

(仮称) 大東市立ほうじょう学園施設整備事業 事業者選定に係る

総合評価落札方式制限付一般競争入札 選定経過及び審査講評

はじめに

今回の総合評価落札方式制限付一般競争入札は、「(仮称) 大東市立ほうじょう学園施設整備方針」(以下「施設整備方針」という。)、 「(仮称) 大東市立ほうじょう学園の設置に関する基本構想」(以下「基本構想」という。)、 「大東市小中学校長寿命化計画」(以下、「長寿命化計画」という。)を参照しながら、施設の老朽化・社会的劣化等への対策を含む新たな教育を実現すべく、教育機能の向上を目的に、既存校舎等建物を活用しながら、長寿命化改良工事を実施するとともに、本施設の新校舎棟の建築工事等を実施するにあたり、落札者決定過程や契約後の履行過程に関わらず、設計、施工上の提案に際して、基本設計書に示す施設規模や機能・性能条件、平面形状、立面形状、断面形状は遵守し、施設の一部の形状や部材の形状、寸法、仕様、数量は基本として、さらなる創意工夫を加えた提案を求めるため、豊富な経験と高い技術力そして専門的な知識を有し、且つ良質な業務実施体制の下、発想力豊かな提案を行うことができる事業者を選定することを目的として実施したものです。

入札公告に先立ち、令和7年8月19日(火)、第1回大東市総合評価審査委員会を開催し、実施要領や評価要領等について審議を行いました。

令和7年10月3日(金)に入札公告を行い、約4カ月の間にわたる手続きを経て、令和8年1月26日(月)に第2回大東市総合評価審査委員会において加点審査(プレゼンテーション・ヒアリング審査)を行い、この度、以下に示すとおり、落札候補者を選定しましたので、選定経過、審査講評とともに公表いたします。

1. 落札候補者

名称	ナカノフドー建設・浦辺設計特定建設工事共同企業体
(代表企業)	(名称) 株式会社ナカノフドー建設大阪支社 (所在地) 大阪市西区阿波座2丁目4番23号
落札価格	8,339,100,000円(税込) 7,581,000,000円(税抜)
最終得点 (加点審査)	29.34点

2. (仮称)大東市立ほうじょう学園施設整備事業 事業者選定に係る大東市総合評価審査委員会

(委員構成)

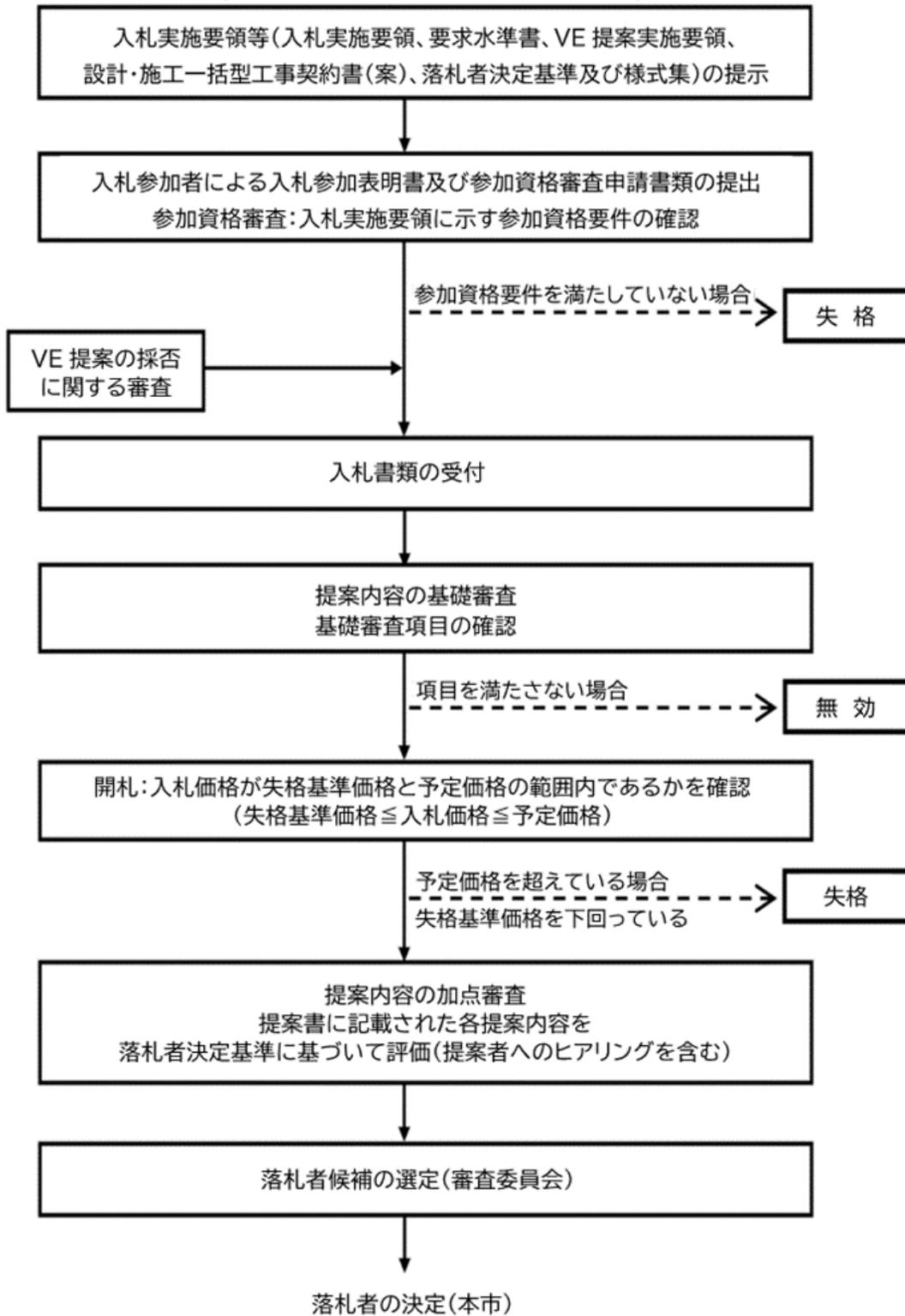
役職	氏名	備考
会長	岡本 功	大東市教育長
委員	西口 利文	大阪産業大学 全学教育機構 教職教育センター 教授
委員	松本 裕	大阪産業大学 デザイン工学部 建築・環境デザイン学科 准教授
委員	草宮 利一	一般財団法人 大阪建築防災センター 建築確認検査機構 枚方支所 支所長
委員	所 千夏	一級建築士事務所 アトリエCK 代表
委員	北本 賢一	大東市教育委員会事務局教育総務部長
委員	永野 幸宏	大東市都市経営部長

