

別府総合庁舎建替事業
審査講評

令和5年3月

別府総合庁舎建替事業事業者選定委員会

目次

第1 審査の概要.....	1
1 事業者の選定方法	1
2 選定委員会の設置	1
3 審査の流れ	2
4 審査の経緯	3
第2 審査結果.....	3
1 資格確認	3
2 提案審査	3
(1) 入札価格	3
(2) 提案書類審査（基礎審査）	3
(3) 提案書類審査（加点項目審査）	3
3 総合評価点	5
4 最優秀提案の選定	5
第3 審査講評.....	6

第1 審査の概要

1 事業者の選定方法

本事業は、施設整備や維持管理業務だけでなく、余剰地活用事業においても専門的な知識やノウハウが広く求められる事業であり、提案の自由度及び競争性の担保に配慮する必要があることから、総合評価一般競争入札を採用した。

また、本事業は事業者が長期にわたって安定的かつ効率的な事業遂行を求めるものであることに加え、広範かつ多岐にわたる業務を包括することから、単なる価格競争にならないよう、設計・建設、維持管理及び余剰地活用事業の提案内容、本事業の要求水準との整合性、リスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性を総合的に評価することとした。

2 選定委員会の設置

本事業は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等により構成される別府総合庁舎建替事業事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し審査を行った。

