

中村区役所等複合庁舎等整備事業

審査講評

平成 31 年 1 月

名古屋市

目 次

1	最優秀提案者決定の概要	1
(1)	最優秀提案者の決定の方法	1
(2)	審査の方法	1
(3)	評価体制	1
2	審査の経緯	3
3	審査の結果	3
(1)	資格審査	3
(2)	提案審査	4
ア	基礎審査	4
イ	総合評価	4
4	審査講評	10
(1)	個別講評	10
(2)	総括	11

※本講評で使用する用語の定義は、中村区役所等複合庁舎等整備事業の入札説明書等において使用されている用語の定義と同じものとする。

1 最優秀提案者決定の概要

(1) 最優秀提案者の決定の方法

最優秀提案者の決定の方法は、入札時に技術提案を求め、価格以外の要素と価格を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式一般競争入札とした。入札公告時に公表した落札者決定基準に従って資格審査を行った上で、総合評価点の最も高いものを最優秀提案者とした。

(2) 審査の方法

審査は、落札者決定基準に従って、「資格審査」、提案内容を評価する「提案審査」の二段階にて実施した。

「提案審査」は、提出書類の全てが提出され、提出書類に記述のある事項に齟齬や矛盾等がないかを確認する「基礎審査」と、施設性能等の提案内容の水準と価格について様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行った。(図1参照)

(3) 評価体制

技術提案書の審査は、名古屋市（以下「市」という。）が設置した中村区役所等複合庁舎等整備事業者評価会議（以下「評価会議」という。）において行った。

評価会議の委員は、以下5名である。(敬称略、五十音順)

委員 生田 京子 (名城大学理工学部建築学科准教授)

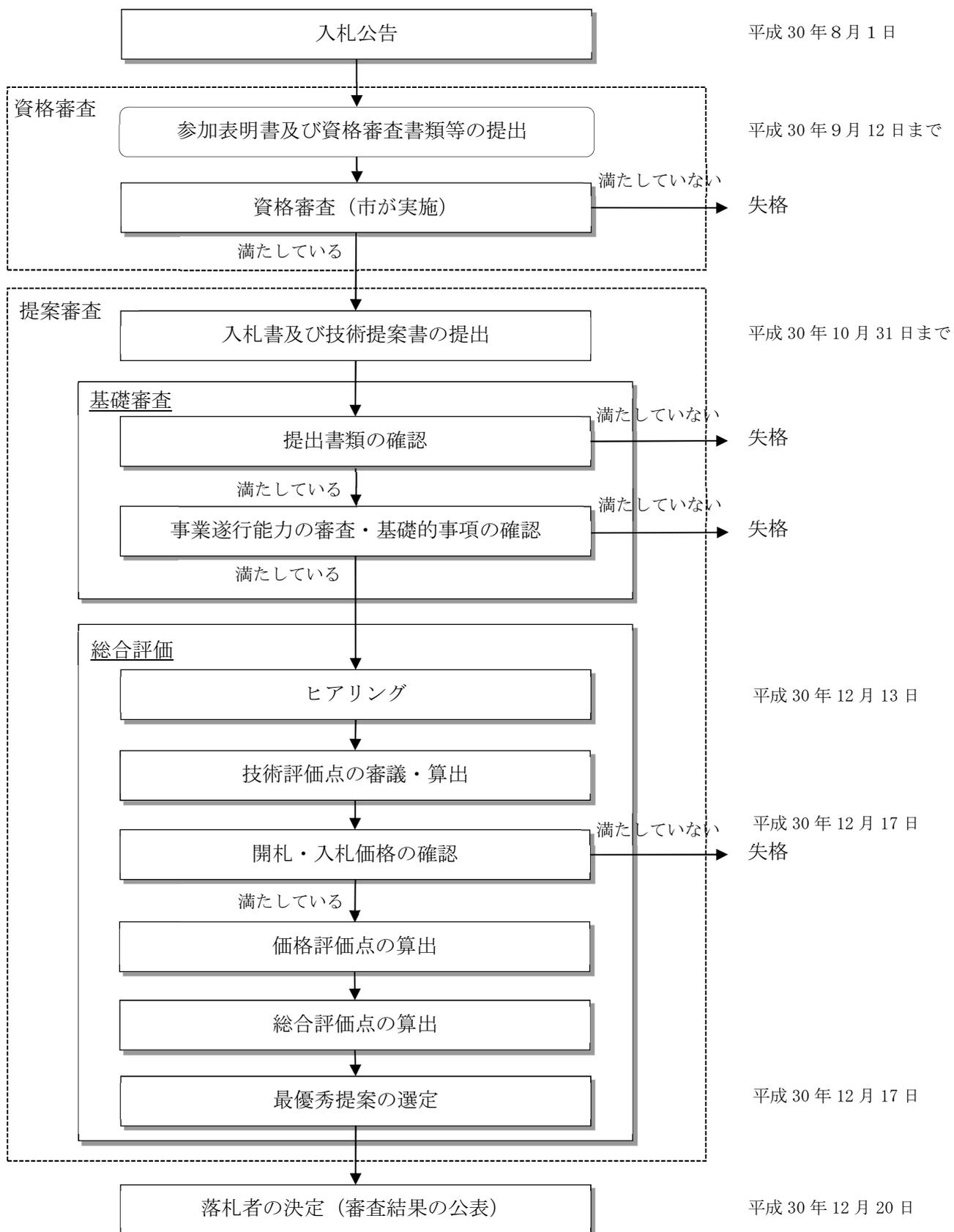
委員 齋藤 輝幸 (名古屋大学大学院環境学研究科准教授)