3. 選定経過

参加表明者について、「大東市総合評価審査委員会規則」及び「大東市総合評価落札方式の実施に関する要綱」に基づき、選定を行った。落札者決定の基準は「(仮称)大東市立ほうじょう学園施設整備事業 総合評価落札方式制限付一般競争入札 落札者決定基準」による。

具体的には、まず参加資格審査(書類審査)として、参加表明書と同時に提出される参加資格審査申請書類から、入札実施要領に記載した入札参加者が満たすべき参加資格要件について確認を行った。次にVE提案の採否に関する審査を行い、基礎審査を経て、加点審査(ヒアリング審査)として、提出された技術提案書(「業務実施方針」他)により、委員によるプレゼンテーション及びヒアリング審査を行い、最終的に入札価格の得点も加え、最高得点を獲得した者を落札候補者として最も適当であると判定した。

【審査の流れ】



4. 審査方法

①加点審査

加点審査においては、設計、建設及び入札価格の各審査項目について提案内容を得点化し、得点の合計値を総合評価値とする。

なお、加点審査における各審査項目の配点及び後掲する評価のポイントについては、本市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

【加点審査の配点表】

審査項目（小項目別）	配点
1. 設計等業務・建設業務に関する事項	
（1）本事業についての基本的な事項	（計7点）
ア 学校建設に関する市の基本的考え方の理解度	2点
イ 本事業の実施にかかる執行体制や事業スキーム等の的確な把握	5点
（2）設計等業務（新校舎等にかかる実施設計）についての事項	（計18点）
ア 機能・性能の向上	9点
イ ライフサイクルコスト縮減等のための工夫	9点
（3）建設業務及び開校準備についての事項	（計18点）
ア 施工計画	12点
イ 開校準備等	6点
（4）地域への貢献、企業の社会貢献の事項	（計7点）
ア 地域への貢献	6点
イ 企業の社会貢献	1点
計	50点
2. 入札価格に関する事項	50点
合計（全ての加点審査項目）	100点

②設計等業務・建設業務に関する事項の得点化方法

審査委員会は、提案書に記載された内容について、要求水準書等に示す要件を超える部分に対して、その小項目ごとに、以下に示す4段階評価により得点を付与する。

ただし、「3 審査項目及び評価ポイント」の「4 ア ①及び②」については、それぞれ、評価のポイント欄で明示する方法で定量評価する。

なお、設計等業務・建設業務に関する事項の得点（配点50点）が10点未満の場合は、当該入札参加者を失格とする。

評価	判断基準	得点化方法
A	秀でて優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.60
C	わずかに優れている点を認める	配点×0.20
D	特に優れた点が認められない	配点×0.00

