

# 飯塚市新地方卸売市場整備事業者選定に関する 報告書

令和元年 11 月 28 日

飯塚市新地方卸売市場整備事業者選定委員会



# 飯塚市新地方卸売市場 整備事業者選定に関する審査結果報告書

## 1. はじめに

飯塚市新地方卸売市場整備事業者の選定については、設計・施工一括発注方式を採用し、また参加者からのコスト削減や機能・品質向上を図るVE提案を可能とした公募提案型として、その趣旨及び目的は次のとおりとしました。

- ①「飯塚市地方卸売市場施設整備基本構想」及び「飯塚市新地方卸売市場整備基本設計図書」の内容を十分に理解し、その方向性に沿った整備ができること。
- ②令和元年度に実施設計を完了し、令和2年度に施工を完了する能力があること。
- ③財政負担の軽減に有効な整備を進めることができること。

これら達成するためには、幅広い知識と優れた設計及び施工技術力を持ち、類似施設等の実績を有する複数の事業者にもスケジュール遵守と財政負担の軽減となる提案を受け、最も相応しい事業者により依頼することが最善と考えました。従って、条件として参加者に対し、倉庫施設または類似施設建設に係る一定の実績を、また、業務を担当する技術者に対して一定の資格や実績と配置を求めました。これらの条件を全て満たしている参加者から機能を低下せずにコストを低減できる手段又はコストを上げずに機能を向上する手段を含めて技術提案を求めるとし、「飯塚市新地方卸売市場整備事業公募提案型事業者選定実施要領」等を策定の上、次のとおり選定を実施しました。

## 2. 特定までの経過

令和元年	7月17日(水)	第1回新卸売市場整備事業者選定委員会(以下「選定委員会」)
令和元年	9月10日(火)	募集開始の公告
令和元年	9月20日(金)	参加表明に関する質問の回答
令和元年	9月26日(木)	参加表明以外に関する質問の回答
令和元年	9月30日(月)	参加表明書等の提出期限(4者から提出)
令和元年	10月2日(水)	参加資格確認結果通知(4者に技術提案書等の提出を要請)
令和元年	10月9日(水)	VE項目対話申込書の提出期限(2者から提出)
令和元年	10月11日(金)	VE項目対話の実施(2者と実施)
令和元年	10月17日(木)	VE項目対話の結果通知(技術提案への採用可否を通知)
令和元年	10月31日(木)	1者が参加辞退届提出
令和元年	11月13日(水)	技術提案書等の提出期限(2者から提出) 1者が参加辞退届提出
令和元年	11月20日(水)	第2回選定委員会(一次審査)
令和元年	11月21日(木)	一次審査結果の通知(2者に二次審査出席要請)
令和元年	11月27日(水)	第3回選定委員会(二次審査)

### 3. 飯塚市新地方卸売市場整備事業者選定委員会

- ①選定委員会規則第3条に基づき、学識経験を有する者4名、市職員3名の7名で構成
- ②同第5条に基づき委員より、委員長、副委員長を互選

委員長	依田 浩敏	近畿大学産業理工学部 教授
副委員長	岡田 知子	西日本工業大学デザイン学部 教授
委員	佐久間 治	九州工業大学大学院工学研究院 教授
委員	檜崎 美德	福岡市中央卸売市場青果市場 場長
委員	山本 雅之	飯塚市行政経営部都市施設整備推進室長
委員	諸藤 幸充	飯塚市経済部長
委員	中村 洋一	飯塚市都市建設部次長

### 4. 審査経過

#### (1) 第1回選定委員会

期日 令和元年7月17日(水)

場所 飯塚市役所本庁 5階 研修室2

概要 ①委嘱状交付式等

- ②公募提案型事業者選定実施要領の策定
- ③プレゼンテーション・ヒアリングスケジュールの策定
- ④公募提案型事業者選定要求水準書の策定
- ⑤様式集及び留意事項の策定
- ⑥公募提案型事業者選定評価基準書の策定
- ⑦審査要領及び採点表の策定
- ⑧基本協定書(案)等の策定

#### (2) 第2回選定委員会

期日 令和元年11月20日(水)

場所 飯塚市役所本庁 6階 教育委員会会議室

概要 ①一次審査(実績・体制評価)

- ②技術提案にかかる意見交換
- ③二次審査(プレゼンテーション等・技術提案評価)について

### (3) 第3回選定委員会

期日 令和元年11月27日(水)

場所 飯塚市役所本庁 6階 教育委員会会議室

概要 ①二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)

②技術提案評価及び提案価格評価

③最優秀提案者、次点提案者の特定

### 5. 参加者(以下50音順)

- ・株式会社サンコービルド筑豊支店
- ・大和ハウス工業株式会社福岡支社

### 6. 参加辞退者(以下50音順)

- ・株式会社内藤ハウス福岡営業所
- ・溝江建設株式会社

### 7. 審査結果及び最優秀提案者・次点提案者の特定

(1) 最優秀提案者 : 株式会社サンコービルド筑豊支店

(2) 次点提案者 : 大和ハウス工業株式会社福岡支社

#### (3) 審査結果

審査項目		満点	A者	B者
実績・体制評価	全体	35.00点	28.00点	28.00点
	設計業務	14.00点	7.00点	14.00点
	監理業務	14.00点	7.00点	14.00点
	施工業務	21.00点	21.00点	17.50点
技術提案評価	業務全般	175.00点	134.00点	113.00点
	設計業務	161.00点	121.00点	102.00点
	施工業務	105.00点	77.00点	73.00点
提案価格評価		175.00点	112.14点	140.00点
<b>合計</b>		<b>700.00点</b>	<b>507.14点</b>	<b>501.50点</b>
<b>順位</b>			<b>1</b>	<b>2</b>

