

(別添資料2)

愛知県営鳴海住宅 PFI 方式整備事業

審査講評

平成 31 年 3 月

愛知県営鳴海住宅 PFI 方式整備事業に関する
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（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、平成30年5月2日の設置以降、約9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。

最優秀提案者の提案内容は、愛知県営鳴海住宅の設計、建設、工事監理、既存住棟の解体撤去の各業務について、応募グループの民間住宅における建設、管理のノウハウを活用し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。

平成31年3月8日

愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業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【50点】.....	5
	（2）提案内容の評価【50点】.....	5
	（3）最優秀提案の選定.....	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	奥宮 正哉	(名古屋大学大学院教授)
委員	阿部 順子	(相山女学園大学准教授)
委員	恒川 和久	(名古屋大学大学院准教授)
委員	成田 清康	(愛知県建設部建築局住宅計画課長)

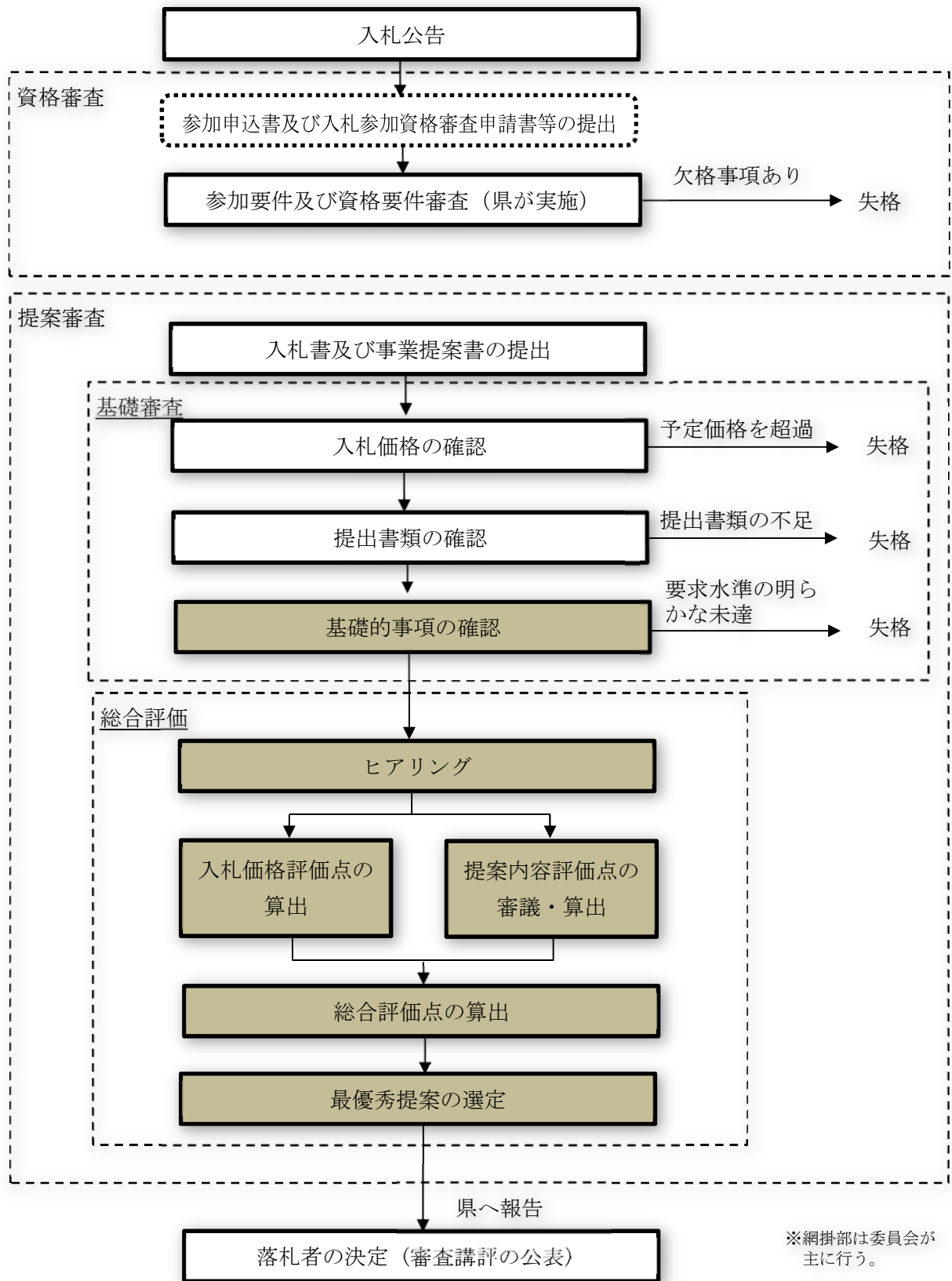


図 1 : 審査の進め方

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
平成30年4月17日	実施方針の公表（5月29日一部修正）
平成30年4月17日～5月1日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
平成30年4月24日	実施方針に関する説明会の開催
平成30年5月11日	実施方針に関する質問回答の公表
平成30年5月16日	第1回事業者選定委員会
平成30年6月12日	第2回事業者選定委員会
平成30年6月19日	特定事業の選定の公表
平成30年6月21日	入札公告（1回目）
平成30年6月21日～7月9日	入札説明書等に関する質問の受付（1回目）
平成30年7月6日	現地説明会の開催（1回目）
平成30年7月23日～7月27日	参加書類の受付（1回目）
平成30年7月23日	入札説明書等に関する質問回答の公表（1回目）
平成30年9月13日	入札辞退届が提出されたため不調
平成30年10月12日	特定事業の選定の変更の公表
平成30年10月15日	入札公告（2回目）
平成30年10月15日～10月31日	入札説明書等に関する質問の受付（2回目）
平成30年10月23日	現地説明会の開催（2回目）
平成30年11月7日	入札説明書等に関する質問回答の公表（2回目）
平成30年10月15日～11月14日	参加書類の受付（2回目）
平成30年12月14日	入札及び開札（2回目）
平成31年1月7日	第3回事業者選定委員会
平成31年1月22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

受付期間である平成30年11月14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

県は平成30年12月14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。

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、提出書類の不足がないこと及び基礎的事項の確認を行い、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3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、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、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【50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。

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

(2) 提案内容の評価【50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。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			11
(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	3
	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	・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）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）愛知県県民文化部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）	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
2 県営住宅の整備			21
(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 ・建替住棟等のデザイン等の街並み景観等に配慮した意匠・景観の内容 ・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 	8
	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 	
	敷地内通路・コミュニティ歩道の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内通路及びコミュニティ歩道の整備の内容 	
(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 	8

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		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	・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	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	・計画修繕や空家修繕に対する配慮の内容	
3 工事中の環境対策・安全管理			10
(1) 施工計画	無理のない施工計画	・無理のない施工計画、工期短縮の提案の内容	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	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	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		4
