

市営住宅光星団地 5 号棟耐震改修ほか改善事業

審査講評

令和 5 年 10 月 18 日

札幌市

目次

1 事業の概要及び事業者決定までの経過	3
(1) 事業の概要	3
ア 事業名称	3
イ 事業内容	3
ウ 事業対象地	3
エ 事業方式	3
オ 事業期間	3
カ 業務範囲	3
(2) 事業者決定までの経過	4
2 事業者選定委員会による審査方法等	5
(1) 事業者選定委員会の設置	5
(2) 委員会の開催経過	5
(3) 審査方法	5
(4) 審査の手順	6
3 審査結果	7
(1) 入札参加者	7
(2) 審査	7
ア 参加資格審査（一次審査）	7
イ 提案審査（二次審査）	7
(3) 審査結果	9
(4) 事業者（最優秀提案者）の概要	9
4 総評	10

1 事業の概要及び事業者決定までの経過

(1) 事業の概要

ア 事業名称

市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業(以下「本事業」という。)

イ 事業内容

昭和45・46年に整備された市営住宅光星団地5号棟(以下「本施設」という。)は、建築後50年以上が経過し、耐震性能の不足や居住性の低下などの課題がある。また、公営住宅法においては耐用年限70年、札幌市市有建築物保全計画では標準目標耐用年数80年としていることから、今後20年程度の供用を見据えた改修を行う必要がある。そこで、本市ではこれらの課題を解消するために検討を進め、令和2年2月に「市営住宅光星団地5号棟耐震改修等基本計画(以下「基本計画」という。))を策定した。

平成26年には区分所有者の株式会社札幌振興公社が、1・2階の店舗部分のみ耐震改修工事を実施し、市営住宅部分の耐震改修が未了となっている。

本事業は、長寿命化計画に基づき、耐震化が未了である3階以上の市営住宅部分の耐震改修工事、その他改修・改善工事を行うことにより、入居者の安全性の確保及び居住性向上を図るとともに、民間事業者のノウハウを活用し、本事業を効率的かつ効果的に実施することで、札幌市(以下「本市」という。)の財政負担の縮減、施設整備の効率化を図ることを目的としている。

ウ 事業対象地

北海道札幌市東区北12条東7丁目1-15

エ 事業方式

本事業の事業方式は、本事業を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)が、施設改修の設計、工事及び工事監理に係る業務を行うデザインビルド方式とする。

オ 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から令和8年10月30日までとする。

(ア) 基本協定締結 : 令和5年9月

(イ) 契約締結 : 令和5年12月

(ウ) 設計・施工期間 : 契約締結日～令和8年10月30日

カ 業務範囲

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。

(ア) 設計業務

- ①耐震改修工事設計業務
- ②屋上防水、外壁改修工事設計業務
- ③共用部・内部改修工事設計業務
- ④電気設備・機械設備改修工事設計業務
- ⑤その他、付随する業務

(イ) 工事監理業務

- ①耐震改修工事の工事監理業務
- ②屋上防水、外壁改修工事の工事監理業務
- ③共用部・内部改修工事の工事監理業務
- ④電気設備・機械設備改修工事監理業務
- ⑤その他、付随する業務

(ウ) 施工業務

- ①耐震改修工事
- ②屋上防水、外壁改修工事
- ③共用部・内部改修工事
- ④電気設備・機械設備改修工事
- ⑤その他、付随する業務

(2) 事業者決定までの経過

事業者決定の経過は、以下のとおり。

表1 募集及び選定のスケジュール

項目	時期
入札説明書等の公表	令和5年（2023年）3月31日（金）
入札説明書等に関する質問の受付締切（1回目）	令和5年（2023年）4月18日（火）
入札説明書等に関する質問の回答日（1回目）	令和5年（2023年）5月10日（水）
参加資格審査書類の受付締切	令和5年（2023年）5月17日（水）
入札説明書等に関する個別対話の実施	令和5年（2023年）5月29日（月）～5月31日（水）
入札説明書等に関する質問の受付締切（2回目）	令和5年（2023年）6月5日（月）
入札説明書等に関する質問の回答（2回目）	令和5年（2023年）6月21日（水）
入札書及び提案書等の受付締切	令和5年（2023年）7月18日（火）
開札、提案書に関するヒアリング及び審査	令和5年（2023年）9月4日（月）
事業者（最優秀提案者）の決定及び公表	令和5年（2023年）9月15日（金）

2 事業者選定委員会による審査方法等

(1) 事業者選定委員会の設置

本事業において、総合評価一般競争入札方式により事業者を選定するため、「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業者選定委員会運営要綱」第9条の規定に基づき、市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業者選定委員会(以下「委員会」という。)において、審査を行った。

