

市営住宅上ヶ原七番町5・6号棟耐震改修他工事における審査講評について

西宮市は、市営住宅上ヶ原七番町5・6号棟耐震改修他工事（以下、本工事）という。）にかかると西宮市営住宅建替PFI事業者等選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の審査講評等を公表します。

平成28年9月6日

西宮市長 今村 岳司

# 市営住宅上ヶ原七番町5・6号棟耐震改修他工事

## 提案審査講評

平成28年9月6日

### 西宮市営住宅建替PFI事業者等選定委員会

選定委員（五十音順）

委員名	所属・役職等
寺地 洋之	大阪工業大学工学部建築学科教授
鳥巢 茂樹	武庫川女子大学生活環境学部建築学科教授
洞 良隆	洞 良隆 法律事務所
三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科教授
吉田 有里	甲南女子大学人間科学部生活環境学科准教授

## 1. 選定委員会の審議・審査等の経過

選定委員会は、本事業の落札者候補を選定するために、選定委員会を3回開催した。

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
平成27年度 第1回	平成27年10月9日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 西宮市営住宅建替 PFI 事業者等選定委員会の運営について</li><li>・ 市営住宅上ヶ原七番町5・6号棟耐震改修他工事の公表資料について 入札説明書 発注仕様書 落札者決定基準 工事（設計・施工）請負契約書（案） 様式集</li></ul>
平成28年度 第1回	平成28年7月12日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 第二次審査までの経過について</li><li>・ 落札者決定に関する評価とヒアリングについて</li></ul>
平成28年度 第2回	平成28年7月19日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ ヒアリング</li><li>・ ヒアリング結果による評価の審議</li><li>・ 総合評価点について</li><li>・ 審査講評</li></ul>

## 2. 審査結果

### (1) 入札参加者

本事業における入札参加グループは、以下の通りであった。

提案受付 番号	代表企業	代表企業以外の構成企業	備考
23	株式会社 新井組	株式会社 越智工務店	
46	株木建設株式会社 神戸営業所	ワタナベ忠電株式会社	第2次審査資料提出前 に入札辞退
—	三日月建設株式会社	株式会社 国松工務店	第1次審査資料提出後 に入札辞退

### (2) 基礎審査

提案受付番号23の提案内容が、別途定めた発注仕様書に示す必要要件を満たしていることを確認した。

### (3) 加点審査

選定委員会は、基礎審査を通過した提案受付番号23の提案審査書類について、予め落札者決定基準で公表された技術評価点の審査項目表に基づき評価を行い、評価に応じて技術評価点を次ページのとおり付与した。

(選定委員会の技術評価点：100点満点)

分類	審査項目	評価の視点	配点	23
				得点
工事実施中の配慮	居住性の確保に関する技術提案	工事実施中の騒音、振動、粉塵、臭気を回避・低減するための提案がされているか。	10	8.67
		工事実施中の採光及び通風を確保するための提案がされているか。	8	5.87
		工事実施期間を短縮し、入居者に影響を与える期間を短縮する提案となっているか。	8	4.80
		工事実施中において、廊下や駐車場等共用スペースを可能な限り確保するための提案がされているか。	5	2.33
		工事実施中において、住戸のバルコニー等の専有スペースを可能な限り確保するための提案がされているか。	5	1.67
		工事期間中のインフラ移設による断水、停電等の入居者の生活環境へ与える影響を回避・低減するための提案がされているか。	5	1.67
	安全確保	工事期間中の、入居者の安全確保の方策、防犯対策、不審者の対策が提案されているか。	8	4.80
		工事期間中の、近隣住民等の安全確保の方策が提案されているか。	5	1.67
工事実施中の配慮 計			54	31.48
工事実施後の配慮	居住性の確保に関する技術提案	工事実施後において、住戸の採光、通風及び眺望が可能な限り確保できる提案がされているか。	10	3.33
		工事実施後において、廊下や駐車場等の共用スペースを可能な限り確保するための提案がされているか。	8	4.80
		工事実施後において、住戸のバルコニー等の専有スペースを可能な限り確保するための提案がされているか。	8	5.87
	景観への配慮	周辺地域の景観との調和に配慮した提案がされているか。	8	3.73
	維持管理性	耐震部材の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がされているか。	8	4.80
工事実施後の配慮 計			42	22.53
環境への配慮	環境への配慮	地球の温暖化防止、廃棄物の削減、省資源化に資する提案がされているか。	4	1.33
	環境への配慮 計		4	1.33
<b>技術評価点（合計点）</b>			<b>100</b>	<b>55.34</b>

(各審査項目の得点化基準)

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×0.60
C	提案が具体的ではあるが標準的である	配点×0.20
D	提案が具体的ではない	配点×0.00

(4) 入札価格の確認

提案受付番号23の入札価格（消費税及び地方消費税は含まない）は、次に示すとおりであった。選定委員会は、入札価格が市の予定価格以下であることの確認を行った。

(消費税及び地方消費税は含まない)

提案受付番号	入札価格
23	663,000,000円

予定価格 : 665,720,000円

(5) 総合評価の算定による落札者候補の選定

選定委員会における審査結果は次に示す通りであり、選定委員会は、規定により提案受付番号23を落札者候補に選定した。なお、加算審査は、入札参加企業の実名及び入札価格を伏せて実施し、審査終了後にすべての実名、入札価格及び総合評価点の確認が行われた。

