

(別添資料 2)

# 愛知県営初吹住宅 PFI 方式整備等事業

## 審査講評

令和元年 10 月

愛知県営初吹住宅 PFI 方式整備等事業に関する  
事業者選定委員会

愛知県営初吹住宅PFI方式整備等事業に関する事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、愛知県営初吹住宅PFI方式整備等事業（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31年4月26日に設置以降、約4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。

最優秀提案の提案内容は、愛知県営初吹住宅の設計、建設、工事監理、既存住棟等の解体撤去、付帯事業の各業務について、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。

令和元年10月4日

愛知県営初吹住宅PFI方式整備等事業に関する事業者選定委員会  
委員長 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	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) 最優秀提案者の選定	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	松山 明	(中部大学准教授)
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	金田 高幸	(愛知県建築局建築指導監)

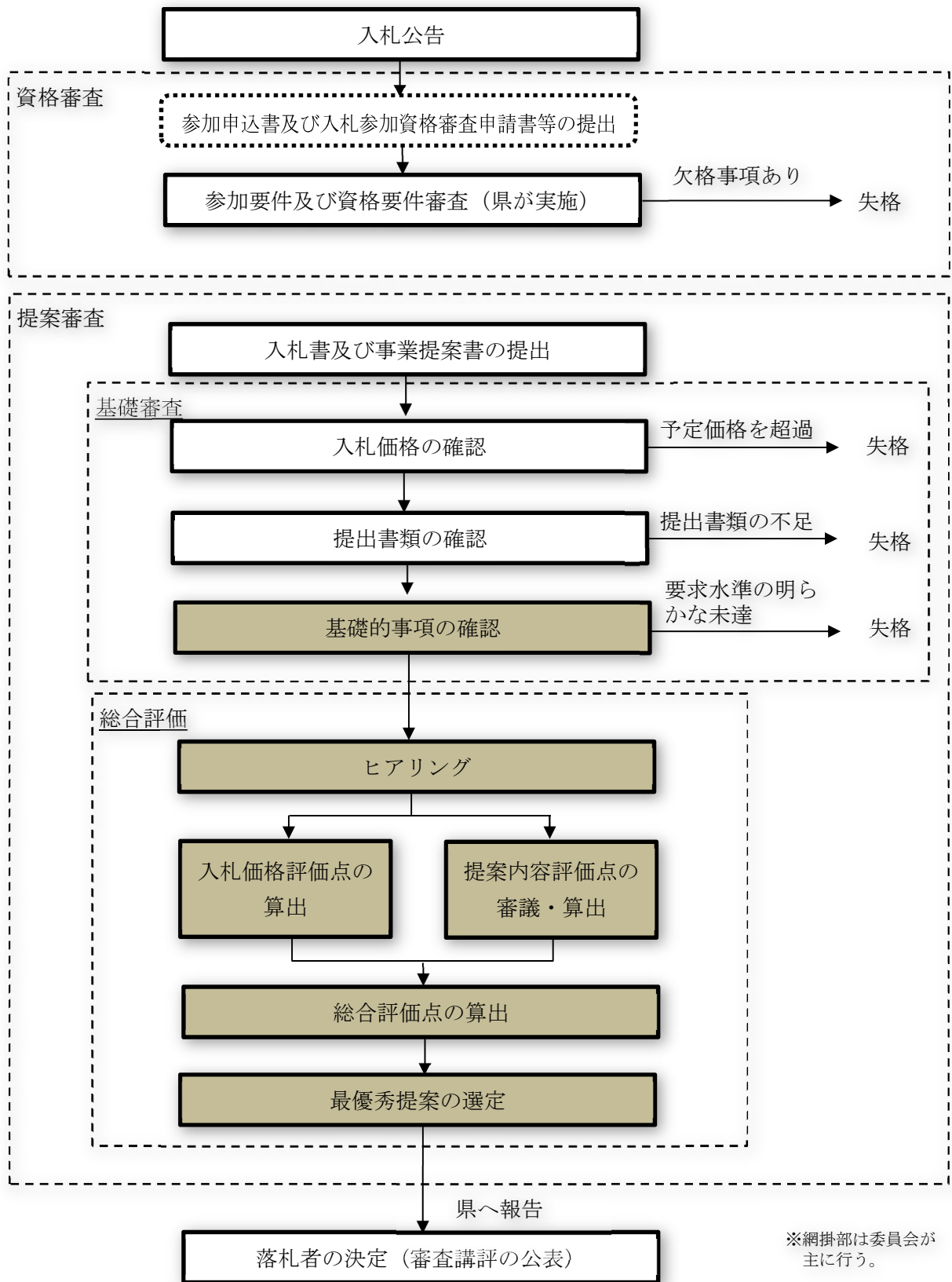


図1：審査の進め方

## 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
平成31年3月20日	実施方針の公表
平成31年4月2日	実施方針に関する説明会の開催
平成31年3月20日～4月8日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
平成31年4月19日	実施方針に関する質問回答の公表
令和元年5月9日	<b>第1回事業者選定委員会</b>
令和元年5月16日	<b>第2回事業者選定委員会</b>
令和元年5月17日	特定事業の選定の公表
令和元年5月20日	入札公告
令和元年5月20日～5月31日	入札説明書等に関する質問の受付
令和元年5月27日	現地見学会の開催
令和元年6月4日	入札説明書等の修正の公表
令和元年6月11日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和元年6月14日～6月21日	参加書類の受付
令和元年7月19日	入札及び開札
令和元年7月30日	<b>第3回事業者選定委員会</b>
令和元年7月31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元年6月21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**

県は令和元年7月19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、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【40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。

$$\text{入札価格評価点} = A^{\ast 1} \times \frac{\text{(入札参加者中、最低の入札価格)}}{\text{(提案者の入札価格)}} + B^{\ast 2} \times \frac{\text{(提案者の活用用地購入提案価格)}}{\text{(入札参加者中、最高の活用用地購入提案価格)}}$$

※1 :  $A=40 \times \{ (\text{予定価格}) / (\text{予定価格} + \text{活用用地取得費用の参考価格}) \}$   
※2 :  $B=40 \times \{ (\text{活用用地取得費用の参考価格}) / (\text{予定価格} + \text{活用用地取得費用の参考価格}) \}$

##### (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。

なお、評価項目2 県営住宅の整備(4) 維持管理への配慮(定量的)、評価項目4 活用用地の契約のうち、土地売買契約の確実性については、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
<b>1 基本方針・実施体制等</b>			<b>9</b>
(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	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	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)、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) ※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	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		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。	
<b>2 県営住宅の整備</b>			<b>23</b>
(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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、配置等の内容</li> <li>・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</li> </ul>	7
	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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	
