

名古屋市営柳原荘 2 期整備事業

審 査 講 評

令和元年 9 月 1 1 日

名 古 屋 市

— 目 次 —

1	最優秀提案者選定の概要.....	1
2	審査の経緯.....	3
3	審査の結果.....	4
4	提案に対する意見.....	10
5	総評.....	12

※本講評で使用する用語の定義は、名古屋市営柳原荘 2 期整備事業の入札説明書等において使用されている用語の定義と同じものとする。

1 最優秀提案者選定の概要

(1) 最優秀提案者選定の方法

名古屋市営柳原荘2期整備事業（以下「本事業」という。）の入札は、事業提案書の提出を受け付け、入札価格と提案内容を総合的に評価して落札者を決定する総合評価一般競争入札により行った。入札公告時に公表した落札者決定基準に従って資格審査及び提案審査を行った上で、総合評価点の最も高いものを最優秀提案者とした。

(2) 審査の方法

審査は、落札者決定基準に従って入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施した。

「提案審査」は、「基礎審査」として名古屋市（以下「市」という。）が、入札書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることの確認、提出書類の全てが提出されていることの確認及び事業提案書の内容が本事業の要求水準等を充足していることについての確認を行い、基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、市営住宅PFI事業者選定懇談会（以下「懇談会」という。）での評価に基づき、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」を行った。（図1参照）

