

平成 26 年度市営福浜住宅 8 棟耐震等改修事業

審査講評

平成 27 年 2 月

福岡市営住宅耐震改修事業審査委員会

## 1. 審査体制

本事業において、「福岡市営住宅耐震改修事業審査委員会設置要綱」に基づき、専門知識を有する学識経験者により構成される審査委員会を設置し、選考を行った。

審査委員会の委員は、以下のとおりである。

委員長	蛭川 利彦	九州大学大学院人間環境学研究院教授
副委員長	岡田 知子	西日本工業大学デザイン学部建築学科教授
委員	柴田 久	福岡大学工学部社会デザイン工学科教授

## 2. 審査委員会開催経緯

審査委員会の開催日と主な議題は以下に示すとおりである。

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	平成26年7月31日	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員長・副委員長選出</li><li>・審査委員会設置要綱説明</li><li>・発注仕様書及び事業者選定基準の作成方針について</li></ul>
第2回	平成26年8月27日	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業者選定基準案について</li><li>・様式集案について</li><li>・その他公表資料案について</li></ul>
第3回	平成26年12月24日	<ul style="list-style-type: none"><li>・第二次審査について</li><li>・提案内容についての意見交換</li></ul>
第4回	平成27年1月8日	<ul style="list-style-type: none"><li>・応募者ヒアリング</li><li>・意見交換及び加点審査</li></ul>
第5回	平成27年1月20日	<ul style="list-style-type: none"><li>・加点審査（確定）</li><li>・最優秀提案者の選定</li><li>・審査講評の作成方針について</li></ul>

### 3. 審査経過

公募型プロポーザル方式により平成 26 年 9 月 19 日付で募集を行い、事業者選定基準に基づき、審査が行われた。

#### (1) 参加表明書の提出状況

参加表明書の提出期限である平成 26 年 11 月 10 日までに 4 者からの提出があった。

#### (2) 第一次審査

市は、第一次（資格審査）を実施し、いずれの応募者も参加資格を有することを確認した。

#### (3) 第二次審査に係る提案書の提出状況

提案書の提出期限である平成 26 年 12 月 12 日までに 2 者から応募辞退届けの提出を受け、最終的に以下の 2 者から提案書の提出があった。

受付番号	グループ名	グループ構成	
11	藤・匠グループ	代表企業	株式会社藤建設
		構成企業	株式会社匠建築研究所
		協力企業	株式会社 GEN 設計 株式会社富士ピー・エス
14	広田・アトリエ BBS グループ	代表企業	株式会社広田工務店
		構成企業	株式会社アトリエ BBS
		協力企業	株式会社大有設計

#### (4) 第二次審査

##### ① 提案価格の適格審査

市は、上記、応募者から提出された提案価格が上限価格の範囲内であることを確認した。

##### ② 基礎審査

市は、上記、応募者から提出された提案書の内容が、発注仕様書に定める事項を満たしていることを確認した。

##### ③ 加点審査

審査委員会は、事業者選定基準に基づき、加点審査を行った。

加査審査の結果は以下のとおりである。

			受付番号 11	受付番号 14	
審査項目		配点	得点	得点	
施工中の配慮	居住性の確保	・施工中の騒音、振動、粉塵、臭気について、低減、または十分な対応策が講じた提案となっているか。 ・施工中の採光及び通風を確保する提案となっているか。 ・インフラ等を含め入居者の生活環境に与える影響について工期短縮等、回避・軽減を図った提案となっているか。	10	7.00	7.00
	居住性の確保	・施工中において、廊下や駐車場等の共用スペースを可能な限り確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。	4	2.80	4.00
	居住性の確保	・施工中において、住戸のバルコニー等の専有スペースを可能な限り確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。	4	4.00	4.00
	安全確保	・施工中の入居者及び近隣住民等の安全確保の方策や防犯対策等を図った提案となっているか。	4	2.80	2.80
		22	16.60	17.80	
施工後の配慮	居住性の確保	・施工後の住戸の採光、通風及び眺望を確保できる提案となっているか。	8	5.60	2.40
	居住性の確保	・施工後において、廊下や駐車場等の共用スペースを確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。	6	4.20	4.20
	居住性の確保	・施工後において、住戸バルコニー等の専有スペースを確保し、使い勝手等への配慮がなされた提案となっているか。	6	6.00	6.00
	景観への配慮	・外観デザイン等、周辺地域の景観との調和に配慮した提案となっているか。 ・耐震補強部材と対象建物との一体感や調和が図った提案となっているか。	8	2.40	5.60
	維持管理性の配慮	・耐震部材の耐候性や保守点検や維持管理を可能な限り回避するなどメンテナンス性に優れた提案となっているか。	4	2.80	2.80
	安全確保	・施工後の入居者及び近隣住民等の安全確保の方策や防災対策、防犯対策等への配慮を図った提案となっているか。	4	2.80	2.80
		36	23.80	23.80	
耐震工法の適用性	・対象建物の特性を考慮した適切な工法が提案されているか。 ・提案する工法の実績等、技術的な根拠が明確であるか。	4	2.80	1.20	
工程管理	・設計業務及び施工方法について十分な検討がなされ、各種手続を含め、事業全体を確実に実施するための計画となっているか。	4	1.20	1.20	
環境への配慮	・地球温暖化防止等の観点から廃棄物の削減、省資源化に資する提案となっているか。	4	2.80	1.20	
<b>合計</b>		<b>70</b>	<b>47.20</b>	<b>45.20</b>	

配点基準については、以下の4段階の基準により、評価を行った。

評価	評価基準	点数化の方法
A	提案が特に具体的で優れている	配点×1.00
B	提案が具体的で優れている	配点×0.70
C	提案が具体的ではあるが標準的である	配点×0.30
D	提案が具体的ではない	配点×0.00

