

平内町役場庁舎整備事業

審査講評

令和 7 年 1 月30日

平内町役場庁舎整備事業プロポーザル審査委員会

「平内町役場庁舎整備事業」（以下「本事業」という。）に関して、平内町役場庁舎整備事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和7年1月30日

平内町役場庁舎整備事業プロポーザル審査委員会
委員長 山田 光昭

目 次

第1 事業の概要	1
1. 事業名称	1
2. 公共施設の管理者の名称	1
3. 事業の目的	1
4. 事業内容	1
(1) 事業の範囲	1
(2) 事業方式	1
(3) 事業期間	2
(4) 事業実施スケジュール	2
第2 選定事業者の決定までの経緯	3
1. 決定までの経緯	3
2. 審査委員会の設置	3
3. 選定事業者の決定方法	4
4. 審査委員会の開催実績	4
5. 審査手順の概要	5
6. 提案審査の得点化	5
(1) 審査点の考え方	5
(2) 価格審査点の得点化	5
(3) 技術審査点の得点化	5
第3 参加資格審査結果	6
1. 参加資格審査結果の通知	6
2. 応募の辞退	6
第4 提案審査結果	6
1. 価格審査	6
2. 技術審査（一次審査）	6
3. 技術審査（二次審査）	6
4. 価格審査点の算定	6
5. 技術審査点の算定	7
(1) 一次審査	7
(2) 二次審査	7
第5 最優秀提案者の選定	9
第6 講評	10
1. 総合講評	10
2. 個別講評	10
3. 要望事項	10

第1 事業の概要

1. 事業名称

平内町役場庁舎整備事業

2. 公共施設の管理者の名称

平内町長 船橋 茂久

3. 事業の目的

平内町（以下、「町」という。）における現在の町役場本庁舎は、昭和42年に建設され、老朽化や設備の劣化が進み、平成25年に実施した耐震診断において耐震基準を大きく下回る結果となり、大地震が発生したときに倒壊し、防災拠点としての機能が果たせないことが懸念されている。

このため、町は、庁舎を取り巻く様々な問題点や課題を整理し、新庁舎の整備に関する基本的な方針を定めるため、令和4年9月に「平内町役場庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」という。）を定めた。

本事業は、基本計画に基づき、耐震安全性を確保した本庁舎を新たに旧青森少年院跡地に整備し、その維持管理（一部）を行うことを目的とする。

4. 事業内容

(1) 事業の範囲

本事業で選定された企業グループ（以下、「選定事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。

① 本庁舎の施設整備業務

- ア 設計等業務（設計、開発許可申請、敷地測量、地質調査、その他必要となる調査・手続等必要に応じて実施すること。）
- イ 建設業務（工事、必要となる調査・手続き、工事に伴う近隣対応、電波障害対策等必要に応じて実施すること。）
- ウ 工事監理業務
- エ 什器・備品等整備支援業務

② 本庁舎の維持管理業務

- ・ 建築物・建築設備等法定点検業務

③ その他提案等に応じて必要となる業務

(2) 事業方式

本事業は、民間事業者が施設を建設し、完成後に所有権を公共機関に移転後、一定期間、民間事業者が維持管理を行うBTO(Build Transfer Operate)方式により実施する。

(3) 事業期間

事業契約の締結日から本庁舎引渡し後20年間とする。

(4) 事業実施スケジュール

令和9年10月の供用開始を前提に、事業スケジュールを以下のとおり予定している。

時 期	内 容
令和6年12月	選定事業者の決定
令和7年1月～2月	基本協定・仮契約の締結
令和7年3月	平内町議会における議決後、事業契約の締結
令和7年4月～令和9年8月	本事業に係る設計及び建設工事等
令和9年8月	役場庁舎の整備完了、役場庁舎の引渡し
令和9年9月	役場庁舎への移転
令和9年10月	役場庁舎の供用開始
令和29年8月末	事業期間の終了