(3) 審査体制

事業提案書の審査は、市が設置した懇談会において行った。

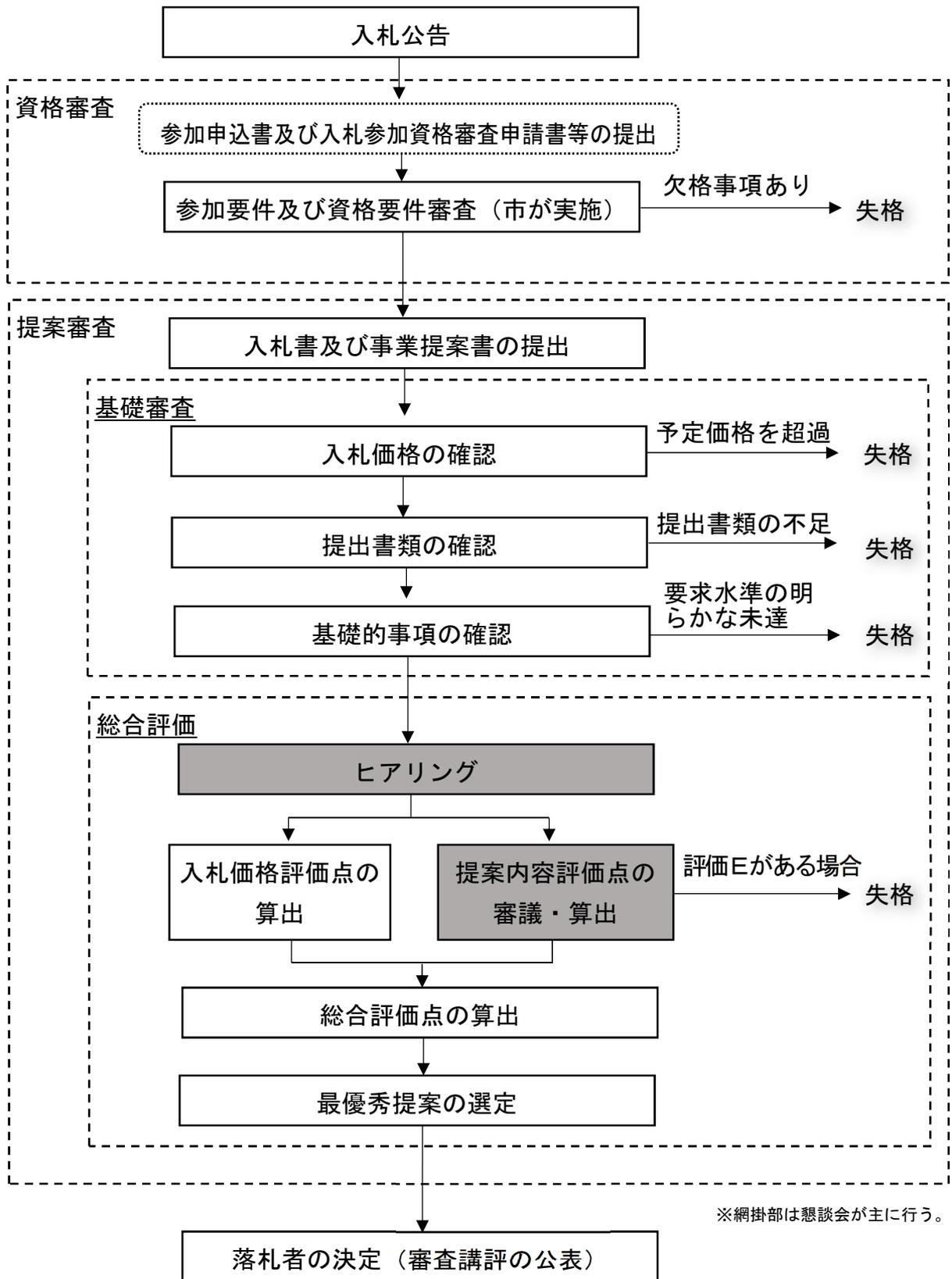
懇談会の委員は、以下3名である。（敬称略、五十音順）

委員 中井 孝幸（愛知工業大学工学部 教授）

委員 三井 哲（名古屋学院大学 名誉教授）

委員 宮崎 幸恵（東海学園大学 名誉教授）

図1 審査の進め方



2 審査の経緯

最優秀提案者選定までに至る懇談会の審査経緯及び入札手続きは以下の通りである。

表 1 懇談会の開催及び最優秀提案者選定までの経緯

日 程	事 項
平成 30 年 9 月 11 日	平成 30 年度第 1 回懇談会 (事業の概要、実施方針(案)、要求水準書(案)について)
平成 30 年 10 月 19 日	実施方針の公表
平成 31 年 1 月 30 日	平成 30 年度第 2 回懇談会 (落札者決定基準(案)、特定事業の選定について)
平成 31 年 2 月 15 日	実施方針の変更の公表 特定事業の選定
平成 31 年 3 月 25 日	平成 30 年度第 3 回懇談会 (入札公告、入札説明書、落札者決定基準について)
平成 31 年 4 月 15 日	入札公告
平成 31 年 4 月 26 日	入札説明書に関する説明会
平成 31 年 4 月 26 日 ～令和元年 5 月 10 日	入札説明書等に関する質問受付
令和元年 5 月 20 日 ～5 月 31 日	確認申請書、参加表明書等及び資格審査書類の受付
令和元年 5 月 22 日	入札説明書等に関する質問への回答公表
令和元年 6 月 14 日	資格審査結果の通知
令和元年 7 月 22 日 ～7 月 26 日	入札、事業提案書の受付
令和元年 7 月 29 日	紙入札への変更
令和元年 8 月 2 日	紙入札での入札期限
令和元年 8 月 5 日	開札
令和元年 8 月 8 日	基礎審査結果を通知
令和元年 8 月 16 日	令和元年度第 1 回懇談会 (提案書の内容確認、ヒアリングの進め方、意見交換について)
令和元年 8 月 26 日	令和元年度第 2 回懇談会 (事業者ヒアリング、提案書評価について)
令和元年 9 月 10 日	落札者の決定

3 審査の結果

(1) 資格審査

令和元年5月31日までに次の2つの応募グループから参加表明があり、全ての応募グループが参加資格要件を満たしていることを確認できたことから、資格審査の確認結果とともに提案受付番号を通知した。

