

大宮区役所新庁舎整備事業

客 観 的 評 価

平成28年5月2日

さいたま市

「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 8 条第 1 項の規定により、大宮区役所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 11 条第 1 項の規定により民間事業者の選定に関する客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 28 年 5 月 2 日

さいたま市長 清水 勇人

大宮区役所新庁舎整備事業の事業者選定結果について

第 1 事業の概要

1 事業名称

大宮区役所新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

2 対象となる公共施設等の概要

(1) 建設予定地

- ア 所在地 : さいたま市大宮区吉敷町 1 丁目 1 2 4 番 1
イ 敷地面積 : 7,693.24 m²
ウ 地域・地区等 : 商業地域、第一種住居地域、準防火地域、
風致地区、景観誘導区域

(2) 施設の概要

機 能	施 設	基準面積
庁舎機能	大宮区役所、北部都市・公園管理事務所、北部建設事務所、大宮駅東口まちづくり事務所、氷川参道対策室、(仮称)北部市税事務所、障害者更生相談センター、供用諸室（会議室、倉庫等）、その他諸室（関係団体、金融機関等）	13,700 m ²
図書館機能	新大宮図書館	2,400 m ²
交流機能	(仮称) ふれあいスペース カフェ	1,600 m ²
	合計	17,700 m ²

3 事業の目的

さいたま市（以下「本市」という。）では、昭和41年に竣工した大宮区役所庁舎について、耐震化調査を行い、耐震化工法を検証するとともに、市民や職員の安全確保、庁舎のバリアフリー化、環境負荷軽減、ライフサイクルコストの低減等の対策を検討してきた。その結果、耐震改修の選択が困難であることから、本事業により新築建て替えを行う方針とした。

本事業では、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」及び「さいたま市公共施設マネジメント計画」に基づき、大宮区役所新庁舎（以下「本施設」という。）を現在の庁舎機能のほか、（仮称）北部市税事務所及び新大宮図書館を導入した複合施設として整備する。

また、本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」（以下「PFI法」という。）に基づき実施することで、民間事業者の創意工夫の発揮による「大宮区役所新庁舎基本計画」に定めた基本方針の達成、公共サービスの質の向上及び財政負担の縮減等を目的とする。

4 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成51年3月末日までとする。

5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は埼玉県大宮合同庁舎を解体のうえ、当該敷地（計画地）に本施設の設計、建設を行った後、本市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運營業務を実施するBT0方式（Build Transfer Operate）とする。

6 事業範囲

本事業を行うことと選定された事業者（以下「選定事業者」という。）は、特別目的会社の設立後、市と仮契約を結び、議会の議決による本契約が成立後、提案書を基に「大宮区役所新庁舎整備事業に関する契約書」により示される内容の業務を行う。

具体的な業務の範囲は、次のとおりである。選定事業者が、埼玉県大宮合同庁舎の解体業務及び大宮区役所新庁舎等（以下「本施設等」という。）の設計・建設業務を行い、竣工後本施設等を市に引渡し、所有権移転のうえ本施設等の維持管理並びに運營業務を遂行することを事業の範囲とする。

- (1) 設計業務
- (2) 建設・解体業務
- (3) 維持管理業務
- (4) 運營業務

7 事業のスケジュール（予定）

本事業に係わるスケジュール（予定）は次のとおりとする。

- ・ 基本協定の締結 平成28年4月
- ・ 事業仮契約の締結 平成28年5月上旬
- ・ 事業契約に係わる議会議決 平成28年6月
- ・ 設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務 平成28年7月～平成31年3月
- ・ 施設の所有権の移転 平成31年3月31日（予定）
- ・ 施設の供用開始 平成31年5月中
- ・ 維持管理業務及び運営業務 平成31年3月31日（予定）～平成51年3月31日

第2 審査の概要

1 審査の体制

市が実施する PFI 事業等に関し必要な事項を審査するため設置された「さいたま市 PFI 等審査委員会」（以下「委員会」という。）において、PFI 法第7条の規定による特定事業の選定、PFI 法第8条第1項の規定による民間事業者の選定及び、このほか必要な事項の審査を行った

本事業における落札者の選定において、公正性及び透明性を確保するとともに、幅広い専門的見地からの意見を参考とすることを目的に、常任委員 5 名のほか、本事業における臨時委員 3 名を加え委員会を構成した。

【常任委員】

委員長	安登 利幸（亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科 教授）
委員	石川 恵子（日本大学経済学部 教授）
	大西 律子（目白大学社会学部地域社会学科 教授）
	倉斗 綾子（千葉工業大学工学部デザイン科学科 准教授）
	中村 欣央（株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長）

【本事業における臨時委員】

作山 康	（芝浦工業大学システム理工学部環境システム学科 教授）
小島 鉄朗	（さいたま市大宮区役所 区長）
榎本 寛	（さいたま市教育委員会事務局 中央図書館 館長）

