

(別添資料2)

愛知県営東浦住宅P F I方式整備等事業

審査講評

平成30年2月

愛知県営東浦住宅P F I方式整備等事業に関する
事業者選定委員会

愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業（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。

本委員会を平成29年6月22日に設置して以降、約7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。

提案内容は、愛知県営東浦住宅の設計、建設、既存住棟の解体撤去、付帯事業の各業務について、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上回ったものでした。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。

平成30年2月14日

愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業に関する事業者選定委員会
委員長 奥野 信宏

目 次

1	本委員会の目的、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	本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	9
5	審査結果	10
	(1) 入札価格評価点	10
	(2) 提案内容評価点	10
	(3) 最優秀提案の選定	12
6	審査講評	13
7	総評	17

1 本委員会の目的、所掌、審査方法、構成について

(1) 目的

本委員会の目的は、P F I 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にあります。

(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 特定事業の選定に関する事項
- イ 民間事業者の募集・選定に関する事項
- ウ その他事業者選定に関し必要な事項

(3) 審査方法

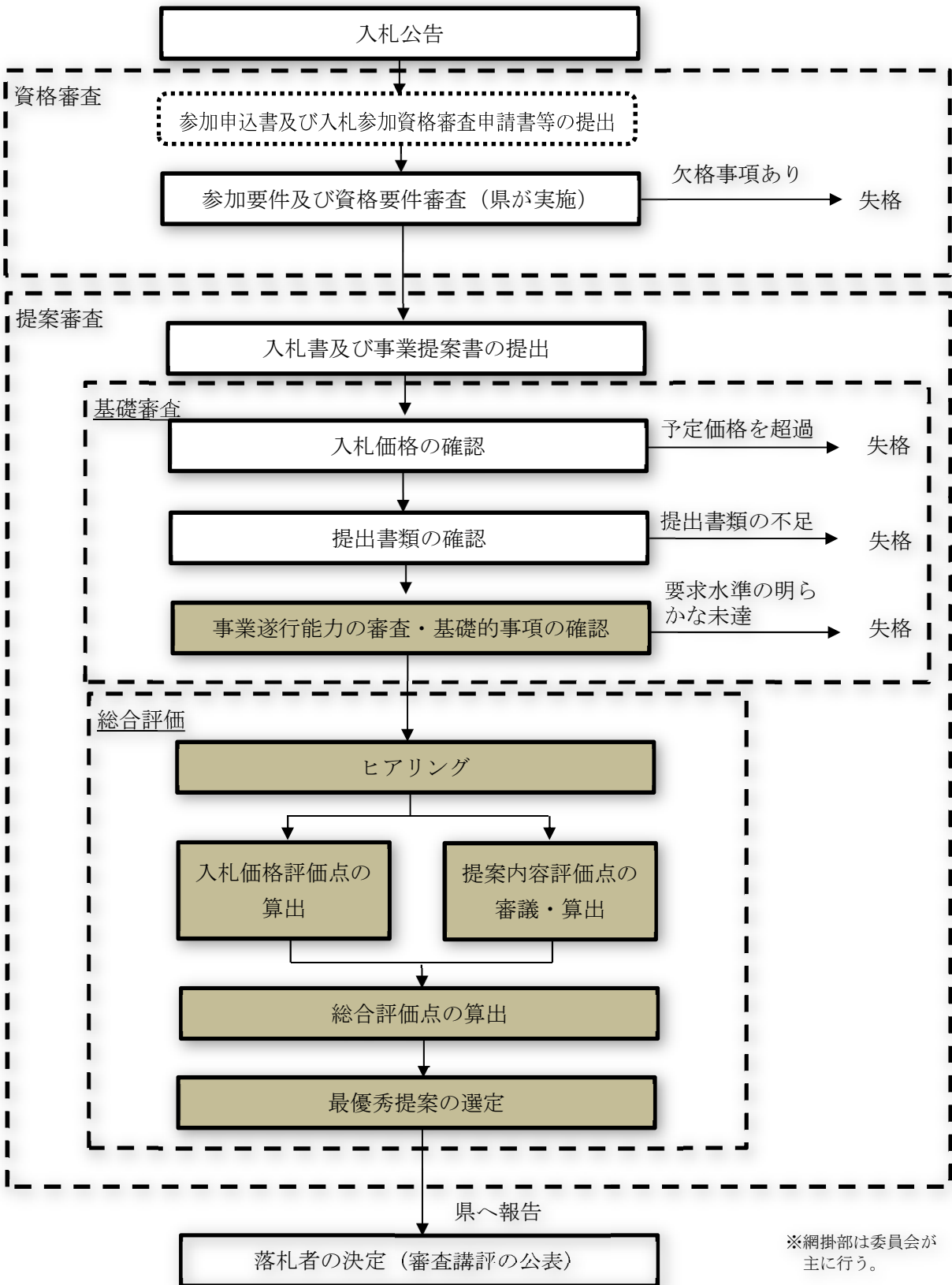
審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)

