

入間市新庁舎等整備事業

審査講評

令和4年12月

入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会

【目次】

第1章	民間事業者の選定手続きに関する事項.....	1
1.	選定方式	1
2.	選定委員会の設置	1
3.	選定委員会の開催経過	1
4.	事業者決定の手順	2
第2章	事業者選定結果	3
1.	参加資格要件の確認	3
2.	提案審査書類の基礎審査	3
3.	内容審査	4
4.	最優秀提案者の選定	5
第3章	講評	6
1.	総評	6
2.	付帯条件	7

第1章 民間事業者の選定手続きに関する事項

1. 選定方式

入間市新庁舎等整備事業（以下、「本事業」）においては、事業者の選定方法として、公募型プロポーザル方式を採用した。

2. 選定委員会の設置

最優秀提案者の選定に当たり、本市は、以下の有識者等からなる「入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置した。

委員名簿

（敬称略、50音順）

氏名	所属・役職等
香取 慶一	東洋大学 理工学部建築学科 教授
作山 康	芝浦工業大学 システム理工学部環境システム学科 教授
中島 裕輔	工学院大学 建築学部まちづくり学科 教授
難波 悠	東洋大学大学院 経済学研究科 公民連携専攻 教授
濱川 敦	入間市 副市長
柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授

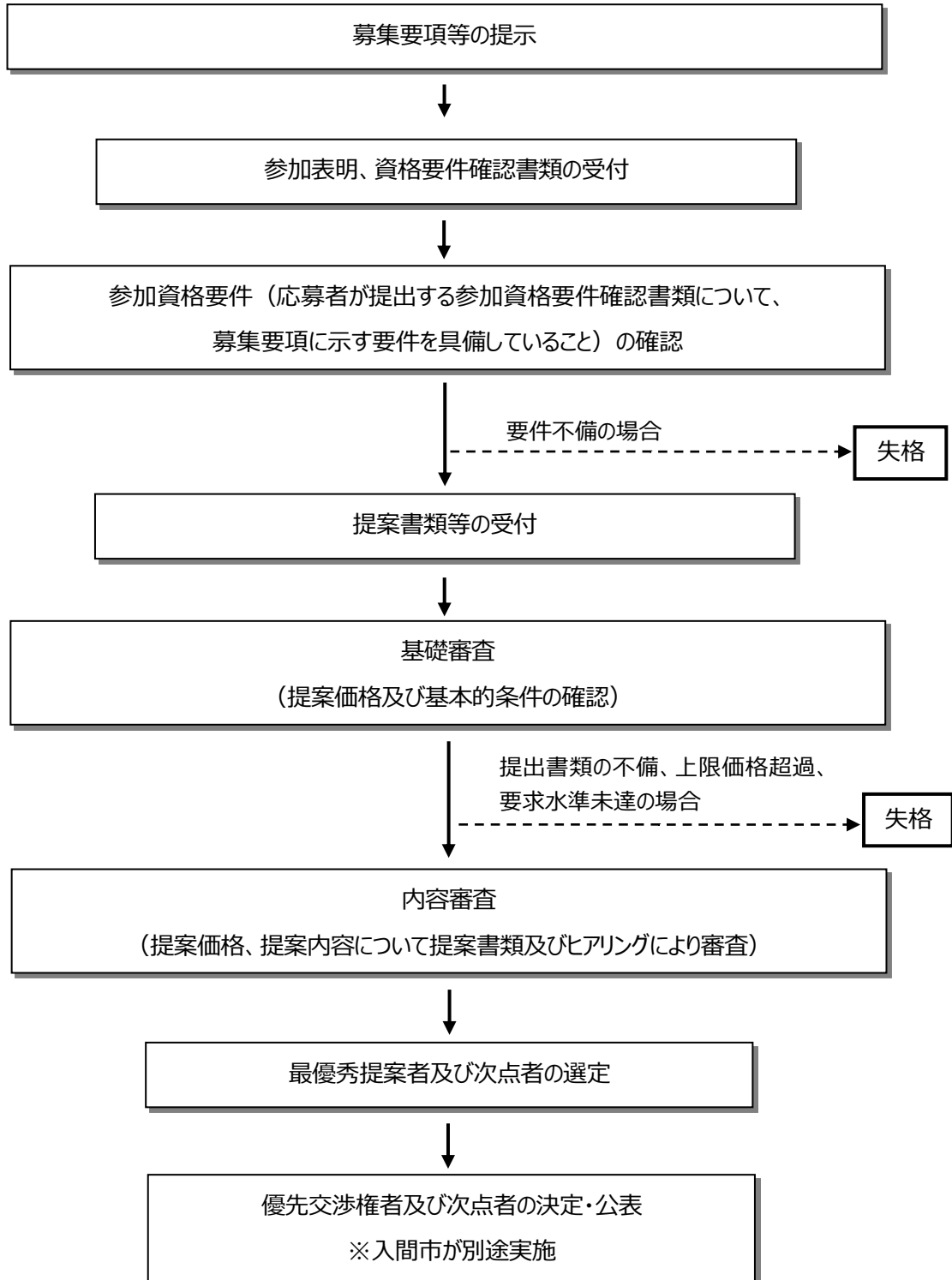
3. 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は以下のとおり。

