山口県知事　二井　関成　様

　高井県営住宅整備等事業について落札者決定基準に基づき審査を行い、最優秀入札提案を選定しましたので、その結果について次の審査講評のとおり、報告します。

　平成１８年9月１４日

防府・高井県営住宅東ブロックＰＦＩ事業者選定委員会

委員長　吉村　　弘
委　員　河田　　格
委　員　中山　修身
委　員　前田　哲男
委　員　村越　千幸子

高井県営住宅整備等事業

審査講評

平成１８年　９月１４日

防府・高井県営住宅東ブロック
ＰＦＩ事業者選定委員会

１　審査の経緯

本事業における、選定委員会の開催及び審査の経緯は以下のとおりである。

＜審査の経緯＞

委員会	開催日	主な審議内容
第１回選定委員会	平成１７年１１月２５日	事業者選定方法
第２回選定委員会	平成１８年　２月　９日	落札者決定基準（案）
第３回選定委員会	平成１８年　３月１６日	落札者決定基準
第４回選定委員会	平成１８年　６月１３日	資格審査
第５回選定委員会	平成１８年　７月２５日	基礎審査、提案書審査
第６回選定委員会	平成１８年　８月２１日	提案書審査
第７回選定委員会	平成１８年　９月　１日	価格審査、最優秀入札提案選定

２　審査結果

２－１　資格審査

以下に示す５グループから入札参加表明があり、各委員は、自身と入札参加グループに係る企業との間に、入札説明書に規定する資本関係又は人的関係がないことを、相互に確認した。

この上で、提出された入札参加資格審査申請書を審査した結果、何れの入札参加グループも入札説明書に示す参加資格要件を具備していることを確認した。

＜入札参加者＞（五十音順）

入札参加グループ名	代表企業	構　成　員
協和興産グループ	株式会社協和興産	協和建設工業株式会社 株式会社ﾛｰﾀﾘｰｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ 東光電設株式会社 株式会社安原設備工業 株式会社塩見 富士商株式会社 中央設計株式会社
山陽建設工業グループ	山陽建設工業株式会社	成長建設株式会社 株式会社土井工務店 成長機電株式会社 株式会社三和設備工業 中電技術コンサルタント株式会社
ｻﾝﾖｰｺﾝｻﾙﾀﾝﾄグループ	ｻﾝﾖｰｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ株式会社	大栄建設株式会社 塚原建設株式会社 株式会社高砂工務店 前村電気工事株式会社 株式会社白上水道 株式会社大建設計福岡事務所 山口防災工業株式会社

安成工務店グループ	株式会社安成工務店	株式会社友田組 福永建設株式会社 和田電機株式会社 株式会社新ホーム 株式会社美建築設計事務所 株式会社原弘産ＰＦＩｲﾝｳﾞｪｽﾄﾒﾝﾄ 復建調査設計株式会社山口支社
洋林建設グループ	洋林建設株式会社	澤田建設株式会社 大海電機株式会社 桂工業株式会社 大旗連合建築設計株式会社 株式会社笹戸建築事務所 株式会社ゼクタ

２－２　入札価格の確認

資格審査において入札参加資格があると認めた５つのすべてのグループが入札に参加し、入札提案書を提出した。

県において、入札書を即時開札し入札価格の確認を行った。県営住宅整備等事業に対する入札価格については、何れのグループも県の予定価格の制限の範囲内であることを確認した。付帯事業用地に対する入札価格については、何れのグループの提案も土地を賃借又は借地権設定としており、入札説明書に示す賃付料年額による提案であることを確認した。

以上を踏まえた入札価格の確認等の報告を受けた。

２－３　提案審査

落札者決定基準に基づき、以下のとおり提案審査を行った。この提案審査は、入札参加者名を伏せた匿名により行った。

（１）基礎審査

５グループの提案書の内容について、落札者決定基準に示す基礎審査チェックリストの基本要件の審査を行ったところ、何れのグループの提案書も基本要件を満たしていることを確認し、適格とした。

