

## 港町特定公共賃貸住宅改修事業について

今回港町特定公共賃貸住宅を改修した目的は、ひとえに住宅の入居者数・入居率を増加させることにあります。

これまで、内覧会をはじめとした施設のPRのほか、便器や室内照明など一部設備の更新などを行ってきましたが、低層階の空室対策として目立った成果を上げることができませんでした。

このため、目的を達成するためには、一般的な内部改修ではなく、社会状況の変化を踏まえ、立地する地区の特性を考慮した入居率の向上につながる改修内容の企画・提案が必要と考えました。そこで、企画・提案に設計、施工の技術力を加え、現実的なコストを含めた提案を受けるため、設計・施工一括発注方式を採用したものです。

事業者の選定については、入札金額の多寡のみで選定する方式では、企画・提案、設計・施工のノウハウを持つ事業者か否かを確実に選定することが難しいため、公募型プロポーザルにより事業者を選定したところです。

これらは、「公共工事の品質の確保の促進に関する法律」や「設計・施工一括発注方式導入検討委員会報告書」の内容等を踏まえ実施したものです。また、公共工事の発注方式については、下記のとおり最適な発注方式を選択することが原則となっている事が重要であると考えています。

(参考)

- ・「公正さを確保しつつ良質なものを低廉な価格でタイムリーに調達するために、最適な発注方式を選択することが原則である。」

(設計・施工一括発注方式導入検討委員会報告書平成13年3月)

- ・「その発注に係る公共工事等の性格、地域の実情等に応じ、この節に定める方式その他の多様な方法の中から適切な方法を選択し、又はこれらの組合せによることができる。」

(公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成十七年法律第十八号)第十四条)

公募型プロポーザルの参加資格については、事業の目的達成に資する企画の提案を広く募るため、確実に施工できる資格・能力を持つ業者との共同体であれば、設計・建設を主たる業務としない物品業者(インテリア、家具、内装業者等)でも参加できるよう定めました。結果は1者のみの参加であり、多くの参加により様々な企画に触れる事がかなわず大変残念でしたが、広く公募型としたことで競争原理は担保されたものと考えています。

受注業者選定については、建築に関する有識者や専門家を加えた選定委員会が「港町特定公共賃貸住宅改修事業事業者選定実施要領」に従い、「港町特定公共賃貸住宅改修事業要求水準書」に照らして行った評価項目による審査で、所定の評価、評点を得たことから選定されたものです。

工事につきましては、企画提案書に基づく図面及び設計書は事業者設計者が作成し、材料承認、施工計画書等とともに市の監督員が確認をしており、適切な工事監理が行われています。

工事内容については、要求水準書に「企画・提案に基づく居室内の改修工事」と定め、その対象を「玄関、廊下 ～中略～ 収納庫 など」として例示しました（ユニットバスの取替え提案自体を拒むものではありません。また、住戸のサッシ及び外壁等の断熱性能は、現行の省エネルギー基準の性能を有しています）。

市では、「予算の制約がある中で、どの範囲で、どこを対象（重点）に、どのような改修を行うのか。」という点も評価のポイントと考えていましたので、事業者からの「柱と柱の間など居室にある隙間に収納をまとめることでデコボコをなくし、形状を整えるゾーニングとし、中央に余白を作ることで、家具配置がしやすく、様々な暮らしを作れます。」という間取りの改修の企画・提案を受け、魅力向上に資する改修テーマの評価が高かったことから、これを反映して LDK の改修を行いました。

LDK などに設置した棚の規格寸法については、事業者以外の製品の使用を阻害するものではなく、可変性もあり、入居者がお手持ちの収納備品をそのまま使用することも可能となっています。

なお、今回の改修の LDK 以外の部分については、以下のような改修を行っております。

トイレ：棚新設、ペーパーホルダー更新（便器は令和 2 年に更新済み）

浴室：カーテン・鏡更新、24 時間換気対応の換気扇設置（提案時は浴室乾燥機設置）

洗面所：水洗金具・洗濯機パン更新、ドルゴ弁（臭気対策）の設置

各個室：照明器具、エアコンの設置

最後になりますが、今回の改修事業につきましては、長期の空室へ速やかに、そして多くの入居者を受入れる事が可能となる企画・施工力について、民間のノウハウを公募するという取組となり、入居率の向上のための積極性の高い提案となりましたことから、多くの方々に注目していただきました。

引き続き、市が行う工事については、設計・施工の分離発注を含めた発注方式の中からその時々の方々の趣旨に沿った最適な方式を選択して実施してまいります。