

うきは市宮西隈上団地等整備事業
審査結果・審査講評

令和7年2月

うきは市

－ 目 次 －

第1	審査方法.....	1
1	審査方法.....	1
2	審査手順.....	1
3	審査体制.....	1
第2	審査フロー.....	2
第3	審査の結果.....	3
1	第1次審査.....	3
2	第2次審査（書類審査・プレゼンテーション・ヒアリング）.....	3
3	優先交渉権者の決定.....	7
4	審査講評.....	8

第 1 審査方法

1 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、各業務等に対する提案及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行った。

なお、審査方法、審査手順及び審査体制の概要については、事業者選定基準により令和6年6月3日付でうきは市ホームページにて公表している。

2 審査手順

審査は、以下の手順で実施した。

(1) 第1次審査

- ・募集要項に基づき、応募資格の有無を確認した。

(2) 第2次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）

- ・プレゼンテーション及びヒアリングを行い、審査基準に従って審査を実施した。

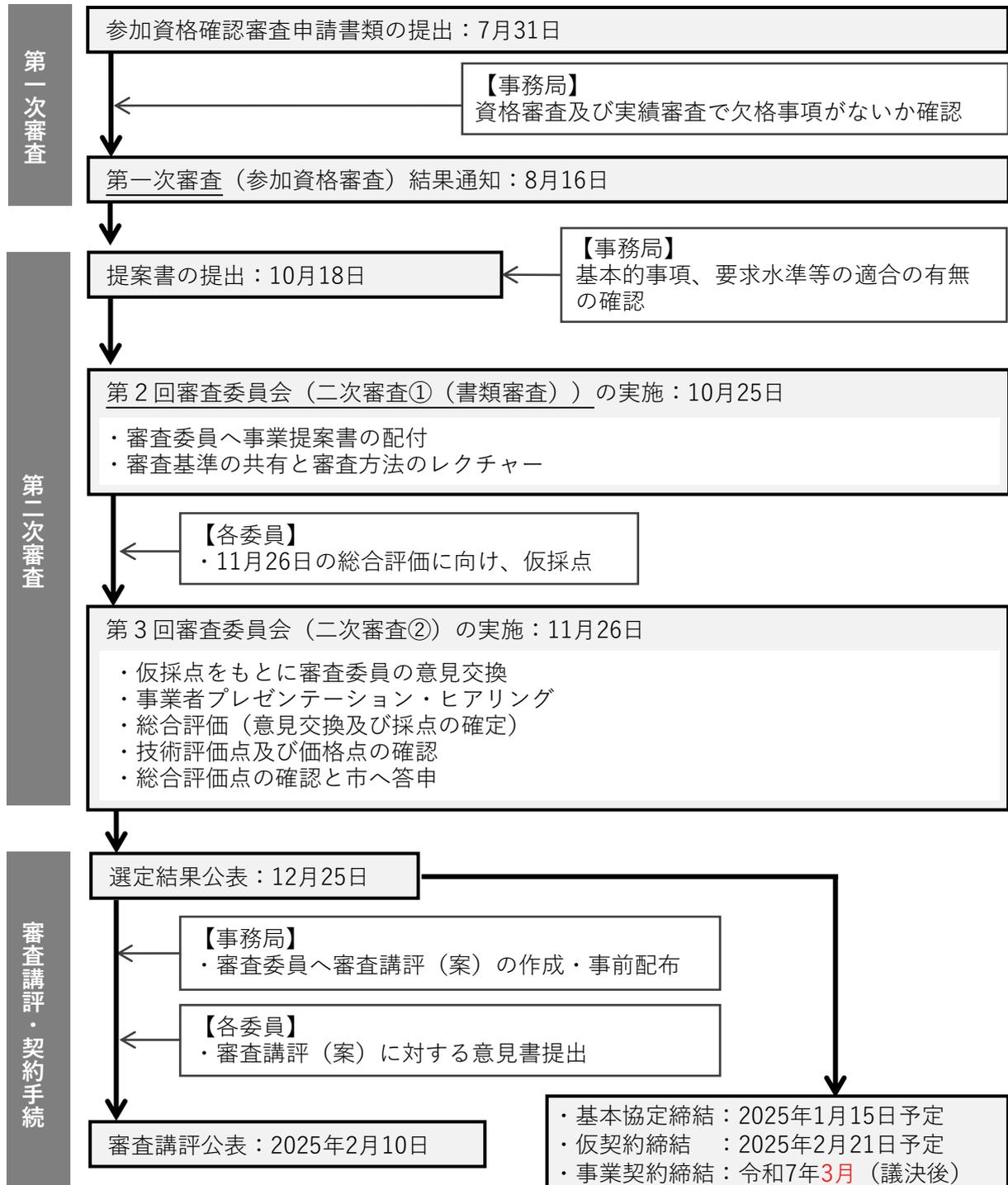
3 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する「うきは市営西隈上団地等整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置して行った。