委員 鈴木 賢一 (名古屋市立大学大学院芸術工学研究科教授)

委員 二村友佳子 (公認会計士・税理士)

委員 三浦 哲司 (名古屋市立大学大学院人間文化研究科准教授)

図1 落札者決定までの流れ



2 審査の経緯

最優秀提案者決定までに至る評価会議の審査経緯は以下のとおりである。

表1 評価会議の開催及び最優秀提案者決定までの経緯

日程	内容
平成30年7月2日	第1回評価会議開催 (入札説明書、要求水準書、落札者決定基準等審議)
平成30年8月1日	入札公告、入札説明書等の公表・交付
平成30年8月1日～8月15日	入札説明書等に関する質問の受付
平成30年8月15日～9月12日	参加表明書・競争入札参加資格確認申請書等の受付
平成30年8月29日	入札説明書等に関する質問に対する回答の公表
平成30年10月9日～10月31日	入札、技術提案書の受付
平成30年11月21日	第2回評価会議開催 (技術提案の概要、評価の進め方等について)
平成30年12月13日	第3回評価会議開催 (応募者ヒアリング、技術提案書評価)
平成30年12月17日	開札、最優秀提案者の決定
平成30年12月20日	落札者の決定、公表

3 審査の結果

(1) 資格審査

平成30年9月12日までに参加表明書及び競争入札参加資格確認申請書等の受付を行ったところ、表2のとおり、3グループから参加表明があり、資格審査を行った。

資格審査の結果、すべての応募グループについて、入札説明書に定める参加資格要件を満たしていることを確認した。

表2 参加表明を行った応募グループの概要

グループ名	構成員
竹中工務店グループ	株式会社竹中工務店名古屋支店(代表法人) 株式会社伊藤建築設計事務所 総合メディカル株式会社名古屋支店
戸田建設グループ	戸田建設株式会社名古屋支店(代表法人) 株式会社東畑建築事務所名古屋事務所 株式会社協和コーポレーション
矢作建設工業グループ	矢作建設工業株式会社(代表法人) 株式会社久米設計名古屋支社 矢作地所株式会社

(2) 提案審査

平成30年10月31日までに、資格審査を通過したすべての応募グループから、入札書及び技術提案書の提出を受け、以下の基礎審査及び総合評価を行った（以下、入札書及び技術提案書を提出した応募グループを「入札参加者」という。）。

ア 基礎審査

入札参加者の提案内容が、落札者決定基準に定める基礎審査項目（提出書類の確認、事業遂行能力の審査、基礎的事項の確認）を満たしているか審査を行った。その結果、すべての入札参加者の提案内容について基礎審査項目を充足していることを確認した。

イ 総合評価

(ア) ヒアリング

第3回評価会議において、入札参加者全員に対して、入札参加者の提案内容についてヒアリングを行った。

(イ) 技術評価

入札参加者へのヒアリングを踏まえた上で、落札者決定基準に定める評価項目及び評価内容に従って、評価会議の各委員が提案内容の評価項目ごとに採点した。評価点の算出方法は、各委員が評価項目毎にA～Dの4段階の採点基準で評価したものの平均値を評価点とした（60点満点）。

