

第94号議案 工事の請負契約の締結について
日見大曲・宿町団地第1期整備事業

目 次	ページ
1 工事の仮契約の概要	2～4
2 総合評価一般競争入札の概要	5～9
3 事業の概要	10～16

建 築 部
令和6年9月

1 工事の仮契約の概要

(1)概要

居住水準の向上を図り、住宅に困窮する市民生活の安定と社会福祉の増進、併せて地域のまちづくりに寄与するため、老朽化した日見大曲アパート及び日見大曲、宿町住宅について、国の社会資本整備総合交付金を活用し、集約・建替え事業を実施する。

第1期整備事業は、整備住宅等の設計、建設業務等を事業者が一括で行うDB方式(デザインビルド)で、新たに1棟60戸の公営住宅を新築するため、工事の請負契約を締結し、令和6年度から7年度にかけて基本・実施設計を行ったうえで建設工事に着手し、令和10年1月からの供用開始を目指すもの。

工事名		日見大曲・宿町団地第1期整備事業
契 約 金 額 (消費税含む)		1, 464, 100, 000円
落 札 金 額 (消費税含まない)		1, 331, 000, 000円
相手方		西海建設・建友社設計共同企業体 代表者 長崎市興善町2番8号 株式会社西海建設 代表取締役 寺澤 孝憲 構成員 長崎市平野町3番5号 株式会社建友社設計 代表取締役 平松 晃一
工 期		議会の議決を得た日から令和9年12月28日まで
契約の方法		総合評価一般競争入札
入 札	入札年月日	令和6年6月3日
	入札参加者 及び入札結果	7ページ記載のとおり

1 工事の仮契約の概要

工事概要	1 工事場所 宿町
	2 工事内容
	(1)建築物の構造及び種別 鉄筋コンクリート造地下1階地上8階建
	3 L D K 2戸
	2 L D K 12戸(車椅子対応住戸1戸含む)
	2 D K 32戸
	1 D K 14戸
	(2)建築物の面積 建築面積 648.72平方メートル
	延べ面積 3,413.09平方メートル
	(3)その他 機械設備工事 一式 電気設備工事 一式
	構内舗装等外構工事 一式 昇降機工事 一式
	附属施設工事 一式 既存施設等解体撤去工事 一式

(2)実施体制

西海建設・建友社設計共同企業体		
ア. 設計業務	イ. 建設業務	ウ. 工事監理業務
株式会社建友社設計	株式会社西海建設	株式会社建友社設計

1 工事の仮契約の概要

(3) 契約金額の内訳

(単位:千円)

業 務 内 容	金 額
設計業務費	55, 462
建設業務費	1, 390, 598
工事監理業務費	18, 040
合計	1, 464, 100

(4) 財源内訳

(単位:千円)

事業費	財 源 内 訳		
	国庫支出金 ※1	地方債 ※2	一般財源
1, 464, 100	601, 100	855, 100	7, 900

※1:社会資本整備総合交付金(45/100)

※2:公営住宅建設事業債 充当率100%(交付税措置率 ー%)

2 総合評価一般競争入札の概要

本事業は、施設の設計及び施工を民間事業者が一括して行うDB方式(デザインビルド)を採用し、これに係る契約は、地方自治法施行令第167条の10の2の規定により、価格だけではなく、技術力も含め一体的に評価し、総合的に優れた者を落札者とする総合評価一般競争入札により行った。

従来、公営住宅の建設事業は、設計業務と工事を分離発注していたが、本事業では、公営住宅の仕様や性能など基本的な事項を最低限の要求水準とし、民間事業者の有するノウハウや創意工夫を最大限に活用し、効率的、効果的な事業を実施するもの。

(1)入札参加資格要件

ア 入札参加者の構成で求める主な条件 ➡ 建設業務を行う者は、市内又は認定市内として登録がある者を少なくとも1 者以上含めること。

イ 企業の主な参加資格要件	《 実 績 要 件 》
---------------	-------------

(ア)設計業務を行う者	➡	過去10年以内(平成25 年4 月以降に完了した実績)に以下いずれかの実績を有すること ・延べ面積2,000 m ² 以上の公共施設の設計実績(基本設計又は実施設計) ・延べ面積3,500 m ² 以上の共同住宅の設計実績(基本設計又は実施設計)
-------------	---	---

(イ)建設業務を行う者	➡	過去10年以内(平成25 年4 月以降に完了した実績)に以下の実績を有すること ・延べ面積2,000 m ² 以上の公共施設の施工実績
-------------	---	---

(ウ)工事監理業務を行う者	➡	過去10年以内(平成25 年4 月以降に完了した実績)に以下の実績を有すること ・延べ面積2,000 m ² 以上の公共施設の工事監理実績 ・公共施設の工事監理実績を有する一級建築士を工事監理者として配置
---------------	---	---

