

(別添資料2)

愛知県営東高森台住宅 PFI 方式整備事業

審査講評

令和5年12月

愛知県営東高森台住宅 PFI 方式整備事業に関する
事業者選定委員会

愛知県営東高森台住宅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5年4月27日に設置されて以降、約6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、愛知県営東高森台住宅の設計、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。

令和5年11月29日

愛知県営東高森台住宅PFI方式整備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	21

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

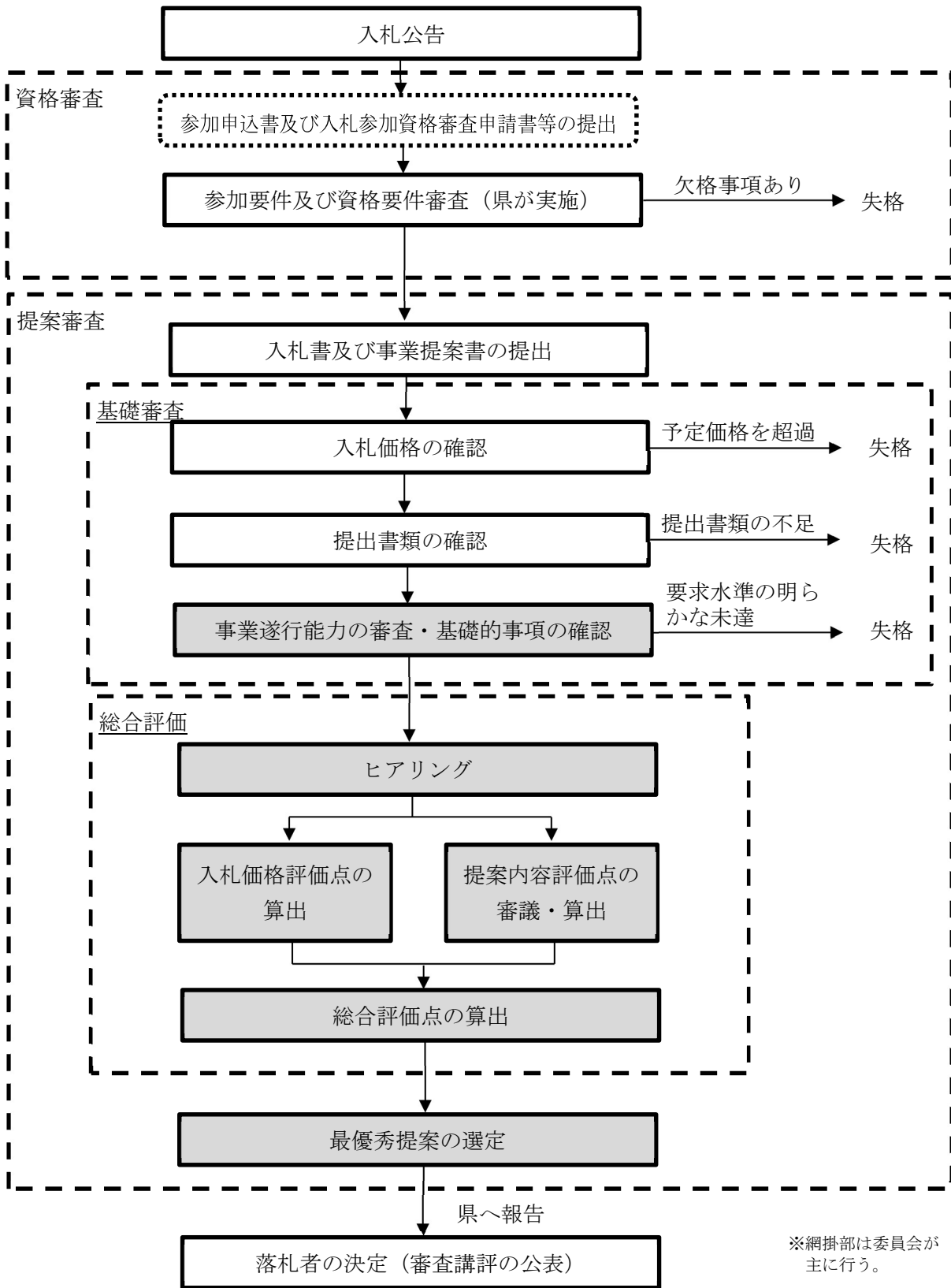
審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や、要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)

(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	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	阿部 順子	(椋山女学園大学准教授)
委員	久野 明	(愛知県建築局建築指導監)