（２）提案書審査

５グループの提案書の内容について、落札者決定基準に示す審査項目ごとに、定められた加点付与基準により、評価の内容・指針に基づく審査を行った。

審査方法は、各委員が全審査項目の評価を行い、その結果を平均することにより提案書評価点を決定した。

＜加点付与基準＞

評価区分	評価の意味合い	係数
A	提案内容が特に優れている	1.0
B	ＡとＣの中間	0.75
C	提案内容が優れている	0.5
D	ＣとＥの中間	0.25
E	提案内容が優れていない	0

提案書審査の結果は以下のとおりである。

＜提案書審査結果＞

審査項目	配点	グループ名				
		1	2	3	4	5
1．事業実施計画						
事業の安定性	3点	2.25点	0.90点	0.90点	0.90点	1.35点
リスク管理	2点	1.20点	1.00点	1.00点	1.10点	1.20点
小　計	5点	3.45点	1.90点	1.90点	2.00点	2.55点
2．全体整備計画						
地域景観への配慮	3点	0.90点	2.10点	2.55点	1.80点	0.90点
周辺環境への配慮	3点	0.75点	2.10点	2.25点	1.95点	1.80点
地域づくりへの貢献	2点	1.10点	1.30点	1.50点	1.50点	0.90点
小　計	8点	2.75点	5.50点	6.30点	5.25点	3.60点
3．県営住宅整備計画						
住棟計画	3点	0.75点	2.55点	1.95点	1.50点	1.35点
住戸計画	3点	1.05点	1.80点	2.10点	1.35点	2.40点
屋外計画	2点	0.50点	1.80点	1.00点	1.20点	0.60点
安心安全への配慮	3点	1.35点	2.55点	1.95点	2.10点	2.10点
長寿命化への配慮	3点	1.65点	2.55点	1.95点	0.90点	1.35点
小　計	14点	5.30点	11.25点	8.95点	7.05点	7.80点
4．県営住宅の設計施工体制						
品質確保の確実性	2点	1.00点	1.60点	1.20点	1.00点	0.90点
円滑な工事の実施	2点	0.90点	1.00点	0.90点	1.20点	1.30点
環境への配慮	1点	0.30点	0.75点	0.65点	0.70点	0.55点
小　計	5点	2.20点	3.35点	2.75点	2.90点	2.75点
5．県営住宅維持管理計画						
確実な実施体制	2点	1.40点	1.30点	1.00点	1.50点	0.40点
適切な業務実施計画	1点	0.50点	0.70点	0.60点	0.50点	0.70点
小　計	3点	1.90点	2.00点	1.60点	2.00点	1.10点
6．付帯事業計画						
事業の内容	2点	1.00点	1.00点	1.50点	1.40点	1.40点
事業実施の確実性	1点	0.30点	0.30点	0.55点	0.60点	0.75点
小　計	3点	1.30点	1.30点	2.05点	2.00点	2.15点
7．提案全体に係る項目						
地域経済への配慮	1点	0.45点	0.50点	0.50点	0.75点	0.50点
事業の理解、取組姿勢	1点	0.35点	0.80点	0.70点	0.75点	0.70点
小　計	2点	0.80点	1.30点	1.20点	1.50点	1.20点
提案書評価点	40点	17.70点	26.60点	24.75点	22.70点	21.15点

（3）価格審査

提案書評価点を決定した後に、５グループの入札価格について価格審査を行い、落札者決定基準に示す算定式により価格評価点を算出した。

各グループの入札価格等及び価格審査の結果は以下のとおりである。

＜算定式＞

価格評価点＝（１－（価格Ｂ／価格Ａ）^{6}）×６０

価格Ａ＝県営住宅整備等事業の予定価格－付帯事業用地の設定負担額※1
　　＝2,358,283,400 円－21,923,064 円
　　＝2,336,360,336 円
価格Ｂ＝県営住宅整備等事業の提案価格※2－付帯事業用地の提案負担額※3

価格Ａ及び価格Ｂの算定に当たっては、以下の設定により算定するものとし、現在価値換算した額に１円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

※１ 付帯事業用地の設定負担額
　付帯事業用地 1,000 ㎡を借地により 20 年間活用すると県が設定した場合の、用地賃借料総額（1,372 円＊1000 ㎡＊20 年）の現在価値換算額 21,923,064 円（割引率 2.5%）

