

## 紫波町新庁舎整備事業の事業者選定に関する客観的評価結果の公表

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第7条第1項の規定により、紫波町新庁舎整備事業を実施する民間事業者を選定したので、同法第8条第1項の規定により行った客観的な評価の結果をここに公表する。

平成24年7月31日

紫波町長 藤 原 孝

### 1 事業名

紫波町新庁舎整備事業

### 2 基本方針

ア	町民サービスの向上を目指した機能性・効率性の高い庁舎
イ	すべての町民に開かれた庁舎
ウ	防災拠点機能を備えた庁舎
エ	町民に親しまれる庁舎
オ	環境のまちにふさわしい庁舎

### 3 敷地概要

計画地	岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目地内	
敷地面積	約 6,600 m <sup>2</sup>	
敷地概要	敷地所有者	紫波町
	用途地域	近隣商業地域及び第二種住居地域
	地区計画	日詰西地区地区計画 (駅前交流地区及び一般住宅地区B)
	建ぺい率 / 容積率	近隣商業地域 : 80% / 200% 第二種住居地域 : 60% / 200%
	防火指定	建築基準法第22条の規定による区域指定

#### 4 事業の内容

事業方式	B T O方式 (Build Transfer Operate)
事業形態	サービス購入型
事業期間	設計・建設期間：平成 24 年 10 月～平成 27 年 3 月 (2 年 6 ヶ月間) 維持管理期間：平成 27 年 4 月～平成 42 年 3 月 (15 年間)
事業者の 業務範囲	<p>ア 設計業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種調査 (敷地測量・地質調査等)</li> <li>・設計 (基本設計、実施設計)</li> <li>・設計に伴う各種申請手続き</li> <li>・利用予定者 (町民及び職員) との意見交換会開催</li> <li>・調査に伴う近隣対策</li> </ul> <p>イ 工事監理業務</p> <p>ウ 建設業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設工事</li> <li>・備品設置</li> <li>・建設に伴う各種申請手続き</li> <li>・工事に伴う近隣対策</li> <li>・施設引渡</li> </ul> <p>エ 維持管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物保守管理業務</li> <li>・建築設備保守管理業務</li> <li>・清掃業務</li> <li>・保安業務</li> <li>・環境衛生管理業務</li> <li>・外構施設保守管理業務</li> <li>・植栽保守管理業務</li> <li>・電話交換業務</li> <li>・修繕業務</li> </ul>

#### 5 選定方法

##### (1) 選定方法

事業者の選定に当っては、入札金額のほか、事業者の有する高度な能力やノウハウ等の入札金額以外の要素を加えて総合的に評価し落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

##### (2) 紫波町新庁舎整備 P F I 事業者選定委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者等で構成される「紫波町新庁舎整備 P F I 事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)において行う。選定委員会は、次の 7 名の委員で構成される。

委員会名簿 (平成 24 年 4 月 1 日以降)

委員長	岩田	智	(岩手県立大学准教授)
副委員長	佐藤	勇悦	(紫波町経営支援部長)
委員	小田島	栄太郎	(紫波町産業部長)
委員	清水	義次	(株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役)

委員 土岐 徹朗 (中小企業診断士)  
 委員 中村 重雄 (紫波町建設部長)  
 委員 巻藤 好司 (前紫波町建設部長)

委員の変更について

旧委員会名簿(平成23年11月10日から平成24年3月31日まで)

委員長 岩田 智 (岩手県立大学准教授)  
 副委員長 佐藤 勇悦 (紫波町経営支援部長)  
 委員 小田島 栄太郎 (紫波町産業部長)  
 委員 清水 義次 (株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役)  
 委員 土岐 徹朗 (中小企業診断士)  
 委員 中村 重雄 (紫波町都市計画課長)  
 委員 巻藤 好司 (紫波町建設部長)