図1：審査の進め方



※網掛部は委員会が主に行う。

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5年4月19日	実施方針の公表
令和5年4月26日	実施方針に関する説明会の開催
令和5年4月19日～5月11日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和5年5月24日	実施方針に関する質問の回答・意見・提案の公表
令和5年6月1日	第1回事業者選定委員会
令和5年6月14日	第2回事業者選定委員会
令和5年6月19日	特定事業の選定の公表
令和5年6月27日	入札公告
令和5年6月27日～7月10日	入札説明書等に関する質問の受付
令和5年7月3日	現地説明会の開催
令和5年7月21日	入札説明書等に関する質問の回答の公表
令和5年7月10日～8月3日	参加書類の受付
令和5年9月21日～9月22日	入札
令和5年9月25日	開札、事業提案書の受付
令和5年10月14日	第3回事業者選定委員会
令和5年10月24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5年8月3日までに2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、2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5年9月21日から9月22日に入札、9月25日に開札を執行した結果、2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、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3回事業者選定委員会において、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

2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

2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。

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

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

提案内容の評価項目等及び配点は表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			12
(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	・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
	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	・代表企業の主たる営業所の所在地	2
		・県産資材の活用などによる地域経済への貢献の内容	
		・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（えるぼし認定又はプラチナえるぼし認定）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	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		<p>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発行する「認証書」の有無（認証年月日が事業提案書を提出する前日までのもの）</p> <p>※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」又は「基準適合認定一般事業主認定通知書」の有無（通知年月日が事業提案書を提出する前日までのもの）</p>	
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、団地内の高低差に配慮した配置等の内容 ・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 	10
	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"> ・建替住棟等と事業用地外の周辺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 ・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 	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
(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 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 	8
	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			12
(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、団地内の高低差等を踏まえた無理のない施工計画や工期短縮の提案の内容 	4
	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 	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
	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	4
	周辺の生活環境等への配慮	・周辺の生活環境や事業用地外の周辺施設等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	
(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	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 25 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 25 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 25 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) 愛知県建築局発注工事等又は国土交通省中部地方整備局発注工事等の中から、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：令和 2 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

評価項目	評価基準	配点
(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25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100戸以上かつ延べ面積6,200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局、都市・交通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認めます。

※7 愛知県建設局、都市・交通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、令和3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・交通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
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25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25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25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) 愛知県建築局発注工事等又は国土交通省中部地方整備局発注工事等の中から、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：令和2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（令和4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（令和4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

評価項目	評価基準	配点
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（令和4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66戸以上かつ延べ面積4,100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局、都市・交通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、かつ令和4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、令和3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・交通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、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	【1237】	【1255】
入札価格（税抜き）	1,736,000,000円	1,736,580,000円
入札価格評価点	40.00点	39.99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		【1237】	【1255】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	35.12点	36.88点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	5.20点	3.70点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【1237】	【1255】
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等	12	9.31	8.63
(1) 本事業に関する基本方針	4	3.25	2.75
(2) 事業実施体制	3	2.25	2.06
(3) 事業の安定性・リスク管理	3	2.06	2.44
(4) 地域経済等への貢献	2	1.75	1.38
2 県営住宅の整備	28	18.06	20.00
(1) 団地計画	10	6.25	6.25
(2) 住棟・住戸計画	8	4.00	5.00
(3) 維持管理への配慮(定性的)	5	2.81	3.75
(4) 維持管理への配慮(定量的)	5	5.00	5.00
3 工事中の環境対策・安全管理	12	7.75	8.25
(1) 施工計画	4	2.25	2.50
(2) 工事中の環境対策	4	2.75	3.00
(3) 安全管理	4	2.75	2.75
I 小計	52	35.12	36.88
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	2.7	1.2
(1) 施工実績等	2.5	1.5	1.0
(2) 工事成績	0.5	0.5	0.0
(3) 優良工事表彰	0.5	0.5	0.0
(4) ISO9001	0.5	0.2	0.2
5 配置予定技術者の能力に関する事項	4	2.5	2.5
(1) 施工実績等	2.5	1.0	1.5
(2) 工事实績	0.5	0.5	0.0
(3) CPD実績	1	1.0	1.0
II 小計	8	5.2	3.7
合計	60	40.32	40.58

(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【1255】が最も高い総合評価点を、申込受付番号【1237】が2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	【1237】	【1255】
入札価格評価点		40点	40.00点	39.99点
提案内容 評価点	提案内容に関する評価	52点	35.12点	36.88点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	8点	5.20点	3.70点
総合評価点		100点	80.32点	80.57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するとともに、高柳組グループの順位を第2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	【1237】	【1255】
応募グループ名	高柳組グループ	麦島建設グループ
代表企業	株式会社高柳組 (建設業務担当)	株式会社麦島建設 (建設業務担当)
構成員	春田建設株式会社 (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