③審査項目及び評価のポイント

審査項目	配点	評価のポイント
(1) 本事業についての基本的な事項 (計7点)		
ア 学校建設に関する市の基本的考え方の理解度	2点	①本事業の基本方針等を理解したうえで、学校建設にあたる姿勢や考え方が具体的に記述されているか。(1点) ②①の姿勢や考え方が、提案書の全般にわたって反映されているか。(1点)
イ 本事業の実施にかかる執行体制や事業スキーム等の的確な把握	5点	①本事業の目的、内容、事業スキーム等を把握した事業計画等について、優れた提案がなされているか。(2点) ②設計企業(部門)と建設企業(部門)との連携及び本市との協議方法等について、優れた提案がなされているか。(2点) ③国庫補助金制度の適用にかかる財源確保の支援について、優れた提案がなされているか。(1点)
(2) 設計等業務(新校舎等に係る実施設計)についての事項 (計18点)		
ア 機能・性能の向上	9点	①施工後の居室レイアウトの変更が可能となる建屋の構造計画について、優れた提案がなされているか。 ②か。(3点) ③内装や建具の木質化等を含む仕上の性能向上について、優れた提案がなされているか。(3点) 機能向上を目的とした意匠計画を達成するための、優れた提案がなされているか。(3点)
イ ライフサイクルコスト削減等のための工夫	9点	①合理的な設備計画等、ライフサイクルコストの削減 ②につながる優れた提案がなされているか。(3点) ③LCCO2の削減等、環境負荷の低減につながる優れた提案ができているか。(3点) メンテナンスフリーや合理的な維持修繕を可能とする、優れた提案がなされているか。(3点)
(3) 建設業務及び開校準備についての事項 (計18点)		
ア 施工計画	12点	①児童・生徒の安全確保に配慮した取り組みについて、優れた提案がなされているか。(5点) ②騒音・振動対策等、周辺地域に配慮した取り組みについて、優れた提案がなされているか。(5点) ③その他、施工計画について、優れた提案がなされているか。(2点)
イ 開校準備等	6点	①説明会・ワークショップ等の企画・開催の支援について、優れた提案がなされているか。(2点)

		② ICT設備工事等、附帯工事との連絡調整について、優れた提案がなされているか。(2点) ③不測の事態における学校運営に対するサポート等、突発的な状況改善支援について、優れた提案がなされているか。(2点)
(4) 地域への貢献、企業の社会貢献の事項 (計7点)		
ア 地域への貢献	6点	①本市内企業の活用について、優れた提案がなされているか。(4点) ※定量評価のため、評価方法は、末尾の別紙を参照。 ※この項目①と次の項目②の提案内容は契約事項とし、契約終了時に履行確認を行う。その際、提案額を下回った場合は、その額にて総合評価値を再計算し、落札時との差分を違約金として徴収する。(契約金額を総合評価値で除して1点あたりの契約金額を算出し、再計算後に不足する点数を乗じて違約金額を算出する。) ②①のうち市内に本店を置く業者の活用数(1点) ※定量評価のため、評価方法は、末尾の別紙を参照。 ③その他、地域経済への貢献や近隣地域等の活性化について、優れた提案がなされているか。(1点)
イ 企業の社会貢献	1点	①低炭素社会やSDGsへの配慮や社会福祉の向上など社会貢献に繋がる、優れた提案がなされているか。(市が定める諸計画(大東市環境基本計画、大東市地域福祉計画等)も参考にすること。なお、当審査項目に限り、本事業以外における取り組み実績についても評価対象とする。)(1点)

④入札価格に関する事項の得点化方法

入札価格については、次の算定式により得点を付与する。得点は小数点第三位以下を四捨五入した値とする。

(算定式) $50 \text{点} \times (1 - (\text{入札価格} - \text{失格基準価格}) / (\text{予定価格} - \text{失格基準価格}))$

予定価格 (税込) 8,339,454,310円

(税抜) 7,581,322,100円

失格基準価格 (税込) 6,585,733,165円

(税抜) 5,987,030,150円

5. 入札参加事業者

	名称
1	ナカノフドー建設・浦辺設計特定建設工事共同企業体

(1者)

6. 落札候補者の選定結果

参加事業者は1者のみであったが、大東市契約規則第13条第2項において、入札中止要件として「市長は、入札者の数が2者に満たないときは、入札(売払い及び貸付けに係るものを除く。)を中止するものとする。ただし、大東市総合評価審査委員会の議を経て市長が別に定めた場合は、この限りでない。」としており、また、大東市総合評価審査委員会の議を経て策定した実施要領において、「入札参加者が1者であった場合も、入札を中止せず、落札者決定基準に基づき審査を行う。」と規定していたため、手続きに沿って審査を行った。