委員氏名 (敬称略)	所属等
三島 伸雄	佐賀大学教育研究院自然科学域理工学系 理工学部理工学科 教授
野口 雄太	福岡大学工学部建築学科 助教
重松 邦英	うきは市副市長
高瀬 将嗣	うきは市財政課長
辻 宏和	うきは市都市計画準備課長

第2 審査フロー

審査フローを以下に示す。なお、この内容については、事業者選定基準により令和6年6月3日付でうきは市ホームページにて公表している。



第3 審査の結果

1 第1次審査

令和6年7月31日までに参加表明書の受付を行ったところ、下記のとおり、2者から参加表明書等の提出があり、資格審査を行った。

資格審査の結果、すべての応募者について、参加資格要件を満たしていることを確認した。

【応募者の概要】

仮称	応募者名	代表者	応募者の構成
かき	NEXTうきは	大和ハウス工業株式会社九州支社	・大和ハウス工業株式会社九州支社 ・山一建設工業株式会社浮羽支店 ・大和ハウス工業株式会社本社（九州エリア） ・トップフィールド不動産 ・山一建設工業株式会社MH不動産
ぶどう	山崎・総建・稲富・手島・筑水グループ	山崎建設株式会社	・山崎建設株式会社 ・株式会社 総建 ・株式会社 稲富組 ・株式会社 手島建築設計事務所福岡本社 ・筑水建設株式会社

2 第2次審査（書類審査・プレゼンテーション・ヒアリング）

令和6年10月18日までに提案書の受付を行ったところ、上記のとおり、2者から提案書の提出を受けた。内容について書類審査を行い、事務局で基本的事項、要求水準の適合について確認を行った。その後、第3回審査委員会において、一次審査通過者から委員へ提案内容に関するプレゼンテーション・ヒアリングを行った。また、一次審査通過者からのプレゼンテーションの後、委員から提案内容に関するヒアリングを行った。

プレゼンテーション・ヒアリングを踏まえ、事業者選定基準に定める採点のポイントに従い、各委員が落札者決定基準に従い提案書の内容を評価した。

第2次審査において、各応募者の点数は、各審査委員の採点を平均して算出した。

なお、第2次審査における評価項目及び配点は、次のとおりである。

【第2次審査における採点表】

別紙：採点表

評価	
A	具体的で特に優れた提案がある [配点×1.00]
B	具体的で優れた提案がある [配点×0.75]
C	具体的で良い提案がある [配点×0.50]
D	具体的な提案がある [配点×0.25]
E	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない [配点×0.00]