時期	内容
令和4年6月4日	第1回選定委員会（事業概要について、スケジュールについて）
令和4年6月30日	第2回選定委員会（募集要項について、要求水準について、事業者選定基準について、今後の進め方について）
令和4年11月2日	第3回選定委員会（基礎審査に関する確認について、提案内容に関する協議及び仮評価について、第4回会議の進め方について）
令和4年11月16日	第4回選定委員会（応募者プロポーザル実施、最終評価・審査講評に含める項目の整理、今後の予定について）

4. 事業者決定の手順

本事業における審査等の流れは以下のとおり。



第2章 事業者選定結果

1. 参加資格要件の確認

令和4年8月10日までに参加表明及び参加資格確認書類を受け付けたところ、1グループから申請があった。

入間市は、参加資格要件を満たしていることの確認を行い、令和4年8月19日に代表企業に対し、参加資格要件を満たしていることを書面にて通知した。

グループ名 Team Integrated City Hall

代表企業

鹿島建設株式会社 関東支店

構成企業

株式会社佐藤総合計画

鹿島建物総合管理株式会社

株式会社サイオー

協力企業

株式会社関電工 埼玉支店

東洋熱工業株式会社 北関東営業所

吉沢建設株式会社

司産業株式会社

株式会社作田工務店

有限会社エム・アイ・ビルテック

2. 提案審査書類の基礎審査

令和4年10月21日までに、参加資格要件を満たす1グループより、提案審査書類が提出された。

参加資格要件を満たした応募者が提出した提案審査書類について、基礎審査を行ったところ、提案価格が上限価格を超過していないこと、応募者が提出すべき資料が全て提出されていること、提案内容が要求水準を満たしていることを確認したため、基礎審査に合格していると認めた。

3. 内容審査

(1) 提案価格に対する内容審査

提案価格の価格点については、以下の式により算定した点数とした。

応募者は1グループであったため、提案価格の価格点は150点となった。

$\text{価格評価点} = \text{配点 (150点)} \times \frac{\text{最も低い価格の提案を行った事業者の提案価格}}{\text{当該提案者の提案価格}}$

(2) 提案内容に対する内容審査

選定委員会は、提案審査書類に関する応募グループによるプレゼンテーション及び委員による提案内容に対するヒアリングを実施し、提案内容に関する審査を行った。

提案内容に関する得点結果は以下のとおり。

評価項目			配点	応募者の得点
大項目	中項目			
1	全体方針	事業コンセプト	15点	10.00
		実施体制・実績	10点	8.33
2	事業のマネジメント	マネジメント	10点	7.33
3	施設計画（全体）	配置計画	30点	17.00
		デザイン、景観への配慮		
4	地域貢献	地域企業・人材の活用	30点	22.00
		地域への貢献		
5	交流・協働	交流・協働の取組	20点	13.33
6	施設整備	災害	90点	60.00
		環境		
		利用者配慮		
		ライフサイクルコストの低減		
		DX		
		スケジュール		
		フレキシビリティ		
改修提案				
7	維持管理・運営	ライフサイクルコストの低減	50点	35.00
		維持管理・修繕計画		
		開庁準備・運営		
8	任意事業	民間収益事業	20点	10.00

		その他提案事業		
9	その他	特筆すべき提案	25点	11.67
合計			300点	194.66

(3) 総合評価

内容審査の結果、応募グループの提案に対する総合評価点は、344.66点（提案価格150点＋提案内容194.66点）となった。提案内容に関する評価点について、全体の合計得点が配点の60%を超えていることから、応募グループを最優秀提案者として選定できる条件は整った。