第2 選定事業者の決定までの経緯

1. 決定までの経緯

決定までの経緯は下記のとおりである。

内容	日程
①選定事業者の公募	令和6年6月28日(金)
②募集要項に関する質問受付	令和6年7月1日(月) ～8月14日(水)
③募集要項に関する質問に対する回答及び公表	令和6年8月23日(金)
④参加資格審査書類の受付	令和6年7月1日(月) ～8月30日(金)
⑤資格審査の結果発送	令和6年9月12日(木)
⑥提案書の受付	令和6年9月17日(火) ～11月15日(金)
⑦プレゼンテーション及び応募者に対するヒアリング実施に係る通知 発送	令和6年11月29日(金)
⑧提案書の内容に関するプレゼンテーション及び応募者に対するヒ アリング	令和6年12月26日(木)
⑨選定事業者の決定	令和6年12月26日(木)

2. 審査委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために、外部有識者及び庁内関係者から構成する審査委員会を設置し、審議を行った。

審査委員会にて処理する事務は次のとおりとした。

- ① 審査基準及び審査方法に関すること。
- ② プロポーザルの審査及び最優秀者、優秀者を各1名特定すること。
- ③ 審査報告書に関すること。
- ④ その他本手続きに必要な事項に関すること。

審査委員会は以下の委員で構成された。

【審査委員会】

氏名	所属
山田 光昭	平内町副町長
倉内 仁	平内町総務課長
佐々木 隆志	平内町地域整備課長
木村 良一	平内町議会議員
田中 茂勝	平内町議会議員
佐藤 秀光	平内町町内連合会会長
石田 康男	沼館町内会会長
駒井 裕民	株式会社建築住宅センター代表取締役社長
小藤 一樹	八戸工業大学教授
財間 俊治	デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社

3. 選定事業者の決定方法

本事業では、施設整備、維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、本事業を実施する選定事業者は、施設や設備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等に価格評価を加え、公募型プロポーザル方式により決定するものとする。

選定事業者は、次ページ図1に示す審査を経て、町が決定する。

なお、提案審査のうち、技術審査（二次審査）については、審査委員会が実施する。

4. 審査委員会の開催実績

開催回	日時	主な議題
第1回	令和6年11月26日(火)	(1)委員長職務代理者の指名について (2)価格審査・技術審査(一次審査)結果について (3)技術審査の手順について (4)提案書まとめについて (5)今後の予定
第2回	令和6年12月26日(木)	(1)審査、採点方法等について (2)プレゼンテーション (3)ヒアリング (4)意見交換及び採点 (5)集計結果及び最優秀提案者の選定について (6)委員講評