## 8. 審査講評

### (1) 全体講評

選定委員会では、参加資格等を満たしている全ての参加者に対し、技術提案書等の提出を求めることとし、優秀な技術提案を求めるために、その作成期間を参加表明書提出期限から 44 日間確保しました。また、参加者からのコスト削減や機能・品質向上を図る提案を技術提案に盛り込めるよう、VE 項目対話を実施して、採用を認めた提案は技術提案に反映できるようにしました。

技術提案では、業務全般、設計業務、施工業務に区分し、下記の各項目をテーマとし、技術提案を求めました。

#### ア 業務全般

- ①業務実施方針
- ②事業全体の品質・コスト管理体制・方法
- ③設計施工の工程管理体制・方法
- ④地域経済への貢献

#### イ 設計業務

- ①基本設計図書等、要求水準書を踏まえた合理的な設計提案
- ②建築コスト削減を考慮した、工法・使用材料・設備計画の提案
- ③維持管理しやすい施設づくり、メンテナンスコスト・ランニングコスト低減への提案

#### ウ 施工業務

- ①履行期間を厳守すべき施工計画の合理的な提案
- ②施工段階での品質、コスト管理方策
- ③リスク管理、維持管理方策

提出された提案書は、実績・経験及び技術力に加え、2 者の参加者ともに業務に対する意欲と熱意が感じられ、テーマに沿って非常に考え込まれた内容であり、VE 提案の採用によって有効な機能向上やコスト削減策が図られる提案もありました。

参加者が多数の場合、二次審査（プレゼンテーション等）前に 5 者程度に絞り込むこととしておりましたが、技術提案提出者が 2 者で、いずれも十分な実績、実施体制及び技術者を備えた者であったことから、一次審査において、2 者ともに二次審査の対象者として選定しました。

二次審査の提案に対する説明では、説得力があつて技術提案書の内容の理解が深まり、また、質問に対する回答も明確であり、2 者ともに高い取組意欲を感じました。

以上のように一次審査、二次審査について、厳正、公平かつ慎重に審査し、全委員了承のもと最優秀提案者及び次点提案者を特定しました。

## (2) 個別講評

### ①最優秀提案者 (株式会社サンコービルド筑豊支店)

長期的なメンテナンスや財政負担の軽減も配慮した提案で、また、飯塚市や卸売市場関係者とのコミュニケーションを重視した対話を行いつつ、手戻りのない工程管理を徹底する意識が大いに感じられ、加えて、飯塚市内業者を広く活用するなど地元経済への寄与を積極的に図ろうとする事業計画でした。具体的には、保守・修繕時の交換部品手配や間仕切り壁の更新性に配慮した提案や、長期修繕計画やメンテナンスガイドブック作成など長期的にメンテナンス性を考えた優れた提案がされました。また、提案者自らがリーダーシップをとり、飯塚市や市場関係者にCG等の資料で工事内容を分かりやすく説明し、相互理解を図りながら、整備を円滑に推進しようとする意欲と、特に地域経済貢献の熱意が感じられました。

今回の技術提案の採用は、利用形態や特性、耐久性を提案者が十分検証し、今後、飯塚市や卸売市場関係者と十分コミュニケーションを図りながら、長期的なコスト削減や施設の持続性を大いに考慮され、卸売市場整備がされることを期待します。

### ②次点提案者 (大和ハウス工業株式会社福岡支社)

積極的な建築コスト削減を図る変更提案であり、その提案が大いに反映された価格提案がされ、整備費用軽減の意識が強く感じられました。また、品質の管理や信頼性が高く感じられる提案でもありました。具体的には、システム化された部材使用やそれに伴う基礎計画や架構計画が提案され、また、自社工場を有している利点を発揮し、設計・製作・物流・施工の一貫した鉄骨品質マネジメントを実施する計画が示されました。

ただし、今回の価格提案は、システム建築工法による建築コスト削減は十分期待できる提案でしたが、長期的な視野に立ったメンテナンス性や風雨の耐久性に起因するランニングコストに不安が残る点がありました。また、材料の調達など地元への経済貢献の取り組みがあまり強く感じられませんでした。

## 9. おわりに

参加者が少なかった要因及び辞退者が出た要因は定かではありませんが、東京オリンピック・パラリンピック関連の建設ラッシュの影響による、技術者不足、資材不足による資材高騰及び資材調達の遅延の懸念等が建築業界の状況から推測されます。しかしながら、2者ともに新卸売市場の整備事業に意欲があり、実力を伴った事業者であったことやVE提案により抑制された金額が提案されたことから、当初の目的を達成することができたものと考えます。

今後、飯塚市におかれましては、本選定委員会の結果をもとに判断いただき、市場関係者と充分協議の上、選定された事業者がその知識と技術、そしてVE提案メリットを十分発揮して、基本設計を基にした飯塚市に最適な新卸売市場が整備されますことを祈念いたします。

最後に、本事業の選定に対し、多大なる熱意をもって取り組んでいただきました全ての参加者に敬意を表するとともに、組織一丸となり完成度の高い提案をいただきましたことに対し、深く感謝申し上げます。今後の参加者の皆様の更なるご発展並びにご活躍を心からご祈念申し上げます。

令和元年11月28日

飯塚市新地方卸売市場整備事業者選定委員会

委員長 依田 浩敏