

いすみ市夷隅庁舎整備事業
審査講評

令和5年12月

いすみ市夷隅庁舎整備事業選定委員会

1. 事業名称

いすみ市夷隅庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

2. 事業箇所

<新庁舎側（新築）>千葉県いすみ市弥正 87 番地 1 他 2 筆

<旧庁舎側（解体）>千葉県いすみ市国府台 1524 番地 1

3. 事業期間

事業期間は、契約締結の翌日から令和 8 年 10 月 30 日までとする。

本事業は、令和 6 年 3 月 29 日までに新庁舎側事業の基本設計を完了させ、施工業務は発注者の指示を受けてから着手すること（令和 6 年 11 月上旬を予定）。令和 7 年 12 月 26 日までに新庁舎側事業を完了させた後、旧庁舎側事業に着手し、令和 8 年 10 月 30 日までに完了させること。

4. 事業目的

いすみ市（以下「市」という。）には、昭和 44 年度に建築された夷隅庁舎及び附属施設があり、地域住民にとって重要な施設となっているが、耐震診断及び耐震改修が未実施であり耐震性能が確保できていなく、また、著しい老朽化により各所に鉄筋の爆裂や雨漏りが生じているため、住民サービスの向上等を進める上で早急な対応が必要となっている。

そこで、市は本事業の実施に当たり、民間の保有するノウハウや特殊・特許工法等を積極的に取り入れて事業の効率化を図ること、また、資材高騰や職人不足に対して早期に確保できるよう、設計施工一括発注方式を導入することとした。

事業者選定に当たっては、公募型プロポーザル方式により提案を幅広く求め、優れた設計・施工工法を選定し施工することを主な目的とする。

5. 応募者数

2 企業体

6. 最優秀提案者・優秀提案者

最優秀提案者 旭・桑田特定事業共同企業体 （受付No.2）

代表企業 旭建設株式会社 代表取締役 高橋 昌宏

構成企業 株式会社桑田建築設計事務所 代表取締役 安達 文宏

優秀提案者 阿部・千都建設工事共同企業体 （受付No.1）

代表企業 阿部建設株式会社 代表取締役 阿部 典義

構成企業 株式会社千都建築設計事務所 代表取締役 山田 雅敏

7. 選定委員会の経緯

いすみ市夷隅庁舎整備事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）の開催日と主な議題は、以下のとおりである。

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	令和5年10月25日	<ul style="list-style-type: none">委員長の選任選定委員会開催までの経過について提案価格の事前確認結果について評価項目の審査方法について技術提案書基礎審査結果について
第2回	令和5年10月30日	<ul style="list-style-type: none">プレゼン及びヒアリング意見交換及び選定評価
第3回	令和5年11月6日	<ul style="list-style-type: none">技術評価点の算定提案価格の適格審査最優秀提案者及び優秀提案者の選定

8. 選定方法

いすみ市夷隅庁舎整備事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）に基づき、事業者名及び提案価格を伏せた上で技術評価点を、その後に価格評価点を算出した。技術評価点及び価格評価点の合計得点が最も高い提案者を特定した後、当該提案者の提案内容が本事業にふさわしいと判断し、当該提案者を最優秀提案者として選定した。また、次に合計得点の高い提案者を優秀提案者として選定した。

但し、技術評価点が50点未満の場合、選定の対象としないこととした。

9. 審査体制

学識経験者及び内部委員で構成される選定委員会が、事業者選定基準に基づき、応募者から提出された技術提案書の審査を実施し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定した。

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

役割	氏名	経歴等
委員長	磯貝 正尚	元千葉県農林水産部長
委員	荘司 和樹	株式会社イエサブユナイテッド一級建築士事務所 代表取締役
委員	鈴木 進	元千葉県県土整備部建築指導課長
委員	望月 悦子	千葉工業大学創造工学部建築学科教授
委員	赤羽 良明	いすみ市教育委員会教育長