5. 審査手順の概要

本事業の審査は、以下のとおり実施した。

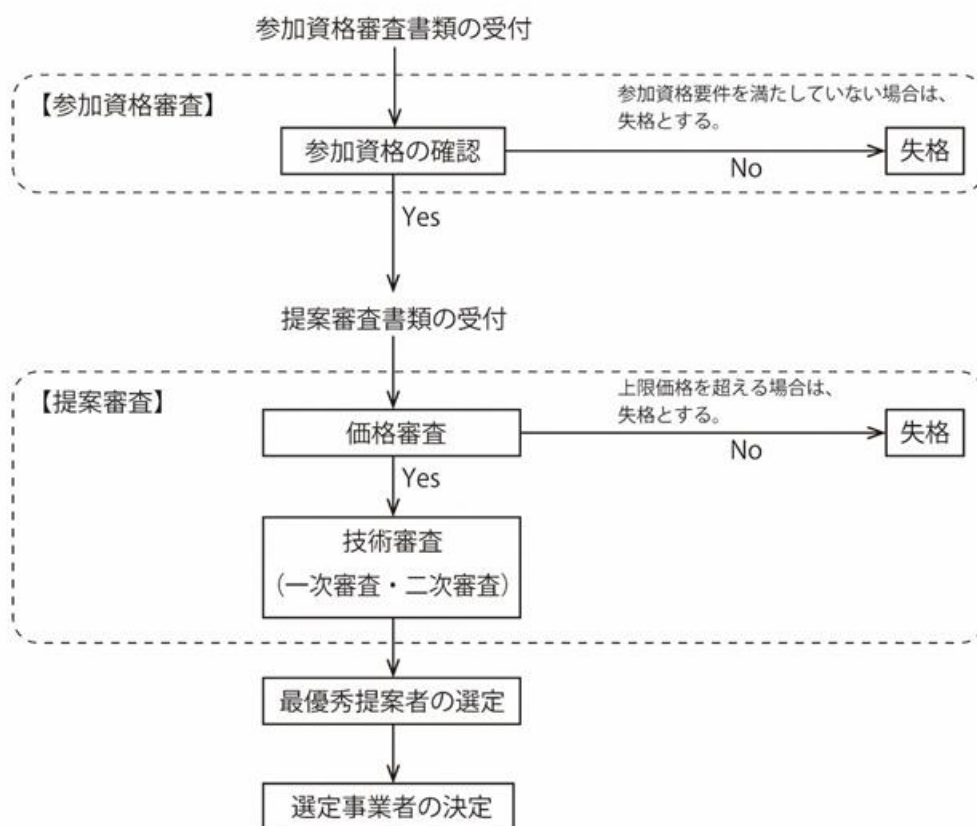


図 1 審査の手順

6. 提案審査の得点化

(1) 審査点の考え方

審査点は、価格審査点（20点満点）と技術審査点（80点満点）を合計し、総合審査点（100点満点）を算定する加算方式とした。

総合審査点＝価格審査点（20点満点）＋技術審査点（一次審査点 10点満点＋二次審査点 70点満点）

(2) 価格審査点の得点化

価格審査点は、以下の式により得点化した。なお、価格審査点は、小数点第二位以下を四捨五入した。

$$\text{価格審査点} = 20 \text{ 点} \times \text{最低提案価格} / \text{提案価格}$$

(3) 技術審査点の得点化

技術審査点は、審査項目ごとに4段階で評価し、得点化した。なお、技術審査点は、小数点第二位以下を四捨五入した。

技術審査の各段階の得点化は、以下のとおりとした。

A 評価: 配点 × 1.00 B 評価: 配点 × 0.75 C 評価: 配点 × 0.50 D 評価: 配点 × 0.25

第3 参加資格審査結果

1. 参加資格審査結果の通知

町は、2者の応募グループから参加資格審査に関する書類の提出を受け、参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、応募者番号により審査を行った。

2. 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた参加者のうち、応募者番号2のグループが辞退を申し入れたため、町はこれを受理した。

第4 提案審査結果

1. 価格審査

参加者が提出した提案価格について、町が上限価格の範囲内であることを確認した。

2. 技術審査（一次審査）

参加者が提出した業務実績に関する書類について、審査基準書別紙1「一次審査 審査表」に基づき、町が評価を行った。

3. 技術審査（二次審査）

参加者が提出した事業提案に関する書類について、審査基準書別紙2「二次審査 審査表」に基づき、審査委員会が評価を行った。

4. 価格審査点の算定

提案価格を踏まえた価格審査点は次のとおりである。

なお、本項以下、応募者番号1は「提案書受付番号1」と呼称する。

評価項目	得点
	提案書受付番号1
上限価格	3,500,000,000円(消費税及び地方消費税込)
提案価格	3,465,000,000円(消費税及び地方消費税込)
価格審査点 【20点満点】	20.0点

5. 技術審査点の算定

町が実施した一次審査点及び審査委員会が実施した二次審査点は次のとおりである。

(1) 一次審査

No.	審査項目		審査基準	採点結果
	大項目	小項目		
1	保有資格・業務実績	①設計企業	設計企業の配置予定管理技術者において、建築士法施行規則（昭和 25 年建設省令第 38 号）第 1 条の 2 に定める内容について、5 年以上の実務経験の有無。	1 点 ／1 点
			設計企業の配置予定管理技術者において、平成 25 年 4 月以降に竣工した延床面積 3,600 ㎡以上の庁舎等の設計実績の有無。	0.5 点 ／2 点
		②工事監理企業	工事監理企業の配置予定工事監理者において、建築士法施行規則第 1 条の 2 に定める内容について、5 年以上の実務経験の有無。	1 点 ／1 点
			工事監理企業の配置予定工事監理者において、平成 25 年 4 月以降に竣工した延床面積 3,600 ㎡以上の庁舎等の新築工事の工事監理実績の有無。	0.75 点 ／1 点
		③建設企業	建設企業の配置予定監理技術者において、平成 25 年 4 月以降に竣工した、官公庁発注の延床面積 3,600 ㎡以上の新築工事の施工実績の有無。	0.75 点 ／3 点
		④維持管理企業	維持管理企業において、平成 25 年 4 月以降の日本国内における延床面積 3,600 ㎡以上の庁舎等の維持管理実績数。	1.5 点 ／2 点
合計：5.5 点／10 点				