	良好なコミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住棟等と近隣施設等との一体性への配慮の内容</li> <li>・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</li> </ul>	
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	
	敷地内通路の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内通路の整備</li> </ul>	
(2) 住棟・住戸計画	配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	7

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	
	住戸内計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>入居者構成や将来的な生活様式の変化への対応の内容</li> </ul>	
(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"> <li>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</li> </ul>	4
	建築資材や設備機器等の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画修繕や空家修繕に対する配慮の内容</li> </ul>	
(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"> <li>ライフサイクルコストの縮減量  <math display="block">\text{評価点} = (1 - (\text{③} + \text{④}) / (\text{①} + \text{②})) \times A</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 県の予定価格</li> <li>② 県仕様の改修費用</li> <li>③ 提案者の入札価格</li> <li>④ 提案者の改修費用</li> </ul> </li> <li>A : 100</li> </ul>	5
<b>3 工事中の環境対策・安全管理</b>			<b>7</b>
(1) 施工計画	無理のない施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、及び事業期間中の入居者の集会所利用への配慮の内容</li> </ul>	2
	品質管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
(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	2
	周辺の生活環境等への配慮	・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	
(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	3
	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	
<b>4 活用用地の計画</b>			<b>13</b>
(1) 活用の方針	地域ニーズを把握した計画	・地域の住宅数供給及び生活環境向上に貢献する提案の内容	2
	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の内容	
(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関する根拠等の内容 ・開発許可等の見込み	6
	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の内容	
	土地の有効な活用	・地域の住宅数供給に資する土地の有効な活用提案の内容	
	用地周辺の環境への配慮	・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配慮の内容	
	土地売買契約の確実性	・㎡単価の比較による土地売買契約の確実性 評価点 = (②/①) - 1) × A ①県の㎡単価 ②提案者の㎡単価 A : 100	5

## 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
<b>5 企業の技術力に関する事項</b>		<b>4</b>
(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 21 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 21 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 21 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) 愛知県建設局、都市整備局若しくは建築局発注工事又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 28 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 21 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
(4) ISO9001 認証取得の有無		最大 0.5
a 設計業務に当たる企業の ISO9001 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 ISO9001 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 ISO9001 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

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 36 戸以上かつ延べ面積 2,800 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 J V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。

