

(別添資料)

名古屋市宮東芳野荘整備事業

審査講評

令和6年11月25日

名古屋市

目次

1	審査の方法及び審査の体制	1
	(1) 審査の方法	1
	(2) 審査の体制	1
2	審査の経緯	3
3	審査の結果	4
	(1) 資格審査	4
	(2) 提案審査	4
	(3) 総合評価点数及び最優秀提案者の選定	8
4	提案に対する意見	9
	(1) 基本方針・実施体制等	9
	(2) 市営住宅の整備	9
	(3) 工事中の環境対策・安全管理	9
	(4) 入居者移転の支援	9
	(5) 用地活用の企画・提案	9
	(6) 企業の技術力	10
	(7) 技術者の能力	10
5	総評	11

1 審査の方法及び審査の体制

(1) 審査の方法

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や、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った。

さらに、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）

(2) 審査の体制

懇談会は、市が設置し、外部委員3名により構成している。

<市営住宅PFI事業者選定懇談会委員>

※五十音順

氏名	所属	専門分野
生田 京子	名城大学 理工学部 建築学科 教授	建築デザイン 住宅・公共施設
黒田 達朗	椋山女学園大学 現代マネジメント学部 現代マネジメント学科 教授	都市・地域経済学 公共経済学
中井 孝幸	愛知工業大学 工学部 建築学科 教授	建築計画 施設計画

