

平成 30 年度市営福浜住宅 5 棟耐震等改修事業

審査講評

平成 31 年 3 月

福岡市

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
委員	松下 淳一	有限会社広岡建築事務所取締役

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。

審査委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	平成30年8月16日	<ul style="list-style-type: none">・委員長・副委員長選出・審査委員会設置要綱説明・発注仕様書及び事業者選定基準の作成方針について・事業者選定基準案について・様式集案について・その他公表資料案について
第2回	平成30年9月18日	<ul style="list-style-type: none">・事業者選定基準案の審議・その他公表資料案について
第3回	平成31年1月18日	<ul style="list-style-type: none">・第二次審査について・提案内容についての意見交換
第4回	平成31年2月15日	<ul style="list-style-type: none">・応募者ヒアリング・加点審査・最優秀提案者の選定・審査講評の作成方針について

3. 審査経過

公募型プロポーザル方式により平成30年9月21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) 応募表明書の提出状況

応募表明書の提出期限である平成30年11月14日までに4グループからの提出があった。

(2) 第一次審査（資格審査）

市は、第一次（資格審査）を実施し、4グループから応募があり、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（適格審査）

提案書の提出期限である平成30年12月26日までに1グループから応募辞退届けの提出を受け、3グループから提案書の提出があった。

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の確認。

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の確認。

上記の審査の結果、1グループを失格とし、下記グループを合格とした。

受付番号	グループ名	グループ構成	
11	大高・ワーク・傳グループ	代表企業	大高建設株式会社
		構成企業	株式会社ワーク
		構成企業	株式会社傳設計
12	上村・中尾・柴田グループ	代表企業	上村建設株式会社
		構成企業	株式会社中尾工務店
		構成企業	株式会社柴田建築設計事務所
		協力企業	株式会社富士ピー・エス

(4) 第三次審査

審査委員会は、第二次審査に合格した、上記グループからのヒアリング実施後、技術評価及び価格評価を行った結果は次のとおりである。

三次審査【技術評価】

(福浜住宅5棟)

				提案受付番号-11	提案受付番号-12		
審査項目		配点	評価	得点	評価	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。	8	B	5.60	B	5.60
		・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。	3	B	2.10	B	2.10
		・施工中において、住戸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。	3	B	2.10	B	2.10
	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	A	4.00	B	2.80
		18		13.80		12.60	
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、工事により影響のある住戸の住環境について、各住戸の差異が小さい提案となっているか。 ・現状より改善された提案となっているか。	10	B	7.00	C	3.00
		・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。 ・現状より改善された提案となっているか。	5	B	3.50	B	3.50
		・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。 ・現状より改善された提案となっているか。 ・工事により影響がある住戸の、それぞれのバルコニー増加面積の、最大値と最小値の差が小さな提案となっているか。	5	B	3.50	C	1.50
	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を図った提案となっているか。 ・外観デザイン及び色彩計画が意図されたとおりの提案となっているか。 ・現状より改善された提案となっているか。	8	B	5.60	C	2.40
	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	C	1.20	B	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	C	1.20	C	1.20
		36		22.00		14.40	
耐震工法の適用性	耐震工法の適切性	・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	C	1.20	C	1.20
	構造躯体等の非損傷性	・耐震改修時の靱性指標が対象建物の特性を考慮して、過大となっていないか。 ・大地震時に非構造部材が損傷しても避難経路が確保される計画となっているか。	4	C	1.20	B	2.80
		8		2.40		4.00	
施工計画		・設計業務及び施工方法について十分な検討がなされ、各種手続や入居者及び近隣住民等への対応を含め、事業全体を確実に実施するための施工計画となっているか。	4	B	2.80	C	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、省資源化に資する具体的な提案となっているか。	4	C	1.20	B	2.80
合計		70		42.20		35.00	

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	非常に優れた提案がある	配点×1.00
B	優れた提案がある	配点×0.70
C	やや優れた提案がある	配点×0.30
D	評価できる提案がない	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。

$$\text{価格評価点} = \left\{ \frac{\text{最低提案価格}}{\text{当該提案価格}} \right\} \times 30 \text{点}$$

受付番号	提案価格(税抜き)	価格点
11	407,700千円	29.93
12	406,800千円	30.00

※上限価格：408,063千円(税抜き)かつ提案価格内訳における下地補修工事価格は税抜価格47,022千円

(6) 総合評価点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、総合評価点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。審査委員会は、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。

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提案価格を伏せて審査し、審査終了時に全ての実名、提案価格を開示し、総合評価点を確認した。