(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 | 奥野 信宏 | (公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター長) |
| 委員 | 浅野純一郎 | (豊橋技術科学大学教授) |
| 委員 | 後藤 澄江 | (日本福祉大学教授) |
| 委員 | 杉浦 泰輔 | (愛知県建設部技監) |

図1 審査の進め方



2 本委員会の開催及び審議・審査の経緯

本委員会は、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。本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 本委員会の開催及び落札者決定までの経緯

日 程	内 容
平成29年4月	実施方針策定見通し公表
平成29年6月30日	実施方針の公表
平成29年6月30日～7月14日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
平成29年7月12日	第1回委員会開催 (本委員会の進め方、事業概要、落札者の決定方法(素案)、現地視察)
平成29年7月25日	現地説明会(見学会)の開催
平成29年7月26日	実施方針に関する質問の回答、意見・提案の公表
平成29年8月6日	第2回委員会開催 (特定事業の選定(案)、入札説明書(案)、要求水準書(案)、落札者決定基準(案)、ヒアリング方法等審議)
平成29年8月7日	実施方針に関する質問の回答の追加・修正の公表
平成29年8月18日	特定事業の選定の公表
平成29年8月29日	入札公告、入札説明書等の公表
平成29年8月29日～9月14日	入札説明書等に関する質問受付
平成29年10月4日	入札説明書等に関する質問の回答の公表
平成29年12月8日	再度公告、入札説明書等の公表
平成29年12月8日～22日	申込受付番号の交付
平成29年12月8日～25日	参加書類の受付
平成29年12月25日	入札及び開札
平成30年1月9日	第3回委員会開催(提案概要、提案内容に関する審議)
平成30年1月15日	第4回委員会開催(応募グループヒアリング、事業提案評価、最優秀提案の選定、県への報告)
平成30年1月23日	県による落札者の決定、落札者への通知

3 事業提案書の審査経過

(1) 資格審査

平成29年12月25日までに4つの応募グループから参加書類の提出があり、応募グループから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、すべての応募グループの参加資格が確認されました。

(2) 提案審査

ア 入札書及び事業提案書の提出

平成29年12月25日に入札を執行し、4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る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

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事業遂行能力の審査・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4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20分、質疑応答約40分により実施しました。

(イ) 入札価格の評価

各応募グループの入札価格に対して得点化を行いました。なお、委員会が入札価格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) 最優秀提案者の選定

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 【50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す。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す。