※平成 28 年 3 月 28 日現在

2 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）のほか、設計、建設、維持管理及び運営に関する技術やノ

ウハウが求められることから、提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）について総合的に評価する総合評価一般競争入札方式(地方自治法施行令第167条の10の2)を採用した。

3 審査の手順

(1) 一次審査

市は、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき入札参加資格要件について審査した。

(2) 二次審査（事業者提案）

1) 入札価格の確認

市は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格以下であることを確認した。

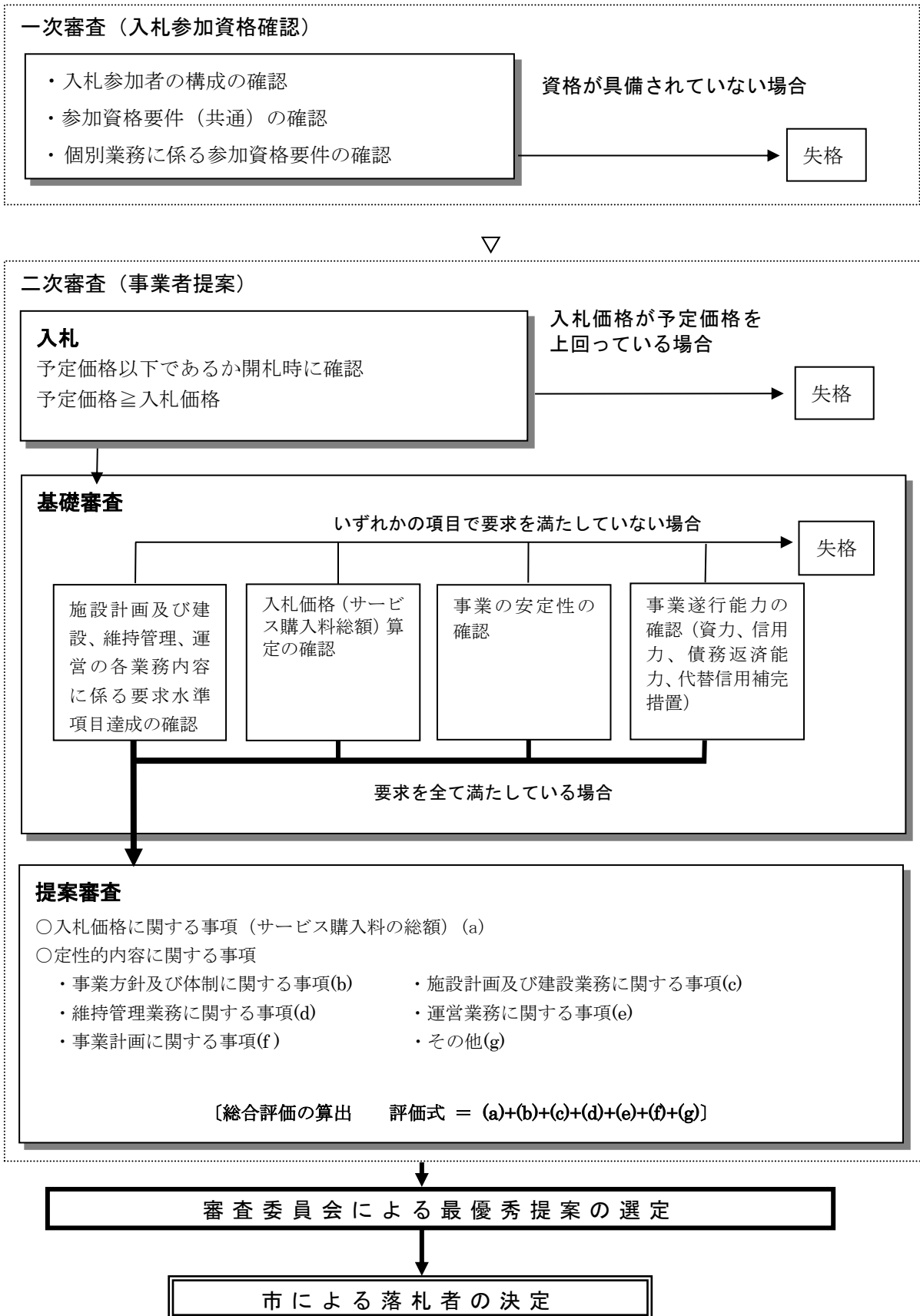
2) 基礎審査

市は、提案内容が、①要求水準を満たしているか、②入札価格（サービス購入料の総額）の算定が入札説明書等で示す前提条件に従っているか、③事業の安定性が確保されているか否か、入札参加者が、④資力その他の面から本事業を遂行するに足る能力があると認められるかについて確認した。