評価項目	評価ポイント	配点
(1) 事業実施体制及び安定性に関する提案		8.0
実施体制	・ 事業遂行に必要なマネジメントについての方針の明確さ ・ 構成企業間の役割分担の明確さ ・ 実績及び能力のある者を配置した体制	4
安定性	・ 構成企業間でのリスク分担及びリスクへの対応の明確さ	4
(2) 地元産業への貢献に関する提案		8.0
地元産業への貢献	・ 地元産業への貢献・育成期待度（方針・考え方） ・ 提案金額に対する地元産業への発注割合	8
(3) 基本計画に関する提案		12.0
全体計画	・ 事業概要書への理解度と整備の工夫・方針の魅力 ・ 各施設の配置の合理性、利便性、周辺住宅地への配慮	8 4
(4) 建替住宅の計画に関する提案		12.0
配置計画	・ 団地として一体感があり、適切な動線計画等、利便性・安全性の高い住居計画 ・ 日照、圧迫感解消、プライバシー確保、に配慮した住棟配置 ・ ユニバーサルデザインなど誰もが安心して暮らせる住環境への配慮 ・ 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭、プライバシーなど周辺の住環境への配慮 ・ 周辺の景観と調和が取れた意匠デザイン ・ 周辺に対し閉鎖的でない外構デザイン等 ・ ZEH-M基準への対応	2 2
住棟・住戸計画	・ 利便性・快適性・安全性・健康への配慮 ・ ユニバーサルデザインなど、誰もが安心して暮らせる住戸への配慮	2
維持管理・長寿命化	・ 施設の長寿命化・耐久性への配慮 ・ 施設の修繕・改修のしやすさ、更新性など、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮 ・ 空家改修工事や設備更新時のコスト縮減への配慮 ・ 設備を含め耐久性、耐候性への配慮	3
団地・住棟の安全・防犯への配慮	・ 浸水被害に対する安全確保の工夫 ・ 居住者の安全の確保への配慮 ・ 防犯に関する配慮等	2 1
(5) 広場・シェアスペースの計画に関する提案		8.0
広場・シェアスペース	・ 子ども、子育て世帯、団地居住者、周辺住民等が憩い、過ごすことができる施設への工夫 ・ ZEB基準への対応（シェアスペース） ・ 施設の修繕・改修がしやすく、更新性など、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮	4 2 2
(6) 市道の整備に関する提案		2.0
歩道・車道	・ 誰もが安全に移動できる道路構成（歩道・横断）への工夫 ・ 車両通行の安全性と歩行者の安全性確保の工夫	2
(7) 施工計画に関する提案		8.0
事業スケジュール	・ 事業全体のスケジュール	3
施工管理、品質確保	・ 無理のない施工計画・工程計画、工期の遵守や短縮に向けた提案 ・ 施工及び工事監理における、品質保持の実現に向けた具体的な提案	3
安全対策、周辺への配慮	・ 施工中の安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止等への対策の提案	2
(8) 環境に関する提案		2.0
環境への配慮	・ 環境負荷の軽減や地球環境への配慮 ・ ごみ減量化やリサイクル材など環境共生への配慮	2
(9) 入居者移転支援業務に関する提案		6.0
方針・体制	・ 確実な業務履行の考え方・体制の提案	2
スケジュール	・ 円滑な移転支援を行うための工程上の工夫	1
移転支援・居住者対応サービス	・ 居住者に配慮した円滑な移転や居住者の要望対応等、入居者の負担軽減・不安解消への配慮等	3
(10) 分譲宅地に関する提案		12.0
分譲宅地の造成	・ 若者世代、子育て世代が住みやすい分譲宅地の整備の工夫	6
分譲宅地の販売	・ 分譲宅地の販売方法の工夫と実現性（ZEHまたはZEH+の住宅の立地への工夫） ・ 宅地分譲のスケジュールの工夫	6
(11) 追加提案に関する提案		2.0
追加提案	・ 提案内容に基づき、必要性・妥当性・実現性を確認して評価	2
合計		80

※ 技術点の算出方法

各審査項目の得点は、各審査委員が、当該提案内容について、5つの評価ランクに応じた評価点を採点する。技術評価点は選定委員ごとの合計得点を平均して求める。なお、技術評価点が20点以下（80点満点の25%以下）である場合には失格とする。

価格点の算出方法

価格点は、第一次審査通過者が実施する業務に係る見積価格より得点化する。算定式は、次式のとおりとする。なお、価格点は、小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

