

(別添資料2)

愛知県営上和田住宅 PFI 方式整備事業（第2次）

審査講評

令和3年11月

愛知県営上和田住宅 PFI 方式整備事業（第2次）に関する
事業者選定委員会

愛知県営上和田住宅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、愛知県営上和田住宅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。

委員会が令和3年5月21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、愛知県営上和田住宅の設計、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3年11月29日

愛知県営上和田住宅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 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【40点】	5
	(2) 提案内容の評価【60点】	5
	(3) 最優秀提案の選定方法	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) 最優秀提案の選定	12
6	審査講評	14
7	総評	18

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

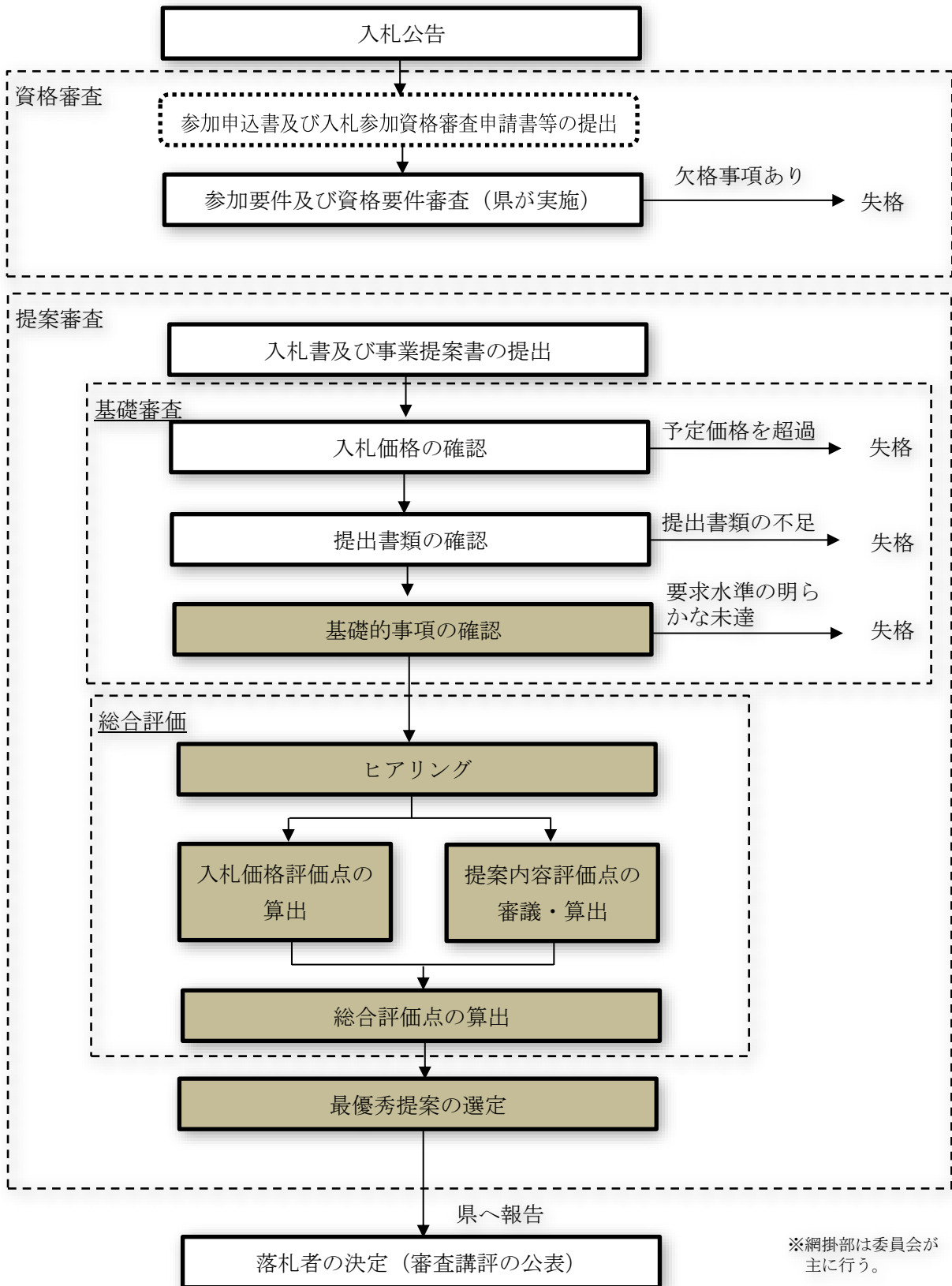
審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や、要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)

