

公社鳴子第1住宅建替事業

審査結果・審査講評

令和6年7月

愛知県住宅供給公社

目次

1	はじめに	1
2	審査結果	2
(1)	落札者（最優秀提案者）	2
(2)	提案概要	2
(3)	評価値	2
3	審査講評	3

〈 参 考 〉

I	審査の方法	5
(1)	落札者の決定方法	5
(2)	審査の方法	5
(3)	審査の体制	5
II	審査の経緯	7
III	審査の結果	8
(1)	資格審査	8
(2)	提案審査	8

1 はじめに

この度、当社が公社鳴子第1住宅建替事業の入札公告を行った結果、1者から提案があり、当社の総合評価審査委員会による審議・審査の結果、落札者（最優秀提案者）を決定しました。

提案内容は、本事業の設計、建設及び既存住棟等の解体撤去の各業務について、落札者のノウハウや創意工夫が盛り込まれた提案となっており、当社が本事業に求める要求水準を十分に上回ったものでした。

審査結果について講評し、本事業が事業期間に渡り、安定的かつ円滑に実施され、本事業の目的が達成されることを期待します。

2 審査結果

(1) 落札者（最優秀提案者）

落札者名	構成員
大明建設・市川三千男建築設計 共同企業体	大明建設株式会社（代表企業・施工業務） 株式会社市川三千男建築設計事務所（設計業務）

(2) 提案概要

新住宅建設用地の 整備	敷地面積		1,405.67 m ²
	建替住棟	棟数	1棟
		延べ面積	2,432.87 m ²
		階数	5階
		構造	RC造
		住戸タイプ	1LDK
	1LDK（対面型システムキッチン）		30戸
	2K		10戸
	計		50戸
	付帯施設 等	駐車場	一般
車いす用			1台
自転車置場		25台	
	バイク置場	5台	
創出用地の整備	敷地面積		809.27 m ²

<簡易全体パース>



(3) 評価値 ※評価値の算出は「参考 Ⅲ(2)提案審査」を参照。

落札者名	評価値
大明建設・市川三千男建築設計共同企業体	1.4856 点

3 審査講評

落札者である大明建設・市川三千男建築設計共同企業体（以下「共同企業体」という。）の技術提案は、意欲的で創意工夫にあふれ、公社が予め提示した要求水準を上回る提案内容を含むものでした。

その提案は、公社が求める提案評価項目を積極的に提案するとともに、配置・施設計画がシンプルでデザイン性が高く、基本的なコンセプトの「若者・子育て、高齢者（単身・夫婦）世帯等が安心・安全に暮らせる住宅」にも沿った、魅力ある公社賃貸住宅を実現することが期待されるものでありました。

今後、共同企業体と設計・工事請負契約を締結することになりますが、本事業の実施にあたり、提案内容を着実に遂行するとともに、表1の内容について十分配慮し、本事業の更なる向上に努めてください。

最後に、共同企業体の技術提案は、本事業の趣旨を十分理解した素晴らしい内容であり、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。

<表1 一覧表>

No	項目	
1	工程計画	<p>事業概要書のスケジュール（案）は、事業の工期内完了のため、工程を前倒しさせるための工夫が見られた提案を示されました。</p> <p>一方で、工期内に地域・近隣対応（学区・町内会・自治会、教育・福祉施設関係、住宅周辺住民、重機・工事車両搬入路周辺住民、家屋調査対象住戸、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に規定する関係者等）、施工・安全・品質管理等が着実に行える工程計画について検討が望まれます。</p> <p>また、モデルルームの早期整備について期待したいところです。</p>
2	配置計画	<p>配置計画では、外構、建物、計画諸室等をコンパクトにまとめ、工夫が見られた提案を示されました。</p> <p>一方で、東側駐車場等のディテールでの必要寸法が着実に確保できるよう留意してください。</p>
3	住棟計画	<p>住棟計画は全体的にシンプルでデザイン性が高い提案を示されました。</p> <p>一方で、実施設計時に次のことについて検討が望まれます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根中央の凹部の雨仕舞 ・エントランス採光計画（ごみ置き場とエントランス建物一体化における自然採光の確保）
4	近隣対策	<p>取壊し時の騒音・粉塵・振動対策について、防音パネルで建物を囲うなど、近隣に配慮した提案を示されました。</p> <p>施工計画の作成にあたっては、散水の方法、重機や工事車両の通行など、具体的な近隣対策を示してください。</p>
5	提案評価項目	<p>設計提案「創出用地は、要求水準目標値の 800 m²を超える提案」では、創出用地の面積を 809.27 m²とした提案を示されました。</p> <p>一方で、その面積は敷地面積の参考実測値により算出していると思われるので、現地測量を行った後も、提案面積を満足するように留意してください。</p>
6	〃	<p>設計提案「国土交通省の子育て支援型共同住宅推進事業（補助事業）の対象となる仕様の提案」では、住戸の LDK(2)タイプ及び共用部分を補助対象仕様とした提案を示されており、大変熱意を感じました。</p> <p>一方で、住戸の床面積が補助対象「40 m²以上」を下回っていたため、補助対象仕様とならなかったことについては、実施設計時での改善が望まれます。</p>

