

旦過地区立体換地建築物整備業務委託に係る契約者の選定経緯について

1 契約内容

- (1) 委託業務名 旦過地区立体換地建築物整備業務委託
- (2) 事業場所 北九州市小倉北区魚町四丁目
- (3) 業務内容 商業施設及び駐車場の新築工事、店舗区画監理業務
- (4) 契約金額 24億4,659万8,000円
- (5) 契約期間 契約締結の日から令和8年9月30日まで
- (6) 契約相手先 若築・内藤・プロセスプラス共同企業体
 - ・代表者 若築建設株式会社北九州営業所
 - ・構成員 株式会社内藤ハウス福岡営業所
 - ・構成員 株式会社プロセスプラス

2 経緯

契約者決定までの主な経緯

日付	主な経緯
R3.11.22	プロポーザル方式の公告及び説明書の配布
R3.11.29~R3.12.17	参加表明書受付
R3.12.20~R3.12.24	質疑書受付
R3.12.20~R4.1.14	技術提案書受付
R4.1.17~R4.1.21	書面審査
R4.1.26	技術提案書提出者に対するヒアリング(審査委員会)
R4.2.1	プロポーザルの審査結果通知及び優先交渉権者の特定通知
R4.2.17	技術協力業務委託契約
R4.3.28	基本協定締結
R6.3.29	詳細設計業務完了検査
R6.6.12~R6.9.11	価格等交渉(1回~12回)
R6.9.26~R6.9.30	学識経験者の意見聴取
R6.10.4	旦過地区立地換地建築物整備業務委託の特定通知
R6.10.8	見積合わせ
R6.11.12	学識経験者の意見聴取
R6.12.11	本契約

3 優先交渉権者の選定等

契約の相手方の選定は、競争参加資格を有する者に対して技術提案書の審査を行い、優先交渉権者を決定した。

(1) 参加者の資格要件

資格要件等		共同企業体			協力者
		建設	駐車場	コンサル	
共同企業体の構成	・建設会社、駐車場メーカー、コンサルタントの3社により構成される共同企業体であること	○	○	○	—
	・代表者の出資比率は構成員中最大とし、その他の構成員の出資比率は業務負担に応じ設定	出資比率最大の者が代表者となる			—
	・本プロポーザル及び実施設計業務（別途委託）に参加する他の共同企業体の代表者及び構成員でない	○	○	○	—
	・親会社・子会社の関係でないこと等	○	○	○	—
各企業の要件	・指名停止を受けている期間中でないこと	○	○	○	—
	・市の建設工事有資格者	等級 A	○	—	—
	・建設業法に基づく特定建設業許可	○	○	—	—
	・国又は地方公共団体が発注した建築工事の元請実績（期間：H18～R2、契約金額：6千万円以上）	○	—	—	—
	・店舗併用型自走式立体駐車場の個別認定・施工実績（期間：H18～R2）	—	○	—	—
・市の測量業務、建設コンサルタント業務有資格者	—	—	○	—	
技術者	・配置予定技術者（監理・建築・駐車場・店舗）は専任とし、他の技術者と兼ねることができない	業務実績に応じ評価を加点			—
	・監理技術者は共同企業体の代表者に所属	代表者に所属			—
協力者	・専門分野の協力者（設備など）を加えることができる	—	—	—	○
	・指名停止を受けている期間中でないこと	—	—	—	○
	・協力者は他の応募者や協力者となることはできない	—	—	—	○

(2) 技術提案の評価

技術提案の評価項目は、下記の評価基準及び配点（満点100点）を設定した。

評価基準				配点
実施体制・方針（書面審査）	企業実績	共同企業体の代表者及び構成員	・共同企業体の代表者及び構成員に含まれる市内業者数（法人登記簿上の本社もしくは本店又は主たる事業所が市内にあること）	3
			・店舗面積1,000㎡超の大規模小売店舗に関する施工実績	4
	配置予定技術者の経験等	監理技術者（代表者に所属）	・国又は地方公共団体が発注した建築工事の施工実績（当初契約金額：6千万円以上）	4
		主任技術者（建築）	・国又は地方公共団体が発注した建築工事の施工実績（当初契約金額：6千万円以上）	3
		主任技術者（駐車場）	・店舗併用型自走式立体駐車場の個別認定取得及び施工実績	3
		主任技術者（店舗区画監理）	・商業施設のテナント管理、設計・施工に関する調整、内装監理など、類似業務の実績	3
業務実施方針		・業務の実施方針と、共同企業体及び協力事務所の構成は、業務の内容を十分に理解し、適切なものとなっているか。 ・立体駐車場を含む建物整備及び店舗区画の監理という専門性の高い業務への適切な配慮がなされているか。 ・基本設計の内容やこれまでの検討結果から大きく逸脱していないか。	5	

