

県営西宮笠屋高層住宅耐震改修等工事の調査・設計業務委託に係る
公募型プロポーザルの審査結果について

兵庫県住宅供給公社
公募型プロポーザル審査委員会
会長 柏樹容子

兵庫県住宅供給公社公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、県営西宮笠屋高層住宅耐震改修等工事の調査・設計業務委託に係る調査・設計者の選定に当たり、選定方法と提案内容について慎重に審議を行った結果、次のとおり受託候補者を特定した。

受託候補者 (株) エーアンドディー設計企画

審査経過及び講評

1 審査委員会の構成（敬称略）

会長	柏樹 容子	兵庫県住宅供給公社	常務理事
委員	大谷 浩司	兵庫県住宅供給公社	常務理事兼総務部長
委員	近都 学	兵庫県住宅供給公社	住宅企画部長
委員	吉田 昌弘	兵庫県住宅供給公社	住宅管理部長
委員	植田 吉則	兵庫県住宅供給公社	住宅整備部長
委員	吉田 安弘	兵庫県	まちづくり部 建築指導課長
委員	福澤 静司	兵庫県	まちづくり部 営繕課長

2 審査日程及び内容

県営西宮笠屋高層住宅耐震改修等工事の調査・設計業務委託に係る公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）の実施に当たり、計3回の審査委員会を開催し審議を行った。

(1) 第1回審査委員会 令和4年11月22日（火）

プロポーザルの実施概要について事務局から説明を受け、受託候補者の特定に当たっては2段階で選定することを確認し、「プロポーザル募集要項」及び「参加表明書評価要領」について審議を行い、決定した。

このうち、プロポーザルの参加資格となる業務実績の「同種又は類似の設計業務」の定義及び「技術提案を求めるテーマ」については、それぞれ次のとおり設定した。

【同種又は類似の設計業務】

同種	「公営住宅」の耐震改修工事で、対象が5階建て以上の住棟の設計業務
類似A	「共同住宅」の耐震改修工事で、対象が5階建て以上で延べ面積が3,400㎡以上の住棟の設計業務
類似B	「公共施設」の耐震改修工事で、対象が5階建て以上で延べ面積が3,400㎡以上の建築物の設計業務

【技術提案を求めるテーマ】

テーマ 耐震補強計画の提案
下記項目を明確にした提案とすること。
・補強方法の考え方（補強箇所（特に閉鎖住戸）、概算工事費等）
・仮設計画の考え方（入居者動線と工事動線の分離、避難経路の確保等）
・工程概要の考え方（工期・工区分けの有無、その他工事も含んだ施工手順等）

その後、事務局を通じて募集が開始された。

(2) 第2回審査委員会 令和5年1月13日（金）

① 一次選考

募集期日までに参加表明書等が提出された2者のうち、二次選考の対象となる技術提案書の提出を求める者（以下「被要請者」という。）を選定するための審査（一次選考）を行った。

まず、参加表明書等の提出があった2者が、参加資格要件を満たし当該業務の遂行に必要な技術的適性を有していることが事務局から報告され確認した。

また、提出された参加表明書評価項目のうち、「事務所の能力」及び「配置予定技術者の能力」について、予め定められた評価基準に基づきなされた評価結果の報告が事務局からあり、これらに問題がないことを確認した。

参加表明書評価項目の「取組方針」については、まず、各委員が業務取組方針調書の内容を評価し、この評価結果をとりまとめて審議した後、「取組方針」の評価として確定した。

この「取組方針」に関する評価結果に「事務所の能力」及び「配置予定技術者の能力」の評価結果を加えた参加表明書の評価結果を審議し、2者を二次選考の対象となる被要請者に選定した。

② 「技術提案書評価要領」に係る審議

二次選考に当たり提出を求める技術提案書の評価方法を定める「技術提案書評価要領」について審議を行い決定した。

(3) 第3回審査委員会 令和5年2月28日（火）

二次選考

二次選考では、2者の被要請者から提出された技術提案書について、第2回審査委員会において決定した「技術提案書評価要領」に従って、「業務実施方針」、「技術提案書」及び「業務見積書」の3つの評価項目により審査を行った。

このうち、「業務見積書」の評価については、予め定められた評価基準に基づいて事務局により評価がなされ、その結果に間違いがないことを確認し、最終審査時に反映させることとした。

「業務実施方針」及び『耐震補強計画の提案』をテーマとした「技術提案書」の評価については、プレゼンテーション及び質疑応答によるヒアリングを行い、各提案者の方針及び提案の理解をより一層深めた上で、それぞれの方針及び提案を比較しつつ議論を重ねた後、各委員による審査を行った。

「業務実施方針」及び「技術提案書」の項目に関しては、各委員の評価点を相加平均し

た点数を評価点とし、改めて議論を重ねた上で評価点を決定した。その後、「業務見積書」の評価点を反映させ、最終審査を行い、総合評価点の最も高かった「(株) エーアンドディー設計企画」を受託候補者として特定し、次点の「(株) 三弘建築事務所」を次席者として特定した。

3 審査講評

県営西宮笠屋高層住宅は、旧耐震基準により昭和 52 年度に設計された住宅であり、今後も長期的に活用するため、必要な耐震性を確保する耐震改修工事並びに経年劣化に対する高耐久化改修及び住戸内改修工事（以下「耐震改修工事等」という。）が予定されている。

入居者の負担軽減と円滑な工事实施の観点から、団地外移転を伴わない「居ながら改修工事」が前提となっていることから、補強工法の検討では、経済性や合理性に加えて、入居者等の安全確保と生活環境への配慮が重要となる。

プロポーザルに参加した 2 者は、プロポーザルの趣旨及び目的をよく理解され、真摯かつ意欲的に技術提案に取組まれた。その姿勢には心から敬意を表したい。

また、提出された技術提案書は、豊富な実績と高度な技術力に裏打ちされた的確性及び実現性のある内容であり、いずれも十分な業務執行能力を有すると判断された。

受託候補者に特定された「(株) エーアンドディー設計企画」は、強度と靱性の両方を高める補強計画より、補強箇所数の最少化と集約化を提案したほか、空き住戸を活用して閉鎖住戸を設けることで集中的に補強する方法を示唆するなど、既成概念に捕らわれない自由で柔軟な発想力が感じられた。

さらに、補強計画や仮設計画に加えて、入居者の負担軽減の視点から工区分けと耐震改修工事等の工事手順を総合的に検討するなど、入居者負担の軽減への配慮と意欲が伝わり、設計者として兵庫県住宅供給公社のパートナーに相応しいと評価した。

次点となった「(株) 三弘建築事務所」の提案は、入居者の居住環境へ配慮し、既存工法による現実性の高い補強計画により、工事完成後の居住環境の質の向上を図ろうとする提案が高い評価を得た。しかし、一方で、高耐久化改修及び住戸内改修工事を含めた考察等では及ばず、総合的な評価として受託候補者に特定するには至らなかった。

最後に、意欲的な技術提案をいただいた 2 者には改めて敬意を表すとともに、今後の設計に当たっては、受託候補者と兵庫県住宅供給公社が良きパートナーシップを築き、各種課題に柔軟に対応しながら県営西宮笠屋高層住宅の耐震改修工事等を実現するとともに、その過程で得られた知見が「居ながら改修工事」の今後の指針となることを期待したい。