

# 日見大曲・宿町団地第1期整備事業

## 審査講評

令和6年6月

日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会

日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会は、日見大曲・宿町団地第1期整備事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準に基づき、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査を行いましたので、審査講評をここに公表いたします。

令和6年6月11日

日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会

会長 安武 敦子  
桑水流 和弘  
源城 かほり  
鉄川 進  
橋口 剛

日見大曲・宿町団地第1期整備事業 審査講評

目 次

1. 事業者選定の体制等 .....	1
2. 審査結果 .....	2
3. 審査結果の総評 .....	4

# 1. 事業者選定の体制等

## (1) 事業者選定の体制

提案審査に当たっては、専門的な見地から審査を行い、最優秀提案を選定するため学識経験者等5名の委員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。

受注者選定審査会の構成は、次のとおりである。

[敬称略]

区分	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

## (2) 受注者選定審査会の開催経過

受注者選定審査会は、日見大曲・宿町団地に関して合計4回開催した。開催日と主な議題は次のとおりである。

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

## 2. 審査結果

### (1) 資格審査

入札参加グループは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) 基礎審査

提案審査については3グループを対象に実施した。

長崎市において入札参加者の提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているか審査を行った。この結果について受注者選定審査会は、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の報告を受けた。

なお、審査の公平性を確保するため、技術評価点の算定の際は、入札参加グループ名及び企業名等を伏せ、参加資格審査後に通知した受付番号により、すべての審査を行った。

### (3) 技術評価点の算定

#### ア 審査方法

前述のとおり、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	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 技術評価点の結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査における技術評価点の結果を以下に示す。

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。

### (4) 価格評価点の算定

価格評価点は、入札書に記載された入札金額に対して、次式により価格評価点を算定した。

$$\text{価格評価点} = 400 \text{ 点} \times \left( \frac{\text{最低の入札金額}}{\text{入札金額}} \right)$$

区分	H グループ	O グループ	S グループ
入札金額（税抜）	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。

### (5) 総合評価点の算定及び最優秀提案の選定

受注者選定審査会は次のとおり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、合計点が最大となった S グループの提案を最優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{技術評価点（最大 600 点）} + \text{価格評価点（最大 400 点）}$$

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

### 3. 審査結果の総評

本事業には 3 グループの提案内容について審査した。3 グループともに、応募者のノウハウや創意工夫による優れた提案が多くあった。

H グループの提案では、設計業務に関する事項については、住棟・住戸の計画で住民に対する細かな配慮やライフサイクルコスト低減・長寿命化・維持管理に関する具体的な提案があり評価できた。地域貢献に関する事項については、市内企業の参画等の地域経済への貢献が高く評価でき、地域貢献及び社会貢献についても企業としての地域貢献度が評価された。一方で、事業計画全般に関する事項については、本事業への基本的な考え方やリスク管理に関して具体的な提案が少なく評価には至らなかった。設計業務に関する事項については、環境への配慮や入居者間での良好なコミュニティ形成へ寄与するための提案が少なかった。建設業務に関する事項については、工事中のリスク管理・安全対策について個々のリスクへの対応が記載されているものの、全体的に高く評価できるような提案はみられなかった。

O グループの提案では、事業計画全般に関する事項については、配置予定技術者の同種・類似工事等の実績は高く評価できた。設計業務に関する事項については、日常的な修繕コスト低減に関する提案や、住戸内・共用空間の使いやすさ、住みやすさ等への配慮に関する提案が評価された。一方で、事業計画全般に関する事項の本事業への基本的な考え方やリスク管理については、全体的に具体的な提案が少なかった。建設業務に関する事項については、事業予定地周辺の状況を踏まえた工事中の安全対策に関する提案があったものの、一般的な工程管理・安全対策に関する提案内容に留まっていた。地域貢献に関する事項については、さまざまな貢献内容の提案があったが、高い評価には至らなかった。

S グループの提案では、全体的に網羅的かつ具体的な提案が多くあり、事業計画全般に関する事項については、本事業への基本的な考え方やリスク管理について具体的な提案が評価された。

設計業務に関する事項については、周辺環境に配慮した全体配置・景観形成・動線や、災害・安全性及び防犯性への配慮に関する提案、入居者間及び周辺住民との良好なコミュニティ形成への寄与に関する提案が高く評価された。建設業務に関する事項については、工程管理、工事中のリスク管理・安全対策、品質・コスト管理に関して、全体的に新しい取り組みや手法を取り入れた提案が高く評価された。地域貢献に関する事項については、地域と一体となった多くの取り組みについて提案があり、地域貢献及び社会貢献に関する提案が高く評価された。なお、プレゼンテーションについても分かりやすい説明であり、提案に対する意欲的な姿勢も評価された。

最優秀提案者として選定された S グループにおいては、長崎市と緊密で良好なパートナーシップを構築し、本事業の基本理念を踏まえ、これまでに培ったノウハウや創意工夫を最大限に生かして要求水準事項及び提案内容を確実に履行し、多世帯が安全で安心して生活できる暮らしやすい住宅の整備、災害時の安全対策及び日常生活における安全・防犯対策等の整備を実施し、団地

及び地域の住環境改善や地域活性化を実現してほしい。また、長崎市においても継続的にモニタリングし、事業者とともに本事業を推進していただきたい。