※２ 県営住宅整備等事業の提案価格
　入札参加者の入札価格

※３ 付帯事業用地の提案負担額
（用地取得の場合）
　用地取得の１㎡当たりの提案価格に提案面積を乗じて得られた、付帯事業実施企業の提案購入価格（入札金額）
（用地賃借・借地権設定の場合）
　用地賃借・借地権設定する場合の１㎡当たりの賃借料 1,372 円に、提案賃借面積及び提案賃借期間を乗じて得られた、付帯事業実施企業の提案賃借料総額（入札金額）の現在価値換算額（割引率 2.5%）

＜各グループの入札価格等＞

予定価格等	県営住宅整備等事業の予定価格 ①	付帯事業用地の設定負担額 ②	価格A (①－②)
	2,358,283,400円	21,923,064円	2,336,360,336円

	ｸﾞﾙｰﾌﾟ名	県営住宅整備等事業の提案価格 ①´	付帯事業用地の提案負担額		価格B (①´－②´)
			活用形態	入札金額 / 提案負担額 ②´	
入札価格等	1	1,977,723,728円	賃借	82,320,000円	1,911,954,535円
				65,769,193円	
	2	1,985,517,850円	賃借	82,315,335円	1,919,752,384円
				65,765,466円	
	3	2,031,176,000円	賃借	27,988,800円	2,008,814,475円
				22,361,525円	
	4	1,962,007,084円	賃借	38,158,750円	1,932,286,503円
				29,720,581円	
	5	2,153,173,628円	賃借	31,803,333円	2,128,403,069円
				24,770,559円	

＜価格審査結果＞

審査項目	配点	グループ名				
		1	2	3	4	5
価格評価点	60	41.98点	41.53点	35.76点	40.80点	25.70点

価格評価点は、小数点第３位以下を四捨五入し、小数点第２位まで算出。

（４）最優秀入札提案の選定

５グループの入札提案書について、提案書審査による提案書評価点と、価格審査による価格評価点の合計により、総合評価点の算出を行った。

この結果、選定委員会は、最も高い総合評価点を得たグループ２（協和興産グループ）の入札提案を、最優秀入札提案として選定した。

審査の結果は以下のとおりである。

＜審査結果まとめ＞

審査項目	配点	グループ名				
		1	2	3	4	5
基礎審査	－	適格	適格	適格	適格	適格
提案書審査（提案書評価点）	40	17.70点	26.60点	24.75点	22.70点	21.15点
価格審査（価格評価点）	60	41.98点	41.53点	35.76点	40.80点	25.70点
総合評価点 (提案書評価点＋価格評価点)	100	59.68点	68.13点	60.51点	63.50点	46.85点

３　総評

本事業は、本県初のＰＦＩ方式による事業であること、県内経済活性化の目的等から建設企業を県内企業に限定した参加資格要件としていること、高井県営住宅の東ブロック部分の整備等に加え付帯事業用地を設定し民間事業の提案を行うことなどの諸条件の中で、多岐にわたる業務の遂行が求められた。こうした中、限られた期間内にもかかわらず、入札参加された５グループが県内企業を中心とするコンソーシアム（企業連合体）を形成し、また、意欲的かつ創意工夫に満ちた提案書を作成、提出されたことに対し、その熱意と努力に多大なる敬意をここに表するものである。

まず、提案書審査における主な審査項目について、優れた提案として評価したものを中心に総評する。

「１．事業実施計画」においては、事業の安定性では、プロジェクトファイナンスによる融資計画、追加融資枠の設定や配当の内部留保などの提案がなされる中、金融機関からの融資確約書や条件規定書が盛り込まれている提案について評価した。また、リスク管理では、リスク分析や各種保険、特別目的会社（以下「ＳＰＣ」という。）のマネジメント企業設定などのリスク管理方策が示される中、保守管理企業のバックアップ体制を確保している提案について評価した。