(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 20 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 20 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 20 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) 愛知県建設部発注工事もしく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 27 年 4 月 1 日から入札書類を提出する前日までに完了)※5 ※6	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) 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 20 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

評価項目	評価基準	配点
(4) IS09001 認証取得の有無		最大 0.5
a 設計業務に当たる企業の IS09001 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 IS09001 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 IS09001 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60戸以上かつ延べ面積3,400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を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部発注工事もしく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 愛知県建設部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。

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		4
(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20年4月1日から入札書類を提出する前日までに完了） ※1	1件につき 0.5 点	最大 1

評価項目	評価基準	配点
※4		
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20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20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)愛知県建設部発注工事もしく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27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(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29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:0.4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
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29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	最大0.4

評価項目	評価基準	配点
	得：0.2点 該当なし：0点	
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29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せん。
- (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40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1,220点以上の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部発注工事もしくは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29年4月1日から入札資料を提出する前日までの範囲内のものとします。

(3) 最優秀提案の選定

入札価格評価点 (50 点満点) と提案内容評価点 (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した。

総合評価点 (100 点満点)

= 入札価格評価点 (50 点満点) + 提案内容評価点 (50 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	【219】
入札価格（税抜き）	1,632,400,000 円
入札価格評価点	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		【219】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	21.01 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の 施工実績等	4.80 点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【219】
I 提案内容に関する評価		
1 基本方針・実施体制等	11	5.94
（1）本事業に関する基本方針	4	2.00
（2）事業実施体制	3	1.69
（3）事業の安定性・リスク管理	2	1.25
（4）地域経済等への貢献	2	1.00
2 県営住宅の整備	21	8.69
（1）団地計画	8	3.00
（2）住棟・住戸計画	8	3.50
（3）維持管理への配慮	5	2.19
3 工事中の環境対策・安全管理	10	6.38
（1）施工計画	3	2.25
（2）工事中の環境対策	3	1.88

評価項目等		配点	【219】
	(3) 安全管理	4	2.25
I 小計		42	21.01
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		4	2.70
	(1) 施工実績等	2.5	1.50
	(2) 工事成績	0.5	0.50
	(3) 優良工事表彰	0.5	0.50
	(4) ISO9001	0.5	0.20
5 配置予定技術者の能力に関する事項		4	2.10
	(1) 施工実績等	2.5	1.50
	(2) 工事成績	0.5	0.00
	(3) CPD実績	1	0.60
II 小計		8	4.80
合 計		50	25.81

(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【219】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	【219】
入札価格評価点		50点	50.00点
提案内容評価点	提案内容に関する評価	42点	21.01点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	8点	4.80点
総合評価点		100点	75.81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麦島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	【219】
応募グループ名	麦島建設グループ
代表企業	株式会社麦島建設 (建設業務担当)
構成員	株式会社ユニホー (建設業務担当)
	株式会社ハクセイ (建設業務担当)
	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ごとに講評します。