審査の結果、参加者の得点は以下の通りとなり、入札価格については、失格基準価格と予定価格の範囲内であり、また、提案内容が優れており、審査委員会の加点審査において、「設計等業務・建設業務に関する事項」に係る評価得点が失格点の10点を上回り、合計29.34点を獲得した「ナカノフドー建設・浦辺設計特定建設工事共同企業体」を落札候補者として選定した。

(加点審査結果)

評価項目		配点 (加点最大値)	ナカノフドー建設・ 浦辺設計特定建設工事 共同企業体
設計等業務・ 建設業務に 関する事項	(1)ア 理解度	2.00	1.33
	(1)イ 実施体制	5.00	3.27
	(2)ア 機能・性能	9.00	6.40
	(2)イ LCC	9.00	5.60
	(3)ア 施工計画	12.00	8.07
	(3)イ 開校準備等	6.00	3.53
	(4)ア 地域への貢献 (定量評価)	5.00	0.00
	(4)ア 地域への貢献 (定量評価除く)	1.00	0.60
	(4)イ 企業の社会貢献	1.00	0.53
	小計		50.00
入札価格に関する事項【入札価格】		50.00	0.01 【8,339,100,000円(税込)】
合計(最終得点)		100.00	29.34
選定結果			落札候補者

7. 審査講評

本事業は、(仮称)大東市立ほうじょう学園施設整備事業として、施設の老朽化・社会的劣化等への対策を講じつつ、新たな教育の実現に資する教育環境の向上を目的に、既存校舎等を活用した長寿命化改良工事と新校舎棟の建築等を一体的に進める事業となります。

また、本事業は、本市が示す基本設計に基づき、選定事業者が実施設計及び建設を行う「基本設計先行型デザインビルド手法」により実施されるものであり、設計・施工の両面において高度な技術力と確実な事業推進が求められます。

事業者の選定にあたっては、価格のみでなく、性能・機能・技術等を含めて総合的に評価する観点から、総合評価落札方式制限付一般競争入札が採用されました。審査は、参加資格審査、VE提案審査、提案内容の基礎審査を経たうえで、落札者決定基準に定める加点審査の方法に従い、提出された提案書並びにプレゼンテーション・ヒアリング結果を踏まえて、審査委員会が専門的かつ公正公平な立場で総合的に評価しました。

落札候補者の提案は、資料の構成や説明が的確で、提案全体の関係性にも破綻がなく、全体として「まとまりのある計画」として評価できます。創作スペースや大階段、図書メディア等の象徴的な要素が相互に連携し、学校像を具体的にイメージしやすい点、並びに既存施設を活用した整備を進めるにあたり、児童生徒の安全面への配慮を基本としている点は、本事業の性格上、重要な評価要素であり、特に評価できます。また、長寿命化改修を含む事業であることを踏まえると、これまでの類似実績等に基づく安心感が示されている点も評価できます。

一方で、義務教育学校(小中一貫校)としての「大東市らしさ」や、小中一貫校ならではの仕組み・空間的特徴については、今後の実施設計段階で、より明確なコンセプトとして整理し、建築計画として具体化していくことが強く望まれます。教職員等の意向を丁寧に把握し反映していく姿勢とともに、要望の集積にとどまらず、学びのあり方を支える空間の考え方について、設計者としての積極的な提案を行い、教育委員会・学校関係者との理念の共有を通じて、事業の根幹となる学校像を具体的に結実させていくことが求められます。

また、今後は設計・施工の各段階において多数の決定事項が生じることが想定されますので、関係者間での情報共有・周知の方法を工夫し、認識のずれを生じさせないように、密な連携のもとで合意形成を図ることが不可欠です。加えて、近年の建設コスト変動等の状況も踏まえ、コスト管理と工程管理を適切に行い、確実に事業を推進していくことが求められます。

以上を踏まえ、落札候補者が本市と契約を締結し事業を実施するにあたっては、本事業の目的及び基本設計の意図を十分に踏まえつつ、児童生徒の安全・安心を最優先に、大東市ならではの義務教育学校の実現に向けて、関係者と理念を共有しながら、積極的かつ丁寧に実施設計・施工・開校準備を進めていくことを期待します。

最後に、審査委員会として、入札参加者の本整備事業に対する熱意と姿勢に敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げます。

令和8年2月6日

(仮称)大東市立ほうじょう学園施設整備事業
事業者選定に係る大東市総合評価審査委員会
会長 岡本 功