

大分市立城南中学校校舎等長寿命化改修事業

審査講評

令和5年11月22日

城南中学校校舎等長寿命化改修事業民間事業者選定委員会

「大分市立城南中学校校舎等長寿命化改修事業」に係る審査の結果を次のとおり公表いたします。

令和5年11月22日

城南中学校校舎等長寿命化改修事業者選定委員会

委員長 下田 憲雄

委員 桑田 一敏

高田 隆秀

山村 広明

佐藤 義仁

大石 雄一

【 目次 】

I 選定委員会の設置及び開催経過	1
II 審査の経緯	2
1 1次審査の経緯	2
2 2次審査の経緯	2
III 審査項目に基づく評価	2
1 加点項目審査の評価基準及び評価方法	2
2 価格評価点の算出方法	4
3 総合評価点の算出方法	4
IV 審査項目に基づく審査の講評	4
1 評価項目に基づく加点項目審査の結果	4
2 価格評価の結果	6
3 総合評価点の算定結果及び優秀提案の選定	6
V 総評	7

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「城南中学校校舎等長寿命化改修事業民間事業者選定委員会」（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。

【城南中学校校舎等長寿命化改修事業民間事業者選定委員会】

氏名	所属
下田 憲雄	大分大学 学長特命補佐 IRセンター長・教授／国際教育推進センター長
桑田 一敏	大分県土木建築部施設整備課長
高田 隆秀	大分市教育委員会事務局教育部部長
山村 広明	大分市土木建築部審議監
佐藤 義仁	大分市立城南中学校校長
大石 雄一	大分市企画部企画課公共施設マネジメント推進室長

本事業の優秀提案を選定するために、選定委員会を3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】

選定委員会	開催日	報告・審議等の事項
第1回	令和5年5月23日	<ul style="list-style-type: none">・ 委員長の選任について・ 選定委員会の議事等の取り扱いについて・ 事業の概要・事業スケジュール（案）について・ 入札説明書（案）・発注仕様（案）について・ 評価方針（案）・落札者決定基準（案）について・ 審査の進め方（案）
第2回	令和5年10月30日	<ul style="list-style-type: none">・ 入札公告以降の経過報告について・ 基礎審査確認結果の報告について・ ヒアリング確認事項の説明について・ 提案書に関する意見交換
第3回	令和5年11月13日	<ul style="list-style-type: none">・ 入札参加者によるプレゼンテーション及びヒアリング・ 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・ 性能評価点の算定・ 価格評価点の算定・ 総合評価点の公表及び優秀提案の選定・ 審査講評

Ⅱ 審査の経緯

1 1次審査の経緯

令和5年6月9日から8月10日の期間で、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、1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5年8月18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、優秀提案を選定するまでは、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 2次審査の経緯

(1) 市による基礎項目審査

令和5年9月29日に、1次審査を通過した1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、発注仕様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、第2回選定委員会において報告した。