(2) 二次審査

※点数は審査委員の平均点。No1～5の小計はそれぞれ小数第三位まで算定し、No1～5の合計点の算定時に小数第二位以下を四捨五入。）

No.	審査項目		審査基準	採点結果
	大項目	小項目		
1	事業計画	①基本方針理解	取組方針が新庁舎建設の基本方針を正しく理解したものであるか。	4.375 点 ／5 点
		②事業実施体制、事業スケジュール	確実に事業を継続できる事業実施体制及び事業スケジュールが明確に示されているか。また、経営破綻などのリスクについて適切な言及がなされ、事業期間中、町に安定的に施設を提供できる計画となっているか。	3.300 点 ／4 点
		③リスク管理	リスクの分担者、分担方法が明示されているか。また、事業計画に変更が生じた場合のリスク対応について、具体的に提案されているか。	3.300 点 ／4 点
		④ライフサイクルコスト	人口減少、少子高齢化を見据えた町財政を考慮し、経済性の高い庁舎とするため、利用可能な補助金の活用などの事業費縮減に関する提案や、事業期間における町が負担する費用を踏まえたライフサイクルコストが提示されているか。	3.875 点 ／5 点
		⑤地域貢献	地域経済への貢献に効果的な取組みが提案されているか。また、町内業者の役割や業務内容が、地域経済の活性化に配慮されているか。	1.650 点 ／2 点
No1 小計:16.500 点／20 点				

No.	審査項目		審査基準	採点結果
	大項目	小項目		
2	設計・工事 監理・建設	①配置計画・ 外構計画	来庁者の利便性及び安全性の確保を前提としつつ、周辺環境への配慮、社会情勢や町民のニーズなど、環境の変化に対応できる将来性と柔軟性、現庁舎が抱える問題点等が改善されるような全体の適切な配置、諸室配置計画及び動線計画が提案されているか。	3.400 点 ／4 点
			施設の用途利用や敷地の形状、落雪や堆雪、バスやタクシーの乗り入れを考慮した外構計画が提案されているか。その他、サイン等の利用者が利用しやすい計画が提案されているか。	3.300 点 ／4 点
			厳寒・豪雪地域であることに十分な配慮をした構造や設備等が提案されているか。	4.375 点 ／5 点
		②意匠計画	周辺景観と調和した形態・色彩・構成の施設の外観が提案されているか。	2.475 点 ／3 点
			平内町産、青森県産の木材の活用が提案されているか。	0.850 点 ／1 点
		③諸室の 環境	施設全体に誰もが安心かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインの考えを十分取り入れ、ピクトグラム等使用し、利用者が利用しやすく、安全性に十分配慮した施設が提案されているか。	2.625 点 ／3 点
		④設備計画	省エネルギー性能、耐久性、更新性、メンテナンス性及び災害を考慮した設備計画が提案されているか。また、施設の構成、運用、故障時の影響を十分考慮した空調設備が計画されているか。	3.600 点 ／4 点
		⑤防犯・防災 計画	施設の出入口、来庁者が利用するゾーンと職員が利用する執務のゾーンの区分、防犯カメラの設置箇所、期日前投票や確定申告による休日利用等において、十分に配慮したセキュリティ計画が提案されているか。	1.550 点 ／2 点
			災害発生時、防災拠点、復興拠点として機能できるよう、配置や設備等を考慮した計画となっているか。また、高い耐震安全性を確保し、被災後においても業務が継続できる性能の確保が可能な提案となっているか。	1.750 点 ／2 点
		⑥環境配慮 計画	環境資源に配慮した材料の選定、建設副産物の発生制御、再資源化等に配慮するとともに、環境への負荷低減に向けて自然光、自然通風等の自然エネルギーを考慮した施設計画が提案されているか。	1.650 点 ／2 点
No2 小計:25.575 点／30 点				

