

大東市立南郷保育所改築等工事基本・実施設計業務委託に係る  
公募型プロポーザル 選定経過及び審査講評

## はじめに

今回のプロポーザルは、建築後50年以上が経過して施設の老朽化・社会的劣化等が進行している大東市立南郷保育所の改築等工事基本・実施設計業務を委託するにあたり、保育施設改築の特質上、設計段階における創意工夫の重要性に鑑みて、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設計事業者を選定することを目的として実施したものです。

募集に先立ち、令和7年11月19日(水)、第1回選定委員会を開催し、募集要領や評価要領等について審議を行いました。市の財政状況に鑑み、事業費に占める一般財源の割合を抑制すべく有利な市債が活用できるよう、総延べ床面積が現園舎の延べ床面積より縮小させた計画とすることや、可能ならば仮設園舎を用いない実現性の高いローリング方式について提案してもらうよう特記事項として詳細に記述しました。一方で、国の「保育政策の新たな方向性」や「大東市こども計画」を踏まえ、技術提案を求める評価テーマを5つ設定し、「安全・安心でぬくもりやゆとりのある保育環境の整備」と「新しい時代の生活の場となる柔軟で創造的な学び空間の整備」における提案の配点を増やすとともに、既存施設の評価できる点および課題点についても提案を求めました。

令和7年11月26日(水)に公募を開始し、約2カ月の間にわたる手続きを経て、この度、以下に示すとおり、最優秀提案者及び優秀提案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. 大東市プロポーザル方式事業者選定委員会

(委員構成)

役職	氏名	備考
委員長	田中 正司	大東市福祉・子ども部 部長
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	田村 みどり	特定非営利活動法人 ちやいんどネット大阪 理事
委員	谷川 千絵	大東市福祉・子ども部こども家庭室 課長参事
委員	小川 直樹	大東市都市経営部資産経営課 課長補佐

## 2. 選定経過

### (1) 参加表明書等(一次審査)受付期間

令和7年11月26日(水)～12月10日(水)

### (2) 参加表明

13事業者

### (3) 一次審査(書類審査)

事業者から提出された各書類の内容から、評価要領に基づき、以下の評価項目について審査を行いました。書類審査のため、あらかじめ事務局で審査を行い、得点上位4事業者を技術提案書等の提出者として選定し、選定委員会各委員に報告しました。(全委員了承)

(一次審査 評価項目と評価基準)

	評価項目	評価基準	配点
(1)	管理技術者を除く配置予定技術者の資格	主任技術者が保有する資格	5点
(2)	過去10年間の同種又は類似業務の実績	管理技術者等が過去10年間に完了させた同種又は類似業務の実績	10点
(3)	事業者の過去10年間の受賞歴	過去の受賞歴	10点
			合計 25点

(一次審査結果) ※事業者名は、得点の高い順にアルファベット(A～M)で表記しています。

事業者名	得点	審査結果
A社	25.0	一次審査通過
B社	24.0	一次審査通過
C社	24.0	一次審査通過
D社	24.0	一次審査通過
E社	22.5	
F社	18.0	
G社	17.0	
H社	15.0	
I社	14.2	
J社	12.0	
K社	12.0	
L社	9.8	
M社	7.0	

### (4) 二次審査(ヒアリング審査)

一次審査(書類審査)を通過した4事業者より技術提案書、価格提案書の提出を求め、以下の評価項目について審査を行いました。技術提案の内容については、下記の日程でプレゼンテーション(20分)及

びヒアリング(30分)を実施し、各事業者の取組方針や創意工夫、提案の的確性・独創性・実現性等を審査しました。二次審査では、評価の公正性・公平性を確保するため、技術提案書の記載上でも、また、プレゼンテーションの際も事業者名を匿名として審査を行っております。

(プレゼンテーション及びヒアリングの実施)

開催日時:令和8年1月27日(火) 午前9時から5時まで

開催場所:大東市役所本館3階第2会議室

(二次審査 評価項目と評価基準)

	評価項目	評価基準	配点
(1)	業務実施方針	・業務の理解度及び取り組み意欲(配点:4点) ・実施方針の的確性、独創性、実現性等(配点:6点)	計10点
(2)	評価テーマに対する技術提案	①安全・安心でぬくもりやゆとりのある就学前教育・保育環境の整備について	15点
		②新しい時代の生活の場となる柔軟で創造的な学び空間の整備について(以下の2点) I. 課題点などの指摘 II. 柔軟で創造的な学び空間の整備	20点
		③インクルーシブ保育・教育の理念を具現化する環境の整備について	10点
		④円滑な園運営と工期遵守を両立させる財政負担軽減につながる整備の手法について	10点
		⑤脱炭素社会の実現に貢献する持続可能な教育・保育環境の整備について	5点
(3)	価格提案	見積書の受注予定金額	5点
			合計 75点

