

## J ヴィレッジ新宿泊棟新営工事 公募型プロポーザル審査講評

### 1. 審査の経過

J ヴィレッジ新宿泊棟新営工事は、東日本大震災からの復興・再生のシンボルとして双葉郡楡葉町及び広野町に立地する J ヴィレッジの敷地内にある既存のセンター棟に隣接してコンベンションホールを持つ新たな宿泊施設を建設するために、一般財団法人福島県電源地域振興財団が発注する公的事業である。本事業では、当該審査に先立って新宿泊棟を含めた J ヴィレッジの復興・再生に関する基本設計が、公募型プロポーザル審査により実施されて、その当選案をもとに基本設計がまとめられた。その基本設計の概要がまとまったことを受けて、当該新宿泊施設の建設に向けたデザイン・ビルド方式（実施設計・施工一括発注）による公募型プロポーザル審査を実施するものである。

本審査は、一般財団法人福島県電源地域振興財団のもとに、各分野からの 8 名の審査員による委員会が設置され、募集要項等の策定から最終のヒアリング審査に至るまで、厳正かつ公平に審査が行われた。なお、応募者の提案内容に予算等の金額が明示されること、特許や実用新案等に係る技術的な提案などに秘匿性を配慮すべきことから、ヒアリング審査は非公開とした。さらに、当該受注候補者が最終確定するまで、審査員には、応募者から提出された「技術審査に係る提案書」及びヒアリング審査の発表時において、当該応募者に関する一切の情報が伏せられた。ただし、最終確定した後は、その審査経過を含めて全ての審査結果を講評書にまとめて公表することとした。

次に、本審査における募集要項等の策定から受注候補者の確定に至る審査経過を示す。第 1 回審査委員会は、平成 28 年 3 月 8 日（火）に杉妻会館（福島市）において審査員全員が出席して開催された。主な議題は、J ヴィレッジ新宿泊棟新営工事に関する公募型プロポーザルの募集要項（案）および当該審査基準（案）であったが、その参加要件などについて慎重に審議された。特に、本事業が、基本設計を土台として当該実施設計と施工を一括発注するデザイン・ビルド方式による公募型プロポーザル審査であることから、立場の異なる審査員には、実施設計と施工の提案内容について一括して評価するという難しい判断を求められることとなった。審議の結果、当該募集要項と審査基準は、全会一致で承認され、同年 3 月 14 日（月）に公告された。

本審査を遂行するにあたり、J ヴィレッジの現況及び当該施設の建設予定地を事前に把握しておく必要があることから、同年 4 月 19 日（火）に審査員全員が出席して現地調査を実施した。本事業で対象とする新宿泊棟の建設予定地は、既設の宿泊施設を持つセンター棟に隣接しており、その管理運営が一体となることから、現有施設の玄関周囲のアプローチ、フロント、宿泊棟の客室、レストラン、厨房などを重点的に視察した。なお、現地調査の合間に、本事業の新宿泊棟新営工事に対する応募状況に関する臨時の委員会が開催された。その議題は、当該期限までに参加表明書を提出した応募者が 1 者

のみであったことから、応募要項に示した「参加資格を満たすものが2者未満の場合、審査委員会において協議の上、決定する」ことであった。審議の結果、当該応募者は、参加資格を満たすものであることが確認され、当該審査を継続することが承認された。

第2回審査委員会は、同年5月24日（火）に福島県庁本庁舎において、全審査員が出席して開催された。当日の主な議題は、前回の臨時委員会で当該審査手続きの継続を承認した応募者の進捗状況と今後の対応であった。当該応募者から技術提案書等の提出期限に至るまで、本審査における特徴であるVE（Value Engineering）項目の対話が重ねられたが、最終的に提示された提案価格が応募規定の上限価格を超過したことから、当該応募者は、残念ながら失格となったことが報告された。その結果、本委員会では、本事業の遂行にあたり、応募規定の内容を見直して再公告することが了承された。

第3回審査委員会は、同年6月7日（火）に福島県庁本庁舎において全審査員が出席して開催された。当日の議題は、新宿泊棟新営工事公募型プロポーザルに係る応募規定を一部見直して再公告する内容の審議であった。その主な変更箇所は、コンベンションホールの規模の縮小（一約30%）、提案上限価格の見直し（+約13%）、参加資格の施工実績規模の緩和、技術提案書の提出枚数の縮減（A3×3枚）などであった。なお、応募者に対する公平性を保持するため、従前の応募者で行ったVE提案項目の対話内容のうち、公開が容認された項目については、追加資料として開示することなどが了承され、同年6月17日（金）に再公告された。