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心して活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新する」という事業目的を踏まえ、本事業に対する考え方や取組内容が明確に示されました。
- ・【1237】は、春日井市が策定した「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を参照し、「100年住み繋がれる東高森台スマートウェルネスタウン」というコンセプトに基づき、「コミュニティ」と「サスティナビリティ」に配慮した計画としている点が、特に高く評価されました。
- ・【1255】は、取り組むべき3つの事業目的と8つの基本方針を定めたうえで、社会情勢の変化に対応でき、地域環境との調和に配慮した、安全で活気ある住環境とする計画としている点が高く評価されました。

(2) 事業実施体制

- ・いずれの提案も、構成員の役割分担及び責任分担を明確にしたうえで、グループ全体で一体的に事業に取り組む体制であり、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が示されました。
- ・【1237】は、官庁建築工事の実績が豊富な代表企業や、県内公営住宅PFI事業の実績がある設計・工事監理企業による的確なマネジメントが期待できることや、重層的なモニタリング体制であることなどの点が高く評価されました。
- ・【1255】は、県内公営住宅PFI事業の実績がある各構成員による的確なマネジメントが期待できることや、第三者目線による手厚いモニタリング体制であることなどの点が高く評価されました。

(3) 事業の安定性・リスク管理

- ・いずれの提案も、具体的な事業資金の調達方法や、的確なリスク低減・防止策が示されました。
- ・【1237】は、代表企業の経営の安定性や、複数の金融機関からの資金調達、要求水準以上の保険種目の追加などの点が高く評価されました。
一方で、事業収支計画の適切性について検討が望まれます。
- ・【1255】は、代表企業及び建設担当企業の経営の安定性や、金融機関からの本事業に対する関心表明書の取得、予期せぬ突発的な費用負担に備えたりザーブ資金などの点が特に高く評価されました。

(4) 地域経済等への貢献

- ・いずれの提案も、県内企業への発注や、県産資材の積極的な活用を予定しており、地域経済や地域社会へ貢献する具体的な取組等が示されました。
- ・【1237】は、代表企業の本社が春日井市にあることや、尾張地区の協力企業への発注率を高くすること、県産資材や愛知ブランド認定企業の製品を積極的に使用し、中でも県産木材を多く使用することなどの点が、特に高く評価されました。
- ・【1255】は、県内に本社を置く企業のみで構成されることや、県内企業への発注率を高くすること、県産資材やあいくる材を積極的に使用することなどの点が高く評価されました。一方で、県産木材の具体的な使用箇所について検討が望まれます。

2 県営住宅の整備

(1) 団地計画

- ・いずれの提案も、周辺環境に調和した意匠計画、周辺住民のプライバシー確保や圧迫感の軽減に配慮した配置計画、良好なコミュニティ形成を意識した空間構成等が示されました。
- ・【1237】は、住棟を雁行させ圧迫感を軽減しつつポケットパークを創出することで、地域との交流を育む空間を整備することや、事業用地内の高低差や勾配を緩やかにしてバリアフリー化を図ることなどの点が高く評価されました。一方で、日影規制に配慮した住棟配置や、残土の発生の抑制について検討が望まれます。
- ・【1255】は、既存の地盤高を大きく変更することなく、既存擁壁を残置し、残土の発生を抑えて周辺環境に配慮していることや、提案にあたり関係機関との事前協議を適切に行っていることなどの点が高く評価されました。一方、居室の日照に配慮した住棟配置について検討が望まれます。

(2) 住棟・住戸計画

- ・いずれの提案も、2基のエレベーターを設置し、高齢者等の利便性に配慮した住戸配置、入居者にとって使いやすく、将来の生活様式の変化にも対応した住戸計画等が示されました。
- ・【1237】は、将来用途変更可能な空間とピロティ及び屋外広場を一体的に利用できることなどの点が評価されました。一方で、採光に配慮した住戸計画や、高層化による風の影響等について検討が望まれます。
- ・【1255】は、廊下の無いDKアクセス型とし、一部に対面キッチンを採用することや、建具を収納することにより間取りを変更できることなどの点が高く評価されました。一方で、バルコニーの採光、通風について検討が望まれます。

(3) 維持管理への配慮（定性的）

- ・いずれの提案も、ライフサイクルコストの縮減、更新性やメンテナンス性への配慮、建築資材や設備機器等の選定等について、具体的な計画が示されました。
- ・【1237】は、建設資材のトレーサビリティをデータベース化したうえ、修繕計画を作成することなどの点が評価されました。
一方で、木材使用部分の耐久性や、エネルギーの合理化の具体的な措置について検討が望まれます。
- ・【1255】は、設計基準強度の高いコンクリートの採用により建物寿命を延ばすことや、屋上防水や外装塗材を耐用年数の長い仕様とすることで修繕費用の平準化を図ることなどの点が高く評価されました。
一方で、高強度コンクリートの施工性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、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