「２．全体整備計画」においては、県営住宅の住棟配置や階数設定、付帯事業の施設形態などにおいて特徴ある提案がなされる中、地域景観への配慮では、豊かな沿道景観や既存の景観について配慮があるか、周辺環境への配慮では、北側の戸建住宅に対する圧迫感等の軽減への配慮があるか、地域づくりへの貢献では、地域コミュニティ形成への貢献として外構計画の工夫等により魅力的な土地利用計画となっているかなどに着目し、これらに関して実効性、具体性、有効性のある提案について評価した。

「３．県営住宅整備計画」においては、４階建てから７階建てまでの様々な工夫された県営住宅の計画による提案がなされる中、住棟計画では南側採光、構造的な安定性及び共用部の動線等への配慮があるか、住戸計画では入居者の使い勝手に配慮した間取り、動線の工夫及び自然通風の確保がなされているか、屋外計画では歩車分離、安心して利用できる幼児遊園及び駐車場やゴミ置場の位置など日常動線への配慮がなされているか、安心安全面では水害、地震及び防犯対策などへの有効な方策があるか、長寿命化では構造体の品質や工法及び仕上等の効率的な更新等への対応策があるかなどに着目し、これらに関して実効性、具体性、有効性のある提案について評価した。

「４．県営住宅の設計施工体制」においては、企業における品質管理システムの有効活用や工事に際しての様々な方策が提案される中、品質確保では第三者による構造チェックやデザインレビュー、円滑な工事ではホームページ上での工事状況の公開やクレーム窓口の設置、環境配慮では廃棄物処理方法の具体性及び断熱強化による室内環境負荷軽減など、より具体的で効果が期待される提案について評価した。

「５．県営住宅維持管理計画」においては、要求水準において求める保守管理体制及び各業務の実施内容を的確に反映した計画が提案される中、実施体制ではより迅速で確実な業務の実施と緊急時の対応、業務実施計画ではＥＶの遠隔操作閉じ込め救出システムや防災訓練実施及び消防設備点検時の入居者負担の軽減など、独自の提案や具体性のある提案について評価した。

「６．付帯事業実施計画」においては、近隣既存店舗の移転によるスーパーマーケット事業と月極駐車場の整備運営事業の２業種が提案される中、スーパーマーケットの提案では周辺住民ど

うしのコミュニケーション創出や地元雇用について一定の評価を行い、駐車場事業の提案では県営住宅整備に伴い予想される路上駐車の解消策とする点を評価した。また、事業提案に当たり周辺環境の調査やアンケート実施による需要予測などを実施している提案について評価した。

「7．提案全体に係る項目」においては、地域経済への配慮では、県内業者の活用や県産材の使用などの提案がみられる中、より具体的な県内業者の活用検討や工事現場を中高生の学習の機会に活用する提案について評価した。事業の理解度及び取組姿勢では、事業への一定の理解度が示される一方、やや提案作成の熟度に差異がみられた中、細部にわたってよく考えられた提案や事業理念に沿った堅実な提案について評価した。

以上により、提案書審査においては、グループ２が最も高い提案書評価点を得た。

次に、価格審査については、どのグループも県の予定価格の制限の範囲内であり、価格評価点の算定の結果、グループ１が最も高い価格評価点を得た。

総合評価点の算定の結果、グループ２が最も高い総合評価点を得て最優秀入札提案に選定された。

グループ２の入札提案は、周辺景観や環境に配慮した住棟配置やボリューム設定、コミュニティ形成への貢献が期待される利便性に優れた住戸及び屋外計画、さらには設備や工法等細部にわたるきめ細かな提案など、アイデアあふれる魅力的な提案であった。

事業実施段階にあたっては、これらの提案の実現と併せ、付帯事業における景観への配慮等本事業をさらに良いものとするための努力を期待するとともに、付帯事業も含めた事業の安定性や確実性に対して、金融機関等と早急に協議を進め、より一層の検討がなされることを希望し、委員会として申し添えたい。

グループ２以外のグループの入札提案においても優れた点が多々あり、今後の県営住宅の整備・維持管理等に様々な形で示唆を与えるものであった。

本事業に入札参加されたグループにおいては、この経験を踏まえて、今後のＰＦＩ事業の展開並びに本県の公営住宅整備、住宅施策及びまちづくりに一層寄与されることを切に願うところである。