表3 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.25

表4 技術評価の評価項目

評価項目	評価内容	配点
1 事業計画		10
(1) 本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none">・本事業の目的及び基本方針を十分に理解し、事業コンセプトが明確であるか。・本事業の特性等を把握し、独自の視点が明確であるか。・地域の安全安心に貢献する事業内容となっているか。	3
(2) 事業執行体制	<ul style="list-style-type: none">・全体スケジュールを通じて、事業を統括する企業・責任者が明確で、事業実施体制が適切であるか。・事業者自ら業務内容の確認・補正・改善を図る自己モニタリング体制がとられているか。	3

評価項目	評価内容	配点
(3) 協議体制	<ul style="list-style-type: none"> ・市との報告・連絡・協議体制、市によるモニタリングへの協力体制が講じられているか。 ・近隣及び関係機関との報告・連絡・協議体制が講じられているか。 	4
2 全体施設計画		13
(1) 全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設、多目的広場、民間施設などが無理なく、効率的に配置され、計画地を有効に活用できているか。 ・来庁者の交通手段に応じ、庁舎施設及び民間施設への歩行者動線が確保されているか。 	4
(2) 駐車場・駐輪場計画	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場については、導入路が渋滞緩和に配慮しつつ配置され、公用車駐車場、来庁者駐車場、民間施設駐車場それぞれの運営管理に支障ない計画になっているか。 ・駐輪場については、公用車駐輪場、来庁者駐輪場、民間施設駐輪場それぞれの運営管理に支障ない計画になっているか。 ・公用車の緊急時対応に支障ない配置計画になっているか。 	4
(3) 全体工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・課題や問題点を把握し、工期を遵守するとともに無理のないスケジュールとなっているか（設計、申請等手続き、施工工程等）。 	2
(4) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の安全性、利便性に配慮するとともに、生活・事業環境への影響を最小限に抑える工夫、対策が講じられているか。 	3
3 庁舎施設計画		28
(1) 庁舎施設	<ul style="list-style-type: none"> ・機能的なレイアウトが可能で、かつ区民が利用しやすい諸室配置、動線となっているか。 ・複合庁舎を構成する各施設の連携が図られる計画となっているか。 ・会議室など類似・重複機能の統合及び共用部の効率的な配置が図られているか。 ・セキュリティーが確保される平面計画及び設備計画となっているか。 ・閉庁日における区民利用施設の円滑な利用と職員利用エリアのセキュリティー確保が両立している計画となっているか。 ・来庁者のプライバシーが守られる配置計画等となっているか。 ・交通に関する安全性及び防犯性を有する計画となっているか。 	7

評価項目	評価内容	配点
(2) 区民利用施設	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的広場と交流拠点機能が連携できる位置に配置され、一体的な運用が可能な計画となっているか。 ・講堂は区役所行事・スポーツ等の区民利用のいずれにも使いやすい計画となっているか。 ・交流拠点機能は地域のさまざまな活動に活用できる計画となっているか。 	4
(3) 災害時の対応への配慮等	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設は災害時に災害対応を行う機能が維持される計画となっているか。 ・庁舎施設は、水害に対する防災性、耐震性を有する計画となっているか。 ・集合会議室は、平常時は会議に利用しやすく、災害時には避難所として運用しやすい計画となっているか。 ・多目的広場は地域のさまざまな利用に配慮されるとともに、災害時には隣接する外構部分と連携して運用しやすい計画となっているか。 	4
(4) 環境配慮及び耐久性	<ul style="list-style-type: none"> ・総合的な指標（CASBEE名古屋）に基づき環境に配慮され、環境性能の高い計画となっているか。 ・エネルギー消費量の削減、資源リサイクル等環境負荷の低減など環境に配慮した計画となっているか。 ・採用する部材及び仕上げは、長寿命化、耐久性、メンテナンス性を配慮した仕上計画となっているか。 ・躯体及び配管スペースは、耐久性及びメンテナンス性を有する計画となっているか。 	4
(5) 周辺環境への配慮等	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺への日影、圧迫感、騒音などの影響を低減する計画となっているか ・周辺の景観に配慮した外観デザインとなっているか。 ・周辺の防犯、環境等に配慮した施設配置及び外構計画となっているか。 	5
(6) 品質管理・維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施工における品質管理の手段・方法は効果的か。 ・ランニングコストの低減を図れているか。 ・運用段階における維持管理計画（修繕計画を含む）は、品質維持、長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの低減を図る計画となっているか。 	4
4 民間施設計画		9
(1) コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の利便性向上及び活性化につながる計画となっているか。 ・防災、防犯、災害時の取組みなど地域への貢献が考慮されているか。 ・庁舎施設等と併設する施設としてふさわしいものとなっているか。 	3

