

# 県営白川台住宅第2期建築工事にかかる設計他業務委託における 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、県営白川台住宅第2期建築工事にかかる設計他業務の受託候補者を特定するため、その特定方法とそれぞれの提案内容について慎重に審査を重ねた結果、次の者を受託候補者として特定した。

受託候補者 株式会社山本設計 代表取締役 山本 康一郎

## 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	植田 吉則	兵庫県住宅供給公社	住宅企画部長
委員	元佐 龍	兵庫県住宅供給公社	住宅管理部長
委員	澤田 純一	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

県営白川台住宅第2期建築工事にかかる設計他業務委託におけ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2回の審査委員会を開催し審議を行った。  
なお、これとは別に事務局から、形式審査である第一次審査の結果について報告を受けた。

#### (1) 第1回審査委員会 令和5年11月27日(月)

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」、「参加表明書等評価要領」及び「技術提案書評価要領」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して求める業務実績「同種又は類似施設の建築設計業務」及び「技術提案を求めるテーマ」について、それぞれ次のとおり設定した。

### ① 同種又は類似施設の建築設計業務

同種施設	「公営住宅」の新築工事で、対象が10階建て以上の住棟の建築設計業務
類似施設	「共同住宅」の新築工事で、対象が10階建て以上かつ延べ面積が4,200㎡以上の住棟の建築設計業務

### ② 技術提案を求めるテーマ

テーマ①： 適正な住棟の配置
・ 効率的な建替や工事中の入居者の安全確保に配慮した住棟配置を提案すること。
・ 住環境の向上につながる全体配置計画を提案すること。
テーマ②： 事業スケジュールの短縮
・ 全体計画の事業期間の短縮につながる工期設定を提案すること。

その後、事務局により令和5年12月11日（月）から募集が開始された。

### (2) 第一次審査の結果報告 令和6年1月22日（月）

募集期日までに参加表明書等が提出された6者の中から、第二次審査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、事務局において第一次審査（形式審査）を行い、その結果を確認した。

まず、参加表明書等の提出があった6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報告され、了承した。

次に、提出された参加表明書の評価項目のうち、「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く評価結果の報告があり、問題がないことを確認した。

これら「事務所の能力」及び「配置予定技術者の能力」の評価結果に、本店を県内に有する者（以下「県内企業」という。）には10点の加点を行い、募集要項に基づいて、上位3者を被要請者に選定した。

### (3) 第2回審査委員会 令和6年2月28日（水）

#### 第二次審査

第二次審査では、3者の被要請者から提出された技術提案書について、第1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」の3つの評価項目により審査を行った。

「業務実施方針」及び適正な住棟の配置や事業スケジュールの短縮をテーマとした「技術提案書」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内容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に、各委員で評価を行った。そして、各委員の評価点の相加平均を算出し、評価点として決定した。その後、予め定められた評価基準に基づいて事務局で評価した「業務見積」の評価点及び県内企業への加点を反映させて、最終審査を行い、総合評価点の最も高かった「(株)山本設計」を受託候補者として特定し、次に評価点の高かった「(株)三弘建築事務所」を次席者として特定した。

### 3 審査講評

県営白川台住宅は、旧耐震基準により昭和45年度に建設された住宅であり、平成30年度に団地内で集約し、建て替えることを決定した。高齢化が進み単身世帯が多い当団地の団地内建替えは、団地外移転がなく、従来のコミュニティを維持できるという大きなメリットがある一方で、一時移転という大きな負担を入居者に強いることとなる。また、工事エリアと居住エリアが近接し、工事に伴って発生する騒音・粉塵等による生活環境の悪化や工事車両と入居者動線の輻輳といった課題を抱えている。

これらの課題を解決するために、設計者には、一時移転の戸数や期間を最小限にするきめ細かな事業設計を踏まえて住棟の建替え手順や各期毎に供給する住戸数を綿密に検討できる高い企画力、技術力及び多くの経験等が求められる。

提出された技術提案書は、こうしたプロポーザルの趣旨及び目的をよく理解し、豊富な実績と高度な技術力に裏打ちされた的確かつ実現性の高い内容であり、いずれも十分な業務執行能力を有すると判断された。本プロポーザルに向けた参加者の情熱と惜しまない努力に対し、心から敬意を表するとともに感謝を申し上げる。

受託候補者に特定された「(株)山本設計」は、一時移転住戸の縮減、効率的な工事ヤード、入居者の安全確保、事業期間の短縮及び利活用しやすい余剰地形状等をきめ細かに検討しながら、住棟規模及び配置案を複数作成し、総合的に最良の案を提案した点が高い評価を得た。特に、一時移転の住戸数を最小限に留めて、入居者負担の軽減を図るとともに、余剰地の設定が今後のまちづくりに充分配慮したものとなっており、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。

次席者に特定された「(株)三弘建築事務所」は、全体計画の事業期間の大幅な短縮と住棟の中心にコミュニティプラザと公園を配置するなど居住環境への配慮が高い評価を得た一方で、一時移転の住戸数を極力少なくする検討等で及ばず、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、意欲的に参加表明をいただいた6者には改めて敬意を表したい。

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、前述の課題等に柔軟に対応しながら県営白川台住宅の円滑な建替えを実現していただきたい。

また、その過程で得られた知見が「大規模な県営住宅の建替え工事」の今後の礎となることを期待したい。