提案受付番号	①技術評価点	②価格評価点	③総合評価点	総合評価点順位
23	55.34	0.82	56.16	1位

① 選定委員会の加算点

② 価格評価点=100(点)×{1-(入札価格/予定価格)<sup>2</sup>}

③ 総合評価点=①技術評価点+②価格評価点

3. 落札者候補の市への答申

選定委員会は、落札者候補に提案受付番号23の企業を最も適当なものとして選定し、市に答申した。

提案受付番号	企業名
23	新井・越智特定建設工事共同企業体

#### 4. 提案に対する評価の概要

提案に対する選定委員会での評価の概要は次の通りである。

##### <提案受付番号 23>

##### ■工事实施中の配慮（居住性の確保に関する技術提案）

- ・ 住戸のバルコニー側については、補強構面数を最小化することにより、騒音、振動、粉塵、臭気を伴うホールインアンカー工事を従来工法の本数より低減する努力がなされている。
- ・ さらに、鋼管コッターとサイレントアンカーの使用による騒音レベルの低減や施工時間の短縮、強度等について具体的な数字をもって提案されている。
- ・ 採光防音シートの採用は効果のある提案であるが、騒音作業終了後にメッシュシートへの張替えがあるなど、その効果は限定的である。
- ・ 増設スラブ施工時の支保工ポストの削減に工夫が見られ、専用スペースを可能な限り確保する工夫がなされている。
- ・ 共用部の工事については、「継続作業時間を3時間。」と自らリミットを課したタイムスケジュール管理と安全監視員の配置が提案されている。
- ・ 入居者の生活に配慮して、工事情報の伝達方法の配慮や洗濯機・洗濯乾燥機等を設置するなど、細やかな配慮を行う提案がされている。

##### ■工事实施中の配慮（安全確保）

- ・ 緊急車両活動スペース、二方向避難に必要な通路幅の確保、外部足場の養生金網、鍵付扉、防犯システムの導入、社名入り指定ベストの着用、防犯サッシロックの配布等が具体的に提案されている。
- ・ 防犯灯の設置、周辺の交通量調査、輻輳時のガードマンの増員、安全運転マップの配布、これらの周知徹底等が具体的に示されている。
- ・ ガードマンの配置時間が作業開始より早く、通学時間帯を警備できる提案である。
- ・ 団地内の他の住棟の住民に対する配慮についての提案がない。

##### ■工事实施後の配慮（居住性の確保に関する技術提案）

- ・ 住戸バルコニー側の補強構面数の最小化が提案されている。一方、斜材を用いる補強方法であるため、当該補強住戸内からの眺望や解放感の点で課題があるが、コンクリート立ち上がり手摺を撤去し格子手摺への交換による圧迫感の低減への配慮がなされた提案となっている。
- ・ 工事实施後において、住戸のバルコニー等の専用スペースや、廊下や駐車場等の共用スペースを可能な限り確保するための方策については、従来通りの使用が可能な提案となっている。

##### ■工事实施後の配慮（景観への配慮）

- ・ 補強構面数の最小化により、補強部材の与える圧迫感が棟全体として低減されている。

- ・ 斜材の設置という、景観の弱点を克服するための提案がなされているが、斜材が「アイストップ」となるというデザイン上の主張については、評価が分かれるところであり、必ずしも景観上優れた効果をあげていると限定できない。

■工事实施後の配慮（維持管理性）

- ・ 竣工後の地震発生時等に無償で目視、打音点検を行うことが具体的に表記されている。
- ・ 住戸バルコニー側の補強増床部（手摺外側）の維持管理方法について課題がある。

## 5. 選定委員会の総評と付帯意見

本事業は、西宮市営住宅全体の耐震化率を着実に引き上げ、市営住宅の入居者の安全性を確保することを目的に行われるものです。市営住宅の耐震改修工事では、入居者が生活している住棟での「居付き施工」が必須となるため、施工中における入居者への安全の配慮や様々な負担の低減等が求められ、技術的にも難易度の高い工事となります。

本事業に対しては、最終的に 1 グループからの提案となりましたが、西宮市が当初想定していた標準案とは異なり、特徴的で意欲的な提案をいただきました。

補強構面数を最小化し、本工事の最大の難所である騒音、振動、粉塵、臭気を伴うホールインアンカー工事を大幅に減らす大胆な技術提案でしたが、補強に斜材を用いるものであることが選定委員会での議論の焦点となりました。耐震補強工事の全体ボリュームを小さくすることを目的に斜材を用いるものですが、斜材の付く住戸と付かない住戸の間の公平性に課題を残しています。

そこで、選定委員会として、以下の 3 点を付帯意見として申し添え、今後の住民との協議や設計・施工にあたって、事業者と市に配慮いただくことをお願いするものです。

1. 居住環境や住戸内からの眺望について、斜材の設置によって生じる不公平性を最小限に留めるよう努力すること。
2. 斜材が設置される住戸の居住者に対して、理解を得られるよう、説明を丁寧に、かつ慎重に、誠意をもって行うこと。
3. 補強のフレームが設置されることによって生じるバルコニー増床部について、維持管理方法の検討を行うこと。

最後に選定委員会として、市と入札参加者への熱意と努力に対して敬意を表するとともに、本事業が今後の市の公営住宅の施策に資することを願います。

以 上