４　個別講評

提案書審査における各グループに対する各審査項目について、優れた提案として評価したもの及びその他提案のうち特筆すべきものは以下のとおりである。

（１）事業実施計画

【グループ１】

- 事業の安定性については、金融機関から融資条件規定書付き融資確約書を取得するとともに、金融機関への返済額１回分をＳＰＣの口座へリザーブすることとしている点を評価した。また、建設企業による劣後融資を予定し、追加融資枠（劣後融資）の設定が提案されている。
- リスク管理については、消防設備等保守管理業務について予め代替企業を確保している点を評価した。また、保険会社によるリスク分析、ＳＰＣマネジメント企業の設定が提案されている。

【グループ２】

- 事業の安定性については、金融機関から関心表明書を取得している。また、劣後融資枠の設定が提案されている。

・ リスク管理については、保険会社によるリスク分析、ＳＰＣマネジメント企業の設定、危機管理システムの構築が提案されている。

【グループ３】

・ 事業の安定性については、金融機関から関心表明書を取得している。また、劣後融資枠の設定が提案されている。
・ リスク管理については、ＳＰＣマネジメント企業の設定等が提案されている。

【グループ４】

・ 事業の安定性については、金融機関から関心表明書を取得している。また、構成員による劣後融資を予定し、追加融資枠（劣後融資）の設定が提案されている。
・ リスク管理については、非常時連絡体制の構築が提案されている。

【グループ５】

・ 事業の安定性については、金融機関から融資条件規定書付き関心表明書を取得するとともに、金融機関への返済額１回分をＳＰＣの口座へリザーブすることとしている点を評価した。また、構成員による劣後融資を予定し、事業終了時一括返済としており、さらに追加融資枠（劣後融資）の設定が提案されている。
・ リスク管理については、消防設備等保守管理業務について予め代替企業を確保している点を評価した。また、保険会社によるリスク分析、ＳＰＣマネジメント企業の設定が提案されている。

（２）全体整備計画

【グループ１】

・ 地域景観への配慮については、県営住宅において、西ブロックの既設住棟との連続性のある外観デザインが提案されている。
・ 周辺環境への配慮については、県営住宅及び付帯事業施設の双方を北側県道からセットバックさせオープン空間を確保する計画となっている。
・ 地域づくりへの貢献については、工事中における周辺道路、剣川等の定期的な清掃やコンポスト設置などが提案されている。

【グループ２】

・ 地域景観への配慮については、県営住宅の住棟を４階及び６階とし、階数の違いを利用してスカイラインに変化を与え山並みと調和させた点や、山並みや剣川の既存景観への視線を確保する計画を評価した。
・ 周辺環境への配慮については、県営住宅を敷地に対し斜めの配置とし建物の短辺方向を見せることで圧迫感を軽減している点や、県営住宅の配置を工夫し階数を抑えることで、周辺住戸に与える日影、電波障害の軽減に努めており、影響が少ない点などを評価した。
・ 地域づくりへの貢献については、付帯事業用地内に東側道路に沿って１．５ｍの歩道を設置するなど、具体的かつ有効な方策が提案されている。

【グループ３】

・ 地域景観への配慮については、県営住宅の住棟を５階及び６階とし、山並みや剣川の既存景観への視線を確保する計画や、付帯事業用地を約 1000 ㎡とし県営住宅においてゆとりのある屋外空間となっている点を評価した。
・ 周辺環境への配慮については、県営住宅を敷地に対し斜めの配置とし建物の短辺方向を見せることで圧迫感を軽減している点や、県営住宅の配置を工夫し階数を抑えることで、周辺住戸に与える日影、電波障害の軽減に努めており、影響が少ない点などを評価した。付帯事業については建物施設がないため、日影や電波障害が発生していない。

・　地域づくりへの貢献については、地域に開かれた公園施設や隣接する休憩スペースなど地域コミュニティ形成のための提案を評価した。

【グループ４】

・　地域景観への配慮については、県営住宅において、西ブロックの既設住棟との連続性のある外観デザインや市の木などの効果的な使用が提案されている。
・　周辺環境への配慮については、県営住宅による電波障害について周辺への影響が少ない提案がされている。付帯事業については建物施設がないため、日影や電波障害が発生していない。
・　地域づくりへの貢献については、周辺地域に居住する三世代が触れ合える場としての多目的広場の設置を評価した。

