
延岡市営住宅
一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業
(南街区)

審 査 講 評

令和7年8月6日
延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業
事業者選定審査会

目 次

1 審査の方法	1
2 審査結果	3
3 審査の講評	5

1 審査の方法

(1) 事業者選定審査会委員（敬称略）

氏名	役職等
三宮 基裕（委員長）	九州医療科学大学社会福祉学部
山本 一丸（副委員長）	延岡市 副市長
姫野 由香	大分大学理工学部理工学科建築学プログラム
六角 恵美	日向工業高等学校建築学科
稲吉 悦夫	延岡市区長連絡協議会
津田 貞子	延岡市民生委員児童委員協議会
坂本 美恵	延岡森林組合
松本 明三	松本ひろみ法律事務所
増田 秀樹	増田秀樹税理士事務所
林田 幸夫	延岡市 都市建設部長
松田 康寿	延岡市 市民環境部長

(2) 審査の方法

選定審査会は、延岡市による「参加資格確認申請書」に基づく資格審査結果の承認及び「提案書類」の内容の審査を行い、最優秀提案者を決定した。

審査は、2段階に分けて実施するものとし、参加資格確認申請書に基づく提案者の資格、実績等の事業遂行能力を評価する「参加資格審査」と、参加資格審査を通過した応募者の提案書類を審査する「提案審査」として実施した。

