

# 日見大曲・宿町団地第1期整備事業

## 客観的評価

令和6年7月

長崎市

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 8 条第 1 項に準じて、日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定したので、PFI 法第 11 条に準じて客観的評価の結果を次のとおり公表する。

令和 6 年 7 月 5 日

長崎市長 鈴木 史朗

日見大曲・宿町団地第1期整備事業  
客観的評価

目 次

1. 事業者選定の経緯等 .....	1
(1) 事業者選定の経緯 .....	1
(2) 事業者選定方式 .....	1
(3) 事業者選定方法及び手順 .....	1
2. 事業者選定の体制等 .....	3
(1) 事業者選定の体制 .....	3
(2) 受注者選定審査会 .....	3
3. 審査結果 .....	4
(1) 資格審査 .....	4
(2) 提案審査 .....	4
ア 基礎審査 .....	4
イ 技術提案に係る評価 .....	4
ウ 入札額に対する価格評価点の結果 .....	5
エ 総合評価 .....	5
4. 落札者の決定 .....	6
5. 市の財政負担の削減効果 .....	6

# 1. 事業者選定の経緯等

## (1) 事業者選定の経緯

事業者選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

・実施方針・要求水準書（案）の公表	令和5年 10月 4日
・特定事業の選定及び公表	令和5年 12月 25日
・入札説明書等の公表	令和5年 12月 25日
・入札説明書等に関する説明会、 事業予定地の見学会の開催	令和6年 1月 16日
・資格審査に関する書類の提出期限 （資格審査申請書等）	令和6年 2月 26日
・提案審査に関する書類の提出期限	令和6年 4月 22日
・提案審査及びヒアリング等	令和6年 6月 3日
・最優秀提案の選定	令和6年 6月 3日
・落札者決定の公表	令和6年 6月 11日

## (2) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、本事業の各業務を通じて、効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及びノウハウ等と事業実施における経済性とを総合的に評価して選定することが必要である。したがって、事業者の選定は、入札額と併せて、長崎市（以下「本市」という。）の要求するサービス水準との適合性における遂行能力や事業計画の妥当性、更にリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用した。