第4回審査委員会は、同年8月19日（金）に、福島県庁本庁舎において開催された。主な議題は、提案者に対する実績・体制審査及び提案価格審査、ヒアリングによる技術審査、審査講評などであった。本審査に入る前に、再公告後の応募状況について、当該期限までに参加表明書を提出した応募者が2者あり、両者とVE項目の対話を実施したが、その内の1者が応募を辞退したため、本審査対象の応募者は、最終的に当該1者になったことが報告された。

本審査では、当該1者から提出された応募資料を精査してまとめられた「実績・体制審査及び提案価格審査の採点結果(40点満点)」、「VE項目一覧表」が事前に報告された。また、各審査員には、当該応募者から提出された「技術審査に係る提案書」が本審査前に配布されて、「技術審査票」にもとづく詳細な審査基準に照合して事前に技術評価を実施した。なお、各審査員の評価点は、当該提案書による書面評価とヒアリング審査による技術評価の結果を合わせて60点満点である。ヒアリングの実施方法は、当該1者につき40分間を持ち時間として、前半の20分間が液晶プロジェクターなどを使用した発表時間、後半の20分間が各審査員からの質疑応答の時間とした。また、ヒアリングの出席者数は、1者あたり4名以内とし、その内の1名は、総括代理人とした。

ヒアリングにおける各審査員からの質疑は、提出された技術提案書の内容に従って、(1)業務全般、(2)設計業務、(3)施工業務について、質疑応答を進める形式としたが、各審査員からの厳しい専門的な質疑に対して、いずれも真摯に的確な応答が行われた。

ヒアリング終了後、各審査員は、当該技術提案書を事前評価してきた結果を踏まえて、改めて技術審査票にもとづく評価点の見直し作業を行った。その後、各審査員から技術審査票が事務局に回収されて、直ちに評価点の集計作業が行われた。

その結果、審査員による技術審査評価点（60点満点）は、平均40.31点（最高49.60点、最低36.00点）となった。これに実績・価格審査評価点（40点満点）の28.09点を加えると、平均68.40点となった。この結果は、競合する他者がいない中で実施したため、その評価点の優劣を判断することはできないが、当該結果を踏まえた最終審議の中では、工期短縮の提案やVE提案項目によるコスト削減などの施工業務に係る取組みを評価する意見が多かった。これは、すでに当該施設の基本設計が確定した後で、その実務設計と当該施工を一括発注するデザイン・ビルド方式の提案であったためか、全体として設計業務に比べて施工業務に係る技術提案の方が分かりやすく意欲的であった。しかしながら、隣接するセンター棟との接続部分や客室のインテリア装備などにおいて、基本設計を改善すべき事項が指摘されることから、当該事業の受注者には、実施設計の早い段階から管理運用者側との綿密な調整作業が求められる。（個別評価参照）

以上、応募要項の策定から再公告、そして本審査に至る長丁場の審査行程であったが、各審査員による厳正かつ慎重な審議を重ねた結果、Jヴィレッジ・新宿泊棟新営工事の実施設計・施工を一括発注するのに相応しい受注候補者として「受付番号1」の1者を推挙することが全会一致で承認された。

## 2. 最終審査の結果

本審査委員会は、厳正かつ慎重な審議の結果、受注候補者を下記に決定した。なお、当該受注候補者の応募者名は、最終審査後に事務局より開示されたものである。

◇受注候補者：受付番号1 株式会社安藤・間東北支店

◇次点候補者： 該当なし

## 3. 応募案の個別講評

次に、当該応募者について、提出された「技術審査に係る提案書」、「VE項目一覧」、ヒアリングにおける質疑応答などの結果をもとに、個別評価を行う。

◇受付番号1： 株式会社安藤・間東北支店

本提案者から提出されたJヴィレッジ新宿泊棟新営工事の「技術審査に係る提案書」に提示された(1)業務全般、(2)設計業務、(3)施工業務の内容は、Jヴィレッジの復興再生に向けた基本設計の理念を継承し、隣接する既存の宿泊機能を持つセンター棟との一体的な運用を意図して、いずれも簡潔で分かりやすい提案にまとめられている。