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

- ・本事業の事業目的及び事業内容を十分に把握した上で、周辺環境への配慮や維持管理に配慮した住宅整備を行う方針が示され、徹底した民間ノウハウの活用による住環境の構築を評価しました。

(2) 事業実施体制

- ・代表企業及び構成員の実績は十分であり、また、代表企業及び構成員の役割分担・責任分担が明確に示されました。
- ・代表企業から選出された統括マネージャーを中心とした事業遂行体制や、実績をふまえた人材配置、自己モニタリング体制等を評価しました。

(3) 事業の安定性・リスク管理

- ・代表企業は十分な自己資金を有しており、資金調達の確実性が見込まれるほか、事業資金不足の事態への対応が示され、適切な事業収支計画であると考えられました。
- ・事業者に係るリスクのうち重要なリスクについて、リスク毎に的確に分析され、近隣住民への事前説明やリスクに応じた付保など、具体的なリスクの低減・防止策等を高く評価しました。

(4) 地域経済等への貢献

- ・県内企業への高い調達率を予定しており、地域経済へ十分に貢献する事業計画、地域が利用できる防災用品の備蓄、事業用地周辺における定期的な清掃等を評価しました。

2 県営住宅の整備

(1) 団地計画

- ・周辺居住環境への配慮、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等について、要求水準を十分に満たす提案が示されました。
- ・歩者分離や車両等の出入口への配慮、防犯灯の設置、死角の除去、防犯カメラ設置等の防犯対策、段差解消等のバリアフリー対策について、要求水準を十分に満たす提案が示されました。
- ・既存の桜を保存した桜広場や桜広場と隣接する児童遊園、隣地と連続した遊歩道の配置計画が評価されましたが、桜広場や児童遊園の外構計画について、良好なコミュニティ形成に向

けた、より積極的な提案が望まれます。

(2) 住棟・住戸計画

- ・各住戸玄関前に緩衝空間となるアルコーブや、共用廊下に再生木ベンチを用いたポケットパークを設ける等の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評価しました。
- ・RC壁、パンチングメタル、縦格子と、階層に応じてバルコニー手摺にバリエーションを設けることにより、周辺からの視線をバランスよくカットしながら、明るい住環境を整える提案を評価しました。
- ・ファミリー世帯が想定される3DK住戸には対面キッチンを採用するなど、入居者構成に配慮した平面プランを評価しましたが、2DK住戸のキッチン廻りについて、動線等を考慮した提案が望まれます。

(3) 維持管理への配慮

- ・北側居室建具への省エネガラスの採用などによる入居者の光熱費の低減案や、外壁塗材への耐久性・耐候性の高いポリウレタン系トップコートの採用など、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を評価しました。
- ・屋上防水への高強度ウレタン・ゴムアスファルト複合塗膜防水の採用など、これまでの県営住宅には見られない維持管理に配慮された建材の採用が示されました。

3 工事中の環境対策・安全管理

(1) 施工計画

- ・2棟構成とし着工時期をずらすことによる協力業者不足の解消や、主要同一工程を同一業者に発注することによる価格の低廉化と品質の両立を図るなどにより、熟練工不足などの昨今の建設業界を取り巻く環境や周辺の道路状況などを踏まえた無理のない施工計画の提案が示され、高く評価しました。
- ・各作業工程における品質管理に関して、具体的な施工方法が示され、高く評価しました。

(2) 工事中の環境対策

- ・高いリサイクル率の提案や建築資材におけるプレカットの採用など環境負荷低減に向けた工夫や、騒音・振動における高い自主規制値の設定など周辺の生活環境等に配慮した具体的な計画が示され、高く評価しました。

(3) 安全管理

- ・仮囲いへの照明灯設置による近隣住民の防犯対策や工事中的入居者等への安全確保、災害発生防止の取り組み等の具体的な計画を評価しました。

7 総評

本事業は、平成 23 年度から着手した鳴海住宅の建替事業の中間段階を担うものです。事業提案は、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、また、民間住宅の建設、管理で培ったノウハウの提案がされ、とりわけ、事業の安定性・リスク管理や施工計画、工事中の環境対策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麦島建設を代表企業とする麦島建設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、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

- ・桜広場や児童遊園において、住民が積極的に関与できるような、住民のコミュニティ醸成を促す仕掛けについて検討すること。

○住棟・住戸計画

- ・2DK 住戸におけるキッチン廻りのレイアウトについて、3LDK 変更後も含め、家具や家電の配置を想定した上で動線や使い勝手を検討し、必要に応じて他の諸室の配置も含めた改善策を検討すること。

最後に、提出をいただきました事業提案は、本事業の趣旨を十分に理解されており、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られたことについて、応募グループに対し、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。