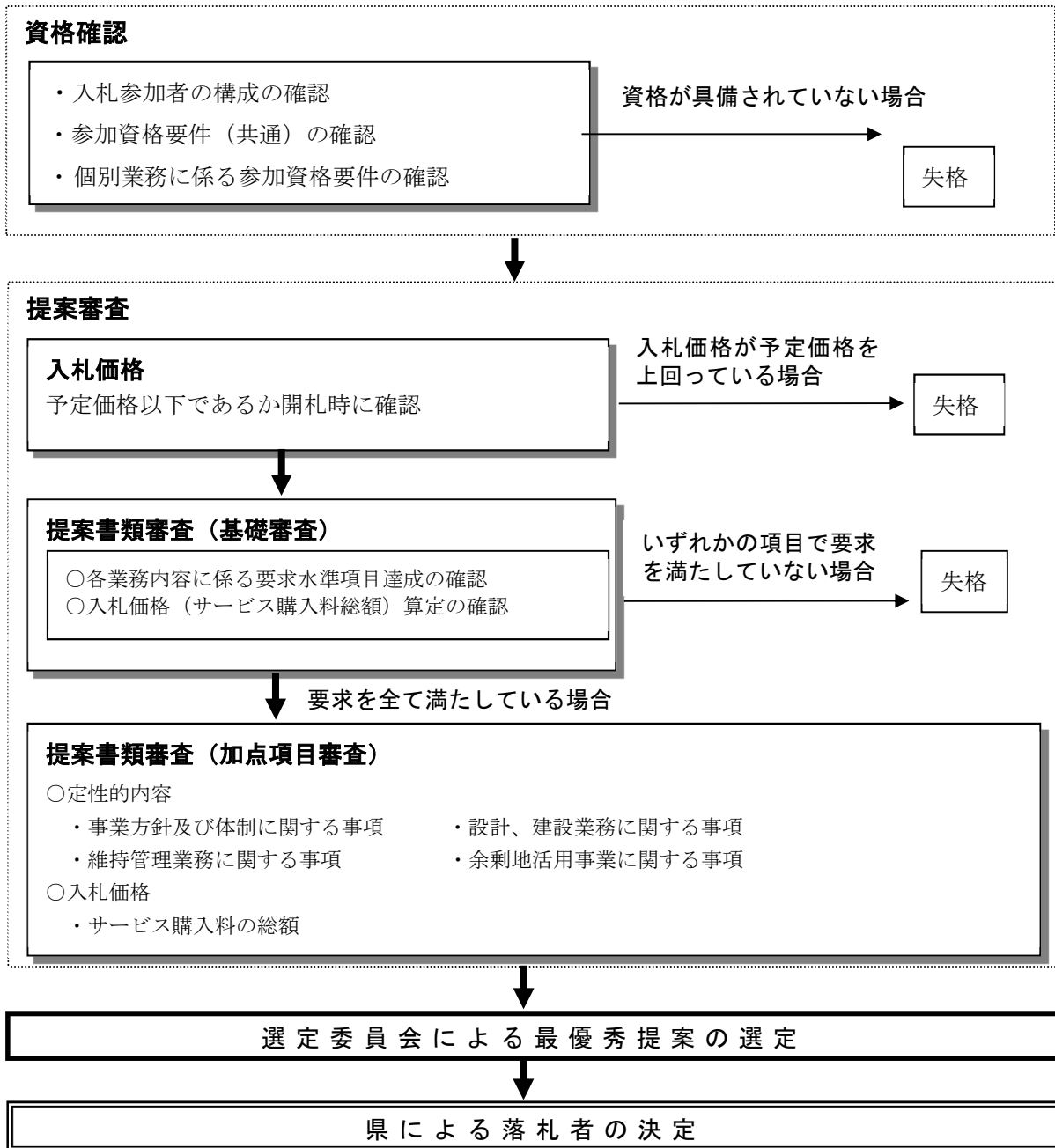
選定委員会の委員構成は以下のとおりである。

【委員】

- 委員長 下田 憲雄（国立大学法人大分大学 IR センター長 教授）
- 委員 西村 謙司（学校法人文理学園日本文理大学 工学部建築学科 教授）
- 土屋 勝俊（株式会社日本政策投資銀行 大分事務所 所長）
- 榎倉 了胤（弁護士法人太閤法律事務所 代表弁護士）
- 松田 尚美（しょう鑑定事務所 不動産鑑定士）
- 渡辺 淳一（大分県 総務部 審議監）
- 渡邊 仁（大分県 福祉保健部 福祉保健企画課 課長）
- 桑田 一敏（大分県 土木建築部 施設整備課 課長）

3 審査の流れ

落札者決定までの流れは、以下のとおりである。



4 審査の経緯

	日程	主な議題
第1回	令和4年8月29日	・ 入札説明書等について ・ 審査の流れ（スケジュール等）について
第2回	令和5年3月16日	・ 提案内容について ・ ヒアリングについて
第3回	令和5年3月23日	・ 事業者ヒアリング ・ 提案書類審査（加点項目審査） ・ 最優秀提案の選定

第2 審査結果

1 資格確認

令和4年11月22日（火）～11月25日（金）までの間に、2つのグループから入札参加要件の資格確認の申請があった。各応募グループは以下に示すとおりであり、これらの応募グループの入札参加要件の資格審査を実施したところ、いずれのグループも当該資格要件を満たすことが確認できたことから、令和4年12月9日（金）に書面にてその結果を通知するとともに、応募グループにはそれぞれ提案受付番号を設定し、企業名を伏せてその後の審査を行った。

応募グループの呼称については、それぞれ「4グループ」、「5グループ」とすることとした。

2 提案審査

令和5年1月31日（火）16時までに、4グループ及び5グループから入札書及び提案書類の提出があり、2つの応募グループともに必要な提案書類がすべてそろっていることを確認した。

（1）入札価格

入札参加者の提案価格が、2つの応募グループともに県の設定する予定価格の範囲内であることを確認した。

（2）提案書類審査（基礎審査）

○要求水準未達事項の確認

提案内容に対し、要求水準書に示す仕様・性能を満たしているか確認を行った結果、2つの応募グループともに水準を満たしていることを確認した。

（3）提案書類審査（加点項目審査）

○定性的内容に関する評価

県は、本事業に期待する事項を評価項目として設定し、これらに関して、優れた発想・工夫がみられる提案について、2つの応募グループの提案趣旨に関するプレゼンテーション及びヒアリ

ングを実施し、提案内容の具体性や実現可能性等の観点から評価し、審査基準に示す評価の視点に基づき得点化した。

各項目は、次のAからDまでの4段階で評価した。

評価	評価の意味	得点化方法
A	提案内容が優れており、かつその効果が期待できる	配点×100%
B	提案内容の効果が期待できる	配点× 75%
C	提案内容の効果がある程度期待できる	配点× 50%
D	要求水準を満たしている程度	配点× 25%

注) 各審査項目の評点は各審査委員の付した評点の平均点とした。平均点の計算にあたり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとした。

審査項目ごとの配点は次に示すとおりである。

	項目	配点
1	事業方針及び体制に関する事項	150
2	設計、建設業務に関する事項	500
3	維持管理業務に関する事項	200
4	余剰地活用事業に関する事項	150
合計		1000

注) 以上により算定された項目ごとの配点の合計（上限1,000点）に0.8を乗じて定性的内容に関する評価の得点とした。

審査項目ごとの評価結果（1000点満点）及び評価の得点（800点満点）は以下のとおりである。

審査項目	配点	評価結果	
		4グループ	5グループ
1. 事業方針及び体制に関する事項	150	129.9	110.6
2. 設計、建設業務に関する事項	500	403.4	381.4
3. 維持管理業務に関する事項	200	172.9	136.3
4. 余剰地活用事業に関する事項	150	122.6	110.0
合計（1000点満点）	1000	828.8	738.3
評価点（800点満点）	800	663.0	590.6

○入札価格の評価

価格審査の得点は、審査基準に示す価格審査の得点化方法に基づき算出した。

$\text{入札価格に関する事項の得点} = 200 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格} \div \text{当該入札価格})$
--