【グループ５】

・　地域景観への配慮については、県営住宅において、既存の建物軸を継承して配置したシンプルなスカイラインの計画となっている。
・　周辺環境への配慮については、県営住宅を北側県道からセットバックさせオープン空間としての駐車場を確保する計画となっている。また、電波障害の影響について確実な対策を講じる提案がされている。付帯事業については建物施設がないため、日影や電波障害が発生していない。
・　地域づくりへの貢献については、県道に開かれた児童遊園や回遊型散策路が提案されている。

（３）県営住宅整備計画

【グループ１】

・　住棟計画については、すべての住棟を北側県道を軸線として南東向きの配置としている。ＥＶを住棟端に配置し、ＥＶに近接してＳ型・M型住戸（以下「小型住戸」という。）を配置している。平面構成として、住棟両端に一時避難スペースや避難バルコニーの提案がされている。
・　住戸計画については、３ＬＤＫ、３ＤＫの居室を南側に 3 室設けた明るい住戸プランが提案されている。
・　屋外計画については、団地の中心に児童遊園やケヤキ並木の配置が提案されている。
・　安心安全への配慮については、耐震製品の採用などが提案されている。
・　長寿命化への配慮については、高効率の給湯器や住宅部品のメーカーや品番を統一し将来の更新を経済的にする等の方策が提案されている。

【グループ２】

・　住棟計画については、住棟をすべて南向きとし、県道に対し斜めの配置としている。ＥＶを住棟の中心に配置し、ＥＶに近接して小型住戸を配置している。平面構成としてスパンの小さい小型住戸をスパンの大きい住戸で挟み込むことにより構造的に安定させている点に加え、高齢者住戸を挟み込むことにより、高齢者への声かけなどが生まれ良好なコミュニティ形成が期待できる点などを評価した。
・　住戸計画については、小型住戸を高齢者や車いす使用者の入居を前提に計画し、折りたたみ収納いすの設置、住戸専用面積に対する高い収納率の確保等、日常生活に対する細かい配慮がある。また、全般的に細かい点まで検討されており具体的な提案がされている。
・　屋外計画については、歩行者動線と車両動線が完全に分かれた屋外動線計画や、安心してアクセスが可能な日当たりのよい快適な屋外空間、南側擁壁の緑化等を評価した。また、ゴミ置き場や屋外照明の配置、植栽計画などが具体的に検討されている。
・　安心安全への配慮については、防災について多面的、具体的かつ有効な提案がなされ

ており、防犯や日常の安心についても防犯カメラの設置、ベークアウトや階段勾配を緩やかにする等、多くの点に優れた提案がされている点を評価した。

・ 長寿命化への配慮については、躯体の耐用年数の長寿命化に対する具体的な方策や劣化等級３の確保、クロスを腰壁部分で貼り分けるなど、具体的な指標や方策に基づく提案や有効な方策の提案を評価した。また、全ての住棟を6階以下、高さ２０m以下とすることで、連結送水管等の各種設備を不要としライフサイクルコストを大幅削減するという、維持管理について有効な提案や適切なスケルトン・インフィルの考え方を評価した。

【グループ３】

・ 住棟計画については、住棟をすべて南向きとし、県道に対し斜めの配置としている。ＥＶを住棟の中心に配置している住棟と、住棟の端に配置している住棟とがあり、小型住戸はＥＶ付近に配置している。また、有効なアルコーブが計画されている点を評価した。
・ 住戸計画については、全タイプ浴室に窓があり、確実な通風が期待できる点やすべて引き戸で計画されている点を評価した。また、全般的に細かい点まで検討されており具体的な提案がされている。
・ 屋外計画については、歩車分離がほぼ可能であり、南側の快適な屋外空間などが提案されている。
・ 安心安全への配慮については、共用廊下の手すりを住戸側に設置するなど安心して日常生活を送るための方策が提案されている。
・ 長寿命化への配慮については、ハーフＰＣボイドスラブの採用により住戸プランの変更に自由度を確保している点や将来用設備配管スペースの確保等を評価した。