表2 資格審査を通過した応募グループ

構成員	株式会社日東建設（代表企業） 株式会社市川三千男建築設計事務所 株式会社ニッショー	栄興建設株式会社（代表企業） 株式会社中建設計
提案受付番号	【35】	【46】

(2) 提案審査

ア 入札書及び事業提案書の提出

資格審査を通過した2グループから、令和元年7月26日までに事業提案書の提出があり、令和元年8月2日までに入札書の提出があった。

イ 基礎審査

市は、令和元年8月5日に開札を行い、全ての応募グループの入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。

また、提出書類の全てが提出されていることの確認及び事業提案書の内容が本事業の要求水準等を充足している等、全ての要件に適合していることが確認されたため、全ての応募グループを総合評価の対象とした。

ウ 事業者ヒアリング

基礎審査において要件に適合していると確認された全ての応募グループに対し、懇談会は、提案内容についてのヒアリングを次のとおり実施した。

実施日：令和元年8月26日（月）

会場：名古屋市役所 西庁舎12階 第17会議室

エ 提案内容に関する評価

応募グループに対するヒアリングを踏まえたうえで、懇談会による審査により提案内容に関する評価を行った。なお、提案内容に関する評価点の算出は、懇談会の委員それぞれが表3の各評価項目に対してA～Eの5段階で評価した結果に基づき、市が表4の採点基準に基づき評価点を算定し、項目ごとに平均を取る方法により実施した。

表3 評価項目の具体的な項目・評価の視点等

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			
(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	・年齢の違いや障害の有無に関わらず、誰もが安心していきいきと暮らせる市営住宅整備など、本事業の事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針を明確に構築し、本事業に対する積極的な取り組みが提案されているか。	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、各構成員の役割分担や責任分担の適切性が明確かつ適切に構築されており、自己モニタリング体制が提案されているか。	3
	市への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築	・市が行うモニタリングへの協力体制、市への報告・連絡、協議の仕組みが提案されているか。	
(3) 事業の安定性・リスク管理	資金調達計画を含む事業収支計画の適切性	・構成員、協力会社等への支払いも含め、資金調達が確実なものとなっているか。 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応等が適切か。	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・防止策等が適切に検討され、保険付保などの対応策が具体的になっているか。	
(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	・市内企業との連携・協力など、地域経済への貢献となる事業計画であるか。	3
		・地元関係者等との連携・協力による防災力の向上や地域コミュニティの形成に資する取組、地域における人材の活用などの、地域社会への貢献となる事業計画であるか。	
2 市営住宅の整備			
(1) コスト縮減	経済的な住宅整備の実現	・経済的な住棟形態の採用や、各工種において、適切なコストバランスを実現できているか。	5
	ライフサイクルコストへの配慮	・市営住宅は市政に資する社会インフラであるため、長期にわたる使用に際し人的にも技術的にも費用的にも維持管理が容易なものとなっているか。 ・部品等の更新を前提とした工法の採用等により住宅全体としての耐久性を確保し、ライフサイクルコストの縮減が配慮されているか。	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
(2) 住宅地形成	意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> 建替住棟や付帯施設等の色彩、デザイン、配置等は、既存建築物との調和や街並み景観に配慮しているか。 	5
	環境共生への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 建築物環境配慮制度(CASBEE 名古屋)における要求水準で定める評価ランク以上の取得や、環境負荷の軽減、循環型社会の実践、樹種選定など維持管理に配慮しながら団地内の緑化率を確保するなど、環境にも人にもやさしい提案となっているか。 	
(3) 共用部分	安全性	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分について、転倒、落下などの恐れのある部分に適切な措置を講じるとともに、防火、避難、消火活動上支障のない構造となっているか。 	5
	長寿社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられているか。 	
	コミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分には、必要な動線や寸法を確保することに加え、既存住棟を含めた入居者間のコミュニティ形成を誘発するような空間の確保や、施設の設置などの工夫が行われているか。 	
(4) 住戸部分	安全性	<ul style="list-style-type: none"> 住戸は日常生活、防犯、防災の面において安全に配慮したものとなっているか。 	5
	住戸性能	<ul style="list-style-type: none"> 住宅性能評価において、要求水準で定める等級以上を取得するなど、設備の使用材・配管経路・維持更新の経済性・容易性に配慮されているか。 住宅性能評価において、要求水準で定める等級以上を取得するなど、各住戸には十分な断熱性能や遮音性能を有しているか。 	
	空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> 各居室は、家具配置、動線等を考慮し、生活に支障のない間取り及び寸法が確保されているか。 水廻りは、設備機器の配置等を考慮し、機能面に配慮した有効寸法が確保されているか。 収納は、居住面積に応じて必要な空間を確保することとし、居住室内又は住戸内廊下等に面して適切に配置されているか。 	
3 施工管理・安全対策			
(1) 施工管理	工事範囲の区画	<ul style="list-style-type: none"> 工事実施範囲を仮囲いで確実に区画し、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないような提案となっているか。 	5
	無理のない全体工程表	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるような提案となっているか。 	