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

$$\text{※価格評価額} = \text{入札価格} - \text{活用用地購入提案価格}$$

(2) 提案内容の評価 【50点】

提案内容を表2に基づき採点します。

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

提案内容の評価項目は表3のとおりです。

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			10
(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を明確に構築し、本事業に対する積極的な取り組みが提案されているか。	3
(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、各構成員の役割分担や責任分担の適切性が明確かつ適切に構築されており、自己モニタリング体制が提案されているか。	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、協議の仕組みが提案されているか。	
(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、工事監理費の計上が適切か。 ・資金調達が確実なものとなっているか。 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応等が適切か。	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・防止策等が適切に検討され、対応策が具体的になっているか。	
(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、地域経済への貢献となる事業計画であるか。 ・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であるか。	3
2 県営住宅の整備			16
(1) 団地計画	周辺地域への配慮、意匠・景観計画	・日影・風害・電波障害等について周辺の居住環境への影響が少なくなるよう配慮されているか。 ・周辺住民のプライバシー確保や圧迫感の軽減等に対する配慮がされているか。 ・建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、配置等は、既存建築物との調和や街並み景観に配慮しているか。 ・緑化等による周辺地域との調和などに配慮しているか。	6
	安全・防犯対策、ユニバーサルデザインへの配慮	・歩車分離や車両等の出入り口に配慮した安全な計画となっているか。 ・防犯灯の設置や死角の除去等、防犯上配慮した計画となっているか。 ・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をしているか。	
	良好なコミュニティ形成	・建替住棟等と民間施設等の相互の計画の一体性について配慮しているか。 ・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に努めているか。	
	環境共生への配慮	・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など、地球環境に配慮しているか。	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
	緑道の整備	・ 県営住宅整備用地を南北に貫く緑道を整備し、県営住宅の景観を特徴づける骨格となっているか。	
(2) 住棟・住戸計画	配置計画等	・ 入居者相互の日常的なコミュニケーションが図られるように、住戸・共用部の配置の工夫や、空間が設けられているか。 ・ 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等の配置計画となっているか。 ・ 適切な隣棟間隔など、良好な居住環境を確保できる住棟配置となっているか。	5
	住戸内計画	・ 防災や防犯に関する適切な対策による安全性の確保がされているか。 ・ 通風・採光、プライバシーの確保等に配慮した快適な居住空間となっているか。 ・ 入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備となっているか。 ・ 入居者構成や将来的な生活様式の変化への対応が可能となっているか。	
(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、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に配慮しているか。	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をしているか。	
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	・ 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となっているか。	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が行われるか。	
(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がみられるか。	3
	周辺の生活環境等への配慮	・ 周辺の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が講じられているか。	
(3) 安全管理	工事中の安全確保等	・ 入居者等の安全を確保するとともに、入居者等への周知方法や対応窓口が適切に定められているか。	3
	災害の発生防止等	・ 災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策が取られているか。	
	緊急時の対応	・ 万一の事故発生時に適切な処置が行える提案となっているか。	
4 活用用地の計画			10
(1) 活用の方針	地域ニーズを把握した計画	・ 地域活力の維持が可能となるような民間住宅や子育てに資する施設など、地域ニーズを反映した計画となっているか。	3
	相乗効果の発揮	・ 本体事業と一体的に実施することにより発揮する良好な住環境の実現や、コスト縮減などの相乗効果を発揮できるか。	
(2) 活用計画	事業実施の確実性	・ 確実かつ安定的な事業実施に資する根拠等の提示が示された提案となっているか。	7
	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となっているか。	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
	若年層への魅力向上	・若年層が魅力を感じる住環境等を実現できるか。	
	周辺の居住環境への配慮	・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十分な配慮がなされているか。	

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
5 企業の技術力に関する事項			最大2.5点
(1) 設計業務にあたる企業の設計実績（過去10年間：平成19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) 建設業務にあたる企業の施工実績（過去10年間：平成19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) 監理業務にあたる企業の監理実績（過去10年間：平成19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
6 配置予定技術者の能力に関する事項			最大2.5点
(1) 設計業務にあ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19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) 建設業務にあ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19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) 工事監理業務にあ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。）の監理実績（過去10年間：平成19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
			最大5点

※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70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・工事監理JVで行った設計又は工事監理の実績は、代表企業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。この場合において、施工規模については、出資比率に応じた住戸数かつ延べ面積とします（小数点以下切り上げ）。なお、経常JVで行った施工実績は認めません。
- ※4 配置予定の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46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 配置予定の技術者の実績は、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の技術者を特定できない場合は、候補とする配置予定の技術者のうち、配点が最も低い技術者の点数を評価します。
- ※7 配置予定の技術者の施工実績は、建設業務にあたる企業のうち本事業に関する公告の2(2)イ(ウ)aに該当する企業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

