

守山市新庁舎『つなぐ、守の舎』整備に係るDB事業
審査講評

令和3年3月

守山市新庁舎整備に係るDB事業者審査委員会

《目 次》

| | |
|--------------------------|---|
| 1. 事業概要 | 1 |
| 2. 審査の流れ | 2 |
| 3. 審査委員会の審議・審査等の経過 | 3 |
| 4. 審査結果 | 4 |
| 5. 市への報告 | 5 |
| 6. 各提案に対する評価の概要 | 6 |
| 7. 審査委員会の総評..... | 8 |

1. 事業概要

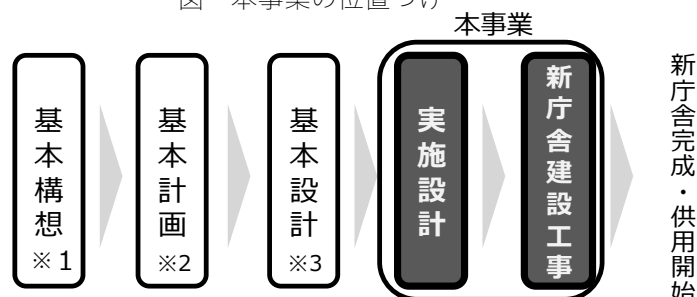
(1) 事業名称 守山市新庁舎『つなぐ、守の舎』整備に係るDB事業

(2) 実施場所 滋賀県守山市吉身二丁目5番22号

(3) 施設の概要

守山市では、平成24年11月より有識者や市民等の外部委員で構成された「庁舎のあり方検討委員会」において新庁舎の基本理念や導入機能等を検討し、平成30年度に「守山市新庁舎整備基本計画」の策定、令和2年6月に新庁舎にかかる基本設計をとりまとめた。

図 本事業の位置づけ



注) ※1：「守山市新庁舎整備についての考え方(案)」(平成28年3月)

※2：「守山市新庁舎整備基本計画」(平成31年3月)

※3：「守山市新庁舎『つなぐ、守の舎』整備基本設計説明書等」(令和2年3月)

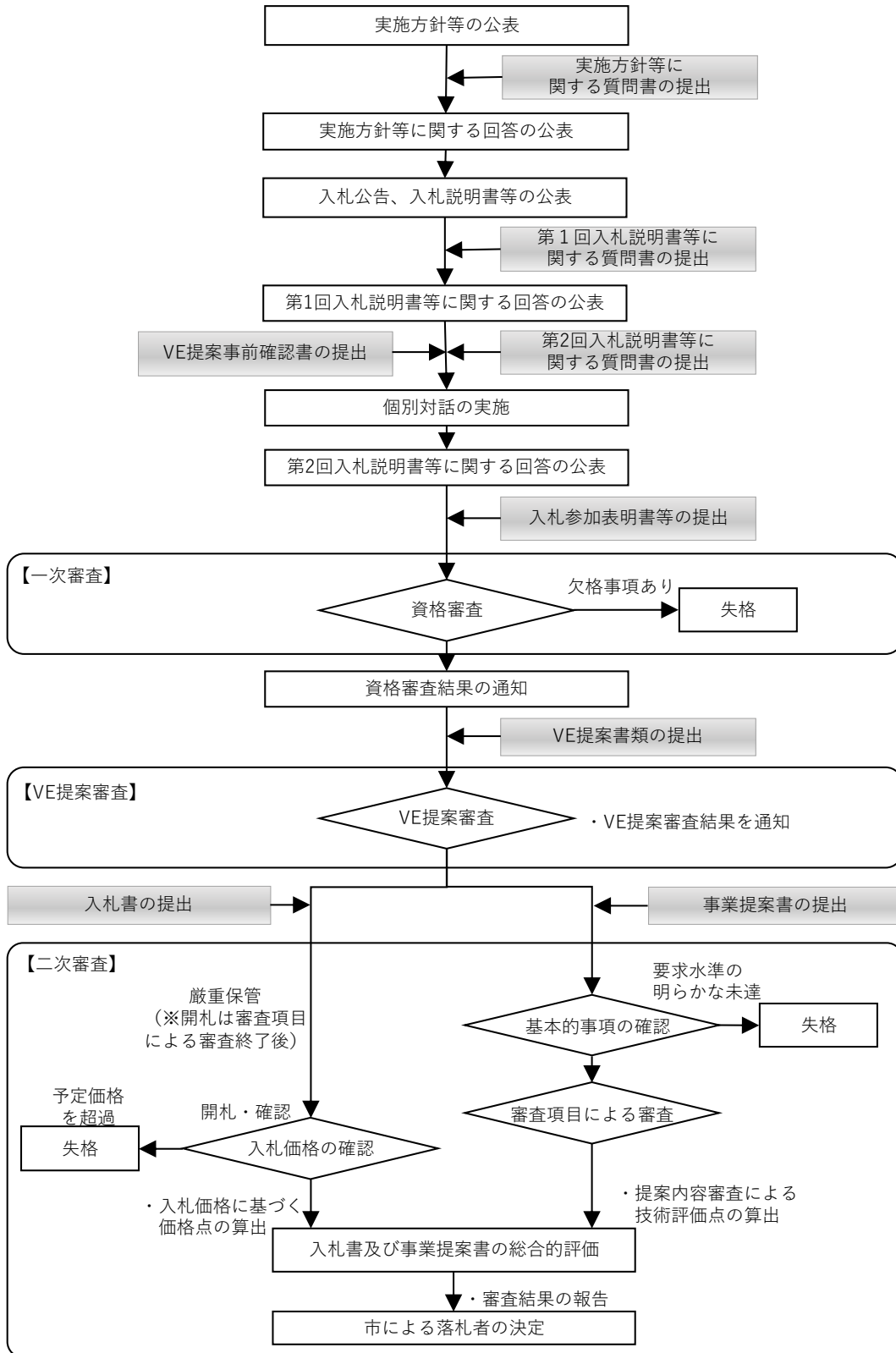
新庁舎の概要は下表のとおりである。なお、守山市新庁舎『つなぐ、守の舎』整備に係るDB事業(以下「本事業」という。)の対象は新庁舎全体の実施設計、庁舎棟および車庫棟1の施工、同施工に必要な既存庁舎の解体撤去工事並びに外構工事の一部等である(詳細については、入札説明書「第2-4 施設の概要」および「第2-7 業務範囲」参照)。