評価項目	具体的な項目	評価の視点	配点
	品質管理	・ ISO9001 に基づく施工品質管理や、現場で行う工程（杭工事やコンクリート工事等）の具体的かつ効果的な品質管理が行われるか。	
	廃棄物対策	・ ISO14001 による環境マネジメントや、建設廃棄物の適正な処理や再資源化、資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫が徹底されているか。	
(2) 安全対策	災害の発生防止等	・ 施工用 BCP や災害時の対応マニュアルを整備するなど、工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう万全の対策が講じられているか。	5
	工事車両	・ 地域状況に応じた工事車両動線の計画や交通誘導員の配置等が提案されているか。	
	緊急時の対応	・ 万一の事故発生時に適切な処置が行える提案となっているか。	
4 入居者移転支援に関する事項			
(1) 実施体制	・ 内覧会・入居説明会・住戸抽選会の開催、入居者からの移転相談（相談ダイヤルの開設時間に関する提案を含む）・各種手続き補助、市が行う団地廃止説明会の補助等の体制は適切であるか。		4
(2) 実施内容	・ 内覧会・入居説明会・住戸抽選会の開催、入居者からの移転相談（相談ダイヤルの開設時間に関する提案を含む）・各種手続き補助、市が行う団地廃止説明会の補助等の計画は適切であるか。		4
合 計			50

表4 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
E	要求水準未達	配点×0（失格）

各応募グループの提案内容について評価した結果、提案内容評価点数は表5のとおりである。

表5 提案内容評価点数

評価項目等	配点	提案受付番号	
		【35】	【46】
1 基本方針・実施体制等	12	8.50	5.50
(1) 本事業に関する基本方針	3	2.25	1.50
(2) 事業実施体制	3	2.25	1.50
(3) 事業の安定性・リスク管理	3	2.00	1.25
(4) 地域経済等への貢献	3	2.00	1.25
2 市営住宅の整備	20	13.32	9.58
(1) コスト縮減	5	3.33	2.50
(2) 住宅地形成	5	3.33	2.08
(3) 共用部分	5	3.33	2.92
(4) 住戸部分	5	3.33	2.08
3 施工管理・安全対策	10	6.25	6.66
(1) 施工管理	5	3.33	3.33
(2) 安全対策	5	2.92	3.33
4 入居者移転支援に関する事項	8	4.67	3.33
(1) 実施体制	4	2.67	2.00
(2) 実施内容	4	2.00	1.33
合 計	50	32.74	25.07

オ 入札価格に関する評価

各応募グループの入札価格について落札者決定基準に基づき、以下の計算式により入札価格評価点数を算出した結果は表6のとおりである。

(計算式)