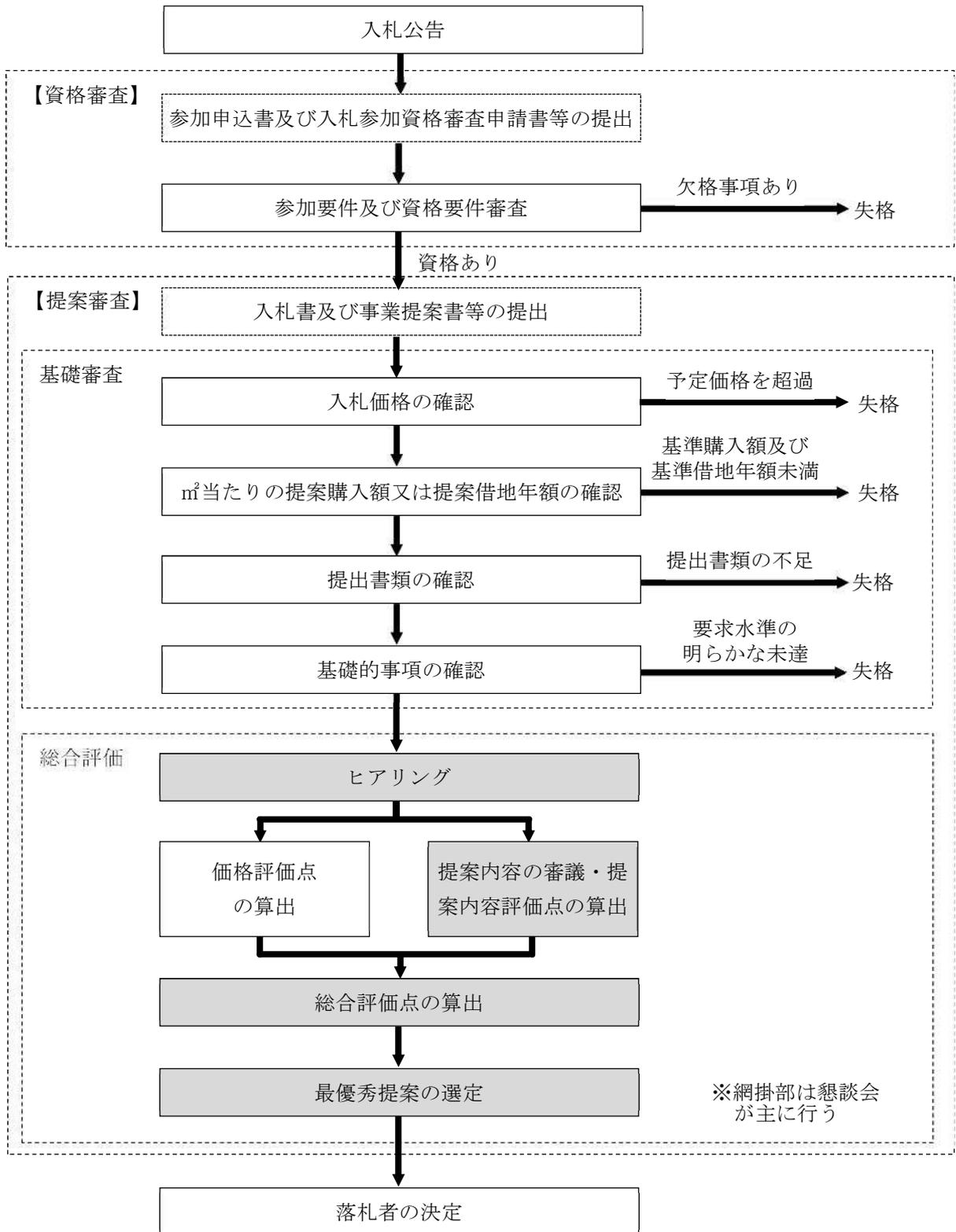


図-1 審査の進め方

2 審査の経緯

審査の経緯は以下のとおりである。

表-1 審査の経緯

日 程	事 項
令和5年10月23日	懇談会（第1回） （事業の概要、実施方針（案）、要求水準書（案））
令和5年12月15日	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和5年12月15日 ～令和5年12月28日	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付
令和6年1月26日	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見に対する回答の公表
令和6年3月27日	懇談会（第2回） （落札者決定基準、事業者選定スケジュール及びヒアリング実施要領）
令和6年3月29日	特定事業の選定の公表
令和6年4月24日	入札公告及び入札説明書等の公表
令和6年4月24日 ～令和6年5月14日	入札説明書等に関する質問の受付 （確認申請書、入札参加表明書等及び参加資格審査書類の受付）
令和6年5月24日	資格審査結果の通知
令和6年5月31日	入札説明書等に関する質問に対する回答の公表
令和6年7月24日 ～令和6年7月31日	入札提案書類提出の受付
令和6年8月30日	開札
令和6年9月4日	懇談会（第3回） （事業者ヒアリング、提案書評価について）
令和6年9月5日	落札者の決定

3 審査の結果

(1) 資格審査

令和6年5月14日までに、表-2の応募グループから参加表明があり、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 関電不動産開発株式会社
提案受付番号	【27】

(2) 提案審査

ア 入札及び事業提案書の提出

資格審査を通過したグループから、令和6年7月31日までに入札書及び事業提案書の提出があった。

イ 基礎審査

市は、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を確認した。

さらに、令和6年8月30日に開札を行い、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、また活用用地に係る提案購入額が基準購入額以上であることを確認した。

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応募グループに対し提案内容についてのヒアリングを、令和6年9月4日に開催した懇談会で実施した。

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、懇談会において提案内容に関する評価を行った。また、提案内容評価点は、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た。

なお、具体的な評価項目及び提案内容評価点の内訳は、表-3のとおりである。

表-3 評価項目の具体的な項目・評価の視点等

評価項目	具体的項目	評価の視点	配点
1 基本方針・実施体制等			
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	市営住宅等整備と用地活用とを地域の特性を踏まえつつ一体的に実施することで相乗効果を発揮するなど、本事業における基本方針を明確に構築するとともに、本事業に対する積極的な取り組みが提案されているか	2
事業実施体制	代表企業及び構成員の役割・責任の明確性・適切性	代表企業及び構成員の役割分担や責任分担が明確かつ適切になされることで、事業の各段階におけるセルフモニタリングが適切に遂行される体制がなされているか	2
	市への協力体制、報告・連絡・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	
事業の安定性・リスク管理	事業収支計画の適切性	構成員や協力企業への支払いも含め、資金調達が現実的なものとなっているとともに、事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応が適切に検討されているか	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・防止策等が適切に検討され、保険付保などの具体的な対策がなされているか	
地域経済等の活性化	地域経済や地域社会の活性化の提案	地元企業との連携・協力や地域コミュニティの向上に資する取り組みなど、地域経済や地域社会の活性化に資する事業計画であるか	2
2 市営住宅の整備			
維持管理への配慮 ※デジタル技術等を活用した取り組みを高く評価する	ライフサイクルコストへの配慮	耐用年数 80 年以上を前提としたライフサイクルコスト縮減の観点から、将来にわたる維持管理への配慮や、部材や設備等の修繕間隔を長くするような工夫がなされているか	8
周辺環境との調和	配置計画	入居者の日常生活における動線への配慮や、入居者間のコミュニティ形成を図るような住棟・附帯施設の配置となっているか	5
	意匠・景観	建替住棟や附帯施設等の色彩、デザインは、近隣建築物との調和やまちなみ景観に配慮しているか	
	環境共生等への配慮	環境負荷の軽減、循環型社会の実践など、地球環境や生活環境に配慮した環境にも人にもやさしい提案となっているか	
共用部	安全性	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
	ユニバーサルデザインへの配慮	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	

