

(別添資料2)

愛知県営清水住宅 PFI 方式整備等事業

審査講評

令和3年12月

愛知県営清水住宅 PFI 方式整備等事業に関する
事業者選定委員会

愛知県営清水住宅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、愛知県営清水住宅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。

委員会は令和3年5月16日に設置以降、約5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。

最優秀提案の提案内容は、愛知県営清水住宅の設計、建設、工事監理、既存住棟等の解体撤去及び用地活用の各業務について、県の要求水準を十分に満足し、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3年12月7日

愛知県営清水住宅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	2
	(1) 目的	2
	(2) 所掌	2
	(3) 審査方法	2
	(4) 構成	2
2	委員会の開催及び審議・審査の経緯	4
3	事業提案書の審査経過	5
	(1) 資格審査	5
	(2) 提案審査	5
4	事業提案書の審査の方法	6
	(1) 入札価格の評価【40点】	6
	(2) 提案内容の評価【60点】	6
	(3) 最優秀提案の選定方法	14
5	審査結果	15
	(1) 入札価格評価点	15
	(2) 提案内容評価点	15
	(3) 最優秀提案の選定	17
6	審査講評	18
7	総評	20

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

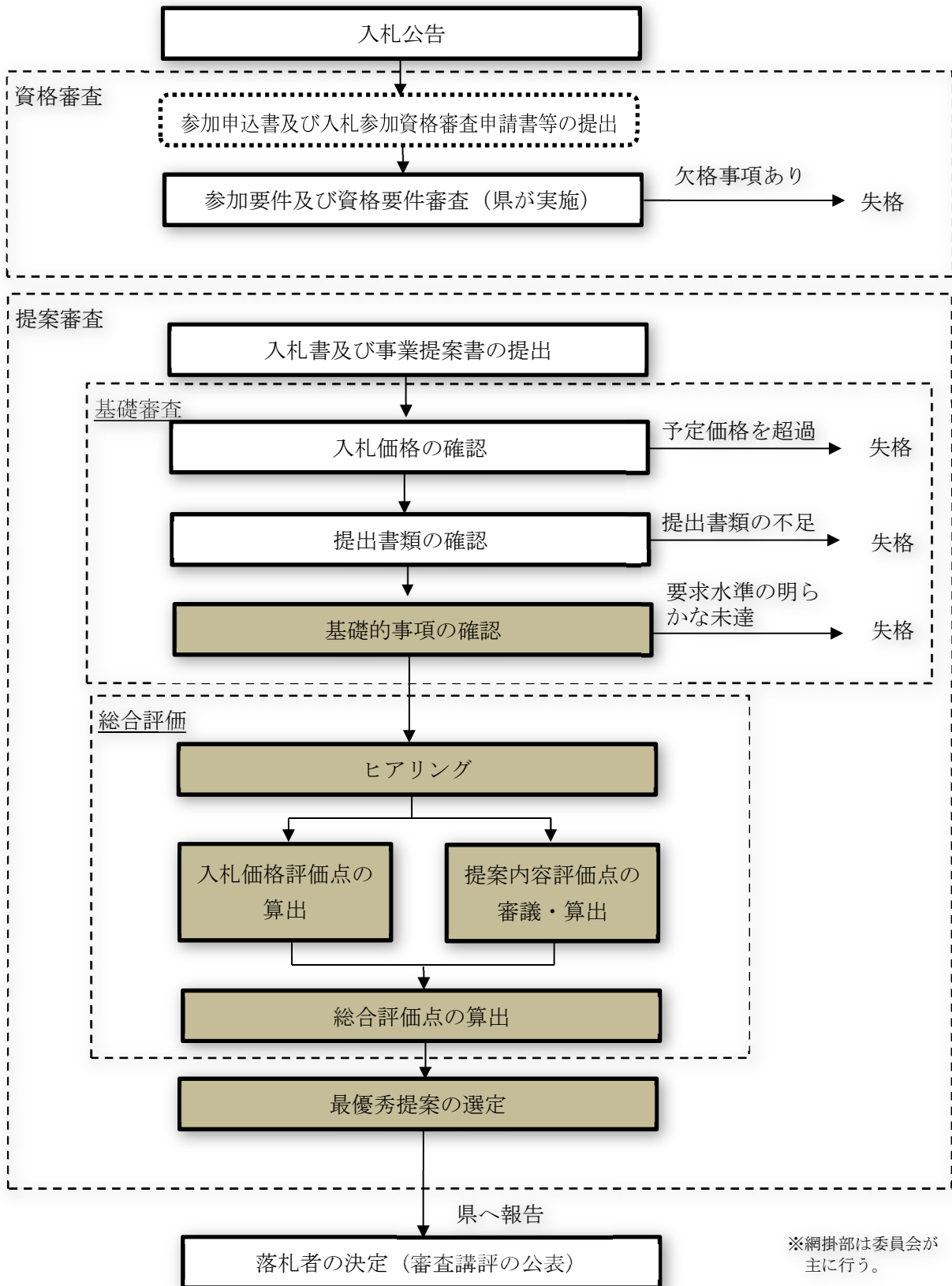
審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や、要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。(図1参照)