10. 審査結果

(1) 技術評価点の算出

事業者選定基準に基づき、各評価項目を評価基準に従い採点を行った。

以下に、選定委員会による加点項目の審査結果及び技術評価点を示す。

評価項目	審査の視点	採点		配点
		受付No.		
		1	2	
1. 事業全体に関する事項				
(1) 全体工程管理	ア DB方式の特性を踏まえた工程管理計画（設計業務から施工業務への移行における情報共有方法、施工業務における進捗管理方法等）が具体的な計画となっているか。	4.20	4.50	6.00
(2) 全体工程表	ア 発注者による工程上の条件を踏まえた上で、4週8休が可能な計画となっているか。また、応募者による技術力等により、工期短縮が提案されているか。	3.30	4.50	6.00
2. 設計に関する事項				
(1) 設計技術者の体制	ア 設計管理技術者、各担当分野の設計主任技術者が適切に配置され、各技術者において、庁舎の新築、増築又は改築工事における設計の実績はあるか。 A評価：2案件以上 B評価：1案件 C評価：実績なし	5.70	5.70	6.00
(2) 機能性・快適性	ア 災害時における地域の拠点として、非常時の業務継続性の確保に関する具体的な提案がされているか。	5.10	5.10	6.00
	イ 将来起こり得る変化にも柔軟に対応できる計画となっているか。	2.60	3.60	4.00
	ウ 周辺環境に配慮した建物配置・アクセス等が計画され、外観デザインや外構計画が適切で魅力的な提案となっているか。	6.80	4.80	8.00
	エ 諸室等が機能的にバランスよく配置され、動線計画が適切な提案となっているか。	6.40	4.80	8.00
	オ 千葉県福祉のまちづくり条例の建築物に関する整備基準を満たした上で、ユニバーサルデザイン7原則を採り入れた具体的な提案がされているか。	4.20	3.90	6.00
(3) 環境性	ア 地球環境への配慮がなされ、省エネルギー性・創エネルギー性に優れた具体的な提案がされているか。	6.00	5.20	8.00
3. 施工に関する事項				
(1) 施工技術者の体制	ア 現場代理人、監理技術者、施工担当者が適切に配置され、各技術者において、庁舎の新築、増築又は改築工事の実績はあるか。 A評価：2案件以上 B評価：1案件 C評価：実績なし	6.00	5.10	6.00
(2) 品質管理	ア 施工中の品質管理方策（品質管理体制、定期的な内部監査方法等）や、施工精度を確保するための方策について、具体的な提案がされているか。	4.80	4.80	6.00
(3) 環境対策・安全対策	ア 施工中の騒音、悪臭、粉塵、交通渋滞、振動等、近隣の生活環境に与える影響を最小限にするための工夫が提案されているか。	5.60	6.00	8.00
	イ 労働安全衛生関係法令等に基づく施工業者の安全及び健康確保、アスベスト飛散防止等に対して、具体的な対策が計画されているか。	4.20	4.50	6.00
(4) 完成後の調整	ア 供用開始後の機器の調整等に対して、対応方法や連絡体制、フォローアップ体制等、具体的な提案がされているか。	3.90	4.80	6.00
4. その他に関する事項				
(1) 地域貢献	ア 市内企業への発注や市内調達等、地域経済貢献への具体的な提案がされているか。	2.80	2.80	4.00
(2) 提案の魅力性	ア 応募者による魅力的な独自の提案があるか。	4.50	4.20	6.00
合計		76.10	74.30	100.00

(2) 価格評価点の算出

事業者選定基準に基づき、提案金額の上限価格と下限価格の範囲内であることを確認した後、算定式に従い採点を行った。

なお、提案金額の上限価格は 490,200 千円（税抜）、下限価格は上限価格の 90%（441,180 千円（税抜））としている。

以下に、算定式及び価格評価点を示す。

$$\text{価格評価点} = \{ (\text{下限価格}) / (\text{当該提案価格}) \} \times 100 \text{ 点}$$

受付No.	提案価格（税抜）	価格評価点
1	490,000,000 円	90.04
2	475,871,000 円	92.71

(3) 総合評価点の算出

事業者選定基準に基づき、技術評価点及び価格評価点の合計点を総合評価点として算出した。

以下に、算定式及び総合評価点を示す。

$$\text{総合評価点} = (\text{技術評価点}) + (\text{価格評価点})$$

受付No.	技術評価点	価格評価点	総合評価点
1	76.10	90.04	166.14
2	74.30	92.71	167.01

11. 総評

本選定委員会は、提出された技術提案書を事業者選定基準に基づき公正かつ慎重な審査を実施し、更に、提案内容が本事業にふさわしいか協議した結果、以下に記した要望事項はあるものの、本事業を適切に遂行できると判断し、旭・桑田特定事業共同企業体を最優秀提案者、阿部・千都建設工事共同企業体を優秀提案者として選定した。

最優秀提案者の選定理由として、まず、事業全体に関して、総括責任者が総合窓口となり設計段階から引渡し後まで一貫した連絡体制が築かれていること、4週8休への取組みをしつつ事業期間を6ヶ月短縮できていること、具体性のあるリスクマネジメントが示されていることが挙げられる。次に、設計に関しては、庁舎の中核となる事務室においてゆとりのある計画となっていること、憩いスペース・待合スペースまでの動線が明快であること、有事の際に電源供給車両による電源確保だけでなく、マンホールトイレの常設等、きめ細かい提案がされていることが挙げられる。また、施工に関しては、IT ツールを利用した品質管理の向上や働き方改革への取組み、アフターメンテナンスとして、建物メンテナンスガイドや長期修繕計画の提示により、適時の点検等が具体的に提案されていることが挙げられ、これらが評価の要因となった。

応募していただいた企業体には、公募から技術提案書提出までの限られた期間で技術提案書の作成にご尽力いただいたことに、敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げます。

今後、市は、最優秀提案者と事業契約を締結し本事業を進めていく際、各評価項目の審査結果

を十分に踏まえ、最優秀提案者と良好なパートナーシップを築き、下記要望事項を踏まえ、より良い事業を実現していただけるよう、選定委員会として期待する。

【要望事項】

- ① 外観デザインについて、市民に開かれた、親しまれる庁舎となるための更なる工夫をし、ハイサイドライトについては、防水やメンテナンス等の観点から設置数を減らすなど、再度検討することを期待する。
- ② 動線計画において、車両と歩行者の明確な分離、スロープまでのアクセスなど、僅かな危険性も排除した設計を期待する。
- ③ 設計段階において、バリアフリーへの対応の他、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた設計を期待する。
- ④ 申請などで来庁される市民の方の動線を十分検討し、通常の窓口申請の他、プライバシーを確保しやすいスペースの検討をお願いします。
- ⑤ 憩いスペース・待合スペースについて、市の意向を設計に反映し、市民の方に魅力ある空間を提供してほしい。