委員会は、以下の委員3名で組織し、非公開で行った。

表2 委員一覧(敬称略・50音順)

氏名	所属・役職等
菊地 優	北海道大学 大学院工学研究院 建築都市部門 教授
齊藤 雅也	札幌市立大学 デザイン学部・大学院デザイン研究科 教授
森 傑 (委員長)	北海道大学 大学院工学研究院 建築都市部門 教授

(2) 委員会の開催経過

委員会の開催経過は、以下のとおり。

表3 開催経過

回	開催日	主な議事内容
第1回	令和4(2022)年11月7日	実施方針・要求水準書(案)の確認、事業者の募集・選定スケジュールに関する説明及び審議
第2回	令和5(2023)年2月17日	入札説明書・要求水準書・事業者選定基準に関する説明及び審議
第3回	令和5(2023)年7月25日	入札説明書等に関する質問回答等の報告及び提案書の確認
第4回	令和5(2023)年9月4日	プレゼンテーション及びヒアリング、事業者(最優秀提案者)の選定

(3) 審査方法

委員会で定めた落札者決定基準(令和5(2023)年3月公表)に基づき、委員会において、入札参加者の提案内容等について総合的に審査し、事業者(最優秀提案者)を選定した。

(4) 審査の手順

審査は以下の手順で行った。

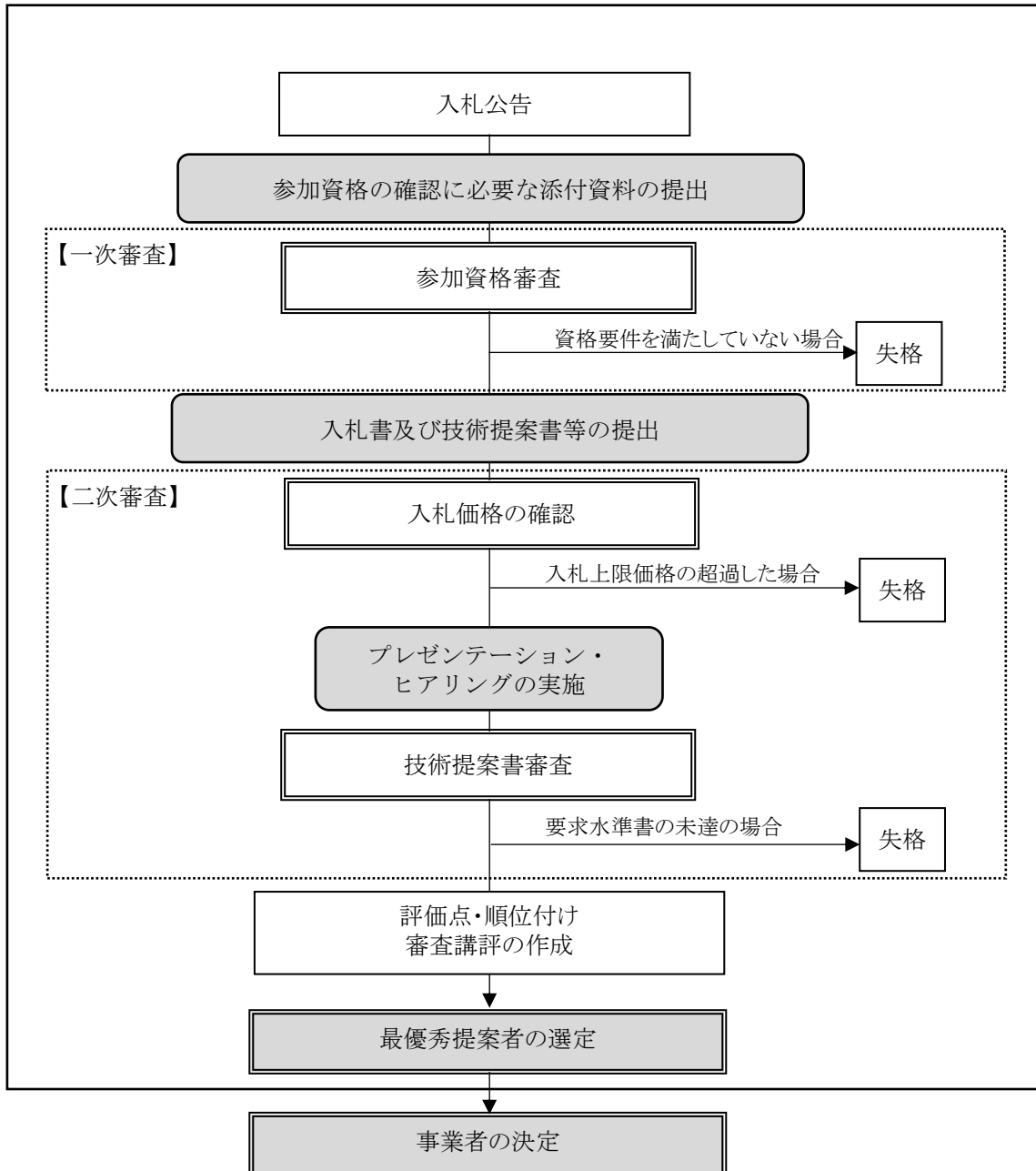


図1 事業者の決定手順

3 審査結果

(1) 入札参加者

令和5(2023)年3月31日に入札説明書等を公表し、同年5月17日までに2者から参加表明書の提出があり、7月18日までにこれら2者から提案書類の提出があった。

(2) 審査

ア 参加資格審査(一次審査)

入札説明書に記載した入札参加者が備えるべき参加資格要件(以下「参加資格要件」)を満たしているか否かの確認を行い、すべての入札参加者が参加資格要件を満たしていることを確認した。

イ 提案審査(二次審査)

(ア) 入札価格の適格審査

入札書に記載された入札価格が入札限度額の範囲内であることを確認し、すべての入札参加者の提案内容について、入札限度額を超えていないことを確認した。

(イ) 提案書の基礎審査

提案書等に記載された内容が、要求水準書を満たしているかを確認し、すべての入札参加者の提案内容について、要求水準書を満たしていることを確認した。

(ウ) 提案項目の適格審査

提案審査書類について審査し、審査結果を技術評価点として定量化した。

事業者(最優秀提案者)を選定するための総合評価点は100点満点とし、内訳は技術評価点を60点、価格評価点を40点とした。

技術評価点については、下表5に示す評価項目、評価のポイント及び配点に従い、入札参加者の技術提案書の内容について各委員が個別に加点評価し、平均点を技術評価点として得点化した。