(2) 加点項目審査（性能評価点の算定）

第3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。

(3) 価格評価点の算定

性能評価点の算定後、第3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。

(4) 総合評価点の算定及び優秀提案者の選定

第3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優秀提案として選定した。

Ⅲ 審査項目に基づく評価

1 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を踏まえ、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2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
1. 事業計画の提案に関する事項	6
(1) 本事業への基本的な考え方	4
①目的・基本理念の考え方	2
②業務推進体制	2
(2) リスク管理	2
①リスク管理方針と対策	1
②事業継続の方策	1
2. 設計業務の提案に関する事項	41
(1) 計画の考え方	27
①耐用年数・維持管理計画	3
②配置計画	7
③ゾーニング・諸室配置	6
④必要諸室・什器・備品等	2
⑤仕上計画	6
⑥動線計画・セキュリティ計画	1
⑦ユニバーサルデザイン	2
(2) 周辺環境・地球環境への配慮	3
①周辺環境への配慮	2
②環境保全・環境負荷低減	1
(3) 構造計画の考え方	2
①施設の建築非構造部材の耐震安全性の分類	1
②建築設備の耐震安全性の分類	1
(4) 設備計画の考え方	4
(5) 周辺インフラとの接続	1
(6) 防災安全計画の考え方	4
①災害時等の施設安全性の確保	1
②避難所利用を想定した施設計画	1
③平時の施設安全性確保	1
④保安警備の充実	1
3. 改修・工事監理業務の提案に関する事項	10
(1) 改修工事業務全般	8
①スケジュール	6
②工事期間中の安全性や周辺住民等への配慮	2
(2) 工事監理業務全般	2
4. 入札参加者独自の提案に関する審査	3
(1) 地域社会への貢献	1
(3) 事業者独自のノウハウやアイディア	2
加点項目審査点（性能評価点）	60点

【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（発注仕様書と同程度）	配点×0.00

2 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 2 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、2,226,000,000 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】

$$\text{入札価格 A の得点} = 40 \text{ 点} \times \left(\frac{\text{最低の入札価格}}{\text{入札価格 A}} \right)^2$$

※最低価格を提示した提案に満点（40 点）を付与する。

3 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優秀提案として選定した。

【総合評価点の算出方法】

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

IV 審査項目に基づく審査の講評

1 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	Mグループ
1. 事業計画の提案に関する事項	6	4.0
(1) 本事業への基本的な考え方	4	2.7
①目的・基本理念の考え方	2	1.3
②業務推進体制	2	1.4
(2) リスク管理	2	1.3
①リスク管理方針と対策	1	0.6
②事業継続の方策	1	0.7
2. 設計業務の提案に関する事項	41	26.0
(1) 計画の考え方	27	17.7
①耐用年数・維持管理計画	3	1.9
②配置計画	7	4.7
③ゾーニング・諸室配置	6	4.3
④必要諸室・什器・備品等	2	1.5
⑤仕上計画	6	3.3
⑥動線計画・セキュリティ計画	1	0.7
⑦ユニバーサルデザイン	2	1.3
(2) 周辺環境・地球環境への配慮	3	1.9
①周辺環境への配慮	2	1.3
②環境保全・環境負荷低減	1	0.6
(3) 構造計画の考え方	2	1.0
①施設の建築非構造部材の耐震安全性の分類	1	0.5
②建築設備の耐震安全性の分類	1	0.5
(4) 設備計画の考え方	4	2.5
(5) 周辺インフラとの接続	1	0.6
(6) 防災安全計画の考え方	4	2.3
①災害時等の施設安全性の確保	1	0.6
②避難所利用を想定した施設計画	1	0.6
③平時の施設安全性確保	1	0.6
④保安警備の充実	1	0.5
3. 改修・工事監理業務の提案に関する事項	10	6.8
(1) 改修工事業務全般	8	5.6
①スケジュール	6	4.5
②工事期間中の安全性や周辺住民等への配慮	2	1.1
(2) 工事監理業務全般	2	1.2
4. 入札参加者独自の提案に関する審査	3	1.9
(1) 地域社会への貢献	1	0.7
(3) 事業者独自のノウハウやアイデア	2	1.2
加点項目審査点（性能評価点）	60点	38.7点

2 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】

	Mグループ
入札価格（税抜）	2,226,000,000円
価格評価点	40.0点

3 総合評価点の算定結果及び優秀提案の選定

審査の結果、総合評価点の最も高い、Mグループを優秀提案として選定した。

提案受付番号	Mグループ
性能評価点	38.7点
価格評価点	40.0点
総合評価点	78.7点

入札参加者名	佐伯建設グループ
提案受付番号	Mグループ
代表企業	株式会社佐伯建設
構成企業	平倉建設株式会社 後藤建設株式会社 大和リース株式会社大分支店 有限会社佐藤建築設計事務所 株式会社高建築事務所

