

# 佐賀関復興市営住宅建設事業

## 審査講評

令和8年8月18日

大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会

「佐賀関復興市営住宅建設事業」に係る審査の結果を次のとおり公表いたします。

令和8年8月18日

大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会

委員長 島岡 成治

委 員 川田 菜穂子

伊東 幸子

橋本 陽嗣

小野 晃正

## 【 目次 】

|            |                              |          |
|------------|------------------------------|----------|
| <b>I</b>   | <b><u>選定委員会の設置及び開催経過</u></b> | <b>1</b> |
| <b>II</b>  | <b><u>審査の経緯</u></b>          | <b>1</b> |
| 1          | <u>1次審査の経緯</u>               | 1        |
| 2          | <u>2次審査の経緯</u>               | 2        |
| <b>III</b> | <b><u>審査項目に基づく評価</u></b>     | <b>2</b> |
| 1          | <u>加点項目審査の評価基準及び評価方法</u>     | 2        |
| 2          | <u>価格評価点の算出方法</u>            | 3        |
| 3          | <u>総合評価点の算出方法</u>            | 3        |
| <b>IV</b>  | <b><u>審査項目に基づく審査の講評</u></b>  | <b>4</b> |
| 1          | <u>評価項目に基づく加点項目審査の結果</u>     | 4        |
| 2          | <u>価格評価の結果</u>               | 4        |
| 3          | <u>総合評価点の算定結果及び受託候補者の選定</u>  | 4        |
| <b>V</b>   | <b><u>総評</u></b>             | <b>6</b> |

## I 選定委員会の設置及び開催経過

大分市（以下「市」という。）は、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置した。市が設置した選定委員会の委員は次のとおりである。

【大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会】

| 氏 名    | 所 属                         |
|--------|-----------------------------|
| 島岡 成治  | 学校法人 文理学園 日本文理大学 工学部建築学科 教授 |
| 川田 菜穂子 | 国立大学法人 大分大学 教育学部 教授         |
| 伊東 幸子  | 大分県 土木建築部 建築住宅課 課長          |
| 橋本 陽嗣  | 大分市 都市計画部 部長                |
| 小野 晃正  | 大分市 土木建築部 部長                |

本事業の受託候補者を選定するために、選定委員会を2回開催した。選定委員会における報告・審議等の経過は、以下のとおりである。

【選定委員会の開催日及び報告・審議等の事項】

| 選定<br>委員会 | 開催日       | 報告・審議等の事項                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1回       | 令和8年7月2日  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 委員長の選任について</li><li>・ 選定委員会の議事等の取り扱いについて</li><li>・ 事業の概要・事業スケジュール（案）について</li><li>・ 入札説明書（案）・要求水準書（案）について</li><li>・ 評価方針（案）・落札者決定基準（案）について</li><li>・ 審査の進め方（案）</li></ul> |
| 第2回       | 令和8年8月17日 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 提案者によるプレゼンテーション及びヒアリング</li><li>・ プレゼンテーション及びヒアリングを踏まえた意見交換</li><li>・ 性能評価点の算定</li><li>・ 価格評価点の算定</li><li>・ 総合評価点の公表及び受託候補者の選定</li><li>・ 審査講評</li></ul>                 |

## II 審査の経緯

### 1 次審査の経緯

令和8年7月27日に、1次審査書類（参加表明及び入札参加資格審査に関する提出書類）を受け付け、2グループより1次審査書類が提出された。

市において参加資格の確認を行った結果、当該入札参加者の入札参加資格が認められ、令和8年7月29日に代表企業に対して参加資格確認結果を通知した。

なお、審査の公平性を確保するため、受託候補者を選定するまでは、選定委員会において、入札参加者名及び代表企業名並びに構成企業名を匿名として、提案者番号により審査を行った。

## 2 次審査の経緯

### 市による基礎項目審査

令和8年8月10日に、1次審査を通過した2グループから入札書類が提出された。

入札書類について、市が基礎項目審査を行い、要求水準書に定める業務仕様に未達のないこと、入札説明書及び様式集に示す入札書類の作成に関する条件について違反のないことを確認した。