$$\text{価格点} = 20 \times \frac{\text{第一次審査通過者最低見積価格}}{\text{各第一次審査通過者の見積価格}}$$

評価方法

配点は、技術評価点80点、価格点20点の計100点満点とする。

第2次審査の結果は下表のとおり。

評価項目1	評価項目2	主な評価の視点	かき	ぶどう
(1)事業実施体制及び安定性に関する提案	実施体制	① 事業遂行に必要なマネジメントについての方針の明確さ	2.2	2.6
		② 構成企業間の役割分担の明確さ		
		③ 実績及び能力のある者を配置した体制		
	安定性	構成企業間でのリスク分担及びリスクへの対応の明確さ	2.2	2.6
	小計		4.4	5.2
(2)地元産業への貢献に関する提案	地元産業への貢献	① 地元産業への貢献・育成期待度(方針・考え方)	3.2	7.6
		② 提案金額に対する地元産業への発注割合		
	小計	3.2	7.6	
(3)基本計画に関する提案	全体計画	① 事業概要書への理解度と整備の工夫・方針の魅力	2.8	2.4
		② 整備後の居住者等のコミュニティ形成に向けた工夫・提案	2.8	1.8
		③ 各施設の配置の合理性、利便性、周辺住宅地への配慮	2.8	1.8
	小計	8.4	6	
(4)建替住宅の計画に関する提案	配置計画	① 団地として一体感があり、適切な動線計画等、利便性・安全性の高い住配置計画	1.4	1.1
		② 日照、圧迫感解消、プライバシー確保、に配慮した住棟配置		
		③ ユニバーサルデザインなど誰もが安心して暮らせる住環境への配慮		
		④ 日照・風害・電波障害・騒音・悪臭、プライバシーなど周辺の住環境への配慮		
		⑤ 周辺の景観と調和が取れた意匠デザイン		
		⑥ 周辺に対し閉鎖的でない外構デザイン等		
		⑦ ZEH-M 基準への対応		
	住棟・住戸計画	① 利便性・快適性・安全性・健康への配慮	1.3	1
		② ユニバーサルデザインなど、誰もが安心して暮らせる住戸への配慮		
維持管理・長寿命化	① 施設の長寿命化・耐久性への配慮	1.5	1.5	
	② 施設の修繕・改修のしやすさ、更新性など、ライフサ			

評価項目1	評価項目2	主な評価の視点	かき	ぶどう
		イクルコストの縮減に向けた配慮		
		③ 空家改修工事や設備更新時のコスト縮減への配慮		
		④ 設備を含め耐久性、耐候性への配慮		
	団地・住棟の安全・防犯への配慮	① 浸水被害に対する安全確保の工夫	1	1.2
		② 居住者の安全の確保への配慮	0.6	0.55
		③ 防犯に関する配慮等		
	小計		6.9	6.35
(5) 広場・シェアスペースの計画に関する提案	広場・シェアスペース	① 子ども、子育て世帯、団地居住者、周辺住民等が憩い、過ごすことができる施設への工夫	3.2	1.8
		② ZEB 基準への対応(シェアスペース)	1.1	1.2
		③ 施設の修繕・改修がしやすく、更新性など、ライフサイクルコストの縮減に向けた配慮	1.1	1.2
	小計		5.4	4.2
(6) 市道の整備に関する提案	歩道・車道	① 誰もが安全に移動できる道路構成(歩道・横断)への工夫	1.6	1
		② 車両通行の安全性と歩行者の安全性確保の工夫		
	小計		1.6	1
(7) 施工計画に関する提案	事業スケジュール	事業全体のスケジュール	1.5	1.65
	施工管理、品質確保	① 無理のない施工計画・工程計画、工期の遵守や短縮に向けた提案	1.5	1.5
		② 施工及び工事監理における、品質保持の実現に向けた具体的な提案		
	安全対策、周辺への配慮	施工中の安全対策、騒音、振動、粉塵、災害防止等への対策の提案	1.1	1.1
	小計		4.1	4.25
(8) 環境に関する提案	環境への配慮	① 環境負荷の軽減や地球環境への配慮	1.3	1
		② ごみ減量化やリサイクル材など環境共生への配慮		
	小計		1.3	1
(9) 入居者移転支援業務に関する提案	方針・体制	確実な業務履行の考え方・体制の提案	1.2	1.1
	スケジュール	円滑な移転支援を行うための工程上の工夫	0.55	0.55
	移転支援・居住者対応サービス	居住者に配慮した円滑な移転や居住者の要望対応等、入居者の負担軽減・不安解消への配慮等	1.8	1.65
	小計		3.55	3.3
(10) 分譲宅地に関する提案	分譲宅地の造成	若者世代、子育て世代が住みやすい分譲住宅地の整備の工夫	4.8	3
	分譲宅地の販売	① 分譲宅地の販売方法の工夫と実現性(ZEH または ZEH+の住宅の立地への工夫)	4.2	3.9
		② 宅地分譲のスケジュールの工夫		
	小計		9	6.9
(11) 追加提案に関する提案	追加提案	提案内容に基づき、必要性・妥当性・実現性を確認して評価	1.2	1
	小計		1.2	1
価格点		※価格点の算出方法のとおり	20.00	19.95
合計(100点満点)			69.05	66.75