2 総合評価一般競争入札の概要

(2) 総合評価の方法(落札者決定基準)

落札者決定基準については、学識経験者で構成される日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会の意見を踏まえ決定

ア 総合評価点の算定及び最優秀提案の選定

技術評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を最優秀提案として選定

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

イ 技術評価点の算定

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算定

審査項目	評点
I 事業計画全般に関する事項	90
II 設計業務に関する事項	300
III 建設業務に関する事項	120
IV 地域貢献に関する事項	90
合計	600

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%

ウ 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点(最大400点)については、入札書に記載された入札額で行うものとし、入札額に対して、次式により価格評価点を算定

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

2 総合評価一般競争入札の概要

(3)入札参加者及び落札結果

ア 入札参加者数 3グループ

イ 提案審査及び開札日 令和6年6月3日(月)

ウ 予定価格 1, 401, 087, 000円(消費税及び地方消費税を除く)

エ 落札金額 1, 331, 000, 000円(消費税及び地方消費税を除く)

オ 落札者 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

カ 審査会による審査結果

項 目	配 点	森美工務店グループ 得点	谷川建設グループ 得点	西海建設グループ 得点
技術評価点	600	350. 80	341. 90	497. 60
価格評価点	400	391. 60	400. 00	390. 10
総合評価点	1, 000	742. 40	741. 90	887. 70
順位		2	3	1

2 総合評価一般競争入札の概要

(技術評価点の内訳)

項 目	配点	評価の視点	森美工務店 グループ得点	谷川建設 グループ得点	西海建設 グループ得点
I 事業計画全般に関する事項	90	基本的な考え方 リスク管理	43. 8	52. 5	73. 0
II 設計業務に関する事項	300	配置、住棟、住戸計画 LCC低減	166. 0	164. 5	249. 0
III 建設業務に関する事項	120	建設業務全般	58. 0	68. 0	98. 0
IV 地域貢献に関する事項	90	地域経済への貢献 地域、社会貢献	83. 0	56. 9	77. 6
合 計	600		350. 8	341. 9	497. 6

(価格評価点内訳)

項 目	森美工務店 グループ得点	谷川建設 グループ得点	西海建設 グループ得点
入札金額	1, 326, 000, 000円	1, 298, 000, 000円	1, 331, 000, 000円
価格評価点	391. 6	400	390. 1

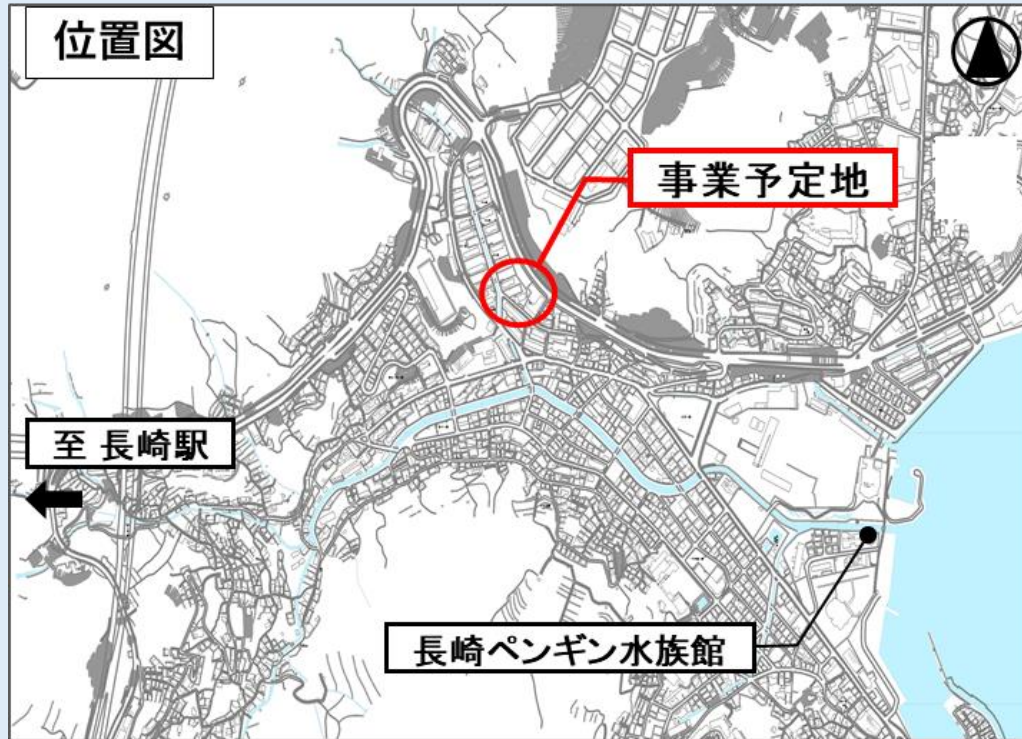
2 総合評価一般競争入札の概要

キ 審査会における技術提案に関する審査講評(評価内容)

