

(別添資料2)

# 愛知県営西春住宅 PFI 方式整備等事業

## 審査講評

平成 31 年 3 月

愛知県営西春住宅 PFI 方式整備等事業に関する  
事業者選定委員会

愛知県営西春住宅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、愛知県営西春住宅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30年8月8日の設置以降、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、最優秀提案を選定しました。

最優秀提案の提案内容は、愛知県営西春住宅の設計、建設、工事監理、既存住棟の解体撤去、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す。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

愛知県営西春住宅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【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	松山 明	(中部大学准教授)
委員	後藤 澄江	(日本福祉大学教授)
委員	柳原 光芳	(名古屋大学教授)
委員	成田 清康	(愛知県建設部建築局住宅計画課長)

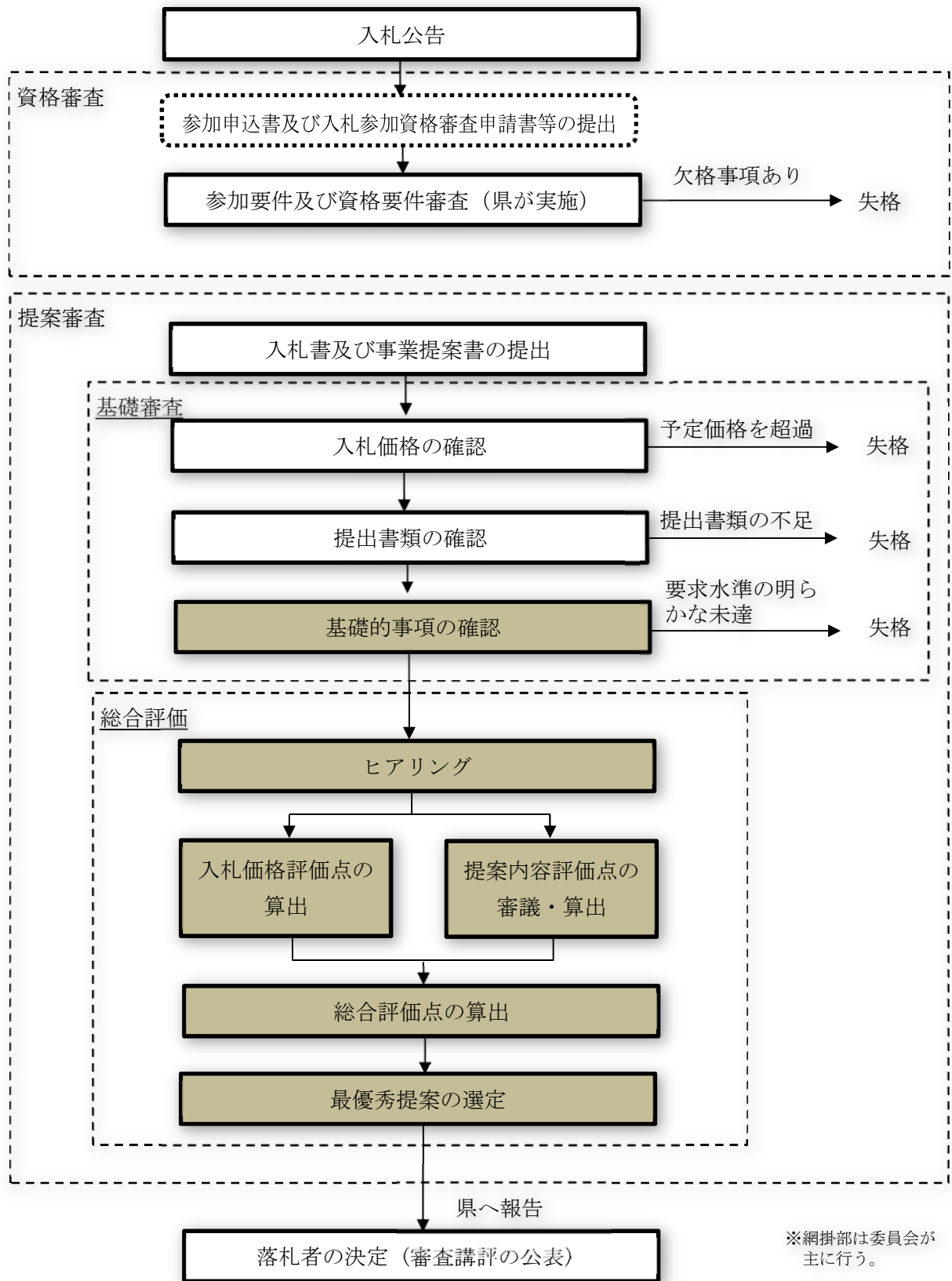


図1：審査の進め方

## 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8月2日	実施方針の公表
平成30年8月2日～8月21日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
平成30年8月9日	実施方針に関する説明会の開催
平成30年8月9日	<b>第1回事業者選定委員会</b>
平成30年8月31日	<b>第2回事業者選定委員会</b>
平成30年8月31日	実施方針に関する質問回答の公表
平成30年9月4日	特定事業の選定の公表
平成30年9月7日	入札公告（1回目）
平成30年9月12日	現地説明会の開催（1回目）
平成30年9月7日～9月21日	入札説明書等に関する質問の受付（1回目）
平成30年10月9日～10月15日	参加書類の受付（1回目） ※応札者がいなかったため不調
平成30年11月19日	特定事業の選定の変更の公表
平成30年11月19日	入札公告（2回目）
平成30年11月19日～11月28日	入札説明書等に関する質問の受付（2回目）
平成30年11月26日	現地説明会の開催（2回目）
平成30年12月5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11月19日～12月11日	参加書類の受付（2回目）
平成30年12月27日	入札辞退届が提出されたため不調（2回目）
平成30年12月28日	入札公告（3回目）
平成30年12月28日～ 平成31年1月15日	参加書類の受付（3回目）
平成31年1月15日	入札及び開札（3回目）
平成31年1月18日	<b>第3回事業者選定委員会</b>
平成31年2月5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 31 年 1 月 15 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 31 年 1 月 15 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。

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

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

##### (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
<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）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
<b>2 県営住宅の整備</b>			<b>18</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> <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</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>た住棟配置など、良好な居住環境の内容</li> <li>・集会所の計画における利用環境等への配慮の内容</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	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>	
<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>	
(2) 工事中の環境対策	環境負荷低減の工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	2
	周辺の生活環境等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	
(3) 安全管理	工事中の安全確保等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	3

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		設置の内容	
	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>8</b>