(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	42.20	29.93	72.13	1
12	35.00	30.00	65.00	2

(7) 最優秀提案者の決定

市は、審査委員会での答申結果を踏まえ、最優秀提案者の提案内容について審議を行い、答申された受付番号11のグループを、平成31年2月25日に最優秀提案者として決定した。

受付番号	グループ名
11	大高・ワーク・傳グループ

4 審査講評個別講評

① 【施工中の配慮：居住性の確保】について

- ・ 施工中の騒音、振動、粉塵、臭気について、いずれの提案も低減又は十分な配慮を講じた工法を採用していることを評価した。
- ・ 廊下や駐車場等の共用スペースについて、いずれの提案も、施工中における居住者の使い勝手等への配慮がなされ、廊下の動線について大きな変更がないことを評価した。
- ・ 施工中における住戸バルコニー等の使い勝手について、受付番号 11 は、バルコニーに与える影響が低減される具体的提案を評価し、受付番号 12 は、補強構面数が多いものの耐震補強部材の設置にかかる工期が短いことを評価した。

② 【施工中の配慮：安全確保】について

- ・ 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について、いずれの提案も具体的な取り組みを提案していることを評価した。加えて受付番号 11 は、常駐の警備員が十分に配置されてことを評価した。

③ 【施工後の配慮：居住性の確保】について

- ・ 施工後の住戸の採光、通風について、いずれの提案もバルコニー側に補強部材があるものの、補強部材の大きさが比較的小さいことを評価した。受付番号 11 は、耐震部材を設置する住戸のバルコニー手摺の改修について具体的提案があったことを評価したが、一階の住戸では改修がなく改善がなされないことがより高い評価に繋がらなかった。
- ・ 施工後の共用スペースの確保や使い勝手について、いずれの提案も施工前と変わらず利用できることを評価した。
- ・ 施工後の専有スペースの確保について、いずれの提案も施工前と大きく変わらず利用できることを評価したが、受付番号 11 は、耐震部材を設置する住戸のバルコニー床を広げたことを高く評価した。受付番号 12 は、耐震部材を設置する住戸のバルコニー物干しの改修について具体的提案があったことを評価した。

④ 【施工後の配慮：景観への配慮】について

- ・ 大きな景観要素である耐震部材フレームの配色について、それぞれ異なるアプローチで検討しており、それらを評価したが、受付番号 11 の葉の生い茂る高木が多い現状を考慮した配色としたことをより高く評価した。

⑤ 【施工後の配慮：維持管理性の配慮】について

- ・ いずれの提案も鋼材の使用を限定して耐久性に配慮している点を評価したが、受付番号 12 は耐震補強部材に耐久性が高いプレキャストコンクリートを使用している点を評価した。

⑥ 【施工後の配慮：安全確保】について

- ・ いずれの提案も 1 階部分の侵入防止策を講じていることなどを評価した。

⑦ 【耐震工法の適用性：耐震工法の適切性】について

- ・ いずれの提案も、耐震診断結果にもとづいて対象住棟の特性を考慮した耐震工法が提案されていることを評価した。

⑧ 【耐震工法の適用性：構造躯体等の非損傷性】について

- ・ いずれの提案も住戸の玄関扉を耐震ドアへ改修する具体的提案があったことを評価したが、大地震時に構造躯体等の損傷が比較的小さくなると想定される耐震改修工法を提案した受付番号 12 をより高く評価した。

⑨ 【施工計画】について

- ・ いずれの提案も設計業務および施工についての検討がなされているが、耐震補強工事において、住戸バルコニー側の高木の存在に対し、工事スペースやクレーンの作業半径などについて十分に検討していると認められる受付番号 11 をより高く評価した。

⑩ 【環境への配慮】について

- ・ いずれの提案も廃棄物の削減、省資源化の具体的な取り組みの提案があること、特に、受付番号 12 のプレキャストコンクリートの採用により、仮設物、廃材等の排出が少ないことを高く評価した。

(1) 総評

本事業は、昨年度に引き続き、市営住宅の耐震改修等事業として、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、居住者への配慮や事業の効率化を期待し、設計・施工一括発注方式を導入するものである。

今年度は、3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。

応募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、提案書作成における努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げる。

選定された事業者においては、今後、市と協力の上、提案内容を着実に実行し、市営住宅の良好なストック形成と安全・安心な住環境の整備に貢献されることを期待するところである。

【最優秀提案者 受付番号 11】

南面



外観イメージ図（今後変更する場合があります）