3 優先交渉権者の決定

評価点を合計して、かきの大和ハウス工業株式会社九州支店を優先交渉権者として決定した。

【評価点】

	かき	ぶどう
評価点	69.05点/100点	66.75点/100点
結果	優先交渉権者	次点者

4 審査講評

(1) 個別講評

●かき

- ・事業計画書をよく理解しエリア全体の基本計画が魅力的であった。
- ・分譲宅地と公営住宅を1本の軸（プロムナード）で結ぶ提案が、分譲宅地に将来住む住民と既存の住民のつながりをつくることに期待ができる案であった。
- ・分譲宅地は販売戸数が想定よりも多く、歩車分離が保たれたプロムナードとの連動で新しい使い方が期待される提案であった。
- ・プロムナードの提案は今後のこのエリアのまちづくりの方向性を示唆する期待が持てる提案であった。
- ・プロムナードのデザインが固い・古い印象を与える意見が複数あった。
- ・鉄骨造の提案であるが、RC（鉄筋コンクリート）造に比べて遮音性能を確保できるか不安視する意見があった。

●ぶどう

- ・市内事業者で構成され、地元貢献割合が大きいこと、これまで市内で実績が十分にある企業での実施体制は安心感があった。建替住宅の計画に関する提案において、かきと同水準の提案力を持っていると評価された。
- ・提案内容は一貫して良く検討され真面目さが伝わるものであり、実現可能性について評価された。事業全体のスケジュールについても同様の評価であった。
- ・周辺環境への理解が深く、提案にもその能力が反映されている提案であった。特に、このエリアで懸念されている浸水対策について評価された。
- ・基本計画に関する提案では、分譲宅地に将来住む住民と既存の住民が新しいコミュニティを形成して暮らすことに対しての提案が、かきと比較して提案力が弱いとの意見があった。
- ・分譲宅地に関する提案は、若者世代、子育て世代が住みやすい分譲住宅地の整備の工夫ではかきと比較して提案力が弱いとの意見があった。

(2) 統括

参加した両者の提案は、いずれも意欲的で創意工夫にあふれ、随所に市が予め提示した要求水準を上回る提案内容を含むものであった。

特に優先交渉権者となった「かき」の提案は、全体計画に対する提案や、広場、シェアスペースの計画に対する提案、分譲宅地に関する提案で、うきは市のモデルとなる住宅地を実現することが期待される提案であった。

今後、「かき」が市と事業契約を締結し、本事業を実施する際には、提案内容を確実に遂行することは当然のこと、次の点についても十分配慮し、市とともに本事業のさらなる向上に努めるよう要望する。

- ・プロムナードの設計・デザインは、周辺環境や周辺住宅の在り方から住民が使いやすいものとなるような設計とすること。
- ・分譲宅地は、うきは市脱炭素先行地域づくり事業費補助金の利用可能期間[※]を考慮し、早期の造成・販売をすすめること。
 [※]補助金の期限について、申請は2029年1月末まで、設備等を設置したことを報告する実施報告書は2029年2月末までを予定している。
- ・事業対象地は、脱炭素先行地域（環境省）に選定されており、市が行う事業と調整をしながら事業を推進すること。
- ・事業推進においては、市をはじめ関係機関と十分な協議を進め、提案書の内容から変更箇所が生じた場合においても、可能な限り事業費の範囲内において対応すること。

最後に、両者から提出をいただいた技術提案は、いずれも本事業の趣旨を十分理解した素晴らしい内容であった。本事業に対する熱意ある提案を評価しており、重ねてここに深く感謝を申し上げる。