表 基本設計における新庁舎の計画概要

| 区分 | 新庁舎 | | |
|------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| | 庁舎棟 | 車庫棟1 | 車庫棟2 |
| 敷地面積 | 17,457.30 m ² | | |
| 主要用途 | 事務所(市庁舎) | 車庫 | 車庫 |
| 建築面積 | 約3,790 m ² | 約330 m ² | 約280 m ² |
| 延床面積 | 約12,519 m ² | 約580 m ² | 約280 m ² |
| 階数 | 地上4階 | 地上2階 | 地上1階 |
| 最高高さ | 約18.70 m | 約9.05 m | 約5.15 m |
| 構造 | 鉄骨造 | 鉄骨造 | 鉄骨造 |

2. 審査の流れ

審査は、下記フローに従って行った。



3. 審査委員会の審議・審査等の経過

本事業の審査を行うために、守山市新庁舎整備に係るDB事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）を7回開催した。審査委員会の審議・審査等の経過および審査委員会委員については下表のとおりである。

表 審査委員会の審議・審査等の経過

| 審査委員会 | 開催日 | 審議・審査等の事項 |
|-------|------------|---|
| 第1回 | 令和2年6月10日 | (1) 審査委員会設置要綱 (2) 委員長、副委員長の選任 (3) 事業概要 (4) 基本設計に係るパブリックコメント (5) 落札者決定までの流れ 等 |
| 第2回 | 令和2年7月9日 | (1) 実施方針（案）の内容の確認 (2) 入札公告に向けたスケジュール 等 |
| 第3回 | 令和2年8月26日 | (1) 実施方針の公表結果 (2) 入札公告の内容の確認 等 |
| 第4回 | 令和2年11月2日 | (1) VE提案の事前確認書 (2) 個別対話の質問事項 等 |
| 第5回 | 令和2年12月14日 | (1) VE提案書について |
| 第6回 | 令和3年2月2日 | (1) VE提案の審査結果およびVE提案の辞退 (2) 入札参加者への質問事項 等 |
| 第7回 | 令和3年2月22日 | (1) 事業提案書等の要求水準の確認 (2) プレゼンテーションおよびヒアリング審査 (3) 提案内容審査による提案点の算出 (4) 総合評価点の算出 (5) 審査結果の報告 等 |