### 加点項目審査（性能評価点の算定）

第2回選定委員会において、評価項目それぞれについて委員全員で協議を行い、選定委員会としての性能評価点の算定を行った。

### 価格評価点の算定

性能評価点の算定後、第2回選定委員会と同日に、市において開札を行い、結果を選定委員会に報告するとともに、価格評価点の算定を行った。

### 総合評価点の算定及び受託候補者の選定

第2回選定委員会において、性能評価点と価格評価点による総合評価点を算出し、総合評価点の最も高い入札参加者を受託候補者として選定した。

## Ⅲ 審査項目に基づく評価

### 加点項目審査の評価基準及び評価方法

選定委員会は、入札参加者の提案を落札者決定基準における評価項目や評価の視点に基づいて、加点基準に基づいて評価し、入札参加者の提案評価を点数化し性能評価点（60点満点）を算出した。

なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第3位以下を四捨五入するものとした。

**【加点項目審査における評価基準】**

| 評価項目                       | 配点         |
|----------------------------|------------|
| <b>I. 事業計画に関する提案事項</b>     | <b>5</b>   |
| (1) 本事業への基本的な考え方           | 2          |
| (2) リスク管理                  | 3          |
| <b>II. 設計に関する提案事項</b>      | <b>39</b>  |
| (1) 工期短縮・工程管理              | 10         |
| (2) 設計仕様                   | 15         |
| (3) ライフサイクルコスト低減・長寿命化・維持管理 | 14         |
| <b>III. 建設に関する提案事項</b>     | <b>10</b>  |
| (1) 工期短縮・工程管理              | 10         |
| <b>IV. 地域貢献等に関する提案事項</b>   | <b>6</b>   |
| (1) 市内企業の参画等の地域経済への貢献      | 3          |
| (2) 復興への貢献及び地域・社会貢献        | 3          |
| <b>加点項目審査点（性能評価点）</b>      | <b>60点</b> |

**【各評価項目の加点基準】**

| 評価 | 評価基準                  | 点数化の方法  |
|----|-----------------------|---------|
| A  | 特に優れている提案である          | 配点×1.00 |
| B  | 優れている提案である            | 配点×0.75 |
| C  | 標準的な提案である             | 配点×0.50 |
| D  | やや物足りない提案である          | 配点×0.25 |
| E  | 物足りない提案である（要求水準書と同程度） | 配点×0.00 |

**価格評価点の算出方法**

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大 40 点）については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、次式により価格評価点を算定した。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第 3 位を四捨五入し、価格評価点の上限を 40 点とした。なお、予定価格は、958,152,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）とし、予定価格を超える場合は失格とした。

**【価格点の算出方法】**

$$\text{入札価格 A の得点} = 40 \text{ 点} \times \frac{\text{最低の入札価格}}{\text{入札価格 A}}$$

※最低価格を提示した提案に満点（40 点）を付与する。

**総合評価点の算出方法**

性能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行ったグループを受託候補者として選定した。

### 【総合評価点の算出方法】

総合評価点＝性能評価点（加点項目審査：最大 60 点）＋価格評価点（最大 40 点）

## Ⅳ 審査項目に基づく審査の講評

### 評価項目に基づく加点項目審査の結果

選定委員会においては、事業者グループの事業提案について、評価項目毎に評価を行い、加点基準に基づき性能評価点を次のとおり付与した。

### 【加点項目審査の結果】

| 評価項目                       | 配点         | Tグループ         | Yグループ         |
|----------------------------|------------|---------------|---------------|
| <b>I. 事業計画に関する提案事項</b>     | <b>5</b>   | <b>3</b>      | <b>2.6</b>    |
| (1) 本事業への基本的な考え方           | 2          | 1.2           | 1.1           |
| (2) リスク管理                  | 3          | 1.8           | 1.5           |
| <b>II. 設計に関する提案事項</b>      | <b>39</b>  | <b>24.6</b>   | <b>24.4</b>   |
| (1) 工期短縮・工程管理              | 10         | 5             | 7             |
| (2) 設計仕様                   | 15         | 10.5          | 9             |
| (3) ライフサイクルコスト低減・長寿命化・維持管理 | 14         | 9.1           | 8.4           |
| <b>III. 建設に関する提案事項</b>     | <b>10</b>  | <b>6.5</b>    | <b>7</b>      |
| (1) 工期短縮・工程管理              | 10         | 6.5           | 7             |
| <b>IV. 地域貢献等に関する提案事項</b>   | <b>6</b>   | <b>3.75</b>   | <b>3.75</b>   |
| (1) 市内企業の参画等の地域経済への貢献      | 3          | 1.8           | 1.95          |
| (2) 復興への貢献及び地域・社会貢献        | 3          | 1.95          | 1.8           |
| <b>加点項目審査点（性能評価点）</b>      | <b>60点</b> | <b>37.85点</b> | <b>37.75点</b> |