(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	奥宮 正哉	(名古屋大学名誉教授)
委員	瀬古 繁喜	(愛知工業大学教授)
委員	高木 清江	(愛知産業大学准教授)
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3年4月21日	実施方針の公表
令和3年4月28日	実施方針に関する説明会の開催
令和3年4月21日～5月17日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和3年5月21日	第1回事業者選定委員会
令和3年5月31日	実施方針に関する質問回答の公表
令和3年6月3日	第2回事業者選定委員会
令和3年6月21日	特定事業の選定の公表
令和3年7月13日	入札公告
令和3年7月13日～7月28日	入札説明書等に関する質問の受付
令和3年7月26日	現地説明会 (新型コロナウイルス感染拡大のため中止)
令和3年8月6日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和3年8月3日～8月13日	参加書類の受付
令和3年9月28日	入札及び開札
令和3年10月12日	第3回事業者選定委員会
令和3年10月26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3年8月13日までに3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、3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3年9月28日に入札を執行し、3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、3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3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

3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、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、次に総合評価点が高い提案を行った応募グループを第2位と決定し、残る応募グループの順位を第3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	・設計費、建設費、除却費、工事監理費の計上費 ・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	<p>・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</p> <p>・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</p> <p>※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</p> <p>※2）愛知県県民文化局男女共同参画推進課が</p>	3

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		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） ※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"> ・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 	
	敷地内通路等	<ul style="list-style-type: none"> ・整備中のB棟・C棟の通路との一体的な整備の内容 	
(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 	9

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> 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やハザードマップを考慮した住棟計画等の内容 	
	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 $\text{評価点} = (1 - ((3) + (4)) / ((1) + (2))) \times A$ <ul style="list-style-type: none"> 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>A : 30</p>	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 	5
	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
	周辺的生活環境等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
	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23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23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23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23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23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23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3,000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 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2,000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
- ※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、残る応募グループの順位を第3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	【437】	【446】	【455】
入札価格（税抜き）	2,069,000,000円	2,102,400,000円	2,065,150,000円
入札価格評価点	39.93点	39.29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		【437】	【446】	【455】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	39.51点	40.44点	42.01点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	3.50点	4.50点	4.00点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【437】	【446】	【455】
I 提案内容に関する評価				
1 基本方針・実施体制等	14	10.88	9.00	11.00
(1) 本事業に関する基本方針	4	3.25	2.50	3.50
(2) 事業実施体制	4	2.75	2.75	3.00
(3) 事業の安定性・リスク管理	3	2.25	1.50	2.25
(4) 地域経済等への貢献	3	2.63	2.25	2.25
2 県営住宅の整備	28	18.88	21.69	20.88
(1) 団地計画	9	6.75	6.19	6.19
(2) 住棟・住戸計画	9	6.19	6.75	5.63
(3) 維持管理への配慮（定性的）	5	2.81	3.75	4.06
(4) 維持管理への配慮（定量的）	5	3.13	5.00	5.00
3 工事中の環境対策・安全管理	13	9.75	9.75	10.13
(1) 施工計画	5	3.75	3.75	4.38
(2) 工事中の環境対策	4	3.00	3.00	2.75
(3) 安全管理	4	3.00	3.00	3.00
I 小計	55	39.51	40.44	42.01
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	2.5	2.5	2.5
(1) 設計業務にあたる企業の設計実績	1.0	1.0	1.0	1.0
(2) 建設業務にあたる企業の施工実績	1.0	1.0	1.0	1.0
(3) 工事監理業務にあたる企業の工事監理実績	0.5	0.5	0.5	0.5
5 配置予定技術者の能力に関する事項	2.5	1.0	2.0	1.5
(1) 設計業務にあたる企業の配置予定管理技術者の設計実績	1.0	0.5	1.0	1.0
(2) 建設業務にあたる企業の配置予定監理技術者の施工実績	1.0	0.0	0.5	0.0
(3) 工事監理業務にあ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	0.5	0.5
II 小計	5.0	3.5	4.5	4.0
合計	60	43.01	44.94	46.01

(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【455】が最も高い総合評価点を、申込受付番号【446】が2番目に高い総合評価点を、申

込受付番号【437】が3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	【437】	【446】	【455】
入札価格評価点		40点	39.93点	39.29点	40.00点
提案内容 評価点	提案内容に関する評価	55点	39.51点	40.44点	42.01点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	5点	3.50点	4.50点	4.00点
総合評価点		100点	82.94点	84.23点	86.01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麦島建設グループを最優秀提案者として選定するとともに、まるひ建設グループの順位を第2位に、徳倉建設グループの順位を第3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	【437】	【446】	【455】
応募グル ープ名	徳倉建設グループ	まるひ建設グループ	麦島建設グループ
代表企業	徳倉建設株式会社 (建設業務担当)	まるひ建設株式会社 (建設業務担当)	株式会社麦島建設 (建設業務担当)
構成員	サンモク工業株式会社 (建設業務担当)	山旺建設株式会社 (建設業務担当)	株式会社ユニホー (建設業務担当)
	株式会社岡田建築計画事務所 (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)	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)