< 参 考 >

I 審査の方法

(1) 落札者の決定方法

落札者の決定方法は、入札時に技術提案を求め、価格以外の要素と価格を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式一般競争入札としました。

入札公告時に公表した落札者決定基準に基づき、評価値の最も高い者を落札者としました。

(2) 審査の方法

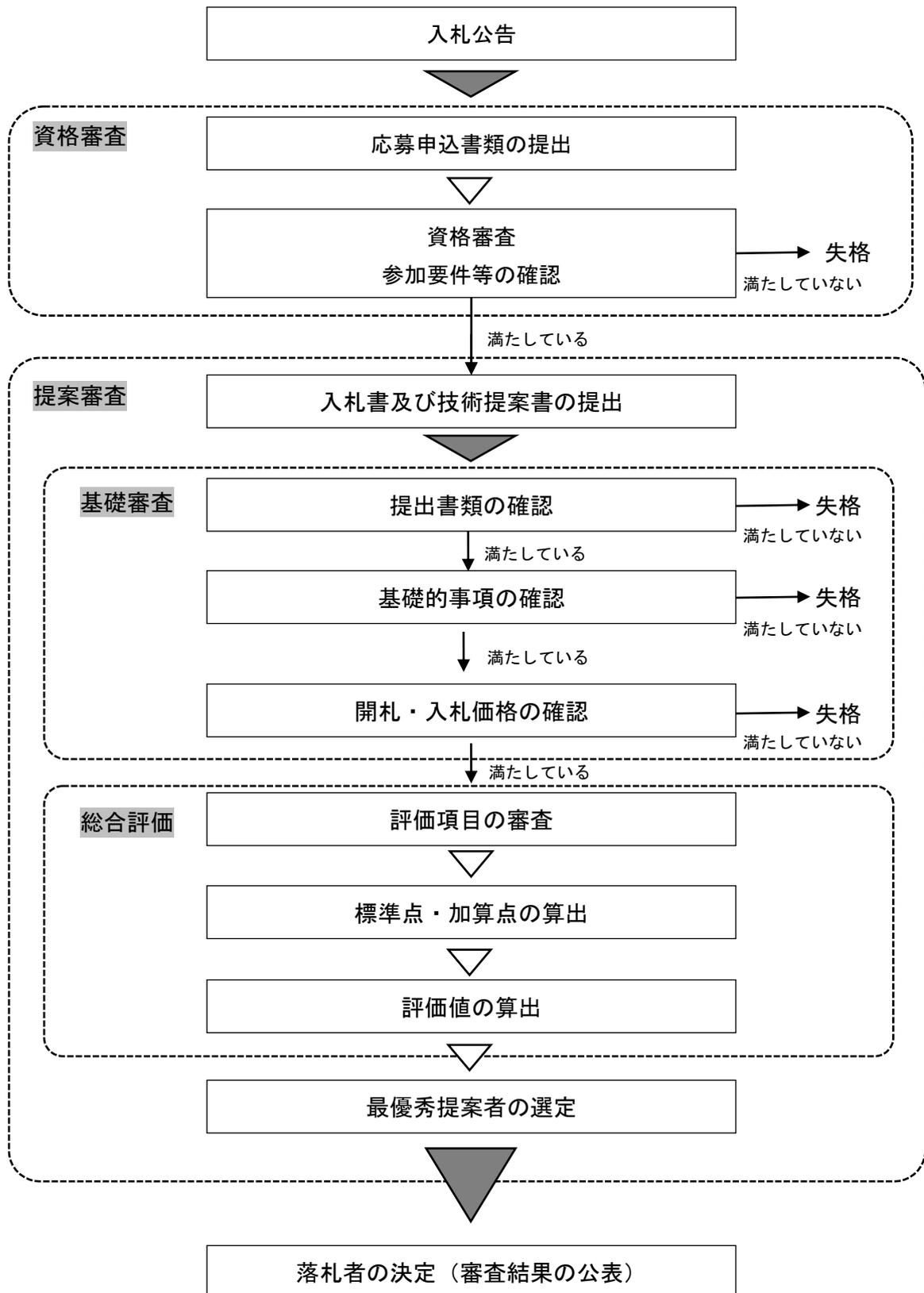
審査は、落札者決定基準に基づき、競争入札参加資格要件の充足を確認する「資格審査」を行った後、提案内容を評価する「提案審査」を行う、2段階審査により実施しました。