評価項目	評価内容	配点
(2) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境等を踏まえた適切な建築計画となっているか。 ・提案された事業に応じた適切な建築計画となっているか。 ・近隣への配慮（日影、騒音、自動車の出入り等）がなされているか。 	3
(3) 経営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・投資計画、収支計画、運営計画など、適切かつ安定的なものとなっているか。 ・類似の開発事業の実績を有しているか。 	3
合計点		60

評価の結果は次表のとおりである。(表5参照)

表5 技術評価の結果

評価項目	配点	竹中工務店 グループ	戸田建設 グループ	矢作建設工業 グループ
技術評価点	60	46.400	40.650	42.900
1 事業計画	10	7.350	7.350	7.550
(1) 本事業に関する基本的な考え方	3	2.250	2.250	2.100
(2) 事業執行体制	3	2.100	2.100	2.250
(3) 協議体制	4	3.000	3.000	3.200
2 全体施設計画	13	9.350	8.850	9.300
(1) 全体配置計画	4	3.200	2.800	2.600
(2) 駐車場・駐輪場計画	4	2.400	3.000	2.800
(3) 全体工程計画	2	1.500	1.400	1.500
(4) 施工計画	3	2.250	1.650	2.400
3 庁舎施設計画	28	23.250	17.700	20.050
(1) 庁舎施設	7	6.650	3.850	4.900
(2) 区民利用施設	4	3.600	2.800	2.600
(3) 災害時の対応への配慮等	4	2.800	2.800	3.000
(4) 環境配慮及び耐久性	4	3.000	2.400	3.000
(5) 周辺環境への配慮等	5	4.000	3.250	3.750
(6) 品質管理・維持管理計画	4	3.200	2.600	2.800
4 民間施設計画	9	6.450	6.750	6.000
(1) コンセプト	3	2.250	2.400	2.100
(2) 施設計画	3	2.250	2.100	1.650
(3) 経営計画	3	1.950	2.250	2.250

(ウ) 入札価格の確認

市において、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内にあることを確認した。その結果、すべての入札参加者の入札価格が予定価格の範囲内であった。

表 6 入札価格の確認

区分		竹中工務店 グループ	戸田建設 グループ	矢作建設工業 グループ
庁舎施設	入札価格	7,250,000,000 円	7,370,000,000 円	7,345,000,000 円
	入札価格／予定価格	96.07%	97.66%	97.33%
民間施設	入札価格	682 円/m ²	700 円/m ²	700 円/m ²
	入札価格／予定価格	100.00%	102.64%	102.64%

※入札価格及び予定価格は、消費税及び地方消費税を除く。

庁舎施設の予定価格 7,546,296,000 円

民間施設の予定価格 682 円/m² (下限価格)

入札価格／予定価格の割合の端数は、小数点以下第 3 位を四捨五入。

(エ) 価格評価

落札者決定基準に定める計算式に従い、各入札参加者の入札価格を 40 点満点で得点化した。評価の結果は次表のとおりである。(表 8 参照)

表 7 価格評価点の配点

評価内容	配点
庁舎施設に関する入札価格	38
民間施設に関する入札価格	2
合 計	40

庁舎施設価格評価点 = 38 点 × (入札参加者中最低の入札価格 / 各入札参加者の入札価格)

民間施設価格評価点 = 2 点 × (各入札参加者の入札価格 / 入札参加者中最高の入札価格)

表 8 価格評価点

評価項目	配点	竹中工務店 グループ	戸田建設 グループ	矢作建設工業 グループ
価格評価点	40	39.949	39.381	39.509
庁舎施設価格評価点	38	38.000	37.381	37.509
民間施設価格評価点	2	1.949	2.000	2.000

(オ) 最優秀提案者の選定

価格評価点（40点満点）と技術評価点（60点満点）を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案を行った竹中工務店グループを最優秀提案者として選定した。

表9 総合評価点

区分	竹中工務店 グループ	戸田建設 グループ	矢作建設工業 グループ
価格評価点 (40点満点)	39.949点	39.381点	39.509点
技術評価点 (60点満点)	46.400点	40.650点	42.900点
総合評価点 (100点満点)	86.349点	80.031点	82.409点
順位等	最優秀提案	3位	2位

表10 最優秀提案者

グループ名	構成員	業務分担
竹中工務店 グループ	株式会社竹中工務店名古屋支店（代表法人）	設計・施工
	株式会社伊藤建築設計事務所	工事監理
	総合メディカル株式会社名古屋支店	民間施設

