（別添資料２）

愛知県営岩田住宅 PFI 方式整備事業

審査講評

令和 6 年 12 月

愛知県営岩田住宅 PFI 方式整備事業に関する

事業者選定委員会

愛知県営岩田住宅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６年４月15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、愛知県営岩田住宅の設計、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６年12月３日

愛知県営岩田住宅PFI方式整備事業に関する事業者選定委員会
委員長　　浅野　純一郎

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 16
６　審査講評 17
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

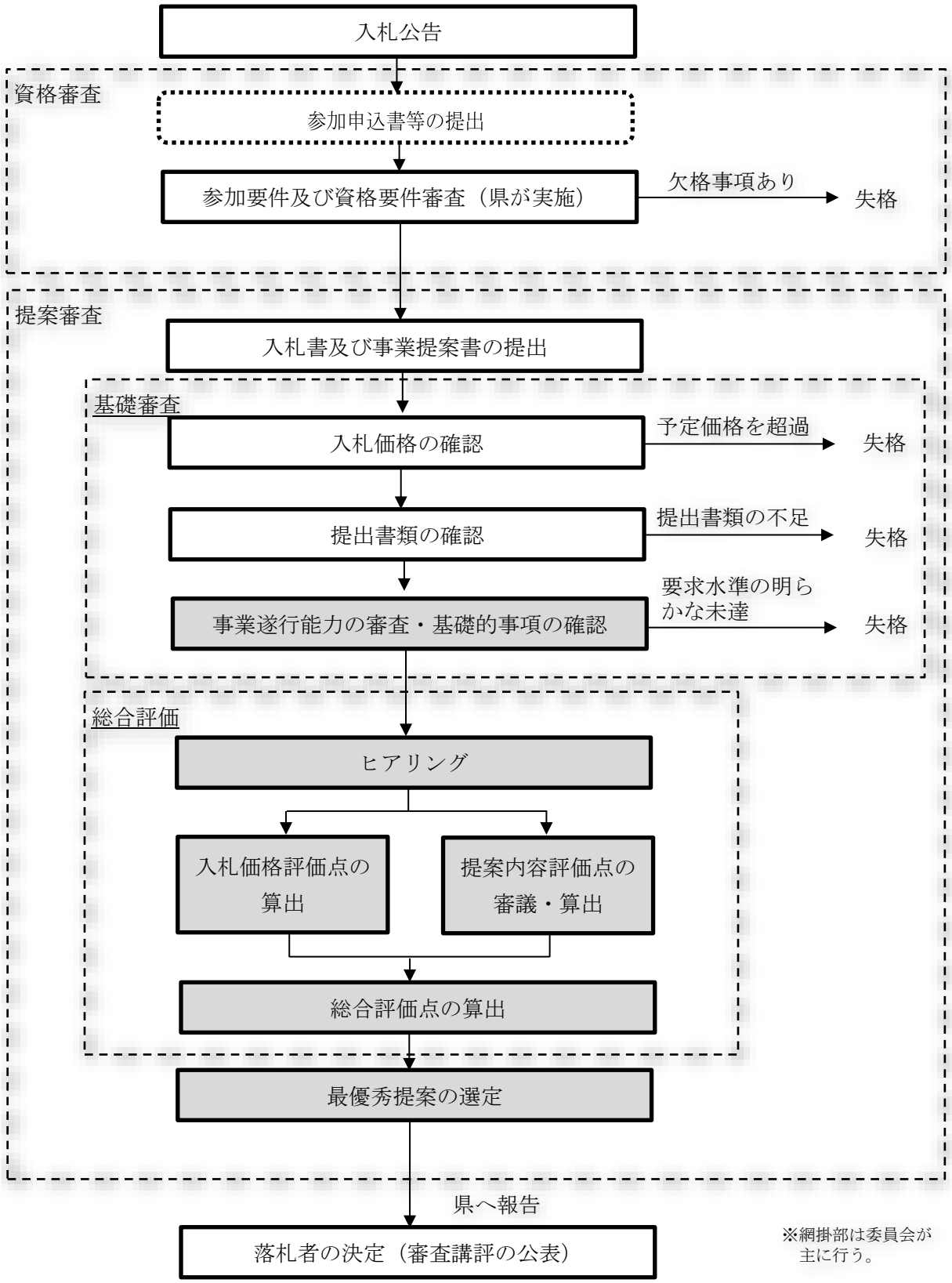
審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の２段階にて実施しました。「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や、要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行いました。（図１参照）