審査項目	西海建設グループ 得点／配点	評 価 内 容
I 事業計画全般	73／90 (81.1%)	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。
II 設計業務	249／300 (83.0%)	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。 【配置計画】 主動線の明確さや周辺建物の日照への配慮した全体配置計画 【防災計画】 防災倉庫の設置、現状地盤の活用や崖からの離隔など水害・土砂災害の配慮など 【コミュニティ】世代間の交流の場を提供するフロア構成や交流スペースの設置
III 建設業務	98／120 (81.7%)	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。 【工程管理】 早期に課題抽出・解決する手法の活用による業務効率化 【コスト管理】 IOTを活用した情報共有等による作業の効率化
IV 地域貢献	77.6／90 (86.2%)	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。 【働き方改革】 若手技術者の確保・育成・定着に向けた取り組み、「i-Construction大賞」受賞など 【地域貢献】 熊本地震の災害支援のほか、少年ラグビー大会開催などの芸術文化スポーツを通じた地域活性化の取り組み

3 事業の概要

(1) 建替え概要



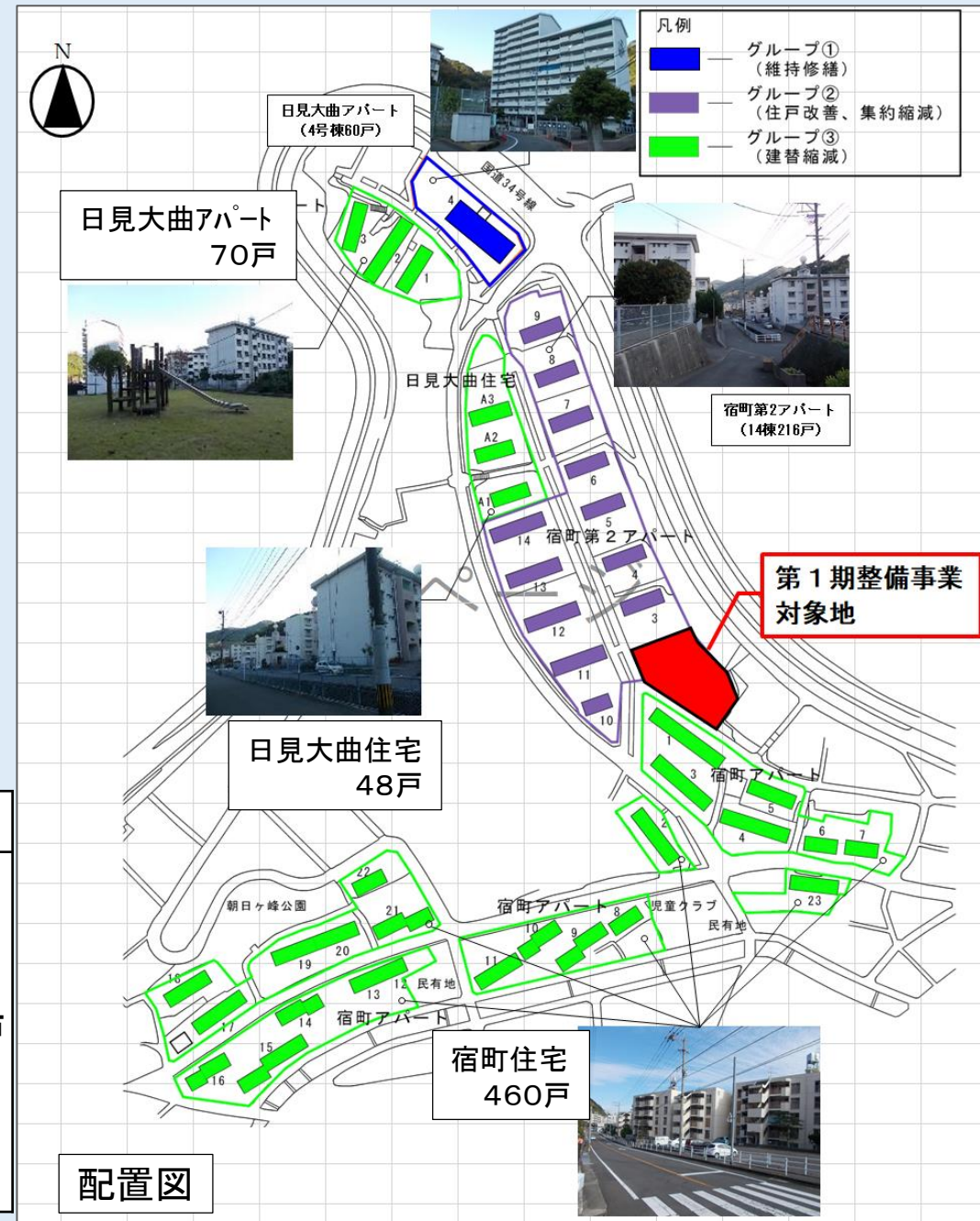
既存住宅の概要	団地名	建設年度	構造・階数	戸数
	日見大曲アパート (1～3号棟)	昭和50年度	鉄筋コンクリート造 5階建て	70戸
	日見大曲住宅	昭和38～ 39年度	鉄筋コンクリート造 4階建て	48戸
	宿町住宅	昭和47～ 54年度	鉄筋コンクリート造 3～5階建て	460戸
	合 計			578戸