(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	柳原 光芳	(名古屋大学大学院教授)
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



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3年4月21日	実施方針の公表
令和3年4月28日	実施方針に関する説明会の開催
令和3年4月21日～5月17日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和3年5月16日	第1回事業者選定委員会
令和3年5月31日	実施方針に関する質問回答の公表
令和3年6月4日	第2回事業者選定委員会
令和3年6月21日	特定事業の選定の公表
令和3年6月30日	入札公告
令和3年6月30日～7月20日	入札説明書等に関する質問の受付
令和3年7月13日	現地見学会の開催
令和3年8月4日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和3年7月21日～8月10日	参加書類の受付
令和3年9月22日	入札書類の受付及び開札
令和3年10月16日	第3回事業者選定委員会
令和3年10月26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3年8月10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3年9月22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、提出書類の不足等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

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。

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

※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。

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)」、評価項目「4 活用用地の計画」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
1 基本方針・実施体制等			9
(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	・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	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	・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）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	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		<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（認証年月日が技術資料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」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）。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。</p>	
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 ・建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、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 	6
	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と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 	

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 	6
	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 年を前提とした躯体の耐久性と、ライフサイクルコスト (LCC) の観点からの仕上げ材等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 	4
	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 <p>評価点 = $(1 - ((3) + (4)) / ((1) + (2))) \times A$</p> <p>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</p> <p>A : 30</p>	5
3 工事中の環境対策・安全管理			7
(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、無理のない施工計画や工期短縮の提案の内容 	2
	品質管理	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
	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	
4 活用用地の計画			15
(1) 活用の方針	地域ニーズを把握した計画	・地域のニーズに対応した施設の内容	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の内容	
(2) 活用計画 (土地売買契約の確実性を除く)	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	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の内容	
	土地の適切な活用	・用途地域を考慮した適切な土地活用の提案内容	
	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	
(3) 活用計画 (土地売買契約の確実性)	土地売買契約の確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・㎡単価の比較による土地売買契約の確実性 評価点 = $(\text{②} / \text{①}) - 1) \times A$ ① 県の㎡単価 ② 提案者の㎡単価 A : 100 ※評価点は、最高5点、最低0点とする。 	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
5 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23年4月1日から入札書類を提出する前日までに完了)	1件につき0.5点	最大 1

評価項目		評価基準	配点
※1 ※2 ※3			
b	建設業務に当たる企業の施工実績(過去10年間:平成23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23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・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30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23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42戸以上かつ延べ面積2,700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します。
 - ※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。
- 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平成31年3月31日以前の旧振興部は含みません。

評価項目	評価基準	配点
6 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23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23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23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	81（80）点以上：0.5点	最大0.5

評価項目	評価基準	配点
事した工事の工事成績評定点(過去3年間：平成30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	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	
(4) 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2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2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(令和2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28戸以上かつ延べ面積1,800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 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・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です。
 - ※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2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。
- 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平成31年3月31日以前の旧振興部は含みません。

(3) 最優秀提案の選定方法

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	【1019】
入札価格（税抜き）	1,335,950,000 円
活用用地購入提案価格	371,258,810 円 (敷地Cの南側 6,893.58 m ²)
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		【1019】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	35.15 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	5.38 点

表6 提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【1019】
I 提案内容に関する評価		
1 基本方針・実施体制等	9	6.94
(1) 本事業に関する基本方針	3	2.44
(2) 事業実施体制	2	1.25
(3) 事業の安定性・リスク管理	2	1.50
(4) 地域経済等への貢献	2	1.75
2 県営住宅の整備	21	12.98
(1) 団地計画	6	3.38
(2) 住棟・住戸計画	6	4.13
(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	2.97
3 工事中の環境対策・安全管理	7	5.38
(1) 施工計画	2	1.63
(2) 工事中の環境対策	2	1.50
(3) 安全管理	3	2.25
4 活用用地の計画	15	9.85
(1) 活用の方針	3	2.63
(2) 活用計画（土地売買契約の確実性を除く）	7	4.38
(3) 活用計画（土地売買契約の確実性）	5	2.84
I 小計	52	35.15
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	3.575
(1) 施工実績等	2.5	2.5
(2) 工事成績	0.5	0.375
(3) 優良工事表彰	0.5	0.50
(4) ISO9001	0.5	0.2
5 配置予定技術者の能力に関する事項	4	1.8
(1) 施工実績等	2.5	1.5
(2) 工事实績	0.5	0.0
(3) CPD実績	1	0.3
II 小計	8	5.38
合計	60	40.53

(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【1019】が最も高い総合評価点を獲得しました。

表7 総合評価点

申込受付番号		配点	【1019】
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	35.15点
	企業の技術力及び 配置予定技術者の施工実績等	8点	5.38点
総合評価点		100点	80.53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	【1019】
応募グループ名	徳倉建設グループ
代表企業	徳倉建設株式会社 (建設業務担当)
構成員	東浦土建株式会社 (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)
	サーラ住宅株式会社 (用地活用業務担当)
	一般社団法人エル・グランマ (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