（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	浅野　純一郎	（豊橋技術科学大学教授）
委員	寺西　浩司	（名城大学教授）
委員	髙木　清江	（愛知産業大学教授）
委員	菅沼　満	（愛知県建築局建築指導監）

図１：審査の進め方


入札公告
資格審査
参加申込書等の提出
参加要件及び資格要件審査（県が実施）
欠格事項あり
失格
提案審査
入札書及び事業提案書の提出
基礎審査
入札価格の確認
予定価格を超過
失格
提出書類の確認
提出書類の不足
失格
事業遂行能力の審査・基礎的事項の確認
要求水準の明らかな未達
失格
総合評価
ヒアリング
入札価格評価点の算出
提案内容評価点の審議・算出
総合評価点の算出
最優秀提案の選定
県へ報告
落札者の決定（審査講評の公表）
※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６年４月 17 日	実施方針の公表
令和６年４月 24 日	実施方針に関する現地説明会
令和６年４月 17 日～５月 9 日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
令和６年５月 22 日	実施方針に関する質問回答の公表
令和６年５月 30 日	**第１回事業者選定委員会**
令和６年６月 13 日	**第２回事業者選定委員会**
令和６年６月 24 日	特定事業の選定の公表
令和６年６月 26 日	入札公告
令和６年６月 26 日～７月８日	入札説明書等に関する質問の受付
令和６年７月３日	現地説明会
令和６年７月 19 日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和６年７月８日～８月２日	参加書類の受付
令和６年９月 18 日～９月 19 日	入札書の受付
令和６年９月 20 日	開札、事業提案書の受付
令和６年 10 月８日	**第３回事業者選定委員会**
令和６年 10 月 21 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６年８月２日までに３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、３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６年９月 18 日から 19 日に入札、９月 20 日に開札を執行した結果、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回事業者選定委員会において、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、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。

入札価格評価点＝40×（入札参加者中、最低の入札価格／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。

提案内容評価点＝(Ⅰ提案内容に関する評価)＋(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、ＩＣＴを活用した県への報告・連絡、協議の仕組みの内容	
（３）事業の実現性・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
	事業提案の実現性	・事業提案の実現に向けた関係機関等との協議状況、提案内容の実現の見込み	
	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	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		・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） ※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）	
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	・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 ・周辺地域や団地全体の建替えを見据えた建替住棟及び附帯施設等の配置、高さ、デザイン、色彩等の内容 ・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	９
	安全・防犯対策、ユニバーサルデザインへの配慮	・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	・建替住棟等と民間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	・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	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
		・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みに関する内容	
	豊橋市の都市計画等への対応	・豊橋市の景観や街づくりに係る計画等を踏まえた団地計画の内容	
（２）住棟・住戸計画	配置計画等	・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、良好な居住環境の確保 ・集会所の計画における利用環境等への配慮の内容	9
	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	・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	・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	・ライフサイクルコストの縮減量 評価点＝（１－（③＋④）／（①＋②））×Ａ 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

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
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	・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	４
	労働環境の改善	・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	
	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 26 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 26 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 26 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）愛知県建設局発注工事等もしく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

評価項目		評価基準	配点
	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３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 26 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 120 戸以上かつ延べ面積 7,400 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ます。
※７　愛知県建設局、都市・交通局若しく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。

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 26 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 26 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 26 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もしく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３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５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

評価項目		評価基準	配点
	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５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５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 80 戸以上かつ延べ面積 4,900 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 1,230 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５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。

（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	【1319】
入札価格（税抜き）	2,326,050,000 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		【1319】
提案内容評価点	提案内容に関する評価	26.82 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	1.70 点