約5割縮減



建設戸数

約290戸



3 事業の概要

(2) 整備住宅概要

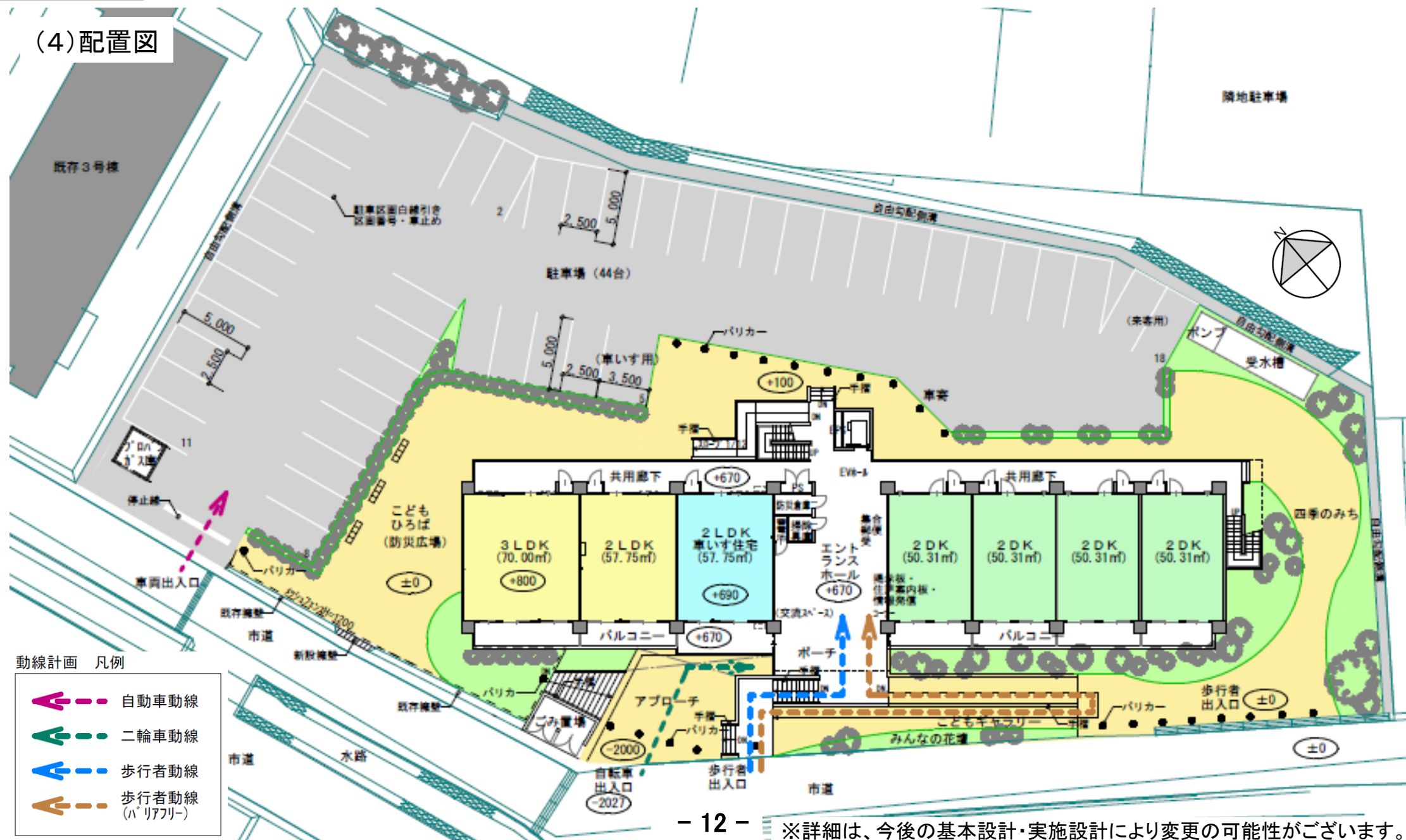
建築物の 構造及び種別	鉄筋コンクリート造地下1階地上8階 1棟 3LDK(2戸)、2LDK(12戸:車椅子対応住戸1戸含む)、2DK(32戸)、1DK(14戸) 合計60戸
建築物の面積	建築面積 648.72平方メートル 延べ面積 3,413.09平方メートル
その他	自転車置場 36台、駐車場 44台 ごみ置場 1か所 受水槽、ポンプ室及びプロパンガス庫等附帯施設

