

(別添資料2)

愛知県営王ヶ崎住宅P F I方式整備事業

審査講評

令和8年2月

愛知県営王ヶ崎住宅P F I方式整備事業に関する
事業者選定委員会

愛知県営王ヶ崎住宅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7年4月15日に設置されて以降、約8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、このたび最優秀提案を選定しました。

提案内容は、愛知県営王ヶ崎住宅の設計、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8年2月4日

愛知県営王ヶ崎住宅PFI方式整備事業に関する事業者選定委員会
委員長 浅野 純一郎

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	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	13
6	審査講評	14
7	総評	16

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

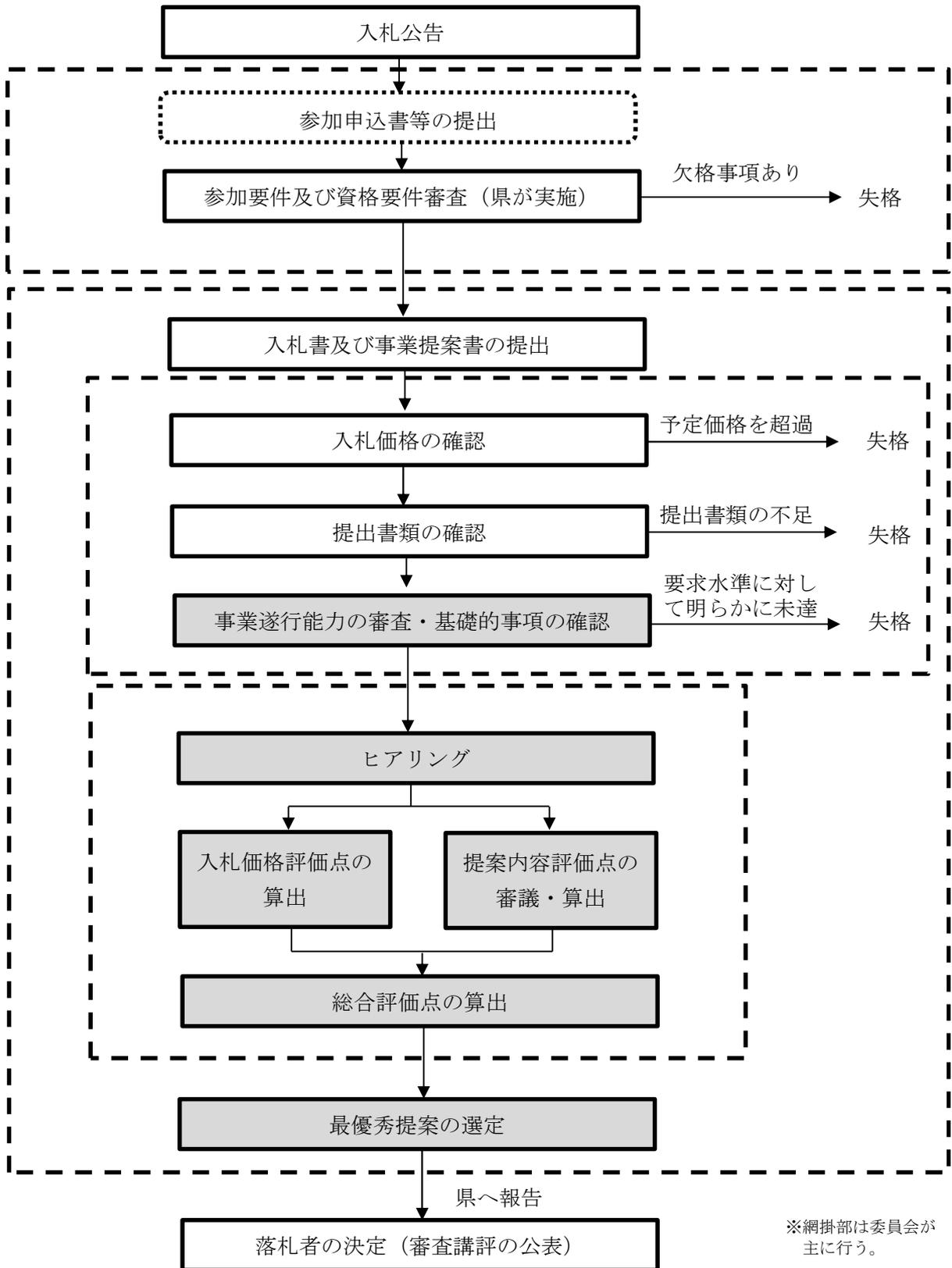
審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や、要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)