I—1 基本方針・実施体制等

(1) 本事業に関する基本方針

- ・東海市の政策目標を踏まえ、高齢者世帯だけでなく子育て世帯や若年世帯を惹きつけ、将来世代に引き継がれるまちづくりをコンセプトとして団地整備を行うと共に、活用用地に戸建て住宅と保育施設を整備し若年世帯の定住促進を図ることで、県営住宅との一体的なまちづくりによる地域の活性化を目指した点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実績は十分であり、本事業を円滑に実施できるマネジメント能力を有すると共に、代表企業及び構成員の役割分担や責任を明確にした上で、効率的・効果的なモニタリングにおいて可能な限り定量的な指標（K P I）を設定している点などを高く評価しました。

(3) 事業の安定性・リスク管理

- ・県営住宅整備事業における事業資金の調達方法、協力企業への支払い方法が具体的に検証され、代表企業が備える十分な財務基盤が示されると共に、リスクに対応した保険付保や各構成員間でのリスク負担など、リスク分析に基づくリスクの低減・防止策等が明確である点などを高く評価しました。

(4) 地域経済等への貢献

- ・県内企業及び知多建設事務所管内企業への発注予定業務や予定金額を示し、地域経済へ十分に貢献できる事業計画が示されると共に、あいくる材、愛知県産材、愛知ブランド企業製品の使用場所ごとの具体的な利用計画が示されている点などを特に高く評価しました。

I—2 県営住宅の整備

(1) 団地計画

- ・団地コミュニティを楽しむことができる居場所として団地の中心に地域の安心・安全の拠点となる「コミュニティスクエア」を配置し、良好なコミュニティ形成を図ることで、世代と世帯を超えた交流を育み、かつ防犯性や大規模災害等に配慮したまちづくりを評価しました。

(2) 住棟・住戸計画

- ・キッチンと水回りを隣接させて家事動線を短縮化することで家事負担を軽減したプランや、対面キッチンとすることで家族間のコミュニケーションや子供の見守りを意図したプランが示され、入居者の多様なライフスタイルへ対応している点などを高く評価しました。

(3) 維持管理への配慮

- ・住宅性能評価において本県の要求水準以上の等級を確保すると共に、維持管理コスト縮減の視点による建材や設備の選定、計画修繕を見据えた施設計画や、空家修繕を行いやすい資機材の選定などの配慮を高く評価しました。

I—3 工事中の環境対策・安全管理

(1) 施工計画

- ・工事の各ステップにおける施工ポイントを詳細に定めるなど、実績を踏まえた具体的かつ余裕を持った施工計画により十分な工期の短縮化が図られると共に、入居者の移転や工事の品質管理を円滑に進める具体的な方策が示された点を特に高く評価しました。

(2) 工事中の環境対策

- ・建設廃棄物の発生抑制策やCO₂の発生抑制策など、環境負荷低減を図るための目標値や工夫の内容が具体的に示され、道路交通への影響や周辺的生活環境等への配慮事項を明確にしている点などを高く評価しました。

(3) 安全管理

- ・通学路に配慮した工事中の安全確保や、工事の段階ごとに説明会を実施するなど入居者等への工事内容の周知方法、近隣関係者とのコミュニケーションを図る方策などが具体的に示されている点などを高く評価しました。

I—4 活用用地の計画

(1) 活用の方針

- ・東海市「第2期東海市総合戦略」の基本目標や自治会へのヒアリングを通じた地域コミュニティ活性化などの地域課題を踏まえ、用地活用方法として「戸建住宅の整備」と「保育

所・児童発達支援事業所の整備」を提案し、県営住宅と活用用地を一体的に計画・整備することによる現役・子育て世帯の定住促進や、災害に備えたレジリエンス機能の強化といった相乗効果などを特に高く評価しました。

(2) 活用計画

- ・活用用地企業はいずれも知多エリアでの十分な実績を有しており、活用用地の企画、事業遂行、運営について確実かつ安定的な事業計画が示されると共に、保育施設による都市機能の充実化や、周辺の土地利用状況を踏まえた土地利用の考え方などを評価しました。

7 総評

本事業は、平成 21 年度から進めてきた清水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おいて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、意欲的かつ創意工夫にあふれ、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表します。

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、堅実な事業運営が期待できる内容であり、本事業に関する基本方針、地域経済等への貢献、施工計画、活用用地に係る活用方針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徳倉建設株式会社を代表企業とする徳倉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。

○団地計画について

- ・事業用地の西側戸建住宅に対する建替住棟の日影や新設構内道路Aについて、地権者、近隣住民に十分な対応・説明を行うとともに、配置変更なども検討のうえ、これらの影響を緩和するような配慮を講ずること。
- ・将来用途変更可能な空間、集会所、コミュニティスクエアについて、管理者や自治会等と形状や利用方法、維持管理運営に関する協議を重ねた上で整備を行うこと。

○活用用地の計画について

- ・活用用地の道路形状や児童遊園について、許可権者等との継続した協議を進め、利便性や安全性、魅力の向上に努めること。

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、県及び委員会は、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。