※ 4 特定 J V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 J V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局、都市整備局若しくは建築局発注工事又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です。

※ 7 愛知県建設局、都市整備局又は建築局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。

その他：上記評価項目に記載する愛知県の各組織については、平成 31 年 4 月 1 日の組織再編における従前の組織を含むものとします。ただし、建設局、都市整備局及び建築局の従前の組織には旧振興部は含みません。

評価項目	評価基準	配点
<b>6 配置予定技術者の能力に関する事項</b>		<b>4</b>
(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 21 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 1
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 21 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	1 件につき 0.5 点	最大 0.5

評価項目	評価基準	配点
いう。)の工事監理実績(過去10年間:平成21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		
(2)愛知県建設局、都市整備局若しくは建築局発注工事又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28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30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30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年以内に取得:0.2点 該当なし:0点	最大0.4
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30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24戸以上かつ延べ面積1,900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)の実績は業務ごとに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 建設業務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最も高い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局、都市整備局若しくは建築局発注工事又は国土交通省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30年4月1日から技術資料を提出する前日までの範囲内のものとします。

その他：上記評価項目に記載する愛知県の各組織については、平成31年4月1日の組織再編における従前の組織を含むものとします。ただし、建設局、都市整備局及び建築局の従前の組織には旧振興部は含みません。

### (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、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、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	【519】
入札価格（税抜き）	629,000,000 円
活用用地購入提案価格	718,650,000 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	【519】	
提案内容評価点	提案内容に関する評価	30.82 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	2.70 点

**表6 提案内容評価の詳細**

評価項目等	配点	【519】
<b>I 提案内容に関する評価</b>		
<b>1 基本方針・実施体制等</b>	<b>9</b>	<b>6.95</b>
（1）本事業に関する基本方針	3	2.44
（2）事業実施体制	2	1.50
（3）事業の安定性・リスク管理	2	1.38
（4）地域経済等への貢献	2	1.63
<b>2 県営住宅の整備</b>	<b>23</b>	<b>13.80</b>
（1）団地計画	7	5.25
（2）住棟・住戸計画	7	5.69
（3）維持管理への配慮（定性的）	4	2.50
（4）維持管理への配慮（定量的）	5	0.36
<b>3 工事中の環境対策・安全管理</b>	<b>7</b>	<b>4.07</b>
（1）施工計画	2	1.13

評価項目等		配点	【519】
	(2) 工事中の環境対策	2	1.25
	(3) 安全管理	3	1.69
	<b>4 活用用地の計画</b>	<b>13</b>	<b>6.00</b>
	(1) 活用の方針	2	1.50
	(2) 活用計画（土地売買契約の確実性を除く）	6	4.50
	活用計画（土地売買契約の確実性）	5	0.00
	<b>I 小計</b>	<b>52</b>	<b>30.82</b>
<b>II 企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等</b>			
	<b>5 企業の技術力に関する事項</b>	<b>4</b>	<b>2.20</b>
	(1) 施工実績等	2.5	1.00
	(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
	<b>6 配置予定技術者の能力に関する事項</b>	<b>4</b>	<b>0.50</b>
	(1) 施工実績等	2.5	0.50
	(2) 工事成績	0.5	0.00
	(3) CPD実績	1	0.00
	<b>II 小計</b>	<b>8</b>	<b>2.70</b>
	<b>合計</b>	<b>60</b>	<b>33.52</b>

### (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【519】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	【519】
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	52点	30.82点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	8点	2.70点
総合評価点		100点	73.52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太啓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	【519】
応募グループ名	太啓建設グループ
代表企業	太啓建設株式会社 (建設業務担当)
構成員	株式会社小林清文建築設計室 (設計・工事監理業務担当)
	トヨタすまいるライフ株式会社 (用地活用業務担当)

## 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

- ・本事業の事業目的及び事業内容等を正確に把握した上で、県営住宅と周辺の戸建住宅をつなぐ屋外環境デザインやコミュニティが育まれる県営住宅の住環境づくり、地域ニーズに対応した戸建住宅の整備を行う基本方針が示され、単なる県営住宅整備や活用用地の利用にとどまらず地域住環境の向上に配慮した事業方針を特に高く評価しました。

##### (2) 事業実施体制

- ・代表企業及び構成員の役割分担や責任が明確に示され、地域密着型の実施体制で本事業に取り組む点を高く評価しました。
- ・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ました。

##### (3) 事業の安定性・リスク管理

- ・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や代表企業及び構成員の役割分担が示されました。
- ・過去の事業実績で蓄積したノウハウを本事業にフィードバックすることで事業収支計画の安定性を向上させるとともに、リスクに応じた要求水準以上の保険付保を行い、より事業の安定性を高める取り組みを高く評価しました。