(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 | 浅野 純一郎 | (豊橋技術科学大学教授) |
| 委員 | 瀬古 繁喜 | (愛知工業大学教授) |
| 委員 | 高木 清江 | (愛知産業大学教授) |
| 委員 | 竹内 政宣 | (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4回まで全4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7年4月17日	実施方針の公表
令和7年4月24日	実施方針に関する現地説明会
令和7年4月17日～5月8日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和7年4月30日	第1回事業者選定委員会
令和7年5月28日	第2回事業者選定委員会
令和7年6月12日	特定事業の選定の公表
令和7年6月17日	入札公告
令和7年6月17日～6月30日	入札説明書等に関する質問の受付
令和7年6月24日	現地説明会
令和7年6月30日～7月15日	参加書類の受付 ※参加者なし（不調）
令和7年7月30日～8月7日	第3回事業者選定委員会
令和7年9月9日	入札再公告
令和7年9月9日～9月22日	入札説明書等に関する質問の受付
令和7年9月16日	現地説明会
令和7年10月1日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和7年9月22日～10月8日	参加書類の受付
令和7年11月21日～11月25日	入札書の受付
令和7年11月26日	開札、事業提案書の受付
令和7年12月16日	第4回事業者選定委員会
令和8年1月6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7年10月8日までに1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、1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7年11月21日から25日に入札、11月26日に開札を執行した結果、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。

イ 基礎審査

第4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4回事業者選定委員会において、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

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

1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、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。

提案内容の評価項目等及び配点は表3のとおりです。

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

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	代表企業、構成員	・代表企業及び各構成員の役割分担や責任分担の	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
施体制	の役割、責任の明確性、適切性	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、ICTを活用した県への報告・連絡、協議の仕組みの内容	
(3) 事業の実現性・安定性・リスク管理	事業収支計画の適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	事業提案の実現性	・事業提案の実現に向けた関係機関等との協議状況、提案内容の実現の見込み	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・県内企業との連携・協力や県産資材の活用などによる地域経済への貢献の内容 ・地元関係者等との連携・協力による防災力の向上や地域コミュニティの形成に資する取組など、地域社会への貢献となる事業計画の内容 	3
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 ・周辺地域や団地全体の建替えを見据えた建替住棟及び附帯施設等の配置、高さ、デザイン、色彩等の内容 ・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

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
	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、安全で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"> ・建替住棟等と民間施設等との相互の計画の一体性への配慮の内容 ・外部空間等の共用スペースにおける、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 ・建設残土の発生を抑制するなど、建設発生土の搬出や処分による周辺環境への影響に対する配慮の内容。 ・外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化をより適切に図るための措置や太陽光発電など、脱炭素化に向けた取組に関する内容 	
	豊橋市の都市計画等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・豊橋市の景観や街づくりに係る計画等を踏まえた団地計画の内容 	
(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 ・入居者の日常生活における動線を考慮した住棟や附帯施設の配置計画 ・適切な隣棟間隔や地形に応じた住棟配置など、良好な居住環境の確保 ・集会所の計画における利用環境等への配慮の内容 	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 	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> ・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、建築物・建築設備・外構における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 A : 30	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
	労働環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・週休 2 日の確保、ICT の積極的な活用など、建設現場における労働環境の改善のための取組の内容 	
	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"> ・周辺的生活環境及び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

評価項目及び評価基準			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 27 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 点	
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績（過去 10 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） ※ 1 ※ 3	1 件につき 0.5 点	最大 1 点	
(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 27 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 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 27 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 点	
(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 27 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 点	
(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 27 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 点	
			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棟当たりの住戸数76戸以上かつ延べ面積4,500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棟当たりの住戸数50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 配置予定技術者の候補が複数の場合は、評価点が最も低い技術者の点数を採用します。
- ※7 配置予定監理技術者の施工実績は、建設業務に当たる企業（建築工事業の経営評価事項評価点数が950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

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	【1473】
入札価格（税抜き）	2,933,000,000 円
入札価格評価点	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		【1473】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	37.20 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	2.50 点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【1473】
I 提案内容に関する評価		
1 基本方針・実施体制等	14	11.06
(1) 本事業に関する基本方針	4	3.00
(2) 事業実施体制	4	3.00
(3) 事業の実現性・安定性・リスク管理	3	2.25
(4) 地域経済等への貢献	3	2.81
2 県営住宅の整備	28	17.64
(1) 団地計画	9	6.19
(2) 住棟・住戸計画	9	5.06
(3) 維持管理への配慮(定性的)	5	2.81
(4) 維持管理への配慮(定量的)	5	3.58
3 工事中の環境対策・安全管理	13	8.50
(1) 施工計画	5	3.75
(2) 工事中の環境対策	4	2.50
(3) 安全管理	4	2.25
I 小計	55	37.20
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	1.5
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績	1.0	0.5
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績	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	0.5
5 配置予定技術者の能力に関する事項	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	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	0.0
(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
II 小計	5	2.5
合計	60	39.70

(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【1473】が最も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	【1473】
入札価格評価点		40点	40.00点
提案内容 評価点	提案内容に関する評価	55点	37.20点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	5点	2.50点
総合評価点		100点	79.70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	【1473】
応募グループ名	花田工務店グループ
代表企業及び構成員	株式会社花田工務店 (設計業務、建設業務、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