- ・いずれの提案も、工期の短縮や、ICTの積極的な活用、快適な労働環境の整備や、具体的な品質管理体制等が示されました。
- ・【1237】は、原則週休2日を確保した無理のない工程計画としていることや、品質管理の担当者を複数配置することなどの点が評価されました。
一方で、造成工事の工程計画について検討が望まれます。
- ・【1255】は、品質管理のため透明型枠やコンクリート保水養生テープ等を使用することや、コンクリート強度の試験回数を増やすことなどが高く評価されました。
一方で、余裕を見込んだ工程計画について検討が望まれます。

(2) 工事中の環境対策

- ・いずれの提案も、周辺の生活環境等に配慮し、騒音や振動の基準値を低く抑えることや、産業廃棄物の適正処理や減量化等が示されました。
- ・【1237】は、産業廃棄物の再生利用による減量化や、超低騒音型等の重機の使用、防音型の仮囲いの使用などの点が高く評価されました。
一方で、残土の運搬車両の通行について検討が望まれます。
- ・【1255】は、建設資材の3Rの積極的な推進や、養生シート等による法面の粉塵対策、工事車両の通行における近隣の児童の通学への配慮などの点が、高く評価されました。

(3) 安全管理

- ・いずれの提案も、近隣住民が工事に対する意見等を投函するための意見箱の設置や、多言語での工事案内、監視カメラの設置や、具体的な緊急連絡体制等が示されました。
- ・【1237】は、近隣住民と工事動線の明確な分離や、仮囲いの透明パネルや太陽光発電照明の設置による視認性の向上などの点が高く評価されました。
- ・【1255】は、多言語に対応した近隣への工事説明会の実施や、自治体との地域防災協定や災害時応援協定等の締結などの点が高く評価されました。

7 総評

東高森台住宅は、高蔵寺ニュータウンの北東部に位置し、昭和 48 年度から 49 年度及び昭和 63 年度に建設された鉄筋コンクリート造 5 階建ての住棟計 11 棟により構成される大規模な団地であり、本事業は、その既存住棟 2 棟の建替えを行う最初の事業として、今後の建替え事業のモデルとしての役割も期待されます。

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います。

2 つの応募グループの事業提案は、いずれも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る内容となっています。

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、事業の安定性・リスク管理、維持管理への配慮、工事中の環境対策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。

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、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。

○地域経済等への貢献

- ・県産資材の積極的な活用が提案されているものの、特に県産木材については、使用箇所、使用数量等が示されていないため、設計において具体的な計画内容を明示するとともに、建設において実際の使用状況をモニタリングすること。

○団地計画及び住棟・住戸計画

- ・東側隣接地における既存住棟への日影の影響を理由に、東西方向から軸をずらした住棟配置が提案されているが、建替住棟における採光条件が悪くなることが懸念されることから、関係機関と協議の上、団地認定等の法的要件を検討のうえ、可能な限り南面配置を実現すること。

○維持管理への配慮

- ・耐用年限を伸ばすため、設計基準強度の高いコンクリートの採用が提案されているが、コンクリート打設時の施工性を勘案し、構造強度と施工性のバランスに配慮した仕様を検討すること。

○施工計画

- ・ 3ヶ月の工期短縮が提案されているが、既存住棟の解体工事の着手時期や、現場の施工体制等を考慮するなど、余裕期間を見込んだ無理のない工程計画を検討すること。

また、次点者に選定された株式会社高柳組を代表企業とする高柳組グループの事業提案に対しては、本委員会において、次の諸点について十分配慮すべきとの意見がありました。

○全般

- ・ 不確定要素が多くあることから、リスクやコストに大きく影響するものについては、提案時に十分検討すること。
- ・ 提案時におけるグループ内でのチェック体制や、関係機関との協議内容について十分検討すること。

○団地計画

- ・ 造成工事における場外に搬出する残土の抑制について検討すること。
- ・ 傾斜地への植栽の是非や維持管理について自治会や県等との協議を踏まえて検討すること。

○住棟・住戸計画

- ・ 環境共生への配慮（強化外皮基準、一次エネルギー消費量）への対応について十分検討すること。
- ・ 将来用途変更可能な空間の仕様について自治会や県等との協議を踏まえて検討すること。
- ・ 住戸内の採光や家具の配置について検討すること。

○維持管理への配慮（定性的）

- ・ 木材を使用する部分の耐久性や維持管理について十分検討するとともに、県等との協議を踏まえて検討すること。
- ・ 高層化による維持管理への影響について検討すること。

○施工計画

- ・ 造成工事における余裕期間を見込んだ無理のない工程計画について十分検討すること。

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に深く敬意を表すとともに、重ねて深く感謝を申し上げます。