### 3. 選定結果

最優秀提案者:株式会社 遠藤克彦建築研究所

優秀提案者:株式会社 INTERMEDIA

(二次審査結果) ※最終得点が57点に満たない場合は契約候補者として選定しないこととしています。

評価項目		配点	A社	B社	C社	D社
一次審査 (書類審査)	管理技術者を除く配置予定技術者の資格	5	5.0	5.0	5.0	5.0
	過去10年間の同種又は類似業務の実績	10	10.0	9.0	9.0	9.0
	事業者の過去10年間の受賞歴	10	10.0	10.0	10.0	10.0
	小計	25	25.0	24.0	24.0	24.0
二次審査 (ヒアリング審査)	業務の理解度及び取り組み意欲	4	2.88	3.68	3.36	3.20
	実施方針の的確性等	6	4.08	5.52	4.56	4.80
	評価テーマ①	15	11.40	12.60	12.00	9.60
	評価テーマ②	20	16.00	17.60	16.00	13.60
	評価テーマ③	10	7.60	8.00	7.60	6.00
	評価テーマ④	10	6.80	8.40	8.40	7.20
	評価テーマ⑤	5	3.60	4.00	4.00	3.40
	価格提案	5	1.0	1.0	4.0	2.0
	小計	75	53.36	60.80	59.92	49.80
合計(最終得点)		100	78.36	84.80	83.92	73.80
選定結果				最優秀提案者	優秀提案者	

### 4. 審査講評

#### (1) 最優秀提案者に対する総評

①現在の西園舎敷地に南北に長い長方形の園舎を配置し、「南郷プロムナード(東西軸)」を園のメイン動線とし、「園の背骨」と位置づけることで敷地の制約を逆手に取った斬新な提案は、遊び・学び・交流が生まれる可能性を感じさせるものとして高く評価されました。また主要機能を西側敷地に集約することで園を運営しながらでも東側敷地単独での工事を可能にし、メイン門扉と駐輪場は西側敷地、通園バスや給食搬入業者等の車両の出入りは東側敷地と明確に区分することで、安全性と利便性を両立した動線計画となっていました。

②すべての保育室に面して深い軒のかかる「縁側テラス」の設置や子どもの特性や気分に合わせて様々な居場所の確保、可動間仕切りによるフレキシブルな利用を可能とする経済的で持続可能な設計となっています。また、2階はシンプルな構成で、各部屋にトイレを完備。吹き抜けを設け、送迎時の見守りも可能となっていて、送迎時の待合や撮影スポットとなる「グルグルベンチ」を設置されています。その他にも、給食室を1階のエレベータに近接して配置することで、食材の検品から盛付配膳までの衛生的な動線を確保し、かつ効率的な運営を目指し、「見える化」により食育を推進していただきたいと思いま

す。

- ③職員エリアは新西園舎南西にコンパクトに集約し、1階には職員が効率的に事務作業や応対ができるよう、鍵などの確認が容易な動線が確保されています。また2階には男女別の休憩室等を設け、休憩時間に心身を回復できる工夫が見られます。
- ④新東園舎を新西園舎完成までの一時的な保育室とすることで、仮設園舎にかかる工事費の削減を図るとともに、合理的な室配置により、現園舎より30坪程度の床面積を削減し、約5,400万円のコスト削減を実現したことからは設計者の柔軟な発想力が感じられました。
- ⑤鉄骨造を採用することで柔軟性があり、2階建てに適しているため、コストパフォーマンスと工期短縮に貢献されています。また4tトラック対応の鉄骨、6mの梁・柱を採用する等、緻密な計画となっています。
- ⑥吹き抜けや階段室上部には「スカイボックス」と名付けた塔屋を設け、重力換気・自然採光・自然排煙を可能とし、自然エネルギー活用による省エネルギー化を図っています。また「床裏断熱」を施すことで、ローコストでありながらも底冷えを防止し、床面付近での活動が多い乳幼児に対しても、快適で優しい空間となっています。電気設備や室外機についても、浸水対策として屋上に配置し、災害時の事業継続に配慮した計画となっています。
- ⑦現園舎は親子3代を送り出すほど長い時間この地に根付き、多くの方々の思い出の場所となっていることに配慮し、外構や植栽計画をはじめ、日影シミュレーションを実施するなど地域との関係性について熱心に提案されていた点を評価しました。
- ⑧市の仕様を遵守した堅実な設計であり、工事段階の検討も評価でき、チーム力や層の厚さを最も感じた提案でした。水路や里道についても説明が適切でした。ただし、予算や工期については若干の不安があると感じました。
- ⑨ヒアリングに対する回答も非常に分かりやすいものでしたが、今後、保育所関係者との協議・調整の場面においても、円滑な意思疎通が図られるよう努めていただきたいと思います。提案の軸となった「南郷プロムナード」を東西園舎と園庭配置の工夫によって、水路に隔てられた敷地においても一体感を生み出すインクルーシブな空間が形成されるように努めていただきたいと思います。