表 守山市新庁舎整備に係るDB審査委員会委員

| | 氏名 |
|------|-------|
| 委員長 | 平尾 和洋 |
| 副委員長 | 及川 清昭 |
| 委員 | 満田 衛資 |
| 委員 | 持田 泰秀 |

4. 審査結果

(1) 入札参加者

本事業における入札参加者は、以下の4者であった。

表 入札参加者

| 入札参加者 (提案受付記号) | 代表企業 | 代表企業以外の構成企業 | 担当業務 |
|-------------------|-----------|------------------------|----------|
| コアラ | 清水建設株式会社 | — — | — — |
| 麒麟 | 五洋建設株式会社 | 株式会社松田平田設計 東レ建設株式会社 | 設計 建設 |
| パンダ | 株式会社竹中工務店 | — — | — — |
| ウサギ | 戸田建設株式会社 | — — | — — |

なお、全ての審査は参加する企業の名称を伏せ、提案受付記号を用いて実施した。

また、入札書の開札および価格点の算出は、提案点が確定した後に実施した。

(2) 第一次審査

入札参加希望者の提出した入札参加資格審査に関する提出書類が、入札説明書の「入札参加者の参加資格要件」に規定した事項を満たしていることを確認した。

(3) VE提案の採否に関する審査

第一次審査を通過した入札参加者から提出されたVE提案について、採否に関する審査を行った。

(4) 基本的事項の確認

提案書類の各様式に記載された内容が、要求水準書等に示す要件を満たしていることを確認した。

(5) 評価項目に基づく審査（提案点の算出）

審査委員会は、各入札参加者からのプレゼンテーションおよび参加者へのヒアリングを実施し、提案書類内容について落札者決定基準に基づき評価を行った。

表 提案点の結果

| 入札参加者 (提案受付記号) | 提案点 |
|-------------------|---------|
| コアラ | 76.22 点 |
| 麒麟 | 46.02 点 |
| パンダ | 79.33 点 |
| ウサギ | 52.47 点 |

(6) 入札価格の確認（開札・予定価格以下であることの確認）

入札参加者立会いのうえ開札を行い、入札価格が市の設定した予定価格以下であることの確認を行った。

(7) 入札価格に基づく審査（価格点の算出）

下記の算定式により、各入札参加者の入札価格から価格点の算出を行った。

【算定式】

$$\text{得点} = 100 \text{ 点} \times \frac{\text{全入札中最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者による入札価格}}$$

表 価格点の算出結果

| 入札参加者 (提案受付記号) | 入札価格（消費税、地方消費税除く） | 価格点 |
|-------------------|-------------------|----------|
| コアラ | 5,634,000,000 円 | 93.72 点 |
| キリン | 5,680,000,000 円 | 92.96 点 |
| パンダ | 5,550,000,000 円 | 95.14 点 |
| ウサギ | 5,280,000,000 円 | 100.00 点 |

予定価格 : 5,877,500,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

(8) 審査の結果（総合評価点の算出）

審査委員会における審査結果は、次表のとおりであった。

表 総合評価点の算出結果

| 入札参加者 (提案受付記号) | ①提案点 | ②価格点 | ③総合評価点 (①+②) | 総合評価点 順位 |
|-------------------|---------|----------|-----------------|-------------|
| コアラ | 76.22 点 | 93.72 点 | 169.94 点 | 2 |
| キリン | 46.02 点 | 92.96 点 | 138.98 点 | 4 |
| パンダ | 79.33 点 | 95.14 点 | 174.47 点 | 1 |
| ウサギ | 52.47 点 | 100.00 点 | 152.47 点 | 3 |

5. 市への報告

審査委員会は、提案受付記号「パンダ」を最高得点者として市に報告した。提案概要は別紙のとおり。

表 最高得点者

| 入札参加者 (提案受付記号) | 代表企業 |
|-------------------|----------------|
| パンダ | 株式会社竹中工務店 京都支店 |