(1) 活用の方針	地域ニーズを把握した計画	・地域人口の過度な流入を抑えつつ地域の生活環境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	・建築協定等、無秩序な開発を抑えるための取組や、周辺地域の街並み等への配慮の内容	
	土地の有効な活用	・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	

## 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 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	1 件につき 0.5 点	最大 0.5

評価項目	評価基準	配点
提出する前日までに完了)※1 ※2 ※3		
(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
(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52戸以上かつ延べ面積2,900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 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します。
- ※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
<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 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 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 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	最大 0.5

評価項目	評価基準	配点
	75 (76) 点以上 77 (77) 点 未満：0.125 点 上記に該当しない：0 点	
(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 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 35 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	【328】
入札価格（税抜き）	1,546,000,000円
活用用地購入提案価格	168,400,000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		【328】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	25.72点
	企業の技術力及び配置予定技術者の 施工実績等	1.00点

**表6 提案内容評価の詳細**

評価項目等	配点	【328】
<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>4.70</b>
（1）本事業に関する基本方針	3	1.69
（2）事業実施体制	2	1.00
（3）事業の安定性・リスク管理	2	0.63
（4）地域経済等への貢献	2	1.38
<b>2 県営住宅の整備</b>	<b>18</b>	<b>12.19</b>
（1）団地計画	7	3.94
（2）住棟・住戸計画	7	5.25
（3）維持管理への配慮	4	3.00

評価項目等		配点	【328】
<b>3</b>	<b>工事中の環境対策・安全管理</b>	<b>7</b>	<b>3.95</b>
	(1) 施工計画	2	1.13
	(2) 工事中の環境対策	2	1.13
	(3) 安全管理	3	1.69
<b>4</b>	<b>活用用地の計画</b>	<b>8</b>	<b>4.88</b>
	(1) 活用の方針	2	1.13
	(2) 活用計画	6	3.75
<b>I 小計</b>		<b>42</b>	<b>25.72</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</b>	<b>企業の技術力に関する事項</b>	<b>4</b>	<b>1.00</b>
	(1) 施工実績等	2.5	0.00
	(2) 工事成績	0.5	0.25
	(3) 優良工事表彰	0.5	0.25
	(4) ISO9001	0.5	0.50
<b>6</b>	<b>配置予定技術者の能力に関する事項</b>	<b>4</b>	<b>0.00</b>
	(1) 施工実績等	2.5	0.00
	(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>1.00</b>
<b>合 計</b>		<b>50</b>	<b>26.72</b>

### (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【328】は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	【328】
入札価格評価点		50点	50点
提案内容評価点	提案内容に関する評価	42点	25.72点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	8点	1.00点
総合評価点		100点	76.72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	【328】
応募グループ名	花田工務店グループ
代表企業	株式会社花田工務店 (設計・建設・工事監理業務担当)
構成員	ホームポジション株式会社 (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