入札価格の評価による点数（50点満点）と提案内容の評価に関する点数（50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最優秀提案とします。

$\begin{aligned} & \text{総合評価点 (100点満点)} \\ & = \text{入札価格評価点 (50点満点)} + \text{提案内容評価点 (50点満点)} \end{aligned}$
--

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	【128】	【146】
入札価格（税抜き）	4,010,000,000円	4,000,000,000円
活用用地購入提案価格	764,870,000円	821,546,325円
入札価格評価点	48.97点	50.00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		【128】	【146】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	38.82点	31.89点
	企業の技術力及び配置予定の 技術者の施工実績等	5.00点	4.00点

表6 提案内容評価点の詳細

評価項目等	配点	申込受付番号	
		【128】	【146】
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等	10	9.13	7.25
(1) 本事業に関する基本方針	3	3.00	2.06
(2) 事業実施体制	2	2.00	1.00
(3) 事業の安定性・リスク管理	2	1.50	1.75
(4) 地域経済等への貢献	3	2.63	2.44
2 県営住宅の整備	16	13.13	10.19
(1) 団地計画	6	5.63	3.00
(2) 住棟・住戸計画	5	4.06	3.75
(3) 維持管理への配慮	5	3.44	3.44
3 工事中の環境対策・安全管理	9	6.75	7.32
(1) 施工計画	3	2.25	2.25
(2) 工事中の環境対策	3	2.44	2.63
(3) 安全管理	3	2.06	2.44
4 活用用地の計画	10	9.81	7.13
(1) 活用の方針	3	2.81	1.88
(2) 活用計画	7	7.00	5.25
I 小計	45	38.82	31.89
II 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等			
5 企業の技術力に関する事項	2.5	2.50	2.00
(1) 設計業務に当たる企業の設計実績	1	1.00	1.00
(2) 建設業務に当たる企業の施工実績	1	1.00	1.00
(3) 工事監理業務に当たる企業の工事監理実績	0.5	0.50	0.00
6 配置予定の技術者の能力に関する事項	2.5	2.50	2.00
(1) 設計業務に当たる企業の配置予定の管理技術者の設計実績	1	1.00	1.00
(2) 建設業務に当たる企業の配置予定の監理技術者の施工実績	1	1.00	1.00
(3) 工事監理業務に当たる企業の配置予定の管理技術者の工事監理実績	0.5	0.50	0.00
II 小計	5	5.00	4.00
合計	50	43.82	35.89

(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、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応募グループ（申込受付番号【128】）を最優秀提案者として選定しました。また、委員会は、申込受付番号【146】の応募グループを第2位に決定しました。

表7 総合評価点

申込受付番号		配点	【128】	【146】
入札価格評価点		50点	48.97点	50.00点
提案内容評価点	提案内容に関する評価	45点	38.82点	31.89点
	企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等	5点	5.00点	4.00点
総合評価点		100点	92.79点	85.89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、総合評価点が最も高い徳倉建設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	【128】	【146】	
応募グループ名	徳倉建設グループ	長谷工コーポレーショングループ	
代表企業	徳倉建設(株) (建設業務担当)	(株)長谷工コーポレーション東海営業部門名古屋支店 (建設業務担当)	
構成員	(株)岡田建築計画事務所 (設計・工事監理業務担当)	(株)長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部 (設計業務担当)	
	(株)七番組 (建設業務担当)	八洲建設(株) (建設・用地活用業務担当)	
	(株)大進 (建設業務担当)	東浦土建(株) (建設業務担当)	
	サーラ住宅(株) (用地活用業務担当)	(株)加藤建築事務所 (工事監理業務担当)	
	社会福祉法人太陽 (用地活用業務担当)	(株)ミズノ (用地活用業務担当)	(株)トラストエージェンシー (用地活用業務担当)
			(株)加藤連合建設 (用地活用業務担当)