なお、「提案審査」は、入札価格や本事業の基本的条件及び要求水準を満足しているか否かを確認する「基礎審査」を行った後、提案内容の水準を総合的に評価する「総合評価」を行いました。

(3) 審査の体制

審査は、公社が設置した公社鳴子第1住宅建替事業に係る総合評価審査委員会（以下「委員会」という。）において行いました。

<落札者決定までの流れ>



II 審査の経緯

委員会の開催及び落札者決定までの経緯は表2のとおりです。

<表2 委員会の開催及び落札者決定までの経緯>

日 程	内 容
令和6年2月20日、3月13日	第1回・第2回委員会開催 (落札者決定基準の審議・議決)
令和6年3月29日	入札公告(入札説明書等の公表・交付)
令和6年4月12日	現地見学会の開催
令和6年4月1日～4月12日	入札説明書等に対する質問の受付
令和6年4月17日	入札説明書等の質問に対する回答
令和6年4月15日～4月22日	参加表明書及び競争入札参加資格確認申請書兼誓約書等の受付
令和6年5月8日	第3回委員会開催(応募者の資格審査)
令和6年5月9日	応募者の資格審査結果の通知
令和6年4月15日～5月9日	入札書・技術提案書に対する質問の受付
令和6年5月23日	入札書・技術提案書の質問に対する回答
令和6年6月13日～6月18日	入札書・技術提案書の受付
令和6年6月19日	開札
令和6年6月27日	第4回委員会開催(入札参加者の提案審査・最優秀提案者の選定)
令和6年7月3日	入札書・技術提案書の審査結果、最優秀提案者の選定及び落札者の決定通知
令和6年7月19日	落札者及び提案の公表

Ⅲ 審査の結果

(1) 資格審査

令和6年4月22日までに参加表明書及び競争入札参加資格確認申請書兼誓約書等（以下「応募申込書類」という。）の受付を行ったところ、表3の1者から応募申込書類の提出があり、資格審査を行いました。

資格審査の結果、入札説明書に定める競争入札参加資格要件を満たしていることを確認しました。

<表3 応募者の概要>

共同企業体名	構成員
大明建設・市川三千男建築設計 共同企業体	大明建設株式会社（代表企業・施工業務） 株式会社市川三千男建築設計事務所（設計業務）

(2) 提案審査

令和6年6月18日までに資格審査を通過した上記応募者から入札書及び技術提案書の提出を受け、以下の基礎審査及び総合評価を行いました（以下、入札書及び技術提案書を提出した応募者を「入札参加者」という。）。