(3) 事業者選定までの経過及び選定委員会の開催経過

日付	内容
平成23年11月28日(月)	第1回選定委員会 (事業概要、事業者選定スケジュール、実施方針)
平成23年12月1日(木)	実施方針の公表
平成23年12月1日(木) ~12月8日(木)	実施方針に関する質問・意見の受付
平成23年12月28日(水)	実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表
平成23年12月28日(水)	第2回選定委員会 (落札者決定基準、要求水準書案)
平成24年1月19日(木)	特定事業の選定及び要求水準書案の公表
平成24年1月26日(木)	第3回選定委員会 (入札説明書等)
平成24年2月9日(木)	入札公告、入札説明書等の公表
平成24年2月20日(月) ~2月22日(水)	入札説明書等に関する第1回質問の受付
平成24年3月5日(月)	入札説明書等に関する第1回質問への回答
平成24年3月15日(木) ~3月19日(月)	参加表明書、参加資格申請書類の受付
平成24年3月26日(月)	参加資格審査結果の通知
平成24年4月2日(月) ~4月4日(水)	入札説明書等に関する第2回質問の受付
平成24年4月20日(金)	入札説明書等に関する第2回質問への回答
平成24年5月10日(木)	第4回選定委員会 (審査の流れ、ヒアリング実施要領)
平成24年5月18日(金)	入札書類の受付
平成24年6月22日(金)	第5回選定委員会 (提案書に関するヒアリング、提案書の審査、優秀提案の選定)

日付	内容
平成24年 6月29日（金）	落札者決定・公表
平成24年 7月25日（水）	基本協定の締結
平成24年 7月31日（火）	第6回選定委員会 （審査講評）
平成24年 8月下旬	仮契約の締結

## 6 審査方法

### (1) 参加資格審査

本町は、参加資格審査申請書類により、入札説明書に記載した入札参加者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を入札参加者に対し通知する。確認できない場合は失格とする。

### (2) 基礎審査

本町は、入札参加者から提出された提案書類が本書に示す基礎審査項目を満たしているか否かを審査する。基礎審査項目について1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。全ての基礎審査項目を満たしていることが確認された場合、当該提案書類について加点審査を行う。

#### 【基礎審査項目】

審査対象	基礎審査項目
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案書全体について、同一事項に対する2通り以上の提案がないこと。また、提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。</li> <li>・提案書全体について、様式集に従った構成（項目の構成、枚数制限等）となっていること。</li> </ul>
入札書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札書に記載された入札価格が、予定価格を超えていないこと。</li> </ul>
設計・建設業務に関する提案書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該提案に関する各様式（別添「様式集」参照）に示す項目に対する提案の内容が要求水準書を満たしていること。</li> </ul>
維持管理業務に関する提案書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該提案に関する各様式（別添「様式集」参照）に示す項目に対する提案の内容が要求水準書を満たしていること。</li> </ul>
事業全般に関する提案書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク分担に関し、入札説明書等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。</li> </ul>

### (3) 加点審査

#### ア 審査方法

「紫波町新庁舎整備PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）は、提案書に記載された入札価格及び入札価格以外の提案内容について、総合的に審査を行う。

提案書に記載された入札価格以外の提案内容については、下のウに従い得点化を行う。また、入札価格については、下のエに従い得点化を行う。選定委員会は、入札価格以外の審査項目の得点と入札価格における得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った入札参加者を優秀提案者として選定する。

イ 審査項目及び配点

加点審査における各審査項目及び配点については、本町が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定したものである。

【加点審査における審査項目及び配点】

審査項目	配点
<b>1. 設計・建設に関する事項</b>	<b>43点</b>
施設配置及び外構計画	5点
ゾーニング及び動線計画	6点
施設・諸室の機能性、快適性、メンテナンス性	5点
構造計画	6点
環境への配慮	7点
景観への配慮	3点
安全・防災・防犯計画	5点
ユニバーサルデザインへの配慮	4点
施工計画	2点
<b>2. 維持管理に関する事項</b>	<b>13点</b>
建築物・設備保守管理業務	2点
外構・植栽保守管理業務	2点
清掃業務・環境衛生管理業務	2点
電話交換業務・保安業務・災害時対応	2点
修繕業務	5点
<b>3. 事業全般に関する事項</b>	<b>14点</b>
長期収支の安定性	4点
リスク管理	3点
地域や社会への貢献	7点
<b>4. 入札価格に関する事項</b>	<b>30点</b>
合計	100点