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、本事業に対する考え方を評価しました。
- ・【437】は、「誰もがこの場所で安心して生活し、遊び、学び、交流しながら成長していく「循環する団地(まち)」というコンセプトにもとづき、「みんなにとって安全・安心」「育てる・支え合う・受け入れる」「長く安心して住み続けられる」という3つの基本方針と地域の活性化を目指したまちづくりに対する提案を特に高く評価しました。
- ・【446】は、計画・設計・施工で一貫して、様々な観点から積極的にSDGsに取り組むという基本方針に対する提案を高く評価しました。
- ・【455】は、取り組むべき3つの事業目的を定め、8つの基本方針に関する提案を特に高く評価しました。また、現地調査に則り基本的な部分を忠実に押さえた提案も特に高く評価しました。

(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。
- ・【437】は、代表企業及び構成員の役割分担や責任を明確にするとともに、豊富なPPP・PFIの工事实績や中部地区内における豊富な官庁建築工事の実績を持つ代表企業を中心とする事業実施体制を高く評価しました。
- ・【446】は、代表企業及び構成企業を、全て愛知県内三河地区の企業で構成し、特に緊急性があり市との協議が重要な設計及び電気・設備協力企業は岡崎市内に、建設企業2社は隣の西尾市に本社があるほか、普段から事業地近くにて営業・施工をしているなど、本事業の遂行にあたり地域密着型の円滑な事業実施体制を高く評価しました。
- ・【455】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(岡崎市)への緊急対応にも迅速に対応できる実施体制に関する提案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。
- ・【437】は、借入検討や金利計算による事業収支計画をふまえた、財務上の事業安定性や継続性が示されるとともに、県営住宅整備事業における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検証され、代表企業が備える十分な財務基盤を高く評価しました。

- ・【446】は、万一業務の実施が困難な状況に陥った場合のバックアップ体制のほか、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を評価しました。
- ・【455】は、事業収支シミュレーション表を作成し必要資金を算出するほか、既知リスクと想定リスクの双方を分析したうえで、リスクの低減・防止策のほか、保険加入や関心表明書に基づく銀行融資などによるリスクへの具体的な対応策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などを評価しました。
- ・【437】は、西三河建設事務所管内企業への発注予定業務や予定金額を示し、地域経済へ十分に貢献できる事業計画や、あいくる材、愛知県産材、愛知ブランド企業製品の積極的な利用を特に高く評価しました。
- ・【446】は、構成員企業と協力会社のほとんどについて三河地方の企業とし、特に岡崎市ないしその周辺の企業を活用することにより、地域活性化につなげる提案や、雨がかりや水はねの心配の少ない部位に県産木材を活用する提案を高く評価しました。
- ・【455】は、県産木材については、洗面所・トイレ等の壁・天井下地材として使用量全体の25%以上を使用し、基礎・土間スラブ下の均し砕石については、「愛知県リサイクル資材評価制度」の認定を受けた「あいくる材」を使用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、安全な動線計画、コミュニティ形成を意識した空間構成などを評価しました。
- ・【437】は、集会所に隣接する児童遊園を一体利用し、そのコミュニケーション機能を拡張・強化し、建替住棟3棟（D棟・E棟・F棟）をつなぐ動線を形成することで、新たに上和田住宅全体で循環（団地サーキュレーション）を創出し、既存住棟や近隣住民をも巻き込んでコミュニティの活性化を図る提案を高く評価しました。また、風環境のシミュレーションを実施し、計画地内の植栽効果を検証するなど、具体的な周辺地域への配慮や対策を高く評価しました。
- ・【446】は、整備済区域の考え方を本事業用地でも展開し、現児童遊園と隣接して一体的に新たな児童遊園やオープンスペースを配置することで、上和田団地全体のコミュニティの核を形成する提案や、周辺住民の日常的な生活動線を、各住棟のエントランス広場を中心に、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を高く評価しました。
- ・【455】は、B・C棟の基本概念を継承し、団地の中心広場が一体的に繋がるように広く西側へ拡張する計画や、地域の接点となる沿道や敷地内通路を連続して設ける計画、上和田団地を縦断する、将来北側の県営住宅が建替となった時にでも生活主要動線として安全に