評価項目	具体的項目	評価の視点	配点
専用部	安全性・快適性	防犯、防災、遮音、採光など、安心安全かつ快適で良質な住環境を形成するための工夫がなされているか	5
	空間の確保	各居室は、家具配置やスイッチ・コンセントの位置、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	
3 工事中の環境対策・安全管理			
施工計画 ※デジタル技術等を活用した取り組みを高く評価する	合理的な工程	効率的かつ効果的な工事スケジュールや工期の短縮など、施工の合理化を図りつつも要求される性能を確実に確保する計画となっているか	3
	品質管理	杭工事やコンクリート工事など、現場で行う工程ごと具体的かつ効果的な品質管理が計画されているか	
環境対策	環境負荷低減への工夫	建設副産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なされているか	2
	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がなされているか	
安全管理・労務管理 ※デジタル技術等を活用した取り組みを高く評価する	災害の発生防止等	工事現場内における事故等の災害発生の防止策や、万一災害が発生した際に周辺地域へ害が及ばないよう万全の対策が講じられているか	2
	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 入居者移転の支援			
実施体制		市が実施する説明会や各種手続きの補助、内覧会や説明会、入居者からの移転相談対応等の体制は適切か	2
実施内容		入居者の状況に応じた適切な配慮がなされ、入居者移転が円滑に進むような提案となっているか	4
5 用地活用の企画・提案			
活用用地の企画力		地域特性を踏まえた活用用地の有効活用を図り、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮した、地域のまちづくりに資する活用計画であるか	8
活用計画の確実性		事業の確実性や継続性に関する根拠等は適切か	4
6 企業の技術力			
業務遂行力 ※デジタル技術等を活用した実績を高く評価する		類似の工事及び業務の施工実績（実績は平成 21 年度以降のものに限る）	2
7 技術者の能力			
業務遂行力		配置予定の統括責任者、管理技術者及び監理技術者の実績・能力（実績は平成 21 年度以降のものに限る）	2

表-4 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	評価率
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	普通	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

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【27】
1 基本方針・実施体制等	8	6.00
本事業に関する基本方針	2	1.50
事業実施体制	2	1.50
事業の安定性・リスク管理	2	1.50
地域経済等の活性化	2	1.50
2 市営住宅の整備	23	16.84
維持管理への配慮	8	6.00
周辺環境との調和	5	2.92
共用部	5	4.17
専用部	5	3.75
3 工事中の環境対策・安全管理	7	4.91
施工計画	3	2.25
環境対策	2	1.33
安全管理・労務管理	2	1.33
4 入居者移転の支援	6	4.50
実施体制	2	1.50
実施内容	4	3.00
5 用地活用の企画・提案	12	7.00
活用用地の企画力	8	4.00
活用計画の確実性	4	3.00
6 企業の技術力	2	1.50
7 技術者の能力	2	2.00
合計	60	42.75