ア 基礎審査

入札参加者の提案内容が、落札者決定基準に定める基礎審査項目（提出書類の確認、基礎的事項の確認及び開札・入札価格の確認）を満たしているか審査を行いました。

その結果、基礎審査項目を満たしていることを確認しました。

イ 総合評価

落札者決定基準に定める提案評価項目について、各項目の採点基準で評価し、表4のとおり採点しました。

(ア) 評価項目の審査

入札参加者が提案評価項目毎に提案した内容について、要求した提案基準を満たしているかを審査しました。

(イ) 標準点・加算点の算出

a 標準点の算出（配点100点）

技術提案書が要求水準書及び設計要領（建築・設備）を満たしていることを確認したため100点としました。

b 加算点の算出（配点66点満点）

(ア) 評価項目の審査結果を踏まえ、表4のとおり算出しました。

<表4 提案評価項目及び採点> ※ 採点「―」は入札参加者からの提案が無かったもの。

大項目	提案評価項目	配点	採点
技術提案に関する評価			
事業方針・スケジュール等	入札説明書等に基づき、様式 4-1-3 事業概要書に以下の全項目について記載している。①事業方針及び実施体制、②スケジュール、③工程管理及びコスト管理	3	3
施工管理・品質管理・安全管理等	入札説明書等に基づき、様式 4-1-4 施工計画書及び仮設計画図に以下の全項目について記載している。①施工管理、品質管理及び安全管理、②近隣対策及び取壊し時の騒音・粉塵・振動対策	2	2
入居促進策の取組	入札説明書等に基づき、様式 4-1-3 事業概要書に「入居促進策の取組」を行うことを記載している。	1	1
労働環境改善の取組	入札説明書等に基づき、様式 4-1-4 施工計画書及び仮設計画図に「建設現場における労働環境改善の取組（週休2日制工事、建設現場への男女別快適トイレや更衣室等の設置）」を行うことを記載している。	1	1
設計提案			
創出用地	創出用地は、要求水準目標値の 800 m ² を超える提案。	3	3
住棟	居住環境に配慮し、住棟の全ての階高Hが、要求水準（2,850mm以上）を超える提案。2,850mm < H ≤ 2,900mm の場合…配点1点、2,900mm < H ≤ 3,000mm の場合…配点2点、3,000mm < H の場合…配点3点	3	2
〃	要求水準で示す手すりの高さについて、転落防止機能をより高めるため、バルコニー、共用廊下及び共用階段の全ての箇所において、足がかりからの高さHが次の場合による提案。1,100mm < H ≤ 1,200mm の場合…配点1点、1,200mm < H ≤ 1,300mm の場合…配点2点、1,300mm < H の場合…配点3点	3	2
〃	住宅表示制度における要求性能について、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること（5-1）断熱等性能等級5のUA値≤0.6（ZEH基準）」とする提案。	3	3
〃	住宅表示制度における要求性能について、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること（5-2）一次エネルギー消費量等級5のBEI≤0.9」とする提案。	3	3
〃	屋上断熱は、要求水準よりも高い省エネ効果のある外断熱を提案。	3	3
〃	屋上防水は、太陽光システムを導入することを理解し、高耐久性、高遮熱性及び軽重量である工法を提案。	3	―
〃	国土交通省の子育て支援型共同住宅推進事業（補助事業）の対象となる仕様の提案。なお、次のことに留意してください。 ①同事業の申請・交付は公社が受けます。②請負者は会計検査等に協力してください。③仕様等の詳細は子育て支援型共同住宅サポートセンター 子育て支援型共同住宅推進事業 (kosodate-sc.jp)を参照してください。	3	0
〃	外壁の磁器質タイルは、入居促進策（デザイン性）に配慮し、要求水準のエントランス外壁のみでなく、他の箇所にも計画（追加する施工面積A）した提案。ただし、施工場所は維持管理に配慮して、1階の東側妻面、北側、南側に限ります。 A ≤ 50 m ² …配点1点、50 m ² < A …配点2点	2	―
〃	要求水準で示すラウンジの室内に整備するテーブル等の木材利用に合わせて、壁または天井の仕上げの一部に木材利用する提案。なお、木材は水に強く、腐りにくい木材の使用、防腐処理を施す等、耐久性を高めること。	1	―
〃	高齢者に配慮し、全住戸内において、緊急ブザーを設置する提案。（住戸情報盤及びカメラ付き住戸玄関子機にて発報。また、スマートフォンも連携。）設置2箇所：便所・洗面脱衣室 …配点1点、設置4箇所：便所・洗面脱衣室・玄関・主寝室 …配点2点	2	2