- ・「県営住宅ストックを安心して活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新する」「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を整備する」という事業目的を理解し、みんなが集まって暮らす「ウェルネス王ヶ崎住宅」をテーマに、精神的にわくわく、いきいきとした毎日、社会的に人との交流があり、身体的に適度な運動ができる快適で安全な環境という基本コンセプトが明確に示されました。
- ・「周辺への配慮・良好なコミュニティの形成」、「安全・安心で快適な居住環境・空間の確保」、「ライフサイクルコストの縮減」、「入居者に配慮した円滑な建替移転」、「環境共生への配慮」、「地域経済への最大限の貢献」という 6 つの基本方針が示され、公営住宅や民間賃貸住宅の豊富な施工実績を生かしてこれらを実現する計画が高く評価されました。

(2) 事業実施体制

- ・豊橋市に本社を有し、愛知県内に特化・密着して賃貸住宅事業を中心に展開する建設企業が、本事業に係る設計業務、建設業務、工事監理業務を一括して担当する地域密着型の事業実施体制が明確に示されました。
- ・リスク顕在化の未然防止を図るための複層的なモニタリング体制が示され、特に建設業務における第三者モニタリングの提案が高く評価されました。

(3) 事業の実現性・安定性・リスク管理

- ・自社とパートナー企業により臨機応変に対応できる施工力、自己資金に加え関心表明書を取得した主要取引金融機関による十分な財務基盤などを活用した、事業の継続性・安定性が特に高く評価されました。

(4) 地域経済等への貢献

- ・下請・調達について全額を県内企業に発注するほか、県内のパートナー企業を活用するなど、地域経済の発展に関する提案が高く評価されました。
- ・中高生の体験学習の受け入れ、地域行事や「あいちアール・ブリュット」への参加など、多彩な地域社会への貢献活動が特に高く評価されました。

2 県営住宅の整備

(1) 団地計画

- ・周辺の住居環境に配慮し、住棟を6階建てとすることで建物高さを抑える提案が高く評価されました。
- ・集会所を中心に児童遊園や緑地内を配置し、入居者同士の交流が深まることに配慮した提案が高く評価されました。

(2) 住棟・住戸計画

- ・2DK、3DKとも対面キッチンを採用し、家族間のコミュニケーションを向上させるよう配慮するとともに、3DKは家事動線を考慮した間取りとする提案が評価されました。
- ・一方で、エレベーターの設置台数やエレベーターホールの設置等について検討が望まれます。

(3) 維持管理への配慮（定性的）

- ・躯体の耐久性に影響のあるコンクリートのかぶり厚さを適当に確保するため、現場管理で第三者によるチェックを実施する提案が評価されました。
- ・一方で、ライフサイクルコストの更なる縮減について検討が望まれます。

(4) 維持管理への配慮（定量的）

- ・提案書記載の仕様等を用い、落札者決定基準で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

- ・土日祝日の作業は行わないことで近隣住民の生活環境に配慮するとともに、現場作業員の労働環境にも配慮する提案が高く評価されました。
- ・一方で、工期短縮のための「型枠ピンポイント工法」の採用について、施工前の適切な検証が望まれます。

(2) 工事中の環境対策

- ・「あいくる材」の積極的な活用により、資源保護、資源リサイクルを推進する提案が高く評価されました。

(3) 安全管理

- ・災害防止につなげるため、施工BIMを活用し、可視化した3Dの仮設図面をもとに具体的な安全対策の立案・検討に関する提案が評価されました。

7 総評

王ヶ崎住宅は、昭和 49 年度から 51 年度にかけて建設された、鉄筋コンクリート造 5 階建ての住棟 6 棟 (260 戸) により構成される団地です。本事業においては、事業用地となる住宅敷地北東部及び中央部に位置する 1 号棟 (40 戸)、2 号棟 (40 戸)、3 号棟 (30 戸)、4 号棟 (50 戸) の建替えを行う最初の事業になります。

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えを行うことを目指しており、王ヶ崎住宅におけるその後の建替え事業のモデルとしての役割も期待されます。

応募グループの事業提案は、要求水準を満足しているほか、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、事業の実現性・安定性・リスク管理、地域経済等への貢献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、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。

○団地計画及び住棟・住戸計画

- ・エレベーターの設置台数やエレベーターホールの設置について検討すること。
- ・住棟へのアプローチや地盤レベル、スロープの高さ等について、適切に検討すること。
- ・植栽について、猛暑への対策を踏まえた樹種の採用を検討すること。
- ・集会所の間取りや「OGASAKI テラス」の整備について自治会と協議すること。
- ・敷地北東側への歩道の設置について検討すること。
- ・高齢者が休めるようなパーゴラを設ける等、児童遊園の仕様について検討すること。

○維持管理への配慮

- ・維持管理について、改修時に外部塗装で採用されている仕様を新築時に採用するなど、全体的な耐用年数の延長と改修回数の削減について検討すること。

○施工計画

- ・ピンポイント工法の採用について、施工前の検証を適切に実施すること。
- ・BIMデータの作成について県と協議すること。
- ・工事車両の動線計画について周辺自治会と協議すること。

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、県及び委員会は、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。