

平成 26 年度市営中浜町住宅 3 4 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	蜷川 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 5 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 1 者から応募辞退届けの提出を受け、最終的に以下の 4 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	
21	西鉄建設・匠建築研究所グループ	代表企業	西鉄建設株式会社
		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
22	日建・和田グループ	代表企業	日建建設株式会社
		構成企業	株式会社和田設計コンサルタント
		協力企業	有限会社エスティ建築研究所
24	大高・傳グループ	代表企業	大高建設株式会社
		構成企業	株式会社傳設計
25	中村・長澤グループ	代表企業	中村建設株式会社
		構成企業	株式会社長澤設計

#### (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。

加点審査の結果は以下のとおりである。

		受付番号 21	受付番号 22	受付番号 24	受付番号 25	
審査項目		配点	得点	得点	得点	得点
施工中の配慮	居住性の確保	10	7.00	7.00	10.00	7.00
		4	2.80	2.80	2.80	2.80
		4	2.80	2.80	2.80	4.00
	安全確保	4	2.80	2.80	2.80	2.80
		22	15.40	15.40	18.40	16.60
施工後の配慮	居住性の確保	8	2.40	5.60	8.00	8.00
		6	6.00	6.00	6.00	6.00
		6	4.20	4.20	4.20	6.00
	景観への配慮	8	5.60	2.40	8.00	8.00
	維持管理性の配慮	4	2.80	2.80	1.20	2.80
	安全確保	4	2.80	2.80	2.80	2.80
		36	23.80	23.80	30.20	33.60
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	2.80	1.20	2.80
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	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	2.80	4.00	2.80
<b>合計</b>		<b>70</b>	<b>46.00</b>	<b>46.00</b>	<b>55.00</b>	<b>57.00</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
21	350,000,000 円	25.54
22	361,550,000 円	24.73
24	298,000,000 円	30.00
25	362,000,000 円	24.70

※上限価格：362,116 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 24 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
21	46.00	25.54	71.54	3
22	46.00	24.73	70.73	4
24	55.00	30.00	85.00	1
25	57.00	24.70	81.70	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 24 のグループを最優秀提案者として、市に答申した。

提案受付番号	グループ名
24	大高・傳グループ

#### 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 21、受付番号 22 及び受付番号 25 は、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 21 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 24 は、低振動・無粉塵かつ居ながら施工が可能な耐震スリット工法で耐震改修を行い、耐震壁・ブレースの増設が全くないこと、またバルコニー側は、昇降式足場を使用して建物全体に養生ネットや仮設足場を設置しないことにより、施工中における居住者への影響を最小限に留めていることを評価した。
- ・駐車場等の共用スペースについては、受付番号 21、受付番号 22、受付番号 24 及び受付番号 25 とともに仮設駐車場等の設置により、施工中も常時使用できる提案となっていることを評価した。
- ・バルコニー等の専有スペースの使い勝手においては、受付番号 24 では、昇降式足場の使用によりバルコニーの使用制限期間を最小限に抑えている点を評価した。また、受付番号 21、受付番号 22 及び受付番号 25 では、施工期間中の洗濯機・乾燥機の貸し出しや乾燥機室の設置を行う具体的な代替策を評価した。特に、受付番号 25 は、住棟脇に乾燥機室及び休憩室を併設している点も評価した。

###### ②【施工中の配慮：安全確保】について

- ・受付番号 21、受付番号 22、受付番号 24 及び受付番号 25 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 21 は、アウトフレームに筋かいを設けることにより柱・梁部材の断面寸法を縮小し、筋かい自体も鋼棒を用いて断面寸法を小さくして、採光・通風に配慮しているものの、バルコニー側の居室からの眺望において、斜材が目に入る点が評価につながらなかった。
- ・受付番号 22 及び受付番号 25 は、一定の採光・通風を確保している点及びバルコニー側の居室からの眺望等に配慮している点を評価した。特に、受付番号 25 は、開放的な手すりの設置等による採光や通風及び眺望への配慮についても評価した。
- ・受付番号 24 は、採光・通風・眺望が施工前と全く変わらない点を評価した。
- ・廊下や駐車場等の共有スペースについては、受付番号 21、受付番号 22、受付番号 24 及び受付番号 25 とともに施工前の状態に現状復旧する提案となっていることを評価した。
- ・バルコニーの使い勝手については、受付番号 21、受付番号 22、受付番号 24 及び受付番号 25 とともに施工後も変わらない提案となっていることを評価した。特に、受付番号 25 では、アウトフレームが設置される部分の住戸において施工後のバルコニー床面積を拡張している点を評価した。

###### ④【施工後の配慮：景観への配慮】について

- ・受付番号 21 は、施工構面について、既存建物と一体感及び調和のある色彩計画がな

されている点を評価した。

- ・受付番号 22 は、景観への配慮について、一般的な提案内容にとどまっていた。
- ・受付番号 24 は、施工前と同一の外観デザインであり、景観への影響が施工後も変わらない点を評価した。
- ・受付番号 25 は、周囲の景観に配慮し、建物全体で統一感があるデザイン及び色彩計画がなされている点を評価した。

⑤【施工後の配慮：維持管理性の配慮】について

- ・受付番号 21、受付番号 22 及び受付番号 25 は、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を評価した。
- ・受付番号 24 は、耐震スリットの設置部分に、コンクリートのひび割れや室内の仕上げ損傷及び止水性の低下の懸念があるため、評価につながらなかった。

⑥【施工後の配慮：安全確保】について

- ・受付番号 21、受付番号 22、受付番号 24 及び受付番号 25 とともに防災性、防犯性が耐震改修前後で大きく変わらない点を評価した。なお、受付番号 21 は、バルコニー側に筋かいを設けているが、侵入防止柵を設置する提案となっており、安全確保に大きな影響はないと判断した。

⑦【耐震工法の適用性】について

- ・受付番号 21、受付番号 22 及び受付番号 25 はともに、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。
- ・受付番号 24 は、既存建物の耐震性能を再度分析し、耐震スリット設置のみでの耐震改修を提案しているが、大地震時の層間変形が大きくなる計画となっており、非構造部材を含む既存建物の損傷状況に注意が必要と考えられる。ただし、大地震時の避難経路の閉塞について、玄関扉を耐震建具に改良する点の有効であると示した。また、部分スリットによる補強工法の効果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 21、受付番号 22、受付番号 24 及び受付番号 25 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 24 については、建設機械の大幅な使用減少による CO2 排出量の削減や、産業廃棄物の少量化について配慮している点を評価した。
- ・受付番号 21、受付番号 22 及び受付番号 25 については、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。

4 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 24 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ます。

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。