO₂の縮減、施工中の騒音・振動・臭気・粉塵等の抑制、通学路や日常生活動線に配慮した車両運行計画を高く評価しました。
- ・【237】は、騒音・振動・粉塵への対策を高く評価しました。一方で、一方通行制限を解除して大型工事車両を通行させることを懸念する意見もみられました。

(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。
- ・【228】は、入居者等の安全に配慮した仮設計画、工業化工法の採用による工事車両の搬出入台数の削減、労働安全衛生マネジメントシステム等の活用による災害の発生防止に関する提案を高く評価しました。
- ・【237】は、工事中の安全対策と近隣への配慮、新型コロナウイルス対策による新しい建設現場の提案を高く評価しました。

7 総評

本事業は、平成 23 年度から進めてきた鳴海住宅の建替事業において、今回新たに 2 街区の整備に着手するもので、整備にあたっては、老朽化した既存の住棟を、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的としています。

応募者の事業提案は、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、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、本事業に関する基本方針や団地計画はもとより、特に施工実績等から判断できる事業実施体制、事業の安定性・リスク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木内建設株式会社を代表企業とする木内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。

○地域経済等への貢献

- ・木材を始めとした県産材を積極的に活用願いたい。
- ・仮囲いへの絵画の展示等の各種教育プログラムについては、事業者からも周辺の学校に働きかけ願いたい。

○団地計画

- ・提案された防火水槽の位置が 3 工区を包含する範囲となっているか、設計段階において詳細に検討すること。
- ・受水槽について、洪水時に影響のない高さを設定するなどの対策を検討すること。

○住棟計画

- ・エレベーターが 1 基であることによる影響を再検証し、サイズや速度、階段位置の変更など特に高齢者へ負担のないように設計段階において詳細に検討すること。
- ・玄関ドアの配置について、救命救急時にきちんと対応できるような対策を検討すること。

○維持管理への配慮

- ・汚水と雑排水を合流するシステムについて、長期間経過しても逆流や臭いなどの問題がないように詳細に検討すること。

○工事中の環境対策

- ・建設汚泥の再利用について、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の取扱い等を確認すること。

○工事中の安全管理

- ・鳴海住宅周辺は一方通行などの狭い道路で構成されているため、事業用地付近だけでなく工事車両の通行する範囲には、交通整理員等を配置し安全対策に十分配慮願いたい。

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。