3) 提案審査

委員会は、提案書等に記載された提案価格以外の内容について、落札者決定基準に示す審査項目の得点化法にしたがってそれぞれ得点化を行い、提案価格以外の審査項目の得点と提案価格における得点の合計（総合点）が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定する。

審査の流れ



5 審査の経過

本事業に係る委員会等の開催日および審議・打合せ内容等は次のとおりである。

開催日	内容
平成 27 年 7 月 20 日	第 1 回委員会開催（事業内容説明）
平成 27 年 8 月 6 日～10 日	各委員個別説明（実施方針、要求水準書（案）について）
平成 27 年 8 月 28 日	実施方針及び要求水準書（案）の公表
平成 27 年 10 月 13 日～16 日	各委員個別説明（特定事業の選定、落札者決定基準について）
平成 27 年 10 月 20 日	第 2 回委員会開催（特定事業の選定、落札者決定基準について）
平成 27 年 11 月 16 日	特定事業の選定の公表 入札公告
平成 28 年 3 月 7 日～11 日	各委員個別説明（提案審査について）
平成 28 年 3 月 28 日	第 4 回委員会開催（提案審査審議・最優秀提案者選定）

第 3 事業者選定結果

1 一次審査

平成 28 年 1 月 18 日から 22 日までの間に、次のグループから競争入札参加申込兼資格確認申請書の提出があった。グループの構成は次に示すとおりであり、一次審査（入札参加資格確認）の結果、全ての申請者が入札説明書に示した入札参加資格要件を満たしていることを確認した。

なお、提案審査にあたっては、評価の公平性を担保する意図から、グループ名・構成企業名を伏せて行うため、提案受付番号を呼称とすることとした。

代表企業	構成員	協力会社
大成建設株式会社 (提案受付番号 1 4 2 5)	株式会社佐伯工務店 柏木建設株式会社 東京ビジネスサービス株式会社 毎日興業株式会社 アシマ株式会社 株式会社図書館流通センター 株式会社小学館集英社プロダクション	株式会社久米設計 シーラカンスケイアンドエイチ株式会社 コクヨマーケティング株式会社
清水建設株式会社 関東支店 (提案受付番号 1 5 4 5)	清水建設株式会社 株式会社松永建設 株式会社東急コミュニティー 株式会社クリーン工房 株式会社図書館流通センター	株式会社佐藤総合計画

2 二次審査

(1) 入札価格の確認

平成28年2月19日に入札及び提案書等の提出があり、市において提案書の提出を確認した後、入札書の開札を行った。

入札参加者の入札価格は、次に示すとおりであり、市の設定した予定価格の範囲内であった。

グループ名	入札価格（単位：円）
提案受付番号 1 4 2 5	18,318,779,264
提案受付番号 1 5 4 5	18,795,279,131

予定価格	20,002,808,000
------	----------------

※消費税及び地方消費税を除く額である。

(2) 基礎審査

各入札参加者の提案書等について、市は、「第2 審査の概要 4 審査の手順」で示す手順に従い、基礎審査を行なった。

審査の結果、提案内容が、①要求水準を満たしていること、②入札価格（サービス購入料の総額）の算定が入札説明書等で示す前提条件に従っていること、③事業の安定性が確保されていること、入札参加者が、④資力その他の面から本事業を遂行するに足る能力があると認められることの4つの条件を全ての入札参加者が満たしていた。

(3) 提案審査

各入札参加者の提案書等の「入札価格に関する事項」と「定性的内容に関する事項」について、委員会において総合的に評価のうえ得点化した。

1) 入札価格に関する事項

① 配点及び得点化方法

配点400点に対し、次の算式により得点を付与した。

$$\text{入札価格に関する事項の得点} = (\text{最低入札価格} \div \text{入札価格}) \times 400$$

② 得点

開札結果による各入札参加者の得点は以下のとおりであった。（小数点第3位以下切捨て）

グループ名	得点
提案受付番号 1 4 2 5	400.00
提案受付番号 1 5 4 5	389.86

2) 定性的内容に関する事項

① 定性的内容に関する得点化方法

定性的内容に関する事項（性能評価）について、提案書の内容を落札者決定基準に示す審査項目ごとに評価の視点に従い、次に示すAからEまでの5段階で評価し得点化した。

各審査項目の得点は各審査委員の付した評点の平均点とし、平均点は最高点及び最低点を付した審査委員の評点を除いて算出した。

最高点及び最低点を付した審査委員が複数いる場合は、各々1者の評点のみを除くものとした。

評価	評価の意味	得点化方法
A	特に優れている	配点×100%
B	AとCとの中間程度	配点×75%
C	優れている	配点×50%
D	CとEとの中間程度	配点×25%
E	要求水準は満たしているが、優れた提案はない	配点×0%