まず、「技術審査に係る提案書」における(1)業務全般の内容では、実施設計と施工を一括発注するデザイン・ビルド方式のメリットを生かして、「工期を1カ月短縮する」目標が注目された。その方策として、床スラブにファブデッキ(鉄筋付フラットデッキ)工法を採用して配筋の工期を短縮すること、施工図の制作や施工計画を早め杭・鉄骨材を前倒し発注して工期の短縮を図ることなど、いずれも積極的な提案が示された。また、設計段階からBIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)を導入して、三次元に「みえる化(可視化)」して情報の共有を図る取り組みに期待したい。なお、ヒアリング審査では、連絡協議会の具体的な構成、施工現場における労務調達の懸念とその実務的な対応などについて質疑応答が行われた。

次に、「技術審査に係る提案書」における(2)設計業務の内容では、基本設計の内容を踏襲しながら「+αの価値あるハイクラスの宿泊施設」の実現をキャッチフレーズに、コスト縮減や工期短縮に係るいくつかの設計変更を提案している。その構造計画では、①高層棟の基礎梁にエコ基礎梁工法を採用して梁成を1,800から1,500に変更すること、②敷地特性に対応させて当該基礎梁を4,000から2,500に変更すること、③床スラブをファブデッキ(鉄筋付フラットデッキ)工法に変更することなどが注目された。また、新宿泊棟は、センター棟に隣接させて一体的な運用を行うため、接続部分の動線計画に細心の留意が必要である。特に、既存の厨房やパントリーからコンベンションホールへ配膳するための狭隘で暗くなりがちな通路には、作業環境としての改善が求められる。ヒアリング審査では、客室の外部サッシに使用する「面つらサッシ」の納まりと意匠性の確認、床スラブをファブデッキ工法に変更した場合にその厚み寸法の確認、運用後に客室の遮音性に問題が生じやすい客室扉などの装備に留意したいなどの指摘があった。

最後に、「技術審査に係る提案書」における(3)施工業務の内容では、「敷地の特性を踏まえた確実な施工」を掲げて、当該建設敷地をコンベンションホールのある低層棟を①工区、宿泊棟の高層棟を②工区の2つに分けて、工事の段取りや重機の配置を明確に提案していることが注目された。今後の課題として、新宿泊棟とセンター棟の接続箇所におけるセンター棟の原状回復工事や工事用通路の確保などの施工調整が必須となることから、当該工事に着手する早い段階から関係する施工業者間の事前の打合せと調整作業が求められる。なお、ここに提案された杭打設管理システムによる杭工事、機械式建入調整治具を使用した鉄骨工事、ICTを活用した設計施工情報の共有化、施工現場におけるWebカメラの設置、BIM導入による三次元情報による「みえる化」などは、いずれもその成果が期待される意欲ある取組みとして評価したい。ヒアリング審査では、施工時の労務管理と資材調達の確実性の確認、工期短縮におけるリスクマネジメントの対応、竣工後の維持管理に係る「ライフサイクルマネジメント計画」などについて、当初の予定時間を超過する質疑応答が行われた。

VE項目によるコスト縮減に向けた提案は、地盤改良工法や梁成の変更など、全部で19項目について対話を実施して、計2,860万円の縮減効果が期待されている。なお、

当該縮減額は、最終的な提案価格に反映されていることを確認した。懸念や要望などに関する指摘事項は、実施設計に着手する初期の段階に、工費全体のコストバランスに配慮して、当該施設の管理運用者側と受注者側の間で、綿密な打合せ及び調整作業を行うことが求められる。

#### 4. 審査委員会の構成

J ヴィレッジ新宿泊棟新営工事  
公募型プロポーザル審査委員会

委員長：若井 正一（日本大学 名誉教授 上席研究員）  
副委員長：渡部 和生（日本大学工学部 特任教授）  
委員：遠藤 明子（福島大学経済経営学類 准教授）  
委員：小野 俊介（株式会社 日本フットボールヴィレッジ 取締役統括部長）  
委員：長島 敏彦（一般財団法人 ふくしま市町村支援機構 業務部次長）  
委員：川音 真悦（福島県土木部営繕課長）  
委員：佐々木秀三（一般財団法人 福島県電源地域振興財団代表理事）  
委員：増田 久和（一般財団法人 福島県電源地域振興財団事務局長）

平成 28 年 9 月 5 日付

以上