表６　提案内容評価の詳細

評価項目等	配点	【1319】
Ⅰ 提案内容に関する評価		
１　基本方針・実施体制等	**12**	**8.57**
（１）本事業に関する基本方針	4	3.25
（２）事業実施体制	3	1.88
（３）事業の実現性・安定性・リスク管理	3	1.69
（４）地域経済等への貢献	2	1.75
２　県営住宅の整備	**28**	**11.25**
（１）団地計画	9	4.50
（２）住棟・住戸計画	9	3.94
（３）維持管理への配慮（定性的）	5	2.81
（４）維持管理への配慮（定量的）	5	0.00
３　工事中の環境対策・安全管理	**12**	**7.00**
（１）施工計画	4	2.25
（２）工事中の環境対策	4	2.25
（３）安全管理	4	2.50
Ⅰ　小　計	**52**	**26.82**
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**	**0.7**
（１）施工実績等	2.5	0.0
（２）工事成績	0.5	0.0
（３）優良工事表彰	0.5	0.5
（４）ＩＳＯ９００１	0.5	0.2
５　配置予定技術者の能力に関する事項	**4**	**1.0**
（１）施工実績等	2.5	1.0
（２）工事成績	0.5	0.0
（３）ＣＰＤ実績	1	0.0
Ⅱ　小　計	**8**	**1.7**
合　　計	**60**	**28.52**

（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【1319】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	【1319】
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	26.82 点
	企業の技術力及び配置予定技術者の施工実績等	８点	1.70 点
総合評価点		100 点	68.52 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波多野組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	【1319】
応募グループ名	波多野組グループ
代表企業	株式会社波多野組 （建設業務担当）
構成員	藤城建設株式会社 （建設業務担当）
	株式会社小林清文建築設計室 （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

・「県営住宅ストックを安全で活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新する」「シンプルで機能的かつ耐用年限 70 年を前提とした低廉で良質な住棟へ建替を行う」という事業目的を理解した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。
・「まち・ひと・ぶんか・ときをつなぐ団地づくり」という設計コンセプトにもとづき、「まちとつながり、多文化コミュニティを育み、安心安全な住環境の形成」「ライフサイクルコストの縮減と、将来対応への柔軟性向上」「ＡＬＬ三河の実施体制で、効率的で円滑な事業遂行」という３つの基本方針が示され、地域の特色や環境を十分に理解し計画している点が特に高く評価されました。

（２）事業実施体制

・事業者は全て三河地区の企業で共同住宅の施工実績が豊富な建設企業２社及び愛知県営住宅ＰＦＩ事業の実績が豊富な設計監理企業で構成され、地域密着型の事業実施体制が高く評価されました。
・代表企業及び構成員の役割分担や責任を明確にするとともに、要求水準チェックリストやＢＩＭによるモニタリング等、県との円滑な連絡や情報共有を実現するための体制の提案が高く評価されました。

（３）事業の実現性・安定性・リスク管理

・建設業務にあたる企業は、共同企業体を構成し相互に出資することにより資金調達の安定化を図るなど、強固な財務基盤の確保が評価されました。
・要求水準以上の保険付保や、万一の場合のバックアップアップ体制、統括責任者を中心とするリスク管理体制など、リスクの低減・防止策等が評価されました。

（４）地域経済等への貢献

・構成員のほか協力会社も全て県内企業とし、人的資源は 100％県内から確保することや、岩田住宅の入居者の雇用を検討するなどの提案が特に高く評価されました。
・建設資材や作業所の文房具等も県内から 100％調達し、「地産地消の団地づくり」を目指す提案が特に高く評価されました。

・木材や内部仕上げ材、タイル等は県内産製品を積極的に採用するほか、舗装材等の外構資材の大部分にあいくる材を使用する提案が特に高く評価されました。

２　県営住宅の整備

（１）団地計画

・住棟を９階建とし、住棟長を縮小することで、東西に豊かなオープンスペースを生み出す提案が評価されました。
・西側に将来用途変更可能空間と連続する屋外広場、道路沿いに「緑のプロムナード」を配置し、景観に配慮したことや、敷地内の歩車分離を徹底した提案が評価されました。
・住棟は、豊橋市の景観計画を踏まえ、長大感を緩和したデザインや、周辺との調和に配慮した色彩とした提案が評価されました。
・一方で、適切な地盤レベルの設定や、駐車場出入口の計画等について検討が望まれます。