## (3) 事業者選定方法及び手順

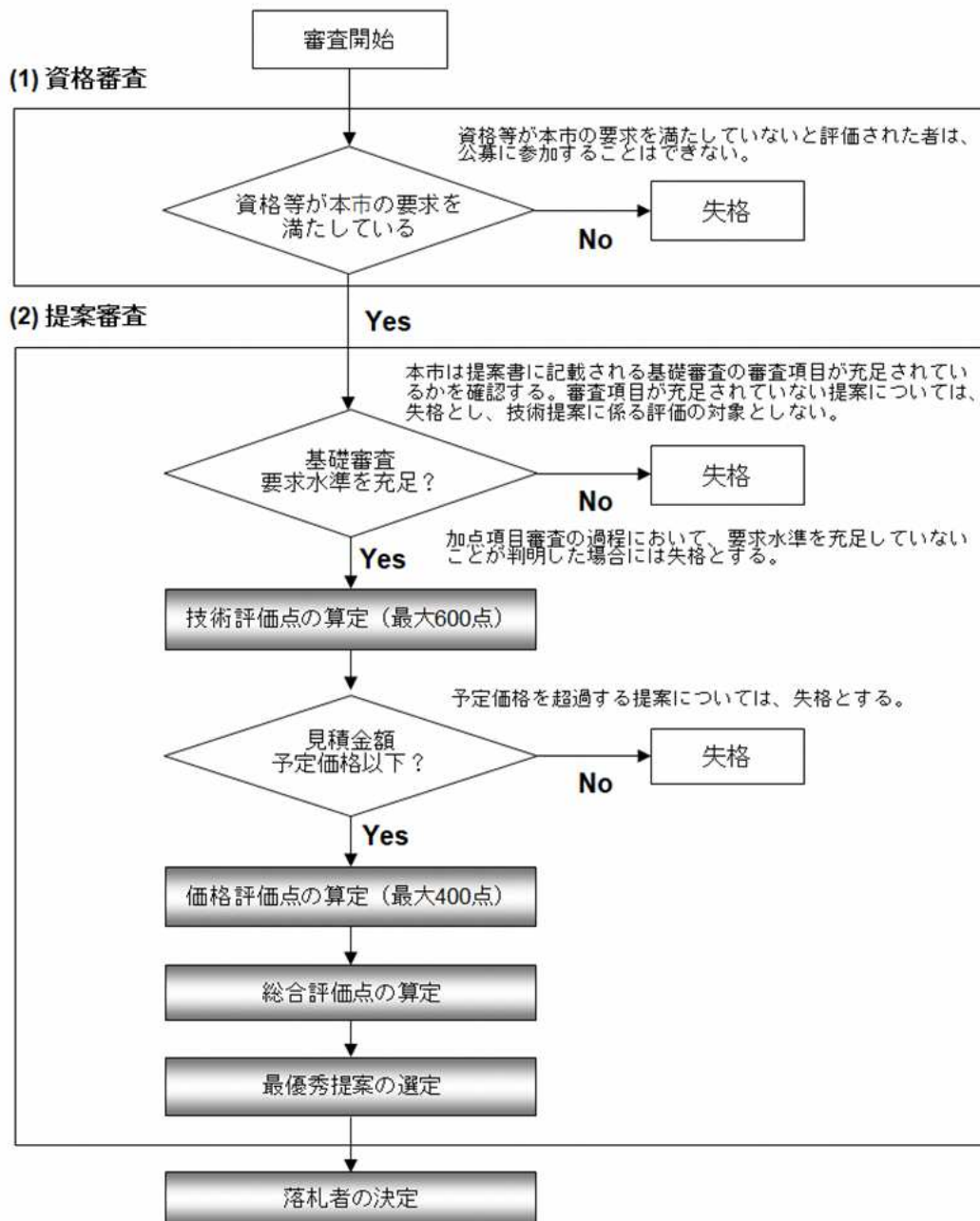
事業者の選定は、入札参加者の参加資格の有無を審査する「資格審査」と、入札参加者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施した。

資格審査では、入札参加者が入札説明書に示す入札参加資格要件を満たしているか審査を行った。

提案審査では、各業務に関する具体的な技術提案に係る評価を行い、入札額の評価と合わせて総合評価による最優秀提案の選定を行った。

なお、資格審査の結果は、提案審査における評価には反映させないこととした。

審査手順は、以下のとおりとした。



## 2. 事業者選定の体制等

### (1) 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札方式を実施するに当たり、専門的見地からの意見を聴くため、本事業に係る学識経験者等で構成する日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会（以下、「受注者選定審査会」という。）を設置した。

受注者選定審査会は、入札参加者から提出された提案審査に関する書類の審査を行い、最優秀提案を選定し、本市は、受注者選定審査会からの報告を受けて、落札者を決定した。

### (2) 受注者選定審査会

受注者選定審査会の構成は、以下のとおりである。

	氏名	所属
会長	安武 敦子	長崎大学 工学部 教授
委員	桑水流 和弘	長崎市社会福祉協議会 監事
委員	源城 かほり	長崎大学 工学部 教授
委員	鉄川 進	長崎県建築士会 会長
委員	橋口 剛	活水女子大学 健康生活学部 特別選任准教授

なお、受注者選定審査会の開催日程及び議事内容は、以下のとおりである。

回数	開催日	主な議題
第1回	令和5年9月22日	・実施方針及び要求水準書（案）について
第2回	令和5年11月27日	・入札説明書（案）について ・落札者決定基準（案）及び審査方法について ・今後のスケジュールについて
第3回	令和6年5月16日	・参加資格審査の結果について ・基礎審査の結果について ・提案内容の審議及び質問事項の整理について
第4回	令和6年6月3日	・提案審査及びヒアリングの実施 ・最優秀提案の選定について ・審査講評の審議について