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における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。本事業は、令和3年5月に改訂した「大分市教育施設整備保全計画」に基づき、学校施設の教育環境の向上を図り、多様な形態による教育活動やバリアフリーなどの社会的要求を組み込むことを目的として、城南中学校の校舎等の長寿命化改修事業を行うものである。また、大分市の長寿命化改修として初となる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求め、本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。老朽化した学校施設を将来にわたって長く使い続けるため、単に物理的な不具合を直すのみではなく、建物の機能や性能を現在の教育環境や社会的要求水準まで引き上げ、今後30年以上使用することを可能とするとともに、多様な形態による学習活動や可能な限り省エネルギー化に努め、現在および将来求められる社会的要求に応じた学校施設の教育環境の向上を図ることを目的に公募したところ、1グループより提案があった。

提案は、本事業の目的を十分に理解したうえで、理想の学校を実現するための創意工夫が随所に見られ、選定委員会では、落札者決定基準に基づく審査の結果、「Mグループ」を優秀提案として選定した。当該グループの提案における選定委員会の評価として以下の点が挙げられる。

まず、「1.事業計画の提案に関する事項」においては、中庭の記念樹や記念碑等を生かした整備による文化的価値の向上や、地域性を活かした未来をつなぐネットワークの推進など、単なる改修に留まらない付加価値の提案が行われている点が評価された。また、事業を円滑に実施するための適切な業務推進体制の提示、情報共有システムを活用した本市との円滑なコミュニケーションツールの提案、複層的モニタリングの実施など、適切なリスク管理方針が示されていた。

次に、「2.設計業務の提案に関する事項」については、長寿命化改修という提案の自由度が限られている中で給食コンテナ室の配置の工夫、昇降口の改修による明確な歩車分離、正門東側駐車スペースの整備をはじめ、相談室や新たに設けられた会議室等については、将来的な部活動地域移行等への利用を想定するなど複合的な機能を持たせている点など、創意工夫した提案が高く評価された。また、相談室への導線に関しては、利用者が他の生徒や教員との動線と被らずに登下校ができ、落ち着いた環境で過ごすことができるような配慮がされており、ユニバーサルデザインの計画についても、利用者の利便性向上のみならず、生徒の意識醸成にも有効である点が評価された。加えて、自然採光を最大限活用することで、環境負荷を低減させるとともに、LED照明に加え、昼光利用制御を採用することで、省エネの実現に配慮している提案であった。

次に、「3.改修・工事監理業務の提案に関する事項」については、具体的かつ的確なスケジュール計画で、アスベスト対策による工程追加があった場合でも対応できる計画となっており、また、工事監理の提案については、簡易3Dイメージを活用することで発注者や学校が状況をより把握しやすくするなど、より良い改修事業としようとする意図がくみ取れる提案であった。

最後に、「4.入札参加者独自の提案に関する審査」については、地域を対象としたワークショップを開催し、学校関係者だけでなく、地域住民の事業参画により、地域の一体感を醸成するとともに、特に防災ワークショップについては、学校敷地内における防災備品の使い方など、より実効性のある防災教育が図られるなど、ハード整備のみならずソフト面での提案が評価された。

なお、優秀提案として選定された当該グループには、将来を見据えた学校活動に対応するための柔軟性・可変性を考慮した施設整備はもとより、コストを意識した効率的・効果的な維持管理に資する学校施設となるよう事業を進めていただきたい。加えて、下記の点に留意することを要望する。

記

- ・ 今後、30年以上使用することを踏まえ、多様な形態による学習活動が行える施設になるよう市や学校関係者と協議しながら、事業を進めていくこと。
- ・ 各諸室配置や仕上げ等については、生徒が安心して過ごせる環境整備ということを念頭に、プライバシーの配慮を含めた管理面における機能整備など、さらなるブラッシュアップを図っていくこと。
- ・ 施設引き渡し日が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。

城南中学校校舎等長寿命化改修事業民間事業者選定委員会
委員長 下田 憲雄