(3) 事業スケジュール

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
基本設計 実施設計	基本設計	実施設計		1月供用開始
建設工事 工事監理	9月契約	解体準備工	建設工事 工事監理	

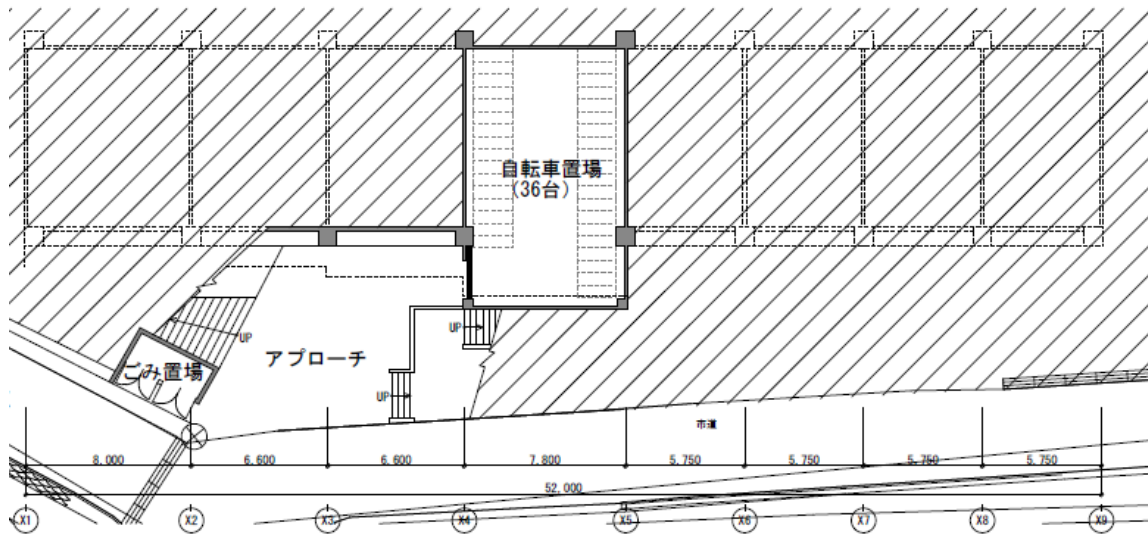
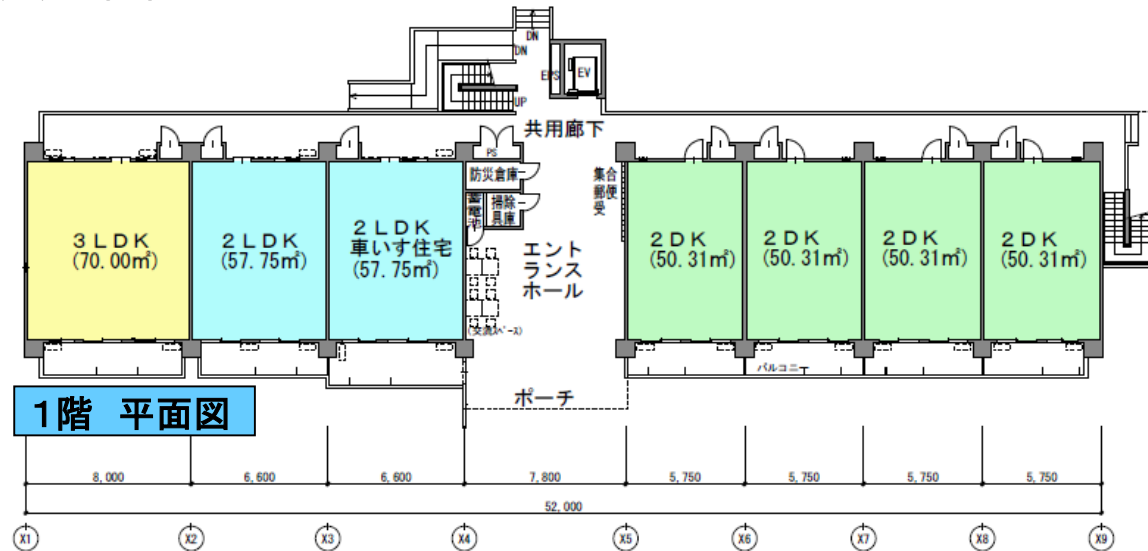
3 事業の概要