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に従い、講評いたします。

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

- ・いずれの提案も安心・安全な住環境の整備、地域ニーズに応じた施設の導入等により、地域のコミュニティの構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構築されていました。
- ・【128】は、新しい住民のための自治会立ち上げ等の支援による地元住民との交流促進や、県営住宅中央を貫く緑道を整備し、地域住民と県営住宅入居者とのコミュニティ形成を図りつつ、緊急時の避難通路とするとともに、子育て支援については、保育所だけでなく、学童や子育てに悩む親へのケアなど、既存の事業主体と連携しながら子育てをトータルで支援する体制づくりを事業として具体的に提案している点、また、県産材の積極的な活用を提案している点が極めて高く評価されました。
- ・【146】は、共同住宅の豊富な設計・施工や維持管理業務の実績に基づくノウハウを活かした提案や、子育て支援・高齢者施設を地域ニーズに応じた施設として導入を計画している点、特に、コンビニエンスストアの誘致提案があることが高く評価されました。

(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、本事業を確実にマネジメントする能力を有していると考えられました。
- ・【128】は、用地活用企業も含めて役割分担が詳細に構成されており、グループで一体的に事業に取り組む点や、代表企業が用地活用業務の完了まで責任を持って管理監督する点、また、県と常時情報共有する方策の独自提案がある点や、県との協力体制が具体的であるなど、モニタリングの実施体制が詳細に構築されている点が極めて高く評価されました。
- ・【146】は、代表企業の集合住宅PFI事業や、構成企業の地元での事業実績を活かした確実性が継続的に期待でき、役割や責任分担が明確である点が評価されました。

(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内容に見合った費用を計上し、資金調達等も確実と見込まれるほか、適切な保険を付保している点、事業資金に関する不測の事態への対応策等が示されている点など、高いリスク管理能力を有していると考えられました。
- ・【128】は、活用用地に立地する子育て支援施設についても保険に加入する計画である点が高く評価されました。
- ・【146】は、第三者機関によるリスク分析を行っている点が高く評価されました。

(4) 地域経済等への貢献

- ・いずれの応募グループも県内企業への高い発注率を予定しており、地域経済へ十分に貢献する事業計画、地域の防災活動等への積極的な協力、地域コミュニティ形成への支援などが高く評価されました。
- ・【128】は、県産材の利用について、県産材使用計画書を作成し、使用場所と使用量、さらに使用進捗率の県への報告が具体的に提案されている点が高く評価されました。

- ・【146】は、第三者機関による発注状況確認を実施することにより、確実な地域経済貢献が担保されている点や継続的な雇用創出を図る点、グループの構成員が地元と防災協定を締結し、地域の防災力向上に主体的に取り組む点が高く評価されました。

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、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、歩者分離等の安全な動線計画、段差解消等のバリアフリー、コミュニティ形成を意識した空間構成等が示されていました。
- ・【128】は、緑道を軸とする建替住棟や付帯施設等の配置計画や緑道により各所が連絡されることによる歩行者動線の連続性と回遊性に十分配慮され、ネットワークによる優れたコミュニティ形成の提案となっている点、また、環境共生への配慮について、CASBEE「Aランク」を取得する計画である点が極めて高く評価されました。
- ・【146】は、ガラス手摺による外観デザインや日影や電波障害への考慮や対策が具体的に検討されている点、緑道に対する魅力付けの提案が評価されました。

(2) 住棟・住戸計画

- ・住棟計画については、いずれの提案もEV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が高く評価されました。
- ・住戸計画については、いずれの提案も玄関ドアの耐震対策や開口部からの侵入対策が十分に施されている点や、居室の使用形態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が高く評価されました。
- ・【128】は、日常生活に配慮した住棟へのスムーズなアクセスを可能とし、駐車場や駐輪場へのアプローチのわかりやすさが高く評価されました。
- ・【146】は、住戸内の耐震対策やガラス手摺の採用による採光性の向上が高く評価されました。