- ・豊富な賃貸共同住宅の施工実績を活かした県営住宅の建替えと、幅広いニーズに対応した戸建て住宅の供給による、安心して活気ある住環境の整備を効率的に行う方針を評価しました。

##### (2) 事業実施体制

- ・代表企業及び構成員の役割や責任が明確に示され、その適切性を評価しましたが、工事監理業務について、より確実な品質管理が確保できる体制の構築が望まれます。
- ・県が行うモニタリングへの協力体制や、県への報告・連絡等の実施時期が示されました。

##### (3) 事業の安定性・リスク管理

- ・事業内容に見合った立替金を予想し、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ました。
- ・技術者不足や資材納期遅れによる工程遅れのリスクについて、その対応案が示されましたが、火災など不測の事態を未然に防止する取組みが望まれます。

##### (4) 地域経済等への貢献

- ・建設業務では、あいくる材や三河木材等の県産資材の活用に伴う地域経済への貢献、アールブリュットや災害時の応急対策業務への取組みを、用地活用業務では、北名古屋市が掲げる将来都市像の構想に従って行う取組みを高く評価しましたが、地域の人材の活用などによる一層の地域経済への貢献が望まれます。

#### 2 県営住宅の整備

##### (1) 団地計画

- ・周辺住民のプライバシー確保や、色彩や意匠など景観的な配慮を評価しましたが、周辺環境への一層の配慮が望まれます。
- ・歩車分離や車両等の出入口への配慮、防犯灯の設置・死角の除去等の防犯対策、ベビーカーに配慮した段差解消等のバリアフリー対策を評価しました。
- ・児童遊園の計画について、住民の交流促進への配慮が望まれます。

## **(2) 住棟・住戸計画**

- ・入居者の日常的なコミュニケーションに配慮した住棟計画や、子育て支援に配慮した集会所計画、通風・採光や入居者の使い勝手を意識した住戸内計画を高く評価しました。

## **(3) 維持管理への配慮**

- ・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提案を高く評価しました。

## **3 工事中の環境対策・安全管理**

### **(1) 施工計画**

- ・「自主検査チェックリスト」による施工品質の向上に向けた取組みや、仮囲いの合理化による工期短縮に向けた提案を評価しました。

### **(2) 工事中の環境対策**

- ・建設廃棄物の徹底した分別・リサイクルや工事中における周辺的生活環境等に配慮した提案を評価しました。

### **(3) 安全管理**

- ・工事中の安全確保や、災害発生防止の取組み等の具体的な提案を評価しました。

## **4 活用用地の計画**

### **(1) 活用の方針**

- ・地域ニーズを反映した区画計画等により、県営住宅整備と一体的に実施することで発揮される相乗効果を評価しました。

### **(2) 活用計画**

- ・開発許可の具体的な見込みや郊外型のゆとりある住宅地開発、積極的な緑化等を高く評価しましたが、共用部の権利区分についての検討が望まれます。

## 7 総評

本事業は、平成 24 年度から着手した西春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、高層集約化により創出された活用用地において、地域ニーズに応じた分譲地の供給を図るものです。事業提案は、本事業の目的とする安心で活気ある住環境を効率的かつ円滑に整備し、地域のまちづくりに貢献することが十分に期待でき、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、民間ノウハウが随所に活かされた提案がされ、とりわけ、地域経済等への貢献、住棟・住戸計画、維持管理への配慮及び活用用地の活用計画を高く評価しました。

なお今回の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、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。

### ○事業実施体制

- ・建設企業と工事監理企業が同一であることについて、チェック機能面のデメリットを補えるよう第三者的な視点を取り入れたモニタリング体制を構築すること。

### ○事業の安定性・リスク管理

- ・工事中における第三者への損害や火災・落雷などによる損害に対する損害保険会社の活用や、周辺からの苦情リスクなどを未然に防止する取組みをあらためて検討すること。

### ○地域経済等への貢献

- ・工事における協力会社に地域の会社を採用するなど、地域の資源や人材の活用等を検討すること。

### ○団地計画

- ・周辺農地に対する防犯灯等の光の影響等について、周辺環境に配慮するように検討すること。
- ・児童遊園について、ベンチの設置や東屋等による日陰の創出等、四季を通して住民の交流が促進される仕組みを検討すること。

### ○活用計画

- ・活用用地の分譲時において、買主に対して、共用菜園や通路部に関する権利区分について、十分な説明や注意喚起を行うこと。

最後に、提出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。