価格評価点については、入札参加者のうち、最も低い価格を提示した入札価格の評価点を40点満点とし、その他の入札参加者の入札価格は、次の方法により、最低入札価格の当該入札価格に対する割合を用いて価格評価点として算出した。

$$\text{価格評価点} = \left\{ \frac{\text{最低入札価格}}{\text{当該入札価格}} \right\} \times 40 \text{点}$$

算出にあたり、小数点以下の数値については、小数点第三位を四捨五入して小数点第二位まで算出した。

表4 評価項目と配点

評価項目		評価の視点	配点	
1 事業全体に関する事項	(1) 本事業に関する基本方針	・事業目的及び事業内容を踏まえた基本方針の内容及び本事業に対する取り組み内容となっている	3	14
	(2) 事業の実施体制	・事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている ・代表企業や他の構成企業の役割と責任分担が明確であり、実績・能力のある者が業務遂行を行う体制となっている ・想定されるリスクが十分に検討され、構成企業間でのリスク分担及びリスクが顕在化したときの対応が明確となっている ・緊急対応の体制が明確で、保険の付保などの有効な対応策が示された提案となっている	5	
	(3) 工程計画	・設計業務及び施工方法について十分な検討がなされ、各種手続を含め、期間内に事業を確実に実施できる計画となっている	6	
2 整備・施工計画に関する事項	(1) 耐震性の確保	・対象建築の構造特性を考慮した適切な工法であり、建物の安全性が確保される提案となっている ・提案する工法の実績等、技術的な根拠が明確となっている	8	42
	(2) 老朽化部分の改修、居住性の向上、共同利用設備の整備	・通風・採光・プライバシーの確保、寒冷地であること等に配慮した居住空間が計画されている ・高齢入居者等の誰もが安全で快適な計画となっている ・良好な地域コミュニティの形成や交流を図るため、新設する集会室の配置等について工夫された計画となっている	8	
	(3) 供用期間を踏まえた改修計画	・本事業後 20 年程度の供用期間を考慮し、イニシャルコスト・ランニングコストのバランスを踏まえた合理的な水準の改修計画となっている	8	
	(4) 施工計画	・立地特性(狭小敷地、周辺道路の交通量等)を踏まえ、施工性・効率性を考慮した施工計画となっている ・施工及び工事監理において、2(3)を踏まえた品質確保の実現に向けた具体的な提案が示されている	9	
	(5) 施工中の安全確保及び店舗営業等への配慮	・近隣住民や1・2 階の店舗利用者の安全性、店舗営業の継続性、周辺施設に配慮した計画となっている	9	
3 関する事項	(1) 維持管理計画	・供用開始後の保守点検・維持管理における入居者負担の軽減及びその容易さについて配慮がされている ・将来の解体工事の容易さについて配慮がされている	4	4
計				60