繋がって行きやすい各住棟へ繋がる安全なアプローチを設ける提案を高く評価しました。

(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やエントランス周辺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が示されました。
- ・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が示されました。
- ・【437】は、家事動線の短縮化を図るプランや、家族間のコミュニケーション増加を図るプランといった、入居者にとって使いやすく、便利な間取りの提案を高く評価しました。一方で、収納が過少とならないような提案が望まれます。
- ・【446】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、入居者が自然に顔を合わせることができる等という家族内コミュニティを育む上での利点を高く評価しました。
- ・【455】は、住戸計画について、DKアクセス型とすることで移動の際に入居者が自然と会話を交わすようなプランであるほか、高齢者の利用を想定した上で、単身者やDINKS、親世帯が子の独立後にも使い易く、入居者の裁量によって広々としたLDKとして利用ができるよう、引違い戸を収納できる計画とする提案を高く評価しました。

(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が示されました。
- ・【437】は、住戸内部の壁仕上げはクロス材料を採用するほか、外構、共用部含めメンテナンスを容易にする提案を評価しました。一方で、ベンチの耐用年数がより長期となるような提案が望まれます。
- ・【446】は、内装仕上げを原則県営住宅と同じとした上で、修繕頻度の高いDKや寝室の壁はビニルクロス張を採用するほか、直接雨がかりとなる部分の上塗材は、耐久性のある材を採用する提案を高く評価しました。
- ・【455】は、内装、壁、天井仕上げ材を統一し、ビニルクロスを採用するほか、メンテナンスに配慮した屋上防水や外壁仕上塗材等の建築資材、設備機器等の選定、提案を特に高く評価しました。

(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。
- ・【437】は、無理のない施工計画や工期短縮をしたうえで、移転期間を1ヶ月延長する提案や、品質管理に関する体制、方策、ICTの活用などの具体的な提案を高く評価しました。
- ・【446】は、各所にプレハブ工法を採用して現場作業を合理化することなどにより、工期短縮を図る提案のほか、完全週休2日制を推進する提案を高く評価しました。
- ・【455】は、公営住宅PFI事業受託の経験から適切な工程を計画したうえで、解体工事を早期に取り掛かるほか、コンクリート工事の仮設材料を工夫すること等で工期短縮を行う等、3Rの積極的な推進や、品質を確保した上での工期短縮を図る提案を特に高く評価しました。

(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。
- ・【437】は、建設廃棄物の発生抑制策やCO₂の発生抑制策など環境負荷低減を図るための工夫の内容を高く評価しました。
- ・【446】は、施工方法の工夫で、後から施工する棟の掘削土を先に施工した棟の埋戻し等に再利用することで、残土処分量を減らし、掘削土の仮置き場を計画地から近接した場所とし、運搬に伴うCO₂排出量を減らす提案を高く評価しました。
- ・【455】は、既存住棟等の解体工事において、石綿等リサイクルができないものを除き、リサイクル率90%以上とするほか、工事中の周辺環境への配慮がなされた提案を高く評価しました。

(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。
- ・【437】は、入居者等の安全確保、入居者等への周知方法、対応窓口設置、近隣関係者とのコミュニケーション、労働災害発生防止を図る提案を高く評価しました。
- ・【446】は、工所用各ゲートには、交通誘導員及び音声入り回転警報装置を配置するなど、車両出入りのある外周部を隈無く人の目で監視する提案を高く評価しました。
- ・【455】は、建設現場の出入口のゲートをセットバックさせることで搬出入の際の車両の見通しを確保し、交通誘導員の配置と併せて、歩行者や通行車両の安全を確保する提案を高く評価しました。

7 総評

本事業は、平成 26 年度から進めてきた上和田住宅の建替事業において、今回新たな住棟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表します。

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、本事業に関する基本方針、維持管理への配慮（定性的）、施工計画に関する提案が特に高く評価され、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、今回最優秀提案者に選定された麦島建設株式会社を代表企業とする麦島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。

○団地計画

- ・ F 棟からの歩行経路は様々なコースがあり、歩行者の安全確保や、段差処理等のユニバーサルデザインの確保について、設計業務時に検討すること。

○住棟・住戸計画

- ・ 平面計画での DK の採光の確保、トイレへの入り方について、設計業務時に検討すること。
- ・ 2DKS のシルバー住戸が低層階に水平配置されているが垂直配置も検討すること。

○維持管理への配慮（定性的）

- ・ 住民の花壇や植栽についての事業者の提案は、自治会と協議すること。
- ・ ガラスの手摺については十分に安全なものであるということだが、十分に精査した上での設計を望むとともに外部からの視線について検討すること。
- ・ 屋根の部分の侵入防止対策についてさらに検討すること。

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。