(4) 配置図

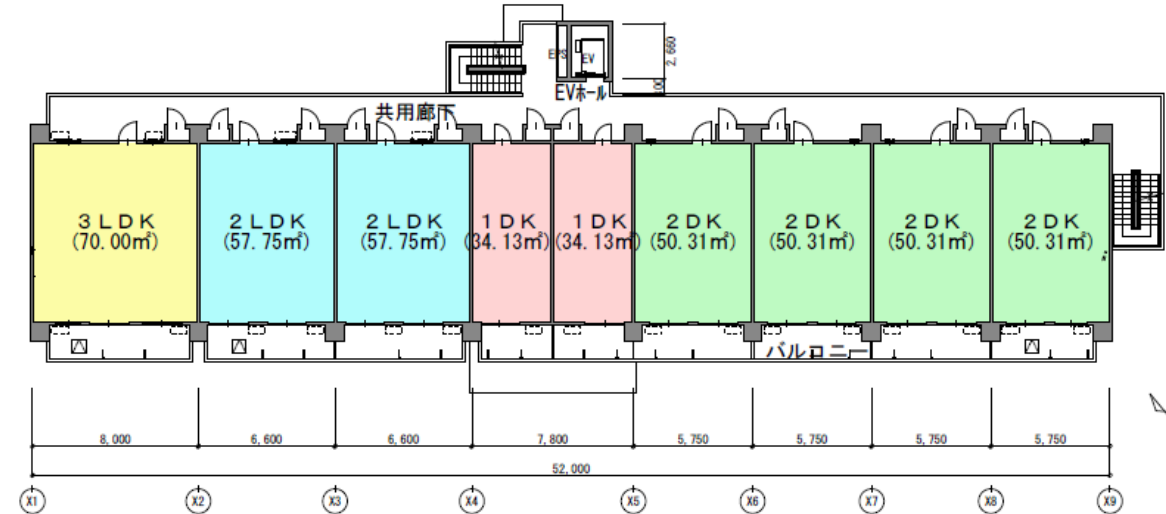
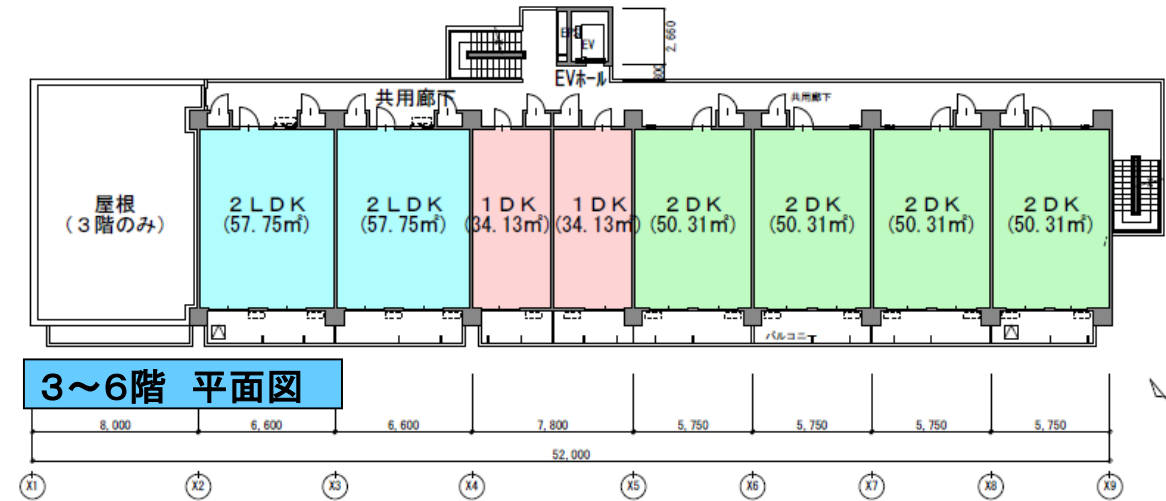