算出した得点は以下のとおりである。

	配点	4グループ	5グループ
提案価格 (円・税抜き)	—	2,418,000,000	2,413,000,000
価格審査点	200	199.6	200

3 総合評価点

価格審査得点及び定性的内容に関する評価の得点を合計した総合評価点は以下のとおりである。

	配点	4グループ	5グループ
総合評価点	1,000	862.6	790.6

4 最優秀提案の選定

以上の手続きを経た審査の結果、選定委員会は、総合得点が1位となった4グループの提案を最優秀提案として選定した。

第3 審査講評

○4 グループ

	項目	配点
1	事業方針及び体制に関する事項	<p>県が示す庁舎整備に関する4つの方針に対する理解度が高く、また、経験豊富な専門企業により体制が構築されている。全体的なコーディネートという点でも熟度が高い。</p> <p>一方、設計業務の期間が短いことから、県との協議・調整が充分に行うことができるのか、懸念する意見が多く寄せられた。</p>
2	設計、建設業務に関する事項	<p>別府の海と山に開かれた地勢を念頭に、海に開かれた執務空間、山側にオープンスペースを配置し、これらを一体化した提案がされている。来庁者や職員にとって視認性に優れ、また、シンプルかつ使いやすい庁舎が提案されており、高い評価が得られた。</p> <p>また、大きな執務空間を確保するとともに、将来を見据えたフレキシブル性が確保されている。</p>
3	維持管理業務に関する事項	<p>各業務に関し、業務の効率的・効果的な進め方について具体的な提案がされていた。また、エネルギー管理に関しては、業務期間を通し、各種モニタリング結果を踏まえた業務改善を行う内容となっており、今後、効率的かつ効果的な庁舎管理が進められていくことが期待される。</p>
4	余剰地活用事業に関する事項	<p>余剰地活用については、隣接する民有地を活用するなど配置計画が工夫されていた。また、テナントが撤退した場合の対応方針について、具体的なバックアップ体制が提案されていた。庁舎利用者との動線の区分、駐車場配置についても具体性が高く練られていた。</p>

○5 グループ

	項目	配点
1	事業方針及び体制に関する事項	<p>県が示す庁舎整備に関する4つの方針に対する理解度が高く、また、余剰地活用に関しても全体コンセプトに基づく具体的な提案がされていた。</p> <p>庁舎業務を継続しながらの建替事業について、実情をよく理解したうえで工程の提案がされている点も特徴的であった。</p>
2	設計、建設業務に関する事項	<p>別府の地勢を踏まえ、配置・デザインともに創意工夫のなされた提案がされていた。また、地域に開かれた庁舎とするコンセプトに基づく提案は、理念としても素晴らしく、高い評価が得られていた。</p> <p>別府の特性を熟慮し、市民の春木川に対する意識の醸成をも念頭に置いた提案は大変意義があるものであった。</p> <p>また、木材利用については、エントランスや会議室にCLTを使用するなど木材の積極的な活用が見られた。</p>
3	維持管理業務に関する事項	<p>要求水準に対する理解は評価できるが、今後の効果的な庁舎管理の方向性、業務の進め方などに対し、より具体的な提案を期待する声が寄せられた。</p>
4	余剰地活用事業に関する事項	<p>余剰地については、地産地消、周辺住民の活用、地域振興の観点からコンセプトが練られており、高い評価が得られた。</p> <p>利用者や庁舎利用者の動線や駐車場利用などの想定される懸念事項に対し、具体的な対応方針案の提示を期待する声が寄せられた。</p>

○総評

本事業は、新たな庁舎の設計・建設及び維持管理並びに庁舎機能の集約化により生じた余剰地を有効活用する事業を一体的に実施することを目的としている。

事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした施設計画や事業計画により、庁舎施設に求められる役割・機能が最大限発揮されるとともに、民間収益事業の実施による地域振興等、周辺のまちづくりに寄与することを期待したものである。

本事業には2グループから提案があった。双方の提案は項目別講評に整理したとおり、いずれもよく練られたものであり、事業者の創意工夫・ノウハウが随所に盛り込まれたものとなっており、高く評価できる内容であった。

最優秀提案に選定された4グループにおいては、そのノウハウ・専門性を活かし、県と良好なパートナーシップのもと、提案内容を確実に実現していくことを期待したい。

また、4グループの提案については、選定委員会において、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に以下の事項について、今後も検討や調整を重ねながら工夫、配慮し、県との協議に真摯に対応するよう、選定委員会として4グループに要望する。

【選定委員会からの要望事項】

- 設計業務の期間が短く設定されており、庁舎整備にあたり、県職員のニーズに対し柔軟な対応が可能か懸念される。提案の工期にとらわれず、県との協議・調整の結果次第では期間を見直すなど柔軟な対応をすること
- 提案された環境面での効果については、設計段階でシミュレーションを行い、その結果を県とも共有し、十分な協議・調整を行いながら検討を進めること
- エネルギー管理に関し、各種モニタリング結果を踏まえ、中長期的な視点から、効率的かつ効果的な庁舎管理が進められていくこと
- 余剰地活用事業においては、提案されたテナントが着実に事業運営できるようしっかりと協議・調整を進めること。また、事業期間を通じ、余剰地活用が継続されるよう、万が一の場合は、提案されたバックアップサービスの機能が十分に発揮されるよう努めること
- 民有地の活用にあたっては、事業期間及び事業期間終了後における庁舎利用に影響が及ぶようなことがないよう、充分配慮すること

以上