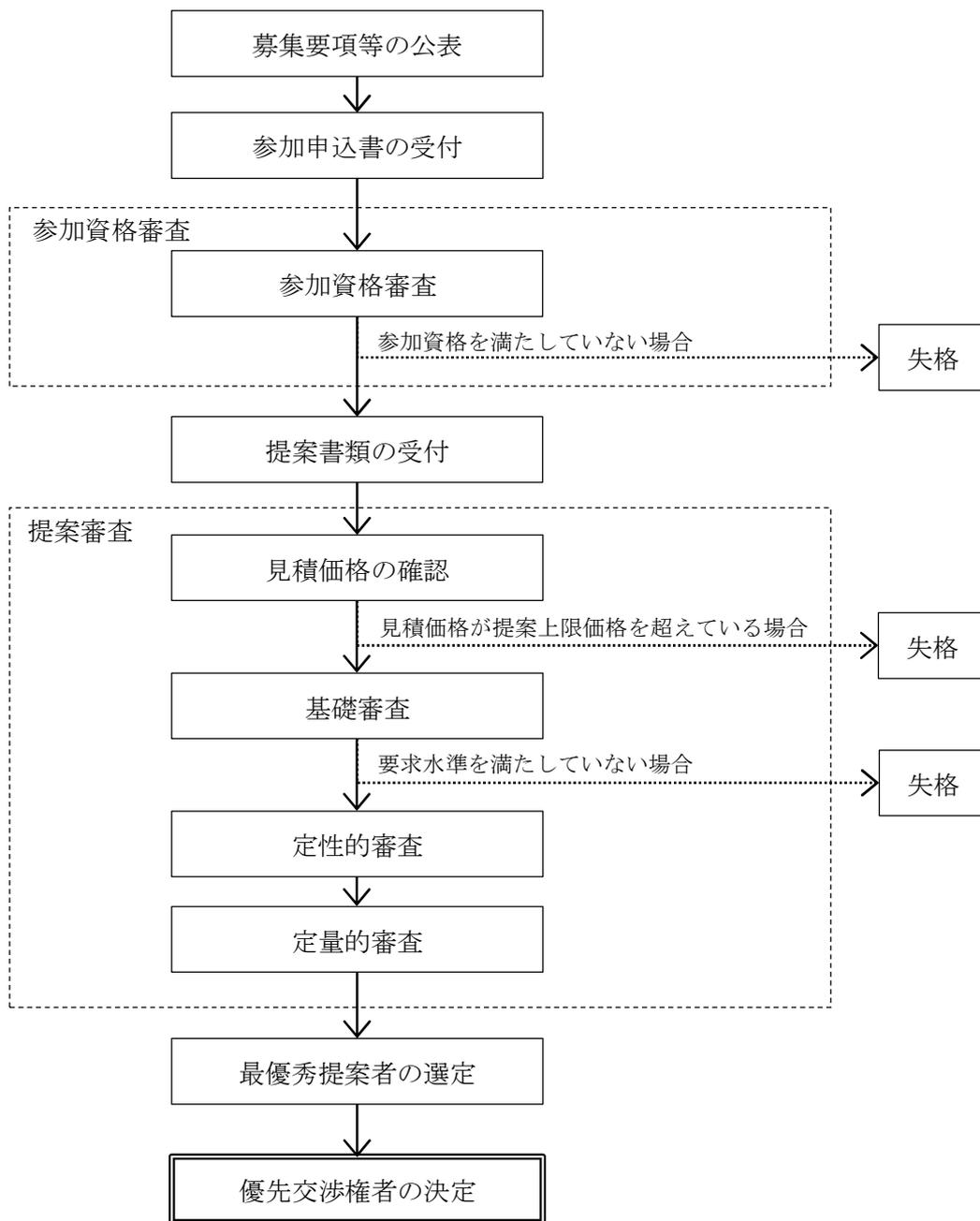


図 1 審査の流れ

2 審査結果

(1) 定性的審査

評価項目	No.	配点	提案書符号：桜
(1) 事業全体に関する事項		24点	15.75点
① 本事業への基本的な考え方	1	6点	4.35点
② 事業実施体制	2	6点	4.20点
③ 事業の安定性・リスク管理	3	4点	2.10点
④ 地域経済への貢献	4	4点	2.70点
⑤ 延岡市産材の活用	5	4点	2.40点
(2) 施設計画・設計に関する事項		40点	23.21点
① 配置計画及び外部動線計画		12点	6.90点
配置計画	6	4点	2.20点
動線計画	7	4点	2.00点
意匠計画	8	4点	2.70点
② 住棟計画及び住戸計画		14点	7.98点
住棟構造	9	4点	2.60点
住棟計画	10	5点	2.63点
住戸計画	11	5点	2.75点
③ 長寿命化・LCCへの配慮		10点	8.33点
建築・設備	12	5点	3.00点
附帯施設・共同施設	13	5点	2.63点
④ 脱炭素の取組・環境への配慮	14	4点	2.70点
(3) 施工・監理に関する事項		16点	9.50点
① 工程管理	15	4点	2.60点
② 品質管理	16	6点	3.60点
③ 安全管理	17	6点	3.30点
定性的評価点			48.46点

(2) 定量的審査

項目	配点	提案書符号：桜	最低提案価格
提案価格(税込)	—	874,500,000円	874,500,000円
定量的評価点	20	20.00	—

(3) 総合評価点

項目	配点	提案書符号：桜
定性的評価点	80	48.46
定量的評価点	20	20.00
総合評価点	100	68.46
最優秀提案者		○

3 審査の講評

(1) 審査の総評

延岡市営住宅一ヶ岡D団地・E団地集約建替事業（南街区）に係るプロポーザル審査の結果、上田グループを最優秀提案者として選定いたしました。

同グループの代表企業は、本市に本社を構える地元企業であり、市内企業との連携体制を構築することで、本事業の趣旨を十分に理解するとともに、延岡市の現状や課題を的確に把握したうえで、今後の方向性を見据えた提案内容を整理していました。本市の貴重な財産である公営住宅の再構築にふさわしい企業であると評価できます。

また、同社にとっては経験の少ないPFI方式による事業であるにもかかわらず、県外の経験豊富な企業を設計・工事監理者として加えることで、確実な事業遂行を図ろうとする工夫も高く評価されました。

提案書およびプレゼンテーションからは、業務遂行に向けた十分な検討と準備がなされていることが確認できました。特に、「庭でつながる『とも（共・友）育て』のまち」という明確なコンセプトを掲げ、民間事業に比べて様々な制約のある公共事業においても、住民の共助を意識した新たな住空間の提案がなされています。

具体的には、全戸接地型の平屋および2階建ての戸建長屋形式を採用することで、動線の単純化、高所でのリスクの回避、将来的なメンテナンスの容易さへの対応が図られています。

一方で、委員からは「接地型でオープンスペースが多く設けられているため、住民のプライバシーや防犯面に懸念がある」との指摘もありました。しかしながら、本市においては前例のない公営住宅の形態であり、「子育て環境の新たなモデルとなり得る」「昔ながらのコミュニティ形成が期待できる」といった肯定的な意見も多数寄せられ、本事業が今後のモデルケースとして発展することへの期待が高まりました。

最後に、今回ご提案いただいた上田グループに対し、この場を借りて深く敬意を表するとともに、効果的な手法により本市の市営住宅建替事業が円滑に進み、無事完了することを心より祈念いたします。

(2) 事業実施に当たっての要望

以下の4点について、委員から意見が出ました。

① 住民のプライバシーと防犯への配慮

全戸が目隠しのない庭を有する接地型であり、かつ外部者の通行を想定した「みんなの路地」から各庭へ直接アクセスできるため、住民のプライバシーの確保と防犯の面で懸念がある。外構計画や間取りの工夫で対応できるか検討していただきたい

② 外構部分の利用・管理

原則、庭の部分は住民管理となるが、各家庭で管理の程度が異なることが想像でき、住民間でのトラブルが心配される。適切な利用・管理方法について検討が必要である。また、住戸エリアへの車の乗り入れを完全に遮断した計画であるので、荷物の搬入や緊急車両の乗り入れの想定も検討していただきたい

③ 間取りの可変性とサニタリー空間の配置

間取りについてはいくつかの住み方パターンが想定されるため、基本設計にあたっては十分吟味した計画をお願いしたい

④ 省エネルギーへの配慮

本事業の要求水準を満たす計画が提案されたが、その結果、ランニングコストの増加や余計な建設コストの増加が起きているようであれば、提案内容の再考も考えられる。本市の方針も総合的に踏まえて事務局と協議していただきたい