## (2) 優秀提案者に対する総評

- ①約60年の歴史を持つ南郷保育所が地域に愛されてきた施設であることを強調し、今後も地域に愛される保育所を目指すことを基本コンセプトとしていました。屋内外をたくさんの「わ」でつなぎ、全ての「わ」が回遊性を持ちながら関連し合い、子どもたちのインクルーシブで主体的な保育・教育環境を形成できる提案となっていました。
- ②建築コストと工期が非常に厳しいと判断し、市の仕様とは異なる計画を提案されていました。これは、機能をまとめることでコスト軽減と床面積の有効利用が可能となると判断したためであるとの説明でした。
- ③東側敷地の活用方針として、西側敷地に園舎機能を全て集約し、東側敷地全体を園庭「なんごうはらっぱ」として活用しています。この広場は日常の遊び場としてだけでなく、災害時には防災広場としても機能し、地域住民にも分かりやすく使いやすい広場となることを意図されていました。
- ④1階と2階を吹き抜けとし、1階中央に遊戯室を配置することで、保育室、職員室、休憩室など、各室からアクセスしやすい重層的なつながりを実現していました。それにより、「食べる・寝る・遊ぶ」が連続する構成とし、これまで手掛けてきた類似施設の経験と実績に基づく提案であると説明しています。
- ⑤敷地を西側と東側に分けて利用することで、園の運営を継続しながらのローリング保育を可能とします。工事場所を東西で明確に分けることにより、工期短縮と工事中の安全性の向上を図っています。
- ⑥東側には第1ゲートと第2ゲートを設け、重層的な防犯体制を構築しています。地域開放時には第1ゲートのみを開放し、第2ゲートを閉じるなど、運用面での安全性も確保されていました。また浸水区域であることを考慮し、機械電気設備の主要機器を2階に設置することで水没から保護し、基礎立ち上が

りを 3m まで高く設計し、木部が浸水しない計画となっていました。避難経路について、既存園舎の避難動線が明快であることを評価し、新設園舎もすべての保育室からバルコニー等に面するように設計し、避難のしやすさを確保しています。洪水時には垂直避難が実施しやすい構造となっていました。

- ⑦全体で約 24 ヶ月の工事期間を要すると見込んでおり、工期は非常に厳しい状況であると認識されています。具体的な内訳は、東園舎改修 1 ヶ月、引っ越し 1 週間、西側園舎解体 2 ヶ月、西側園舎新築 14 ヶ月、東側園舎解体 3 ヶ月、園庭整備 3 ヶ月です。各教室を新しい空間へと変化させる提案が丁寧に積み上げられたプランとなっていました。