3 事業の概要

(5) 平面図



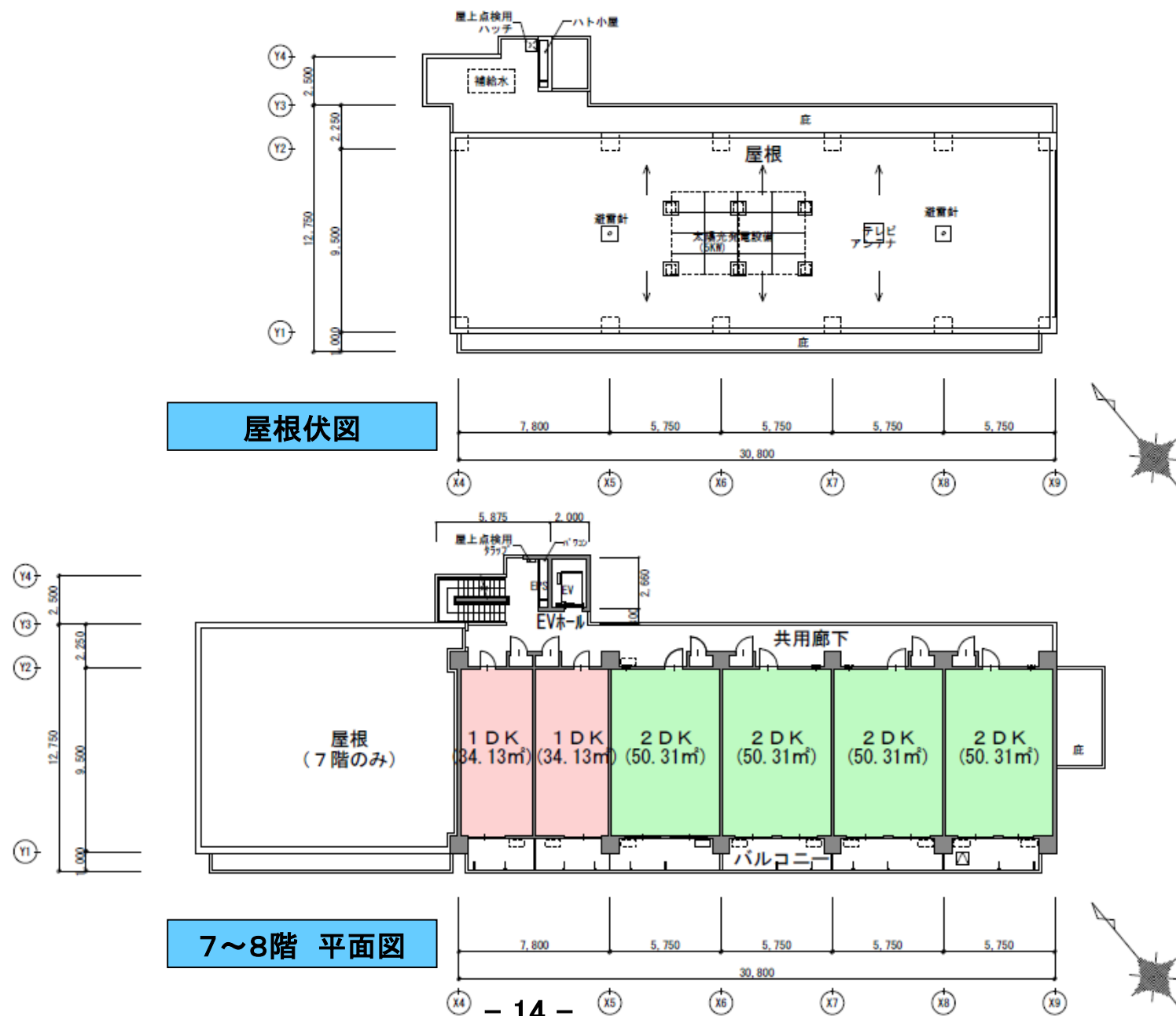
地下1階 平面図



2階 平面図

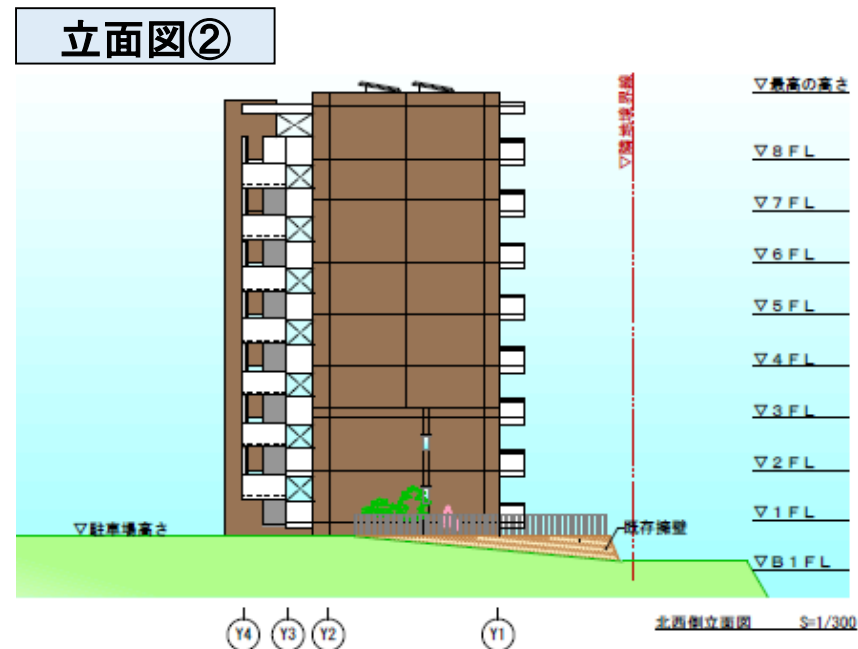
3 事業の概要