大項目	提案評価項目	配点	採点	
住 棟	住戸のユニットバスのサイズは、よりゆとりある 1317 を採用する提案。(3プランのうち1プラン以上)	1	-	
	住戸内において、ペアガラスは要求水準よりも省エネ効果のある Low-E ガラスを全住戸で採用する提案。	1	-	
	将来的なりニューアルに配慮し、最上階及びその下階の界壁のうち4構面(8住戸→4住戸に間取り変更)で、2住戸間を直接行き来できるように界壁の一部を構造に影響なく取り外すことができる提案。(音響透過損失 Rr-50 以上)	2	2	
	付帯施設等	EV 車充電設備用コンセント(1台分)設置(配線等を含む)し、EV 車充電を可能とする提案。(電力メーター・施錠式 BOX 付)	2	-
	”	駐車場の区画線は、維持管理に配慮し、一般的な白線(単線)ライン引き以上のU字型ライン、ブロック等を採用する提案。	1	1
	”	建物全体の防犯機能向上のために、要求水準に示すフェンスよりも、乗り越えが難しい、高さ 2,000 mm 以上のフェンスを採用する提案。	1	-
	入居促進	建設時の足場に入居募集の垂れ幕を設置。(掲示位置・内容は設置前に公社と協議)	1	1
	”	要求水準に示す入居者募集用モデルルームの整備とともに、家具等のインテリアを整備した提案。	1	1
	近隣対策	取壊し工事の防音パネルを全方面で採用した提案。	3	3
企業の技術力に関する評価	企業評価対象工事の実績(過去10年:平成26年4月1日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績)。 2件以上…配点2点、1件…配点1点、該当なし…失格	2	2	
	ISO9001 認証取得の有無。 認証あり…配点1点、認証なし…配点0点	1	1	
配置予定の監理技術者の能力に関する評価	技術者評価対象工事の施工実績(過去10年:平成26年4月1日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績)。 2件以上…配点2点、1件…配点1点、該当なし…失格	1	1	
	CPD(継続教育)実績(令和4年4月1日から入札参加申込書を提出するまでに完了した実績)。12単位/年以上…配点2点、6単位/年以上…配点1点、該当なし…配点0点	2	2	
配置予定の設計業務を統括する管理技術者の能力に関する評価	技術者評価対象工事の設計実績(過去10年:平成26年4月1日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績)。 2件以上…配点2点、1件…配点1点、該当なし…失格	2	2	
	CPD(継続教育)実績(令和4年4月1日から入札参加申込書を提出するまでに完了した実績)。12単位/年以上…配点2点、6単位/年以上…配点1点、該当なし…配点0点	2	2	
地域精通度・地域貢献度に関する評価	主たる営業所の所在地。名古屋市内にあり…配点2点、愛知県内にあり…配点1点、該当しない…配点0点	2	2	
	地域内における企業評価対象工事の施工実績の有無(過去10年:平成26年4月1日から応募申込書類を提出するまでに完了した実績)。名古屋市内で実績あり…配点2点、愛知県内で実績あり…配点1点、該当しない…配点0点	2	2	
	あいち女性輝きカンパニー認証又は女性活躍推進法に基づく認定(えるぼし認定)の有無。認証あり又は認定あり…配点1点、認証なし又は認定なし…配点0点	1	0	
	ISO14001 認証取得の有無。 認証あり…配点1点、認証なし…配点0点	1	1	
計		66	48	

(ウ) 評価値の算出

表5のとおり、標準点、加算点及び入札価格を踏まえ、落札者決定基準に定める評価値算定式により、評価値を算出しました。

<表5 評価値一覧表>

入札参加者名	大明建設・市川三千男建築設計共同企業体
標準点	100点
加算点	48点
入札価格 ^{※1}	879,670,000円
評価値 ^{※2}	1.4856点

※1 入札価格は消費税及び地方消費税を含む。

予定価格は882,970,000円（消費税及び地方消費税を含む）。

※2 評価値 = {(標準点+加算点) ÷ 標準点} ÷ (入札価格 ÷ 予定価格)。

評価値の端数は、小数点第5位を四捨五入。

(エ) 落札者の決定

本事業の入札参加者は1者であり、(ウ)の評価値算出の結果を踏まえ、大明建設・市川三千男建築設計共同企業体を落札者として決定しました。