(3) 維持管理への配慮

- ・いずれの提案も維持管理費用の縮減案や、建築資材の修繕間隔を長くするような具体的な配慮などが高く評価されました。
- ・【128】は、これまでの県営住宅設計の考え方を踏襲しながらも包括的な更新費用を縮減する案が高く評価されました。
- ・【146】は、更新費用や維持管理費用の縮減に向け、これまでの県営住宅には見られない配管材料や配管配線工法の提案が高く評価されました。

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が確認できるとともに、工期短縮に向けた合理化が高く評価されました。
- ・【128】は、余裕をもった移転計画を確保した施工計画や、住棟の施工の並行実施による工期の短縮化が高く評価されました。
- ・【146】は、アスベスト除去工事などの勉強会や講習会等の独自の取り組みや、PC部材の採用による施工の合理化、躯体の耐久性確保に向けた多様な提案や取り組みが高く評価されました。

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おり、高く評価されました。
- ・【128】は、環境負荷低減や周辺的生活環境等への配慮に対する数値目標や、基準値を超えた場合の対応が具体的に示されたことが高く評価されました。
- ・【146】は、周辺施設や外国人居住者等への対応など、地域状況に応じた計画が具体的に示されたことが高く評価されました。

(3) 安全管理

- ・いずれの提案も入居者等の安全確保に配慮した様々な具体的計画が示され、高く評価されました。
- ・【128】は、情報発信や近隣とのコミュニケーションなどの方策が高く評価されました。
- ・【146】は、様々な災害対策マニュアルの整備や運用の適切な計画、緊急措置の方法が高く評価されました。

4 活用用地の計画

(1) 活用の方針

- ・いずれの提案も、住宅分譲による子育て世帯にとって住みやすい住環境のまちづくりをめざしており、東浦町「東浦町子ども子育て支援事業計画」の基本目標のひとつである「地域における子育て家庭への支援」を踏まえた施設計画とするとともに、防災面等にも配慮した事業内容となっていました。
- ・【128】は、分譲住宅に加え、認可保育園と多機能型事業所、多目的広場の整備による幅広い子育て世帯に対する提案とし、世帯・世代を超えた交流促進等に向けた方針が定められている点、また、緑道により、建替済の県営住宅、今回建替えの県営住宅、活用用地、多目的広場、吹付西公園をつなぐ計画としたこと、県営住宅整備と用地活用を一体的に行うことによるコスト縮減策が、極めて高く評価されました。
- ・【146】は、価格帯の異なる分譲住宅を計画し、若年層が嗜好や予算に応じた選択を可能としている点、認可外保育園、住宅型有料老人ホーム、コンビニエンスストアを整備することが評価されました。

(2) 活用計画

- ・いずれの提案も、知多エリアでの戸建販売実績が豊富であり、地域コミュニティの醸成や戸建分譲地の防災力向上への工夫、周辺環境へ配慮した提案となっている点など、地域のまちづくりに貢献する計画となっていました。また、付帯事業の提案にあたって、事前に地元自治体（東浦町）へヒアリングを行い、地元ニーズを的確に把握した活用計画となっていました。
- ・【128】は、統一的な街並み形成を担保する戸建分譲地計画とし、リアルサイズ展示場の開設によるライフスタイルの提案など、訴求力の向上が図られている点や、地元自治体ヒアリングを踏まえた上で、地元自治体や既存の子育て支援施設と連携した持続可能な事業である点、かつ、地域の子育て環境の強化につながる点が期待できる点が極めて高く評価されました。
- ・【146】は、分譲住宅が多様な入居者層へ対応する販売計画となっている点や各付帯事業の収支計画が需要や採算性を検討したうえで具体的に提案されている点、また、コンビニエンススト

アの誘致計画は、地域住民の生活利便性の向上や、防犯・防災面の環境改善に寄与し、地域のまちづくりにおける生活拠点としての重要性を考慮している点が高く評価されました。

7 総評

本事業は、愛知県営住宅においてPFI方式による初めての事業となるものであり、平成11年度から着手した東浦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、創出された活用用地において用地活用企業が民間施設を整備するものです。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たいと思います。