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

※価格評価額 = 入札価格

表6 入札価格評価点数

提案受付番号	【35】	【46】
入札価格(税抜き)	¥636,300,000-	¥617,290,000-
入札価格評価点数	48.51 点	50.00 点

(3) 総合評価点及び最優秀提案者の選定

入札価格評価点数と提案内容評価点数を合計した総合評価点は表7のとおりであり、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応募グループ（提案受付番号【35】：代表企業 株式会社日東建設）を最優秀提案者として選定した。

表7 総合評価点

項目	配点	【35】	【46】
入札価格評価点数	50 点	48.51 点	50.00 点
提案内容評価点数	50 点	32.74 点	25.07 点
総合評価点	100 点	81.25 点	75.07 点
順位等		最優秀提案	次点

表8 最優秀提案者

提案受付番号	構成員
【35】	株式会社日東建設（代表企業）
	株式会社市川三千男建築設計事務所
	株式会社ニッショー

4 提案に対する意見

各応募グループの提案内容についての委員からの意見は、以下のとおりである。

(1) 基本方針・実施体制等

【35】	<ul style="list-style-type: none">・既存住棟や周辺環境との調和、更新性に配慮した方針が示されるとともに、駅やバス停からの住民動線や川沿いにある桜を考慮するなど柳原荘の周辺状況を踏まえた具体的な提案がされていた。・代表企業から事業統括者を選任し、事業統括者を中心とした業務履行体制を構築するとともに、構成員間の役割分担が明確化されていた。・資金調達面において代表企業の自己資金により全て対応することが示された。・リスク対応として、要求水準を上回る保険の付保の提案がされるとともに、工事中及び近隣住民への対応など具体策も提案されていた。・地域経済等への貢献として、資機材の調達や請負契約については市内企業での採用を推進することや市内企業からの購入品の調達率の提示など、具体的な提案があった。
【46】	<ul style="list-style-type: none">・既存住棟との関連性や継続性を意識し、更新性の向上や管理コストの低減の実現に関する方針が示されていた。・実施体制についてセルフモニタリング体制に関し具体的な提案があったが、グループ全体構成を踏まえた役割分担がやや不明確であった。・資金調達面において融資の確約を得ており、一定程度の目途を立てていた。・リスク対応として、要求水準を上回る保険の付保の提案がされていた。・地域経済等への貢献として、地域業者の活用や地域住民の集会などに積極的に参加するなど地域ボランティアへの参加や交流の場を設けるといった提案があったが、事業完了後の継続的な対応の考え方がやや不明確であった。

(2) 市営住宅の整備

【35】	<ul style="list-style-type: none">・間仕切り壁や杭についてなどコスト縮減に関する提案や、台所の仕様の変更や和室と洋室の選択を可能とするなど積極的な提案がされていた。・入居者の動線に配慮した建物エントランスの配置、周辺からの視線に配慮するための低層部・中層部・上層部のベランダ手摺りの仕様変更、安全面に配慮したゴミ置場の配置など周辺状況を踏まえた提案となっていた。・既存建築物との調和や景観を意識した提案がなされたほか、環境配慮について要求水準を上回る目標を掲げたり、既存住棟で採用している維持管理の容易な樹種を選定する植栽計画など環境共生への具体的な提案がされていた。・敷地内通路についてユニバーサルデザインを基本とする提案があった。・住棟周辺にベンチを設置するなど、入居者同士のコミュニティ形成に配慮した提案がされていた。
-------------	---

【46】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 振動や音の発生に配慮した杭選定の提案や、市営住宅が社会インフラであることを踏まえた維持管理がしやすい仕様を選ぶことなどイニシャルコストだけでなくライフサイクルコストへの配慮があった。 ・ 既存建築物との調和や景観を意識した提案がなされ、既設植栽と一体となる植栽計画など環境共生への配慮がされていた。 ・ 住棟周辺にベンチを設置するなど、入居者同士のコミュニティ形成に配慮した提案がされていた。
------	--