次に示す得点化基準により得点を付与した。

表 5 評価基準の得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	提案が特に優れている	配点×1.00
B	提案が優れている	配点×0.70
C	提案がやや優れている	配点×0.30
D	提案が要求水準と同程度である	配点×0.00

(3) 審査結果

すべての入札参加者のうち、「株式会社浅沼組グループ」の提案が、技術評価点及び価格評価点を合算した総合評価点が最も高かったため、同グループを最優秀提案者とし、本事業における事業者として選定した。

表 6 審査結果(総合評価点)

株式会社浅沼組グループ	70.24 点
Aグループ	60.60 点

(4) 事業者(最優秀提案者)の概要

事業者(最優秀提案者)の概要は、以下のとおり。

表 7 事業者(最優秀提案者)の概要

法人名	代表企業 株式会社浅沼組 北海道支店 構成企業 株式会社宇田川建築設計事務所 東京支店 協力企業 株式会社エイト設計
提案内容	<ul style="list-style-type: none"> ・RM 耐震補強工法の採用により、約 3 か月の工期短縮、騒音・振動の低減、工事用スペースの縮小、イニシャルコスト削減等を図る ・C 階段室への鉄骨梁補強案採用により、基礎工事や駐輪場撤去・新設の取止めによる工期短縮及び施設搬入ルートへの影響低減を図る ・暖房・給湯に TES を採用し、ランニングコストの低減や給油作業等による入居者の負担軽減を図る ・仮設計画にて、2 台の工事用エレベータを配置し、ピストン輸送する等の工夫により東 8 丁目通り側道路でのクレーン作業を発生させない仮設計画の立案 ・解体工事の際に「サイレントシステム」の消音工具を採用することで、発生する騒音による施設関係者及び施設利用者への影響を極力低減する ・工事着手前に、近隣店舗等の関係者に向けた、騒音・振動のデモンストレーションを実施することで、関係者への説明や理解促進を図る

4 総評

委員会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正な審査を行った。

今回、入札に参加した2グループの提案は、いずれも札幌市が要求する業務の水準と同等、もしくはそれを上回る提案内容であり、本事業の趣旨を十分理解した上で、創意工夫に富んだ提案であった。

審査の結果、委員会では、総合評価値で最も高い得点を獲得した「株式会社浅沼組グループ」の提案を最優秀とし、事業者として選定した。

株式会社浅沼組グループの提案内容は、本事業の目的やデザインビルド方式により市が期待する事項、要求水準書等の内容を理解し、独自工法の採用等による効果的かつ具体的な技術提案により、性能・コストともに配慮された提案であった。

特に、RM耐震補強工法の採用による、工期短縮、騒音・振動の低減、工事用スペースの縮小、構造上別棟の階段室への鉄骨梁補強案の採用による工期短縮及び施設搬入ルートへの影響の低減、道路上からのクレーン作業を発生させない仮設計画の立案、解体工事の際に「サイレントシステム」の消音工具の採用等、周辺環境、施設関係者及び施設利用者等への影響を最小限とする配慮が随所にみられる提案を行っている点が評価された。

なお、委員会の審議において、上記の事項を評価する一方で、「株式会社浅沼組グループ」の提案内容に対して、以下に示す配慮・要望事項が挙げられた。

- ①要求水準書及び提案書等を遵守するため、準備期間中から札幌市と密に連携し、十分な協議を行い、誠意をもって確実な事業の実施に努めていただきたい。
- ②提案された工期を遵守するとともに、工事に伴い、下階の商業施設は勿論のこと、周辺の施設等に与える影響を最小限とすることで、近隣の住民や周辺施設の利用者等が安心して生活できるよう、様々な工夫や調整を行うよう配慮いただきたい。
- ③施工にあたり、関係者への説明や理解促進を丁寧に実施いただきたい。

公営住宅法においては耐用年限70年、札幌市市有建築物保全計画では標準目標耐用年数80年としていることから、本事業において今後20年程度の供用を見据えた効果的な改修を施すことで、本施設の安全性の確保及び維持管理費の抑制を図るとともに、入居者の居住性向上を実現し、より良い住環境が提供されることを期待する。

最後に、限られた時間の中で、質の高い提案をまとめた2グループの提案力を高く評価するとともに、その熱意及び姿勢に敬意を表したい。

市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業者選定委員会