【グループ４】

・ 住棟計画については、2 つの住棟を南向きとし、1 棟の一部を南東向きの配置としている。ＥＶは住棟端に配置し、Ｓ型住戸をＥＶ付近に配置している。
・ 住戸計画については、３ＬＤＫ、３ＤＫは南面する居室が 3 室あり、１ＬＤＫにおいても南面する居室が２室あり、全て引き戸で計画されている。
・ 屋外計画については、入居者と近隣住民のふれあいの場としての多目的広場の計画を評価した。
・ 安心安全への配慮については、車いす使用者用駐車場に屋根を設け、雨天時の外出に配慮するなど安心して日常生活を送るための方策を評価した。
・ 長寿命化への配慮については、内装・設備の取替えやすさや耐久性などが提案されている。

【グループ５】

・ 住棟計画については、2 つの住棟を南東向きとし、1 棟を南向きの配置としている。ＥＶは住棟端に配置し、小型住戸をＥＶ付近に配置している。
・ 住戸計画については、全タイプ浴室に窓があり確実な通風が期待できること、すべて引き戸で計画されていること、家事動線の短縮化が図られていること等、安心で快適な住生活を送るための方策を評価した。また、全般的に細かい点まで検討されており具体的な提案がされている。
・ 屋外計画については、ふれあいの散策路や日当たりのよい幼児遊園等が計画されている。
・ 安心安全への配慮については、将来の消防法改正に備えた先駆的な整備や耐震製品の採用、防災ファニチュアを検討している点などを評価した。また防犯カメラの検討が提案されている。
・ 長寿命化への配慮については、間取りの可変性について、可変間仕切りシステムや移

動タイプ収納ユニットの提案がされている。

（４）県営住宅の設計施工体制

【グループ１】

・ 品質確保の確実性については、ＩＳＯ９００１に基づく品質管理システムが提案されている。
・ 円滑な工事の実施については、事故防止や安全確保、近隣の負担軽減などについての方策が提案されている。
・ 環境への配慮については、具体的な方策が提案されている。

【グループ２】

・ 品質確保の確実性については、第三者ピアチェックの実施、各住戸タイプ毎の仕上げの確認のためのサンプルルームの設置、床遮音性能確認の複数回実施など、品質管理手法についての具体的かつ有効な方策を評価した。また、ＩＳＯ９００１に基づく品質管理システムが提案されている。
・ 円滑な工事の実施については、事故防止や安全確保、近隣の負担軽減などについての方策が提案されている。
・ 環境への配慮については、最終処分場及び中間処理場の具体名を明記し確実な処理を行うなどの、具体的な方策が示されている点を評価した。

【グループ３】

・ 品質確保の確実性については、建築を専門とする学識経験者等の第三者によるデザインレビューの実施を評価した。また、ＩＳＯ９００１に基づく品質管理システムが提案されている。
・ 円滑な工事の実施については、事故防止や安全確保、近隣の負担軽減などについての方策が提案されている。
・ 環境への配慮については、ハーフＰＣを採用するなどの、具体的な方策が提案されている。

【グループ４】

・ 品質確保の確実性については、ＩＳＯ９００１に基づく品質管理システムが提案されている。
・ 円滑な工事の実施については、クレーム対応の一元化や工事状況のホームページでの公開などについての具体的な方策を評価した。
・ 環境への配慮については、断熱強化による室内環境負荷軽減などの具体的な方策を評価した。

【グループ５】

・ 品質確保の確実性については、ＩＳＯ９００１に基づく品質管理システムが提案されている。
・ 円滑な工事の実施については、苦情・要望の受付窓口や夜間防犯灯などの具体的な方策を評価した。
・ 環境への配慮については、具体的な方策が提案されている。

（５）県営住宅維持管理計画

【グループ１】

・ 確実な実施体制については、消防設備等保守管理業務において確実かつ迅速な体制の提案を評価した。
・ 適切な業務実施計画については、業務内容が適切に把握された提案がされている。