6. 各提案に対する評価の概要

各提案に対する審査委員会の評価の概要は次のとおりである。

■パンダ

- ・ 工事・物品・サービスに関する市内建設・中小企業への幅広い具体的な発注計画や4者で唯一となるLPガス利用の空調対象範囲の拡大に関する期待水準を上回る提案等がなされ、守山市の実情を十分に踏まえて地域経済に配慮した提案を行っている点で、高く評価した。
- ・ LPガス利用の拡大や要求水準を大幅に上回る耐震性能の確保、一時避難ゾーンの拡大、災害対応への移行を可能にする明確なゾーニング等により、災害に強く、市民の安全・安心を支える庁舎を実現する提案がなされおり、評価した。
- ・ 柱の取り止めによる快適な待合空間やCLT耐震壁を多機能化したインフォメーションウォール等は、市民に開かれた庁舎として親しみがもてる快適な空間を具体的に提案している点で、高く評価した。
- ・ 庁舎棟と車庫棟1の一体化や滋賀県内初のCASBEE-ウェルネスオフィスの最高位の取得、執務室の独立柱の取り止め等により、非常時も含めて働きやすく、機能的でコンパクトな庁舎を実現する提案がなされており、評価した。
- ・ ZEBready (BEI=0.46) の達成に向けた詳細な計画や期待水準に関する多くの提案 (タスク・アンビエント照明方式の導入、太陽光発電の増設、既存樹木の外構活用等)、エネルギーコスト削減に関する具体的な提案等により、環境と未来の世代にやさしい庁舎の実現を提案されている点について、高く評価した。

■コアラ

- ・ 引渡し後のアフターフォローや関連工事との調整、地域の活性化に配慮した取組など多くの具体的で優れた提案がなされており、評価した。
- ・ 期待水準に関する多くの提案 (タスク・アンビエント照明方式の導入、太陽光発電の増設、既存樹木の敷地内移植・活用等) や、省エネルギーに配慮した各種空調計画、階段室の自然換気システム等の具体的な提案、それに基づくエネルギーコスト削減効果の詳細な試算、相談室・職員スペースの柱の取り止めによる柔軟性の確保等の提案により、環境と未来の世代にやさしい庁舎の実現を提案されている点について、高く評価した。
- ・ 工法の変更や仮設計画の工夫等により1次建設工事を2か月短縮するとともに、仮設および施工計画の工夫により2次建設工事を2か月短縮されており、高く評価した。

■ウサギ

- ・ 庁舎棟と車庫棟1の一体化やユニバーサルデザインに配慮された計画、各種防災・セキュリティ対策、将来の変化に対応するフレキシビリティの高い計画、期待水準に関する提案（水景施設の拡大、構造ブレースの意匠性への配慮、既存樹木の敷地内移植・活用等）がなされ、基本方針に係る品質・性能の向上に関する具体的提案として、評価した。
- ・ 一方で、提案全体として、要求水準を上回る効果的で独自性のある提案が十分ではなかったことが課題と評価した。

■キリン

- ・ 利用形態に柔軟に対応した窓口や、耐震天井システムの採用、セキュリティラインの拡大、びわ湖材の積極活用、外構における平常時・非常時における具体的な提案、屋上テラスの設置、期待水準に関する提案（カフェ・ホールのフローリング、タスク・アンビエント照明方式の導入等）がなされ、基本方針に係る品質・性能の向上に関する具体的提案として、評価した。
- ・ 一方で、提案全体として、要求水準を上回る効果的で独自性のある提案が十分ではなかったことが課題と評価した。

7. 審査委員会の総評

本事業に対して、実績の豊富な設計・建設会社の4者から素晴らしい事業提案をいただいたことに深謝申し上げたい。特に各者とも長期間にわたり相当なエネルギーをかけて意欲的な提案に取り組み、非常にクオリティの高い技術提案がなされたことに重ねて深謝する次第である。

今後、庁舎の円滑な建替事業の実現に向けて、落札者には十分な協力を期待するとともに、以下の点に努めていただけるよう、審査委員会として要望事項を列記する。

- ・ 提案された内容については確実に実施するとともに、限られたコストの中で最適な庁舎となるよう努めること。
- ・ 具体的な設計・施工にあたっては、市や関連事業者と十分に連携・調整を行うこと。

最後に、審査委員会として、市と入札参加者の本事業への熱意と努力に対して敬意を表するものである。

以 上

令和3年3月

守山市新庁舎整備に係るDB事業者審査委員会

委員長