本事業用地の立地する名古屋都市圏の郊外においては、県営住宅が整備された時期と比べて少子・高齢化の進展や外国人居住者の増加など、地域を取り巻く社会情勢が大きく変わってきています。このような地域課題やまちづくりのニーズを的確に踏まえた事業提案は、事業目的及び要求水準書に示した県の事業方針に対して、確実にこれらを実現し、また、今後の県営住宅整備の新たな方向性を示すものとして期待されるものでした。

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、最優秀提案は、事業全般にわたって高い評価を受け、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、事業実施体制をはじめ、県営住宅の整備に係る団地計画、活用用地の計画は極めて高く評価され、優れた内容にとりまとめられていると判断されました。

今後、最優秀提案者に選定された徳倉建設株式会社を代表企業とする徳倉建設グループが県と事業契約を締結し、本事業に着手することになりますが、委員会から評価された提案内容を確実に遂行することは当然のこと、県との密接なパートナーシップのもとで本事業に臨んでいただくよう要望します。

今回の両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。

○ 団地計画について

- ・ 県営住宅用地におけるゴミ集積場及び消防活動空地の位置については、関係機関や自治会と十分に協議を行い、支障が生じないように考慮すること。
- ・ 駐輪場の位置については、利用する入居者の住戸の位置によって極端な距離の差が生じないように配慮すること。
- ・ 植栽計画は、自治会が維持管理することを念頭に、樹種や植栽本数、植栽位置などについて、県・自治会と協議・調整を図ること。

○ 工事中の環境対策・安全管理について

- ・ 工事を安全かつ円滑に推進できるよう、関係者及び入居者、近隣住民等へ状況の説明・調整体制を早急に整えると同時に、騒音・振動、悪臭、粉塵等の公害発生や、交通渋滞などが生じないように、最大限努めること。
- ・ 特に、本事業用地周辺の施設等の立地状況を踏まえ、子供や高齢者、外国人に対しては、周知方法等も含めた安全・安心上の配慮をすること。

○ その他

- ・ 付帯事業の具体化に向けては、県及び東浦町と詳細な協議を行った上で、地域ニーズに十分

応えられるような充実した事業内容とすること。

- ・事業実施にあたっては、民間のノウハウや創意工夫を活かしつつ、要求水準書に示された内容が確実に実現できるよう、官民連携のもと、真摯に取り組まれることを期待する。

最優秀提案者となった【128】の提案については、前各項のほか、次の諸点についても考慮し、本事業の更なる向上に努めるよう要望します。

○ 住棟・住戸計画について

- ・住棟入口（エントランス）へのアプローチについては、日常的な利用のほか、緊急車両（救急車等）の利用上支障が生じないよう、スロープ設置位置も含め、改善に努めること。

○ 維持管理への配慮について

- ・住棟地下に設ける雨水貯留槽について、設計時において、維持管理が低廉かつ確実に実施できるように機器類の搬出入通路の確保等も含め、総合的に考慮をするとともに、適切な維持管理が実施できるように点検の方法や点検期間等を記したマニュアル等を作成すること。

また、次点者である【146】に対して、本委員会から要望する事項は以下のとおりです。

○ 団地計画について

- ・住棟北側の駐車場や自転車置場へのアクセスが幅1.5m程度の渡り廊下と階段が1か所のみであるため、さらなるアクセス性の向上に向けた改善を図ること。
- ・緑道の片側に自転車置場が設置され、また、児童遊園の北西側に住棟や受水槽などの構造物が位置するなど、やや閉鎖的な空間となっているため、これらの再配置などの工夫をすること。

○ 住棟・住戸計画について

- ・階段がEVホールに近接しておらず、EVの運転状況により階段を利用したい場合には、住棟端の階段まで移動することとなるため、EVと階段の位置について再配置などの工夫をすること
- ・従来の県営住宅になかった新たな提案については、コスト、使い勝手、維持管理、景観など、様々な観点からの検討を行い、その有効性を示すこと

最後に、今回2つの応募グループから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素晴らしい内容であり、県及び委員会は、各応募グループに対し、短期間のうちにグループを構成するとともに、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。