② 得点

各入札参加者の定性的内容に関する得点は、次のとおりであった。

審査項目	配点	提案番号 1 4 2 5	提案番号 1 5 4 5
II. 定性的内容に関する事項	600点	379.25	372.50
1. 事業方針及び体制に関する事項 (b)	90点	56.75	56.25
(1) 本事業に関する基本的な考え方	20点	11.00	12.00
(2) 事業実施体制の構築能力	20点	12.00	13.00
(3) 地域経済への配慮	50点	33.75	31.25
① 設計・建設段階での配慮	35点	26.25	19.25
② 維持管理・運営段階での配慮	15点	7.50	12.00
2. 設計、建設・解体及び施設計画に関する事項 (c)	275点	170.25	167.00
(1) 各業務に関する基本的な考え方	10点	5.50	5.50
(2) 各業務に関する実施体制	10点	6.00	6.50
(3) 屋内施設の各室計画	180点	115.00	110.00
① 建物配置計画、アプローチ計画、駐車場・駐輪場計画、外構計画	40点	28.00	26.00
② ゾーニング・動線計画、断面計画	50点	32.50	32.50
③ 外観計画、内外装計画、サイン計画	40点	28.00	24.00
④ 環境配慮計画、設備計画	30点	15.00	16.50

⑤ 防災計画、防犯計画	10点	5.50	5.50
⑥ 施工計画	10点	6.00	5.50
(4)各機能計画	75点	43.75	45.00
① 庁舎機能	25点	13.75	13.75
② 図書館機能	25点	15.00	16.25
③ 交流機能	25点	15.00	15.00
3. 維持管理業務に関する事項 (d)	70点	43.00	44.00
(1)各業務に関する基本的な考え方	10点	6.00	6.00
(2)各業務に関する実施体制	10点	6.00	6.00
(3)業務計画	50点	31.00	32.00
① 施設の保守管理に関する業務	10点	6.50	7.00
② 警備業務	10点	6.50	7.00
③ 修繕、更新業務	30点	18.00	18.00
4. 運営業務に関する事項 (e)	105点	72.50	69.25
(1)各業務に関する基本的な考え方	10点	6.50	7.00
(2)各業務に関する実施体制	10点	6.50	6.00
(3)大宮図書館運営業務	50点	36.00	33.50
① 運営方針、開館日・開館時間	5点	3.75	3.50
② 運営体制、職員の資質及び研修	15点	10.50	11.25
③ 図書館業務、利用者意見の反映	15点	11.25	9.00
④ 新規サービスの提案	15点	10.50	9.75
(4)(仮称)ふれあいスペース運営業務	20点	12.50	12.50
① 施設貸出業務	10点	5.50	6.50
② イベント開催業務(要求及び提案事項)	10点	7.00	6.00
(5)その他運営業務	15点	11.00	10.25
① カフェ運営業務	10点	7.50	7.00
② コンビニ運営業務	5点	3.50	3.25
5. 事業計画に関する事項(f)	50点	30.50	30.50
(1)資金調達の確実性	10点	6.50	6.50
(2)事業計画の確実性及び安定性	10点	12.00	13.00
(3)リスク管理の方針	20点	12.00	11.00
6. その他(g)	10点	6.25	5.50
(1)総合性	5点	3.25	3.00
(2)審査項目にない提案	5点	3.00	2.50

3) 総合評価に関する事項

入札価格に関する事項の得点（価格点）と定性的内容に関する事項の得点（性能評価点）を合計した結果、各入札参加者の得点は、次のとおりとなった。

入札参加者	提案番号 1 4 2 5	提案番号 1 5 4 5
価 格 点	400.00	389.86
性能評価点	379.25	372.50
総合評価点	779.25	762.36
順 位	1	2

3 提案の選定

委員会は、落札者決定基準に基づき、最も得点の高い提案をした提案受付番号 1 4 2 5 のグループを構成する以下の企業を、最優秀提案者として市へ答申した。

代表企業	構成員	協力会社
大成建設 株式会社 (提案受付番号 1 4 2 5)	株式会社 佐伯工務店 柏木建設 株式会社 東京ビジネスサービス 株式会社 毎日興業 株式会社 アシマ 株式会社 株式会社 図書館流通センター 株式会社 小学館集英社プロダクション	株式会社 久米設計 シーラカンステイアンドエイチ 株式会社 コクヨマーケティング 株式会社

第5 落札者の決定

市は、委員会による最優秀提案者の選定結果の答申を受け、次の者を落札者として決定した。

落札者名：大成建設株式会社を代表企業とする大成建設グループ

第6 財政負担の削減効果（VFM）

最優秀提案者の入札価格に基づき、本事業をPFI事業で実施する場合の市の財政支出について、市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、次表に示すとおり14.43%削減される見込みとなった。

財政負担の削減効果（VFM）

PFI方式の導入による財政支出の削減率	14.43%
---------------------	--------