（２）住棟・住戸計画

・住棟エントランスや交流スペース、集会所等を点在させ、様々なコミュニティスペースとした提案が評価されました。
・住戸の間取りはすべて廊下のない「ＤＫアクセス型」のプランとし、共用廊下側にＤＫにつながる窓が面することで、採光や通風に配慮しつつ、住戸内の気配が感じられる提案が評価されました。
・一方で、共用部分の形状や広さ、住戸内のエアコン設置位置等について検討が望まれます。

（３）維持管理への配慮（定性的）

・屋根防水や、雨がかり部分の外壁の仕上げ材は、耐久性の高い材料とする提案が評価されました。
・設備配管に優れた耐震性があり耐用年数の長い材料を使用する提案が評価されました。
・一方で、ライフサイクルコストの更なる縮減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

・既存杭の撤去の合理化やピンポイント工法による型枠支保工の早期解体、ＩＣＴ重機の活用

等により、無理なく事業期間の短縮や人員削減を実現する提案が評価されました。
・ＢＩＭデータの活用や、モデル住戸の先行施工、ＩＣＴツールの導入などの品質管理に関する提案が評価されました。
・一方で、提案された各種施工技術の裏付けとなる十分な知識を持って建設企業における技術者が工事にあたることが望まれます。

（２）工事中の環境対策

・基礎工法や外構計画の工夫により、残土処分量を抑える提案が評価されました。
・周辺の学校の通学時間や行事に配慮した車両通行計画や、騒音・振動等を抑制する施工計画の提案が評価されました。
・一方で、施工中の工事用車両進入口の位置等について検討が望まれます。

（３）安全管理

・交通誘導員の増員や、仮囲いへの防犯灯の設置、仮囲いの大きな隅切りや透明パネルの設置などの提案が高く評価されました。
・近隣住民を対象とした工事説明会でのＶＲの活用、多言語による情報発信などの提案が高く評価されました。
・一方で、施工中の入居者の動線確保について検討が望まれます。

7　総評

岩田住宅は、昭和 47 年度から 49 年度にかけて建設された、鉄筋コンクリート造５階建ての住棟 16 棟（670 戸）により構成される大規模な団地です。本事業においては、事業用地となる住宅敷地南西に位置する 11 号棟（40 戸）、12 号棟（30 戸）、14 号棟（40 戸）、15 号棟（30 戸）の建替えを行う最初の事業です。

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限 70 年を前提とした低廉で良質な住棟へ建替を行うことを目指しており、岩田住宅におけるその後の建替え事業のモデルとしての役割も期待されます。

応募グループの事業提案は、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、本事業に関する基本方針、地域経済等への貢献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。

なお、最優秀提案者に選定された株式会社波多野組を代表企業とする波多野組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。

○団地計画

- 駐輪場付近の通路における歩行者と自転車の安全性に配慮した動線を検討すること。
- 住棟南側における植栽の適否及び歩道の整備等を検討すること。
- 地盤レベルやスロープの勾配、長さ等を適切に検討すること。
- 駐車場の出入口の形状を適切に計画するとともに、非常時に備え、出入口の複数設置を検討すること。
- 南側の中学校への圧迫感の軽減について検討すること。
- 集会所、植栽、ごみ置場等の計画について自治会と協議すること。

○住棟・住戸計画

- 共用廊下や共用階段、エントランスホールや各階エレベーターホールについて、位置や有効幅員等を適切に検討すること。
- 住戸内のエアコン設置位置について、居室の使い勝手等を踏まえ適切に検討すること。
- 住棟の構造計画について、地盤調査のうえ支持地盤等を適切に検討すること。

〇維持管理への配慮

・外壁等の仕上げ材について、全体的な耐用年数の延長と改修回数の削減について検討すること。

〇施工計画

・施工中の工事用車両の進入口の位置や箇所数を適切に検討すること。
・ＢＩＭやＩＣＴなどの具体的な活用時期や活用方法、コンクリートのひび割れ防止策の具体的な方策について、適切な時期に検討すること。

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、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。