### 3. 審査結果

#### (1) 資格審査

入札参加は3グループあり、グループを構成する各企業が入札説明書に示した入札参加資格要件を満たしているかどうかを審査した。審査に際しては、入札参加者の名称を伏せて、「受付番号 H」「受付番号 O」「受付番号 S」とした。審査の結果、すべての企業が入札参加資格要件を満たしていることを確認した。

グループ名	受付番号（アルファベット）
森美工務店グループ	H
谷川建設グループ	O
西海建設グループ	S

#### (2) 提案審査

提案審査については3グループを対象に実施した。

##### ア 基礎審査

入札参加者の提案内容が、落札者決定基準「別紙 1 基礎審査項目の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているか（要求水準を満たしていること等）について審査を行った。審査の結果、入札参加者の提案内容が基礎審査項目を充足していることを確認した。

##### イ 技術提案に係る評価

###### (ア) 審査方法

基礎審査において適格とみなされた入札参加者の提案内容について、受注者選定審査会が、落札者決定基準に基づき審査項目ごとに評価基準に応じて点数化を行った。

###### 【審査項目】

審査項目	配点
① 事業計画全般に関する事項	90
② 設計業務に関する事項	300
③ 建設業務に関する事項	120
④ 地域貢献に関する事項	90
合計	600

###### 【評価基準】

評価	評価水準	点数化の方法
A	具体的かつ非常に優れた提案がなされている	配点×100%
B	優れた提案がなされている（AとCの中間程度）	配点×75%
C	適切な提案がなされている	配点×50%
D	具体的かつ適切な提案が少ない（CとEの中間程度）	配点×25%
E	要求水準を満たすものの、懸念される点がある	配点×0%

### (イ) 技術提案に係る評価の結果

前項の審査方法に基づく審査結果を以下に示す。

審査項目	配点	技術評価点		
		H グループ	O グループ	S グループ
① 事業計画全般に関する事項	90	43.8	52.5	73.0
② 設計業務に関する事項	300	166.0	164.5	249.0
③ 建設業務に関する事項	120	58.0	68.0	98.0
④ 地域貢献に関する事項	90	83.0	56.9	77.6
合計 (技術評価点)	600	350.8	341.9	497.6

※落札者決定基準に基づき、技術評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

### ウ 入札額に対する価格評価点の結果

価格評価点は、入札額を基に次式で算定した。価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を400点とした。なお、予定価格は、14,01,087千円(消費税及び地方消費税相当額を除く。)とし、予定価格を超える場合は失格とした。

$$\text{価格評価点} = 400 \text{ 点} \times (\text{最低の入札額} / \text{入札額})$$

区分	H グループ	O グループ	S グループ
入札額	1,326,000,000 円	1,298,000,000 円	1,331,000,000 円
価格評価点	391.6	400.0	390.1

※落札者決定基準に基づき、価格評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

### エ 総合評価

技術評価点と価格評価点を合計した値を総合評価点とし、審査過程において適切と判断されたため、最優秀提案として選定された。

総合評価点 = 技術評価点 (技術提案に係る評価 : 最大 600 点) + 価格評価点 (最大 400 点)

区分	配点	H グループ	O グループ	S グループ
技術評価点	600	350.8	341.9	497.6
価格評価点	400	391.6	400.0	390.1
総合評価点	1,000	742.4	741.9	887.7
順位		2	3	1



#### 4. 落札者の決定

受注者選定審査会は、以上のように入札参加者から提出された入札書類（技術提案書）の審査を行い、最優秀提案を選定し、本市は、受注者選定審査会からの報告を受けて、西海建設グループ（Sグループ）を落札者として決定した。

グループ名	西海建設グループ
代表企業	株式会社西海建設
構成企業	株式会社建友社設計

#### 5. 市の財政負担の削減効果

落札者の入札額に基づき、本事業をDB方式で実施する場合の市の財政負担額を算定した。その結果、次に示すとおり本市が自ら実施する場合と比較して、約15.2%削減されることとなった。

区 分	本市が自ら実施する場合	DB方式で実施する場合
財政負担額	1,044 百万円	886 百万円
指数	100.0	84.8

（金額は消費税等を除く。）