### (3) A 社に対する総評

- ①「価値を重ねるこども園」と称し、建築費高騰という現状と向き合い、合理化とコスト管理を重視し、3つの方針を立てていました。①価値を重ねる(空間の用途を固定せず、能動的に意味を持たせるフレキシブルな利用)、②対話しながら作る(ワークショップ、ヒアリング、フィールドワークを複合的に活用し、保育所だけでなく地域も巻き込んだ計画)、③コストと仕様書からの最適化(発注者の真の要求を把握し、合理化とコスト管理を行った上で最適な計画を策定)
- ②「だいとおり」と称し、保育室と一体となった建物中央の廊下状空間は、動線をコンパクトにし、遊戯室としても、保育室と一体としても利用可能であり、また給食室にも面しているため、調理の様子が見える食育の場にもなっていました。
- ③インクルーシブな環境を実現するため、子どもたちの状況に応じて変化する場所、居場所の確保、一体感と安心感が提案されていた。
- ④提案者の中で、唯一、0～2 歳児室を 2 階に配置し、さらに 3～5 歳児室の真上ではなく、位置をずらすことで音環境にも配慮された静かで落ち着いた空間を生み出していました。
- ⑤配置計画では、市の仕様に合わせて西側敷地に大きな遊戯室以外の保育園機能を集中配置し、東側敷地に地域に開かれた遊戯室を配置し、東側広場と一体的に活用することで小学校との連携(就学前教育)、保護者相談、地域活動(マルシェ、公民館のような単独運用)を想定されていました。
- ⑥東側敷地の遊戯室棟については、内部を 2 室に区画することで仮設園舎として暫定利用し、別途仮設園舎を設置しない計画となっています。また本園舎、遊戯室棟とも、木造を採用することでコストダウンや工期の短縮も実現でき、現園舎より 126 m<sup>2</sup>の床面積を削減されていました。

### (4) D 社に対する総評

- ①「集い広がる下町のような保育園」をコンセプトに、これから成長していく園児たちが、思い思いに自分の居場所を探し、少しずつ社会とのかかわりを見つけていける仕掛けが散りばめられた提案となっていました。ふたつの敷地の中央に、東西へ横断する「みち」を通し、その周りに保育室・大小の園庭・遊び場等の居場所を配置する計画となっています。この通路は、普段の園活動に加え、遊戯室を地域に開放する際の通路としても機能し、見通しの良さにより防犯性の向上にも寄与します。
- ②全ての保育室を西側園舎 1 階に、職員休憩室のみを 2 階に配置した斬新な提案であり、日常的に使うのは 1 階のみで、園児にとっては平屋の保育所になります。西側から東側にかけて屋上に「スカイトラック」を設置し、生駒山の眺望を活かした景観を創出していました。また火災時は避難が容易であり、増水時は 2 階への垂直避難が可能であると説明されています。
- ③既存の保育室が 1 室で完結し、面積が限定され多様な保育形態に対応しにくいという課題に対し、3 歳以上の活動的な園児のために、保育室を隣り合わせて一体利用可能な間仕切り形式とすることで、柔軟な保育形態に対応していました。保育室内を間仕切ることで、異年齢保育や小集団の形成にも寄与すると説明されています。
- ④園舎は木造、スカイトラックは鉄骨造を採用しています。木造化により躯体重量を軽減し、RC 造に比べ

て約 12%のコスト削減が可能であると説明されています。削減できたコストは、庇やスカイトラックといった特徴的な要素に充当されます。

- ⑤仮設園舎をつくらずに既存東園舎の改修で仮設利用を補い、各ステップにおいて、東側敷地か西側敷地かのいずれかのみを工事敷地とすることで、園運営との両立を図るとされていました。工期は 18 ヶ月での完了を目指しており、実現は非常に厳しいながらも可能であると見込みが示されています。

## 5. 最後に

今回のプロポーザルの実施にあたりましては、多くの事業者様にご参加いただき、誠にありがとうございました。特に、プレゼンテーションに臨まれた4事業者様におかれましては、現地見学会への参加をはじめ、技術提案書の作成にあたり多くの時間と労力を費やされたことと思いますが、4事業者様からは、それぞれに優劣が付けがたい、敷地を最大限に有効活用した優れた提案をしていただき、審査委員一同、皆さまの真摯な考察と創意工夫を凝らした貴重な提案に心より厚く御礼申し上げます。

現地を訪れると分かりますが、南郷保育所は、近くに幹線道路が走っているとはいえ、園内には「ビワの木」をはじめ多くの緑が施され、遠くに見える飯盛山の緑からは落ち着いた静寂感が感じられ、訪れた人に落ち着きと心地よさを感じさせる立地環境にあります。また、南郷保育所は設置から長い年月を経て、地域に愛され、育てていただいた思い出がたくさん詰まった大切な場所でもあります。この後、選定された設計事業者様により当該設計業務が進んでいくこととなりますが、そのような恵まれた周囲の環境のなかで、子どもたちの好奇心や想像力、豊かな感性、そして保育所や地域への愛着が育まれるような空間が整備されることを期待したいと思います。

令和8年2月20日

大東市プロポーザル方式事業者選定委員会  
委員長 田中 正司