### 価格評価の結果

性能評価点の算定後、開札のうえ価格評価を行った。

### 【価格評価の結果】

|              | Tグループ         | Yグループ         |
|--------------|---------------|---------------|
| 入札価格（税抜）     | 926,100,000円  | 958,000,000円  |
| <b>価格評価点</b> | <b>40.00点</b> | <b>38.67点</b> |

### 総合評価点の算定結果及び受託候補者の選定

審査の結果、総合評価点の最も高い、Tグループを受託候補者として選定した。

| 提案受付番号       | Tグループ         | Yグループ         |
|--------------|---------------|---------------|
| 性能評価点        | 37.85点        | 37.75点        |
| 価格評価点        | 40.00点        | 38.67点        |
| <b>総合評価点</b> | <b>77.85点</b> | <b>76.42点</b> |

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| 入札参加者名 | 梅林・東九州・矢野設備特定事業共同企業体      |
| 提案受付番号 | Tグループ                     |
| 代表企業   | 梅林建設株式会社                  |
| 構成企業   | 東九州設計工務株式会社<br>株式会社矢野設備設計 |

## V 総評

はじめに、選定委員会として、本事業への提案審査に参加した入札参加者の、市と本事業に対する多大なる協力と努力、熱意に敬意を表する。本事業は、令和7年11月18日に発生した佐賀関大規模火災の被災者のうち、自力で住宅再建が困難な世帯に対し、(仮称)佐賀関復興市営住宅及びその付帯施設等を整備することで、居住の安定及び地区内のコミュニティの再生を図るものである。また、設計施工一括発注方式の導入により、民間事業者の参加を広く求め、市の要望等に最も適した提案を採用し、より効率的かつ効果的に質の高い公共サービスの提供を図ることを目的として実施するものである。公募にあたっては、整備の目的・方向性として「被災者が安定した生活を早期再開できる住宅整備」、「入居者の構成を踏まえた使いやすさ、住みやすさへの配慮」、「建物の維持管理への配慮」、「事業実施における地元貢献」の4つを掲げるとともに、コミュニティを育む仕掛けづくり等を求めて実施したところ、2グループより提案があった。

提案は、2グループのいずれにおいても短い検討期間にも関わらず、本事業の目的を十分に理解したうえで、想定される入居者の生活に寄り添った創意工夫や工期短縮につながる工法の採用が随所に見られた。選定委員会では、落札者決定基準に基づく審査の結果、「Tグループ」を受託候補者として選定した。限られたコスト内での当該グループの提案について、選定委員会として以下の点を評価した。

「設計に関する提案事項」においては、RCラーメン構造を採用し将来的に可変性のある計画とした点や、「佐賀関みんなのいえ」をコンセプトに住宅に設ける3つのパブリックスペースと敷地南側の既設広場を繋ぐ提案などが評価につながった。

「地域貢献等に関する提案事項」においては、基本設計段階における事業説明会を通じ、入居予定者の意見要望を取り入れる提案について、入居者に寄り添う姿勢が見られる点が評価された。

なお、選定委員会の審議において、優秀提案者として選定されたグループについては、今回の事業者選定が入札公告から短期間によるものであったことを踏まえ、入居者の要望等における市との協議について柔軟な対応を図るよう事業を進めていただきたい。加えて、下記の点について留意するよう要望する。

### 記

- ・ 事業期間にわたって、要求水準書及び提案事項を確実に履行すること。
- ・ 提案書に関するヒアリングでの確認事項や依頼事項については、有効な対処方法等を提案するなど、市と誠意をもって協議すること。
- ・ 施設引渡し日に遅れることのないようスケジュール管理を徹底すること。