No.	審査項目		審査基準	採点結果
	大項目	小項目		
3	維持管理	①経済的な維持管理計画	建物、建築設備、その他施設の機能、性能及び安全性を適切な状態に維持管理する、最も経済的な計画が具体的に提案されているか。	4.250 点 ／5 点
		②施設の引き渡し	事業期間終了時において、要求水準が満たされる形で施設を町に引き渡すことができる計画が、具体的に提案されているか。	4.250 点 ／5 点
		③非常時・緊急時の対応	非常時及び緊急時に想定される事象とその対応について、具体的な提案がなされているか。	3.400 点 ／4 点
No3 小計:11.900 点／14 点				

No.	審査項目		審査基準	採点結果
	大項目	小項目		
4	その他	①独自提案	町にとって有効な独自の提案があるか。	2.475 点 ／3 点
5	プレゼンテーション	①事業パートナーとしての資質	事業パートナーとしてふさわしい資質を有しているか。	2.700 点 ／3 点
No4～5 小計:5.175 点／6 点				
No1～5 合計:59.2 点／70 点				

第5 最優秀提案者の選定

価格審査の得点及び技術審査（一次）の得点に技術審査（二次）の得点をを加算した総合評価点は次のとおりとなった。

評価項目	提案書受付番号1
価格審査点	20.0点
技術審査点（一次審査）	5.5点
技術審査点（二次審査）	59.2点
総合評価点	84.7点

以上より、審査委員会は、提案書受付番号1の提案を最優秀提案として選定した。

提案書 受付番号	構成	企業名
1	代表企業	大和リース株式会社
	構成企業	株式会社熊澤建築設計事務所 東洋建物管理株式会社
	協力企業	株式会社阿部重組 千葉設備工業株式会社 青森相互電設株式会社

第6 講評

1. 総合講評

選定事業者の提案は、構成各企業の独自のノウハウ・創意工夫が盛り込まれており、町の要求水準を上回る提案内容が示されていた。

審査委員会にて、審査基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果を踏まえ、町は、大和リース株式会社を代表企業とする提案書受付番号1を選定事業者として決定した。

今後、選定事業者は町と事業契約の締結に向けた協議を行うこととなるが、要求水準に示す内容だけでなく、提案された内容、ヒアリングで回答した内容を確実に履行することが求められる。その上で、本事業をさらに充実したものとし、事業期間にわたる安定的なサービスを提供するため特に、「3. 要望事項」について、町と十分な協議を行い、積極的な対応を期待する。

2. 個別講評

選定事業者の提案に関して、特記すべき事項は以下のとおりである。

- ・新庁舎の基本方針を正しく理解した取り組み方針が提案されている。
- ・来庁者の利便性及び安全性の確保を前提としつつ、周辺環境への配慮、社会情勢や町民のニーズなど、環境の変化に対応できる将来性と柔軟性、現庁舎が抱える問題点等が改善されるような全体の適切な配置、諸室配置計画及び動線計画が提案されている。
- ・厳寒・豪雪地域であることに十分な配慮をした構造や設備、動線、維持管理コスト削減策が提案されている。
- ・平内町産、青森県産の木材等の活用及び調達枠の構築が提案されている。
- ・施設全体に誰もが安心かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインの考えを十分取り入れ、利用者が利用しやすい配置・動線計画、社会状況や組織の変化を見据えた諸室環境の構築が提案されている。
- ・具体的なエネルギー削減率を算定しつつ、省エネルギー性能、省メンテナンス性を考慮した設備計画が提案されている。
- ・災害発生時、防災拠点、復興拠点として機能できるよう、配置や設備等を考慮した計画が提案されている。
- ・ライフサイクルコストを低減させる、経済的な維持管理計画が具体的に提案されている。
- ・BTO方式により、速やかに所有権を町に移転し、庁舎運営に支障が出るリスク回避が可能な提案となっている。
- ・非常時及び緊急時に想定される事象とその補償対応、体制が具体的に提案されている。

3. 要望事項

審査委員会の審議において、以下の要望事項があげられた。これらの事項については、町と十分な協議を行い、対応に努めていただきたい。

- ・事業期間中の町と選定事業者のリスク分担や、特に建物建築期間中の土地に係る私権の設定について、想定されるリスク対応に齟齬が生じないよう十分に協議していただきたい。
- ・セキュリティラインの設定について、休日の町民の利用と行政事務の情報管理等が両立するよう、配慮していただきたい。