ウ 入札価格以外の審査項目の得点化方法

選定委員会は、提案書に記載された内容について、審査項目毎に、次の表に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目について特に秀でて優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	当該審査項目について優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	当該審査項目について優れていると認められない	配点×0.00

エ 入札価格の得点化方法

入札価格については、提案書に記された現在価値換算後（割引率：4%/年）

の評価価格を用いて、次の方法により得点を付与する。

入札参加者の中で、最小の評価価格となった提案に対し、入札価格に関する配点の満点（30点）を付与する。

他の入札参加者の提案については、最低評価価格との比率により算出する。  
なお、得点は小数点第三位以下を四捨五入した値とする。

（算定式）

$$\text{入札価格の得点} = \frac{\text{最低評価価格}}{\text{評価価格}} \times 30 \text{点}$$

## 7 審査結果

### （1）参加資格審査

平成24年2月9日に入札公告を行い、平成24年3月15日～3月19日に参加表明書及び参加資格申請書類を受け付けたところ、次のグループから入札参加の申請があった。参加資格審査にて参加資格を有することを確認し、平成24年3月26日に代表企業に対し資格審査結果を書面にて通知した。

グループ名	橋建設グループ	
代表企業	橋建設株式会社	
構成員 (代表企業を除く)	株式会社久慈設計 株式会社寿広 岡崎建設株式会社 佐々木建設株式会社	株式会社富岡鉄工所 株式会社十文字組 紫波建設株式会社 株式会社興和電設

### （2）基礎審査

平成24年5月18日に橋建設グループから提案書の提出があり、本町が基礎審査を行ったところ、全ての基礎審査項目を満たしていることを確認した。

### （3）加点審査

選定委員会は橋建設グループの提案書について、落札者決定基準に基づき加点審査を行った。審査結果は、次のとおりである。

#### 【加点審査結果一覧】

審査項目	橋建設グループ
1. 設計・建設に関する事項	12.50点
施設配置及び外構計画	1.25点
ゾーニング及び動線計画	1.50点
施設・諸室の機能性、快適性、メンテナンス性	1.25点
構造計画	3.00点
環境への配慮	1.75点

審査項目	橋建設グループ
景観への配慮	0.00点
安全・防災・防犯計画	1.25点
ユニバーサルデザインへの配慮	2.00点
施工計画	0.50点
<b>2. 維持管理に関する事項</b>	<b>5.25点</b>
建築物・設備保守管理業務	1.00点
外構・植栽保守管理業務	0.50点
清掃業務・環境衛生管理業務	0.50点
電話交換業務・保安業務・災害時対応	2.00点
修繕業務	1.25点
<b>3. 事業全般に関する事項</b>	<b>7.75点</b>
長期収支の安定性	1.00点
リスク管理	1.50点
地域や社会への貢献	5.25点
<b>4. 入札価格に関する事項</b>	<b>30.00点</b>
<b>合計（総合評価値）</b>	<b>55.50点</b>

入札価格（税抜） : 2,967,726,941 円  
 評価価格（割引率 4% / 年） : 2,033,797,949 円

$$\begin{aligned}
 & \text{入札価格に} & = & \frac{\text{最低評価価格}}{\text{評価価格}} & \times & 30 \text{点} \\
 & \text{関する事項} & & & & \\
 & & = & 30 \text{点}
 \end{aligned}$$

(4) 優秀提案の選定

選定委員会では、橋建設グループを優秀提案者として選定した。

(5) 審査講評

別紙 1 に選定委員会の審査講評を示す。

8 落札者の決定

本町は、選定委員会による審査結果を踏まえ、平成 24 年 6 月 29 日に橋建設グループを落札者として決定した。

9 財政負担の削減効果

優秀提案者の入札価格に基づき、本事業を P F I 方式で実施する場合の本町の財政支出について、本町が直接事業を実施する場合の財政支出と比較したところ、現在価値に換算して約 6%の財政負担軽減が見込まれる結果となった。