##### (4) 地域経済等への貢献

- ・県営住宅整備においては事業に係る労務、金融、建築資材のすべてについて豊田市を中心とした県内で確保し、活用用地においては人的資源を100%県内企業で確保することによる地域経済・地域社会への貢献の提案を特に高く評価しました。
- ・県営住宅整備における内装材等への県内産木材等の積極的な活用を評価しました。

#### 2 県営住宅の整備

##### (1) 団地計画

- ・県営住宅と周辺住宅のスケール感と色彩パターンの導入による一体的なまちなみ形成の提案や、集会所と一体利用可能なエントランス広場の提案、点在するオープンスペースをつなぐとともに県営住宅住民と周辺住民のコミュニティ形成に寄与する敷地内通路の提案を高く評価しましたが、敷地内通路については、通路幅の確保や舗装材の選定等きめ細かい検討が望まれます。

## **(2) 住棟・住戸計画**

- ・ 家庭内コミュニティとプライバシーが両立し、また採光、通風性、利便性、防災、防犯等、入居者に配慮した快適、安全な住まいづくりや住棟内コミュニティの形成に配慮したエントランスホール及びエレベーターホールの提案を特に高く評価しましたが、住棟の妻側の窓については、活用用地内の戸建住宅へのプライバシーに対する配慮が望まれます。

## **(3) 維持管理への配慮（定性的）**

- ・ 耐久性に配慮した材料の採用、省エネルギー型設備機器の採用によるランニングコストの縮減や更新時等における工事費縮減、工事期間短縮、廃材量の縮減などが期待できる材料及び工法の提案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、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**

- ・ 重層的チェックによる工期遵守や、品質管理確保と建設期間短縮を両立する工場製作材料・ユニット工法の提案を評価しました。

### **(2) 工事中の環境対策**

- ・ 工場制作材料を採用することによるコンクリート使用量の縮減に伴うコンクリート製造時及び運搬時の環境負荷の低減、リサイクル材の活用や具体的な騒音・振動防止対策などの提案を高く評価しました。

### **(3) 安全管理**

- ・ 地域住民の生活道路を避けた工事関係車両動線や外灯設置による安全対策の提案、事前の災害対策チーム結成による災害の発生防止対策、緊急時の対応等の提案を評価しました。

## **4 活用用地の計画**

### **(1) 活用の方針**

- ・ 地域ニーズを把握した計画により、多様で良質な住宅を整備し生活環境の向上を図るとともに県営住宅敷地からも利用できる活用用地公園を設置し、県営住宅と活用用地の一体的なまちづくりにより多世代交流や地域のコミュニティの活性化が期待できる提案を高く評価しました。

## (2) 活用計画

### (土地売買契約の確実性を除く)

- ・ 豊田市内を中心とした豊富な実績、経験や事前の関係諸官庁との協議実施による事業実施の確実性、事業用地全体の中心部への公園の配置や独自の街並み景観ルール「まちなみガイドライン」による地域のまちづくりへの配慮及び56戸のゆとりある戸建住宅を供給する活用計画を高く評価しました。

### (土地売買契約の確実性)

- ・ 活用用地購入提案価格調査記載の単価等を用い、定められた計算式により評価点を算出しました。

## 7 総評

本事業は、平成23年度から着手した初吹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、集約化により創出された活用用地に地域ニーズに応じた施設導入を図るものです。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、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、とりわけ、本事業に関する基本方針、地域経済等への貢献をはじめ、県営住宅の整備に係る住棟・住戸計画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太啓建設株式会社を代表企業とする太啓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

- ・ エントランス広場を含めた敷地内通路について、歩車交差箇所における安全性確保に向けたより一層の検討及び通路幅の確保や舗装材の選定などに留意し、一層のバリアフリーへの改善策を検討すること。
- ・ 植栽について、入居者や周辺住民に配慮した配置計画及び施設整備後の維持管理に配慮し、県と調整の上、実施すること。

### ○住棟・住戸計画

- ・ 住棟の妻側の窓について、高窓とする等、活用用地の戸建住宅のプライバシーに配慮すること。また、入居者が窓際へ家具を設置することによる転落事故の防止対策を検討すること。

○施工計画

- ・C棟入居者用駐車場について、早期整備を検討すること。

○活用計画

- ・まちなみガイドラインについて、ガイドラインがより継続的に運用できる仕組みを検討すること。

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。