4 審査講評

(1) 個別講評

◇竹中工務店グループ

- ・「まちのエンガワ」という区民に受け入れられやすく、これからの区役所等の庁舎として新しく、明るいコンセプトを打ち出している。また、広場に面した回廊をエンガワと称し、行政と区民との接点を広げることを意図している。
- ・車両動線と歩行者動線が明快に区分されている。また、多目的広場に沿って歩行者に優先的な通路や溜まりが設けられ、歩行者の安全性が確保されている。
- ・庁舎施設について免震構造が採用されており、災害時の防災拠点として安全性の高い庁舎計画となっている。
- ・庁舎施設について、まちの交流拠点としての市民利用の機能が多目的広場に面して集中的に設けられている。階段・エレベーター等の利用者動線についても多目的広場に面しており、来庁者にとってわかりやすい構成となっている。
- ・庁舎と多目的広場との一体性が強く、多目的広場の計画が地域住民との接点を意識されたものである。また、コンサートやマルシェ等、交流拠点機能と多目的広場の運用方法も魅力的である。
- ・周辺環境への配慮として、緑化率を大きくしている。
- ・防犯対策として死角を作らない配慮がされている。

- ・庁舎施設は CASBEE 名古屋 S ランク及び ZEB Ready を目標値とし、環境性能に配慮されている。
- ・ライフサイクルコストの削減が期待できる計画となっている。
- ・庁舎施設利用者と民間施設利用者の車両動線が分離されている。

◇戸田建設グループ

- ・旧本陣小学校跡地への移転という点を強く意識し、住民の理解が得られるよう配慮されている。
- ・車両動線と歩行者動線が明快に区分されている。また、多目的広場に沿って歩行者に優先的な通路や溜まりが設けられ、歩行者の安全性が確保されている。
- ・免震床システムが災害時対応の必要性の高い部分に採用された庁舎計画となっている。
- ・庁舎施設は CASBEE 名古屋 S ランク及び ZEB Ready を目標値とし、環境性能に配慮されている。
- ・庁舎施設利用者と民間施設利用者の車両動線が分離されている。

◇矢作建設工業グループ

- ・長期的な視野に立ち、継続的に建て替えが可能な配置計画となっている。
- ・庁舎施設について、施設を利用する職員や区民利用の観点からも合理的な平面計画となっている。また、庁舎の平面計画がシンプルであることに伴い、施工計画が明快である。
- ・庁舎施設について免震構造が採用されており、災害時の防災拠点として安全性の高い庁舎計画となっている。
- ・周辺環境への配慮策として、様々な環境負荷低減手法が具体的に計画されている。
- ・庁舎施設は CASBEE 名古屋 S ランクを目標値とし、環境性能に配慮されている。
- ・民間施設は 24 時間営業のコンビニとすることで防犯対策に配慮している。

(2) 総括

参加した 3 グループの技術提案は、いずれも意欲的で創意工夫にあふれ、随所に市が予め提示した要求水準を上回る提案内容を含むものであった。また、各グループの経験、ノウハウ等を活用することで、「市設建築物再編整備の方針」（平成 27 年 9 月）に掲げられた周辺施設の集約化等による複合施設整備の実現と、民間施設の導入による地域の利便性向上や活性化等が期待されるものであった。

最優秀提案となった竹中工務店グループの提案は、各評価項目において概ね高い評価を受けた。とりわけ庁舎施設計画は、庁舎施設と多目的広場の一体的な運用による区役所等と地域住民とのコミュニケーションの活性化が期待される計画であり、極めて高い評価を受けた。

落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行った結果、竹中工務店グループを最優秀提案者に選定した。

今後、竹中工務店グループが市と事業契約及び定期借地権設定契約を締結し、本事業を実施する際には、提案内容を確実に遂行することは当然のこと、次の点についても十分配慮し、市とのパートナーシップのもとで本事業の更なる向上に努めるよう要望する。

- ・庁舎施設と民間施設の駐車場出入口が同じであるため、渋滞が起こらないように引き続き検討を行うこと

- ・多目的広場と区民利用施設の具体的な運用について、区民の意見も踏まえて検討を行うこと
- ・民間施設事業について、これまでの事業実績を基に、提案された経営計画の実現に向けた具体的な検討を行うこと

最後に、3グループから提出をいただいた技術提案は、いずれも本事業の趣旨を十分理解した素晴らしい内容であった。本事業に対する熱意ある提案に対して高く評価しており、重ねてここに深く感謝を申し上げる。