オ 入札価格に関する評価

応募グループが提示した入札価格及び活用用地に係る提案購入額について、以下の計算式により算定した価格評価点は表-7 のとおりである。

表-6 価格評価点の算定式

<p>価格評価点=40×（入札参加者中の最低の価格評価額(※1)） / （入札参加者の価格評価額）</p> <p>※1：価格評価額とは、A から B を引いた額をいう</p> <p>【共通】</p> <p>A=入札価格</p> <p>【活用用地を購入する場合】</p> <p>B=提案購入額</p> <p>【活用用地を借地する場合（借地年数が比較倍率を下回る場合）】</p> <p>B=提案借地年額×借地年数</p> <p>【活用用地を借地する場合（借地年数が比較倍率を上回る場合）】</p> <p>B=提案借地年額×比較倍率（※2）</p> <p>※2：比較倍率とは、基準購入額（㎡単価）を基準借地年額（㎡単価）で除した額をいう</p>

表-7 入札価格評価点数

提案受付番号	提案受付番号 【27】
A：入札価格（税抜き）	金 2,608,000,000 円
B：提案購入額	金 944,000,000 円
入札価格評価点数	40.00 点

（3）総合評価点数及び最優秀提案者の選定

価格評価点と提案内容評価点とを合計した総合評価点は表-8 のとおりであり、落札者決定基準に基づき、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【27】）を最優秀提案者として選定した。

表-8 総合評価点

項目	配点	提案受付番号 【27】
入札価格評価点数	40 点	40 点
提案内容評価点数	60 点	42.75 点
総合評価点	100 点	82.75 点
順位等		最優秀提案

4 提案に対する意見

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

- ・市営住宅をとりまく状況、事業目的及び事業内容を理解し、社会経済情勢に対応することのできる良質な住宅供給の実現が見込まれる具体的な提案がなされていた。
- ・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、実績を踏まえた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。

(2) 市営住宅の整備

- ・主要外装建材等について、将来的な維持管理コストの縮減に関する具体的な提案であった。
- ・配管の布設状況を三次元 CAD (BIM モデル) で構築し、将来的な維持管理に活用する提案など、デジタル技術を活用する提案がなされていた。
- ・日常の安全面確保や災害に強い住環境の実現が見込まれるとともに、共用部などにおけるユニバーサルデザインに配慮された提案であった。
- ・専用部について、防犯性及び防災性に配慮するとともに、採光、遮音性及び断熱性等、快適で良質な日常生活がおくられるための具体的な工夫のある提案であった。

(3) 工事中の環境対策・安全管理

- ・随所に効率的かつ効果的な工事スケジュールや工期の短縮の工夫がなされており、施工の合理化を図りつつも要求される性能を確保する提案であった。
- ・検査や杭、躯体などの品質確保体制、建設副産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について具体的な提案がなされていた。
- ・工事中における周辺住民への安全配慮や安全管理体制の構築や緊急時の対応マニュアルの作成など、デジタル技術を活用する提案がなされていた。

(4) 入居者移転の支援

- ・事業の適正かつ円滑な運営体制を確保するとともに、業務繁忙期の人員体制についても具体的な提案があった。
- ・移動困難者への配慮や相談窓口の開設など、入居者の状況に応じた適切な配慮がなされ、入居者移転が円滑に進むような提案であった。

(5) 用地活用の企画・提案

- ・地域の歴史や利便性などの特性を活かしつつ、多世代の居住を促すことで、コミュニティ形成を図る提案であった。

(6) 企業の技術力

- ・代表企業及び構成員ともに、豊富な事業実績を有するものであった。

(7) 技術者の能力

- ・配置予定の統括責任者、管理技術者及び監理技術者は、本事業をすすめるうえで、必要な資格及び非常に豊富な事業実績を有するものであった。

5 総評

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。

最優秀提案は、豊富な実績を有する各構成員の経験に基づいて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。

○市営住宅及び活用用地の配置計画について、地域周辺のまちづくりや地域としてのコミュニティ形成が図られるよう更なる検討を行うこと。特に新築住宅等整備用地と活用用地との境界沿いに計画されている機械式駐車場の配置については、市営住宅の住民と民間分譲マンションの住民との良好なコミュニティの形成を阻害する要因にもなりかねないため、住民間のコミュニティ形成にも配慮した配置計画を再度検討すること。

○市営住宅の住民が安心・安全で快適な住生活を営むことができるよう、歩車分離に配慮した配置や維持管理しやすい植栽計画、引越車両スペースの位置など、配置計画について更なる検討を行うこと。

最後に、提出をいただいた事業提案は、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ます。