【グループ２】
- 確実な実施体制については、エレベーター維持管理業務において確実かつ迅速な体制が提案されている。
- 適切な業務実施計画については、ＥＶの遠隔操作閉じ込め救出システムの活用などを評価した。

【グループ３】
- 確実な実施体制については、適正な体制が提案されている。
- 適切な業務実施計画については、業務内容が適切に把握された提案がされている。

【グループ４】
- 確実な実施体制については、全体体制として保守管理窓口の一元化を図り、クレーム等の受付窓口を防府市内に設置する点を評価した。
- 適切な業務実施計画については、業務内容が適切に把握された提案がされている。

【グループ５】
- 確実な実施体制については、適正な体制が提案されている。
- 適切な業務実施計画については、消防設備等保守管理業務における入居者のプライバシーへの配慮及び効率的な点検業務の提案を評価した。

（６）付帯事業計画

【グループ１】
- 事業の内容については、近隣店舗の移設によるスーパーマーケット事業の提案であり、地域住民を対象としたイベント実施、地元雇用について提案がされている。
- 事業実施の確実性については、過去の事業経歴に基づく事業収支計画がなされている。

【グループ２】
- 事業の内容については、近隣に存するグループ企業の店舗の移設によるスーパーマーケット事業の提案であり、地域住民を対象としたイベント実施等、地域コミュニケーションの活性化へ配慮した提案がされている。
- 事業実施の確実性については、建物の具体的な配置計画を検討し、事業者の経験値に基づく事業収支計画がなされている。

【グループ３】
- 事業の内容については、月極駐車場事業の提案であり、現地調査及び周辺利便施設調査の実施、複数業種の比較検討を行っている。県営住宅整備による周辺道路への路上駐車防止への貢献について提案されている。
- 事業実施の確実性については、周辺地域のニーズを踏まえた需要予測が行われている。

【グループ４】
- 事業の内容については、月極駐車場事業の提案であり、現地調査の実施、複数業種の比較検討を行っている。県営住宅整備による周辺道路への路上駐車防止への貢献について提案されている。
- 事業実施の確実性については、周辺地域のニーズを踏まえた需要予測や安定的な事業実施に向けてのＰＲの取り組みを評価した。

【グループ５】
- 事業の内容については、月極駐車場事業の提案であり、現地調査及び周辺利便施設調査の実施、複数業種の比較検討を行っている。県営住宅整備による周辺道路への路上駐車防止への貢献について提案されている。
- 事業実施の確実性については、周辺地域のニーズ把握やアンケート実施による需要予測、自動販売機設置による収入の安定化を評価した。

（７）提案全体に係る項目

【グループ１】

・　地域経済への配慮については、全ての専門工事の地元企業への発注、県産材の使用が提案されている。
・　事業の理解、取組姿勢については、優れた事業実施計画が示された提案となっており、本事業に対する積極的な取組姿勢が示されている。

【グループ２】

・　地域経済への配慮については、下請けを含めた業務委託の県内業者への優先発注、県産材の使用が提案されている。
・　事業の理解、取組姿勢については、全般的に提案が具体的で細部までよく検討された提案となっており、本事業の目的をよく理解するとともに、積極的な取組姿勢が示されていることを評価した。

【グループ３】

・　地域経済への配慮については、協力会社等の県内企業の活用、県産材の使用が提案されている。
・　事業の理解、取組姿勢については、コモンスペースの提案など独創的でユニークな提案が行われており、本事業に対する積極的な取組姿勢が示されている。

【グループ４】

・　地域経済への配慮については、工事現場を中高校生の学習の機会に活用する提案や、活用予定の専門工事業者について具体的に検討されている点などを評価した。
・　事業の理解、取組姿勢については、事業理念に沿った堅実な提案となっており、本事業の目的をよく理解するとともに、積極的な取組姿勢が示されていることを評価した。

【グループ５】

・ 地域経済への配慮については、協力企業等の地元企業の活用、県産材の使用が提案されている。
・ 事業の理解、取組姿勢については、提案にあたって詳細な調査を実施する等、本事業に対する積極的な取組姿勢が示されている。

以上