(5) 提案価格の得点化

提案価格について、以下に示す方法に基づき価格評価点を付与した。

$$\text{価格評価点} = 30 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格} / \text{当該入札価格})$$

受付番号	提案価格 (税抜き)	価格点
11	130,500,000 円	29.84
14	129,800,000 円	30.00

※上限価格：130,825 千円 (税抜き)

(6) 総合評価値の算定による優秀提案者の選定

審査委員会における審査結果は、次表の通りであり、総合評価値のもっとも高かった受付番号 11 を最優秀提案者として選定した。

なお、加点項目審査段階では、応募者の構成員及び協力企業の実名及び入札価格を伏せて審査し、審査終了時に全ての実名、入札価格を開示し、総合評価値を確認した。

(総合評価値の算定結果)

受付番号	①技術評価点	②価格評価点	総合評価値 (①+②)	順位
11	47.20	29.84	77.04	1
14	45.20	30.00	75.20	2

(7) 最優秀提案者の市への答申

審査委員会は、上記結果に基づき受付番号 11 のグループを最優秀提案者として、市に答申した。

受付番号	グループ名
11	藤・匠グループ

#### 4. 審査講評

##### (1) 個別講評

###### ①【施工中の配慮：居住性の確保】について

- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともに、住戸外で工事を行うアウトフレーム工法を耐震補強として採用し、あと施工アンカーに低振動・低騒音の工法を採用することで、居住環境への影響を抑えた提案となっていることを評価した。また受付番号 11 については、削孔時間を短縮し、粉塵も抑えた工法を採用している点も評価した。
- ・受付番号 14 は、工事実施期間が 170 日と短く、共有スペースを含めた居住環境へ影響を及ぼす期間を抑えた提案となっていることを評価した。
- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともに、バルコニーが工事の影響を受けない点も評価した。

###### ②【施工中の配慮：安全確保】について

- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともに仮設計画において、適切な安全確保への配慮がなされていることを評価した。

###### ③【施工後の配慮：居住性の確保】について

- ・受付番号 11 は、アウトフレームに筋かいを設けているが、柱・梁部材の断面寸法を小さく、筋かい自体も鋼棒を用いて断面寸法を縮小し、一定の採光・通風を確保している点も評価した。
- ・受付番号 14 は、補強フレームの柱・梁部材の断面寸法が大きいですが、筋かいがなく、一定の採光・通風を確保している点も評価した。
- ・受付番号 11 は、既存建物とアウトフレームを接続するスラブに部分的に開口を設け採光確保への工夫がなされている点も評価した。
- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともに、廊下については、床の増設によってレベル差が生じるものの、スロープの設置等で対処し、使い勝手は施工後も大きくは変わらない点も評価した。
- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともに、バルコニーについては、補強がないため、使い勝手は施工後も変わらない点も評価した。

###### ④【施工後の配慮：景観への配慮】について

- ・受付番号 11 は、筋かいを設けているがアウトフレームの柱・梁部材の断面寸法を縮小し、目立ちにくいようになっている点も評価した。
- ・受付番号 14 は、建物との一体感及び調和のあるフレームの配置となっている点も評価した。

###### ⑤【施工後の配慮：維持管理性の配慮】について

- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともにアウトフレームにプレキャストコンクリート部材を使用し、耐久性や維持管理に配慮している点も評価した。

###### ⑥【施工後の配慮：安全確保】について

- ・受付番号 11 は、筋かいを設けているのは廊下側であるので安全確保に影響はないと

判断し、受付番号 14 とともに防災性、防犯性が施工後で大きく変わらない点を評価した。

#### ⑦【耐震工法の適用性】について

- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともに、居ながら施工に適したアウトフレーム工法を採用している点を評価した。ただし、アウトフレームが北西の廊下側に偏って配置されており、水平強度のバランス確保や既存建物からアウトフレームへの力の伝達において耐震性能上の明確でない点がある。
- ・受付番号 14 は、既存建物とアウトフレームを、既存鉄筋コンクリート造手すりを挟んで構築するスラブで接続しており、接続部分の強度及び剛性が明確に示されていない。

#### ⑧【工程管理】について

- ・工程管理については、受付番号 11 及び受付番号 14 とともに標準的な提案内容にとどまっている。

#### ⑨【環境への配慮】について

- ・受付番号 11 については、施工時の対応として、LED 照明の使用や廃棄物量の削減等、具体的な提案がされている点を評価した。
- ・受付番号 11 及び受付番号 14 とともに、プレキャストコンクリート工法を採用することで型枠材料や搬入車両の削減に配慮している点を評価した。

### (2) 総評

本事業は、市営住宅の耐震改修事業において、民間事業者から幅広い提案を求め、民間事業者が保有する知見を取り入れることで事業の効率化を図ることを目的とし、設計・施工一括発注方式を導入した市の初の試みである。

2 グループより提案書の提出を受け、審査委員会は、事業者選定基準に基づき、公正かつ慎重に審査を行い、受付番号 11 の応募者を最優秀提案者として選定した。

各グループから創意工夫を凝らした意欲的な提案が出されたことは、設計・施工一括発注方式を導入した本事業の当初の目的が果たされたと考えられる。

応募者においては、公募から提案書提出までの限られた期間での提案書作成にご尽力いただいたことに、敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げる。

なお、審査委員会での審査段階において、耐震工法の適用性に係る項目のうち明確でないとした内容については、今後、最優秀提案者が取得する耐震判定の際に、市が耐震判定委員会にて十分に審査されるよう、評価機関に対して書面などで副申することを要望する。

最優秀提案者においては、今後、市並びに居住者と良好なパートナーシップを築き、より良い事業の実現のため、提案内容を着実に実行していただきたい。