技術提案力 (ヒアリング)	ヒアリング対応	・ヒアリングへの対応は的確に行われたか。		5	5	
	特定テーマ(1) 【技術協力の進め方】	①技術協力業務全体の進め方について	・業務全体を総括し、実施設計に対する技術検証の取組み方、全体工程の管理方法、関係者協議の進め方などについて、具体的提案を求める。		6	18
		②店舗併用型駐車場の大臣認定取得(個別認定)について	・店舗併用型自走式立体駐車場の大臣認定取得(個別認定)にあたり、実施設計との連携方法、耐火検証や申請業務の進め方、認定取得後の設計者による建築確認(計画通知)の支援方法などについて、具体的提案を求める。		6	
		③店舗区画監理に関する事前調整について	・実施設計から施工段階にかけて、市による建物全体工事と地元による内装・設備工事との調整を行ううえで、工事範囲設定の考え方、地元協議の進め方などについて、具体的提案を求める。		6	
	特定テーマ(2) 【工事中の周辺対策】	①市場営業に対して	・生鮮食品や飲食を扱う市場のなかで、計画敷地に隣接し営業中の店舗があることを踏まえ、市場営業への影響を最小限にする工事中の周辺対策(騒音・振動・粉塵など)について、具体的提案を求める。		5	10
		②市場利用者等に対して	・計画敷地が狭隘で不整形であること、都心部で周辺交通量が多いことなどを踏まえ、市場利用者等への影響を最小限にする工事中の周辺対策(動線確保、周辺交通対策など)について、具体的提案を求める。		5	
	特定テーマ(3) 【工期短縮及びコスト縮減】	①工期短縮	・工事期間中の集客力の低下など、市場営業への影響を最小限に留めるため、基本設計の成果をもとに、施工者の視点から考えられる工期短縮について、具体的な方法と縮減される期間の提案を求める。	提案の実現性	8	32
				提案の効果	8	
		②コスト縮減	・土地区画整理事業による立体換地建築物において、建物整備費の高騰は換地面積の減少に繋がり、地元権利者にとって大きな負担となる。 ・そこで、基本設計の成果をもとに、将来的な建物維持管理に係る負担軽減を考慮した上で、施工者の視点から考えられる建物整備費の縮減について、具体的な方法と縮減される金額の提案を求める。	提案の実現性	8	
				提案の効果	8	
特定テーマ(4) 【自由提案】	・旦過地区の特性や課題を踏まえ、施工者独自の提案を幅広く求める。 (例)・地域への貢献 ・工事期間中の市場の賑わい対策 ・将来的な建物の維持管理 など	提案の実現性	5	10		
		提案の効果	5			
合計					100	

(3) 技術提案の評価結果

技術提案書の提出のあった2社に対して、技術提案内容及び前提条件、適用条件、検証内容の確認を行った。ヒアリングでは、競争参加者から技術提案の特徴や利点について概要説明を受け、施工上の課題認識や技術提案の不明点について質疑応答を行った。

その結果、1社の評価点が基準の480点(審査委員8名の平均60点以上)を上回り、提案が優れていたため、優先交渉権者として特定した。

優先交渉権者 若築・内藤・プロセスプラス共同企業体	623点
------------------------------	------

4 価格等の交渉

(1) 実施方法

市及び優先交渉権者で技術協力業務の契約を締結するに当たり、技術協力業務完了後の工事等の契約に向けた価格等の交渉等に関する基本協定を令和4年3月28日に締結した。

(2) 経過

基本協定に基づき、優先交渉権者と価格等交渉を実施した。主な経過は以下のとおりである。

価格等の交渉の経緯

回数	開催日	主な経緯
第1回	R6.6.12	基本仕様書(案)の提示、基本条件について協議
第2回	R6.7.29	仮設計書の諸条件の確認、基本仕様書の条件協議
第3回	R6.8.9	全体工事費、見積条件(現場引き渡し条件・借地料等)の確認 施工工期(資材発注時期等)の確認、価格検証の方法の確認
第4回	R6.8.13	価格の検証方法の方針、技術協力業務の提案検証について
第5回	R6.8.28	基本仕様書の条件協議、施工計画の見直し
第6回	R6.8.29	価格内容の確認、価格検証結果の報告、コスト縮減について
第7回	R6.8.30	コスト縮減案の提案
第8回	R6.9.4	コスト縮減案の検証
第9回	R6.9.6	コスト縮減案の確認、技術協力業務の成果検証
第10回	R6.9.9	価格の検証(コスト縮減反映)、見積条件の見直し、共通仮設費の確認 契約書・基本仕様書の確認
第11回	R6.9.10	価格の検証
第12回	R6.9.11	契約内容(契約書・基本仕様書・積算金額)の確認

5 学識経験者等への意見聴取

本契約の技術提案等の審査・評価は、中立かつ公正な審査を行うため、学識経験者等で構成する審査委員会を設置し、技術協力業務の成果の検証および本業務の価格交渉の経緯について、中立かつ公正な審査をいただいた。

審査委員会の体制(第1回)

	氏名	所属
委員長	松本 公行	北九州市建設局河川部長
委員	山内 清次	北九州市建築都市局建築部長
委員	田中 祐二	北九州市建築都市局設備部長
外部委員	森尾 和則	旦過地区再整備協議会会長
外部委員	古場 泰憲	旦過地区再整備協議会理事
外部委員	城戸 将江	北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科 教授
外部委員	長 聡子	西日本工業大学デザイン学部建築学科 准教授
外部委員	辻井 麻衣子	西日本工業大学デザイン学部建築学科 准教授

審査委員会の体制(第2回～3回)

	氏名	所属
外部委員	城戸 将江	北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科 教授
外部委員	長 聡子	西日本工業大学デザイン学部建築学科 准教授
外部委員	辻井 麻衣子	西日本工業大学デザイン学部建築学科 准教授

審査委員会の経緯

回数	意見聴取事項	主な意見
第1回	・技術提案項目・評価基準について	・技術提案の審査について
第2回	・設計・技術協力業務の成果 ・契約手続きの流れ	・設計について ・技術協力の成果について
第3回	・設計・技術協力業務の成果 ・価格交渉の経緯 ・整備の進め方	・技術協力の成果について ・価格の妥当性について

6 業務委託契約の締結

上記の価格交渉、学識経験者における意見聴取を踏まえ、交渉成立の判断の妥当性が確認されたことから、優先交渉権者を施工者として委託契約を締結している。

契約額

契約名	金額
旦過地区立体換地建築物整備業務委託	2,446,598,000 円