(3) 施工管理・安全対策

【35】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 夜間の歩行者へ配慮された明確な工事範囲の区画、無理のない範囲での短縮された工程など具体的な提案がされた。 ・ 各工程での施工担当者による自主検査をしたうえで元請けおよび監理者による品質検査を行うなど品質向上に向けた取り組みが提案された。 ・ 産業廃棄物処理への電子マニフェストの導入、廃棄物量の縮減策や廃棄物分別品目の設定などの廃棄物対策が提案された。 ・ 近隣の中学校や保育園と協議し、要望に応じた工事への対応や周辺道路の清掃など周辺への配慮がされていた。
【46】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事区域の明確な区画、無理のない範囲での短縮された工程など具体的な提案がされた。 ・ ISO 9001の基準に基づく品質管理が提案された。 ・ 産業廃棄物処理に対する電子マニフェストの導入、建築資材の再利用などの廃棄物対策が提案されたほか、リサイクル推進体制が具体的に提案されており、建設副産物のリサイクル率上昇への配慮がされていた。 ・ 周辺環境における配慮、安全通行の確保策が工夫されている点、また、安全管理計画書を作成する点など安全に対する意識の高さを感じられた。 ・ 周辺住民からの意見の聴取方法の提案や道路の汚れ防止・清掃活動などの周辺美化対策、学校や保育園の通学・通園時間への対応など、周辺への配慮がされていた。

(4) 入居者移転支援に関する事項

【35】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専任担当者を配置し、直接訪問を重視するなど入居者の立場に立った目線での提案がされていた。 ・ 移転相談ダイヤルの開設時間外における対応についても入居者の立場に立った目線での提案がされていた。 ・ 内覧会や説明会の開催について、人員配置や会場の設定、会場への移動方法など具体的な提案がされていた。
------	---

【46】	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急時の対応や市との報告体制などの提案がされていたが、入居者との対応の方針がやや不明確であった。 ・市営住宅における抽選の考え方を理解し、公正・公平な抽選方法に配慮されていた。 ・説明会の開催について、会場や移動手段など具体的な提案がされていた。
------	--

5 総評

参加のあった2グループからの提案は、いずれも意欲的で創意工夫にあふれ、随所に市が予め示した要求水準を上回る提案内容を含むものであった。

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、株式会社日東建設を代表企業とするグループを最優秀提案者として選定した。

最優秀提案については、豊富な実績を有する各構成員の経験に基づいた具体的な検討がなされた、グループ独自のノウハウ、工夫に基づいたものであり、市の財政負担の縮減及び公共サービス水準の向上が期待される優れた提案であった。

今後、株式会社日東建設を代表企業とするグループが事業契約締結の後、本事業を実施する際には、具体的な提案内容を確実に実行することは当然のこと、以下の事項についても十分に配慮し、本事業の更なる向上に努めるよう要望する。

- 間仕切壁をはじめとした提案がされている諸事項について、維持管理がしやすくなるよう市とよく協議し、更なる検討を行うこと。
- 建物の維持管理や植栽の管理に配慮し、和室と洋室の選択や植栽の樹種選定にあたっては、維持管理に関する仕組みも含めて市とよく協議し、更なる検討を行うこと。
- 身障単身者向け住戸の配置や斜路などバリアフリーに配慮が必要な部分については、更なる検討を行うこと。
- 景観や防犯の観点から、自転車駐輪場の配置については、更なる検討を行うこと。
- 工事用仮囲いなど、工事中における施工管理や安全対策に配慮し、更なる検討を行うこと。
- 内覧会、抽選会などの移転支援スケジュールについて、入居者に配慮し、更なる検討を行うこと。

最後に、2グループから提出をいただいた事業提案は、いずれも本事業の趣旨を十分理解した素晴らしい内容であった。本事業に対する熱意ある提案に対して高く評価しており、重ねてここに深く感謝を申し上げる。