(5) 平面図

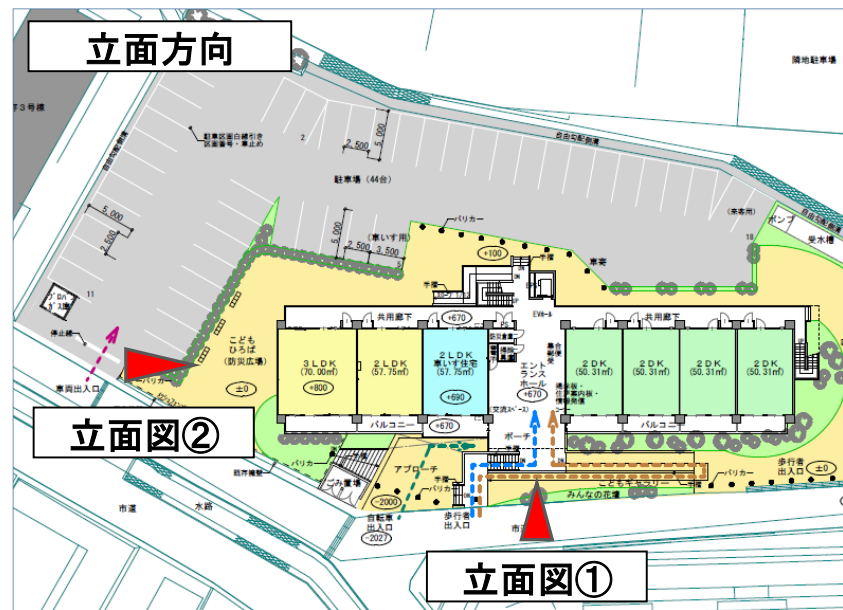
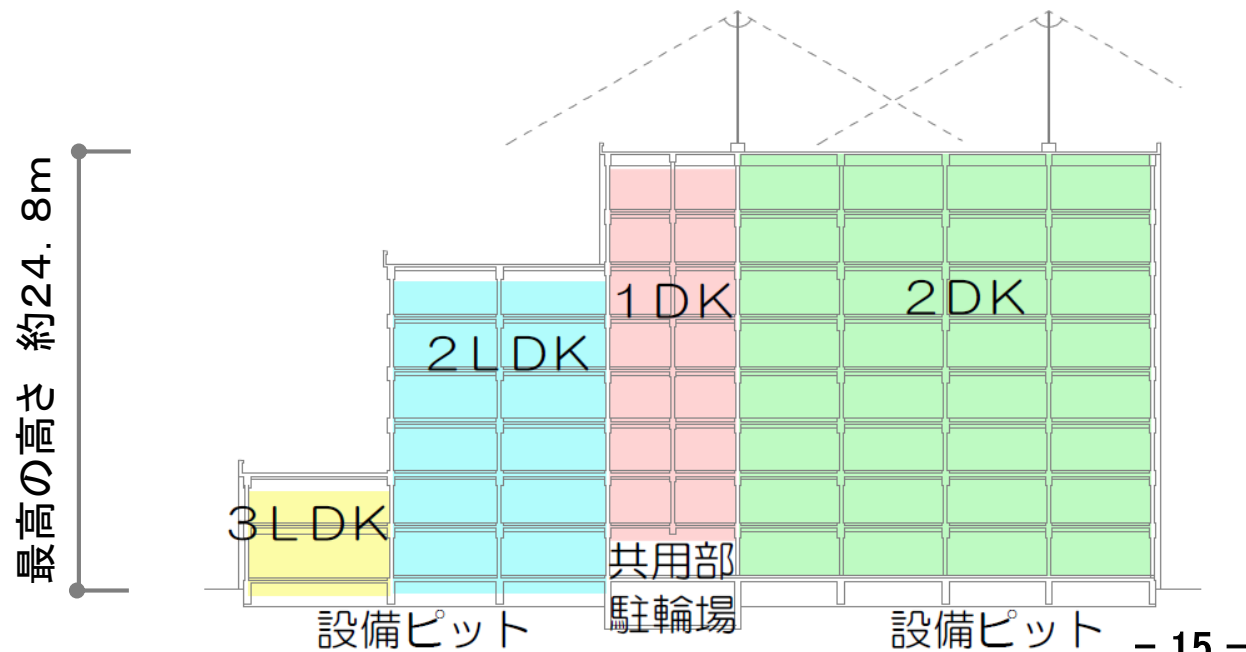


3 事業の概要

(6) 立面図



(7) 断面図



(8) イメージパース