別紙1 審査講評

(1) 審査項目の講評

審査項目	橘建設グループ
1. 設計・建設に関する事項	
施設配置及び外構計画	敷地条件の中で、効率的活用及び回遊性に配慮した駐車場計画を評価した。
ゾーニング及び動線計画	エントランスロビー中心に、一般利用者へ配慮した計画を評価した。
施設・諸室の機能性、快適性、メンテナンス性	本町の将来情勢を考慮した施設のフレキシビリティを評価した。
構造計画	耐震性とコストバランスに配慮し、木造建築で実績のある構法を採用したことを評価した。
環境への配慮	CO <sub>2</sub> 濃度と連携させた換気量制御システムの採用を評価した。
景観への配慮	オガール地区デザインガイドラインに沿いながら地域景観との調和を重視したデザインが提案されたが、加点するまでには至らなかった。
安全・防災・防犯計画	地域の目による防犯効果を評価した。
ユニバーサルデザインへの配慮	社会福祉協議会との情報交換を行う点を評価した。
施工計画	オガール地区の他工事に配慮した計画や街区利用者への安全性や利便性に配慮した計画を評価した。
2. 維持管理に関する事項	
建築物・設備保守管理業務	各種業務計画の作成、業務内容のデータベース化を評価した。
外構・植栽保守管理業務	P D C Aサイクルを踏まえた業務内容を評価した。
清掃業務・環境衛生管理業務	P D C Aサイクルを踏まえた業務内容を評価した。
電話交換業務・保安業務・災害時対応	業務体制、対応（迅速性）、品質向上（共同勉強会等）を特に評価した。
修繕業務	予防保全に基づいた、きめ細かい修繕計画を評価した。
3. 事業全般に関する事項	
長期収支の安定性	出資比率の考え方、配当方針、資金不足時の対応を評価した。
リスク管理	リスク管理体制（各構成員及び金融機関の役割）や保険付保を評価した。
地域や社会への貢献	地元企業によるコンソーシアムの組成や適正な価格での町産材の活用を特に評価した。



## (2) 総評

本事業は、オガールプロジェクトの一環として、公民連携による持続可能な成長を目指す本町の政策実現に資するべく、PFI手法を導入し、適切な官民リスク分担のもと、民間事業者の創意工夫・ノウハウを積極的に活用することを期待するものである。

提案者は橋建設グループのみであったが、地元の企業と金融機関の協働による地域への貢献度の高い提案がされており、地域に根ざしたPFI事業として注目に値すると思われる。

今後、橋建設グループは、本町との長期間にわたる事業契約締結に当たり、本町の要求水準のみならず、提案された内容を確実に履行することが求められる。その上で、公共サービスのさらなる向上のために、次の事項に留意して事業を実施されることを望む。

- ・保健センターでの検診時など、高齢者の運転する車が集中することから、駐車スペースや配置については、利便性に配慮したものとすること。
- ・利用者の最も多い1階空間において、木質の良さをより感じられる工夫を施すとともに、諸室配置（特に、機械室や電気室）や動線についても改善をすること。
- ・オガールプロジェクトが目指す「建物と広場の一体的活用」を十分理解し、現庁舎同様、エントランス部分は閉庁日も利用可能とすること。（駐車場と緑の大通りとの往来）
- ・外観・デザインについて、「紫波町新庁舎建設基本計画」や「オガール地区デザインガイドライン」を尊重しつつ、本町の特性を十分に活かしたものとすること。
- ・本町職員が支障なく円滑に日々の業務を遂行できるよう、適切な執務スペースを確保すること。

### 紫波町新庁舎整備PFI事業者選定委員会

委員長	岩田	智
副委員長	佐藤	勇悦
委員	小田島	栄太郎
委員	清水	義次
委員	土岐	徹朗
委員	中村	重雄
委員	巻藤	好司