一方、応募グループの提案に関しては、事業を適切かつ確実に遂行できるものではあるものの、実際の事業実施に向けて、改善や更なる具体化が望ましいと考えられる点があることから、一定の条件付きで最優秀提案者として選定することが必要であると判断した。具体的な条件については、第3章2. 付帯条件に記載する。

4. 最優秀提案者の選定

選定委員会は、上記の結果に基づき、「Team Integrated City Hall」を条件付きで最優秀提案者として選定した。

第3章 講評

1. 総評

本事業は、耐震基準を満たしていない市庁舎の再整備・改修事業であると同時に、入間市の新しい姿を示す、市民にとって真に魅力のある庁舎をつくり出す事業である。

結果として1グループの応募となったが、全国的な建設コストの急激な上昇という難しい環境のもとで提案がなされたことについては評価したい。

応募グループの提案には、類似業務に関して十分な実績のある体制、多数の市内企業がグループに参画するほか、市民協働棟をC棟と一体的に整備することによる工期の大幅な短縮が計画される等、評価できるポイントがあった。また、事業の確実かつ適切な実施という観点からは必要な提案はなされていると判断できる。

また、新庁舎のコンセプトである「コンパクト・ロングライフ・ローコスト」の実現に向けた提案内容であるが、建設コストに関する厳しい環境が背景にあることにより、コスト低減という視点が重視され、魅力的なデザインの創出や職員の利便性の観点からは、改善の余地がある。加えて、庁舎面積の縮小の提案に関しても、合理性は認められるが、市と十分協議して設計を進める必要がある。

そのほか、以下の点について、各委員から改善や具体化の必要性について意見があった。事業実施においては、これらの点に十分配慮し、必要な改善を行うことを求める。

(デザイン・施設計画)

- ・施設の外観に関しては、C棟と新庁舎棟の調和を含め、より魅力的なデザインとすることが求められる。外構、ランドスケープに関しても、広場、植栽、デッキ、東屋等について、より魅力的な空間、入間らしさのあるデザインとすることについて配慮が必要。
- ・駅方面からの来庁者アクセスのあり方、メインとなるエントランスがわかりにくい点について改善が必要。
- ・メインのエントランスにおける柱の位置などは、車両・歩行者の視認性・安全性を考慮して再検討が必要。
- ・市民協働棟におけるステップ・プラザに関しては、スロープの配置等について、利用者の利便性等の観点から再検討が必要。
- ・新庁舎棟の執務室の窓に関しては、執務環境の快適性等の観点から改善が必要。

(改修内容)

- ・C棟および駐車場棟の改修メニューに関しては、今後詳細な調査を行い確定していく必要があるが、市の意見を十分に反映させた改修とする必要がある。

- ・新庁舎棟が ZEB Ready の性能を確保することを踏まえ、C 棟改修においても、環境面での十分な性能の確保が必要。

(その他)

- ・執務室の移転計画に関しては、議員や職員の業務の状況（議会開催等）を踏まえ、問題の生じないように調整する必要がある。
- ・コミュニティとの交流等、市民協働の観点からの取組の実施が求められる。

上記のとおり、改善や具体化が必要と考えられる項目が多いことから、選定委員会としては、下記に記載する条件を満たすことを前提に、応募グループを最優秀提案者として選定することとした。

2. 付帯条件

(1) 新庁舎棟及び市民協働棟の延床面積

提案された延床面積では市庁舎としての適切な機能を確保するために不都合があると市が合理的な理由とともに提示した場合には、提案した事業費の範囲内で延床面積の増加等の対応を行うこと。

(2) デザイン・施設計画に関するフォローアップ

今後、入間市は、施設や外構・ランドスケープのデザインや施設計画について検証・助言を行う仕組みを構築する予定である。事業者は、設計業務、工事監理業務、建設業務の実施において、市側と真摯にデザイン協議を行うとともに、提案した事業費の範囲内で提案内容の改善を行うこと。

(3) C 棟及び駐車場棟の改修

改修の内容については、今後市と事業者の間で最終的な調整を行うことが想定されるが、改修メニューに対する市の要望について、原則、受け入れるとともに、提案内容にとらわれず柔軟な対応をすること。

以上