

八戸合同庁舎整備事業
審査講評

青森県

八戸合同庁舎整備事業者選定委員会

八戸合同庁舎整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、青森県（以下「県」という。）が令和5年4月21日に公告した「八戸合同庁舎整備事業」（以下「本事業」という。）の総合評価一般競争入札に係る事業者提案について、提案審査書類及び入札価格の定量化審査により総合的に審査を行ったので、選定委員会における審査の結果をとりまとめた審査講評をここに報告する。

令和5年12月28日

八戸合同庁舎整備事業者選定委員会 委員長 難波 悠

目 次

I. 事業概要	1
1. 事業名称	1
2. 事業対象施設	1
3. 対象業務	2
4. 事業方式	3
5. 事業期間	3
II. 審査方法等入札手続等に関する事項	4
1. 選定の方式	4
2. 落札者決定までの経過	4
3. 選定委員会の設置	4
4. 選定委員会の開催経過	5
5. 落札者決定の手順	6
6. 審査方法	6
III. 落札候補者の選定結果	14
1. 参加資格確認	14
2. 提案審査書類の基礎審査	15
3. 提案審査書類の定量化審査	15
4. 入札価格の定量化審査	19
5. 総合評価値の算定	19
6. 落札候補者の選定	19
IV. 県の財政負担見込額の比較（客観的な評価の結果）	20
1. 客観的な評価の実施	20
2. 財政負担額の削減効果	20
V. 総評	21

I. 事業概要

1. 事業名称

八戸合同庁舎整備事業

2. 事業対象施設

(1) 事業対象施設

本事業の対象施設は、以下の施設とする（これらを集約し新たに整備する施設を以下「新庁舎」という。）。

- ア 八戸合同庁舎
- イ 三戸地方保健所
- ウ 八戸児童相談所
- エ 三八地域県民局地域農林水産部農村整備庁舎
- オ 三八地域県民局みなと分庁舎
- カ その他施設（駐車場、外構等）

(2) 施設構成

新庁舎及び駐車場棟（これらを総称し以下「本施設」という。）に入居する部署等は以下のとおりである。

施設	入居部署等		現在入居している庁舎
新庁舎	地域整備部	地域整備部	八戸合同庁舎
		八戸港管理所	三八地域県民局みなと分庁舎
	地域農林水産部	地域農林水産部	八戸合同庁舎 三八地域県民局地域農林水産部農村整備庁舎
		三八地方水産事務所	三八地域県民局みなと分庁舎
	地域連携部		八戸合同庁舎
	環境管理部		八戸合同庁舎
	地域健康福祉部	保健総室	三戸地方保健所・八戸児童相談所
		こども相談総室	三戸地方保健所・八戸児童相談所
		福祉総室	八戸合同庁舎
	県税部		八戸合同庁舎
	三八教育事務所		八戸合同庁舎
	財務指導課		八戸合同庁舎
	その他諸室（パスポート窓口、工事検査課）		八戸合同庁舎

	共用部	—
	駐車場	—
駐車場棟	駐車場（公用車）	—

3. 対象業務

県及び事業者は、それぞれ以下の業務を実施するものとする。

ア 事業者が実施する業務

本事業に関し、事業者が実施する業務範囲は以下のとおりである。

(7) 新庁舎の設計業務

- ・ 事前調査等業務
- ・ 新庁舎の設計及び関連業務

(イ) 新庁舎の建設業務

- ・ 新庁舎の建設及び関連業務
- ・ 什器備品の調達支援業務
- ・ 移転支援業務
- ・ 引渡し業務

(ウ) 新庁舎の工事監理業務

(エ) 現庁舎等の解体及び改修業務

- ・ 現庁舎等の解体・改修設計及び関連業務
- ・ 現庁舎等の解体・改修工事及び関連業務
- ・ 駐車場棟の工事監理業務
- ・ 駐車場棟の引渡し業務

(オ) 維持管理業務

- ・ 建築保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 修繕業務

(カ) 運営業務

- ・ 受付・案内業務

- ・ 電話交換業務

(キ) SPC 運営管理等業務

- ・ プロジェクトマネジメント業務
- ・ 経営管理業務

イ 県が実施する業務

以下の業務については、本事業の範囲とはせず、県が実施するものとする。

- (7) 什器・備品の調達、新庁舎への設置業務
- (イ) 什器・備品の廃棄業務
- (ウ) 集約対象施設から新庁舎への移転業務
- (エ) 福利厚生施設（売店等）の運営業務
- (オ) 庁舎事務（受付・案内業務及び電話交換業務を除く）

4. 事業方式

本事業は、事業者が新庁舎の設計業務、新庁舎の建設業務及び新庁舎の工事監理業務（以下これらを総称して「施設整備業務」という。）を行った後に、県に対し新庁舎の所有権を移転した上で維持管理業務及び運営業務（以下これらを総称して「維持管理・運営業務」という。）を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式として実施する。また、現庁舎等については、解体及び改修業務を行った後に、維持管理・運営業務を行う R0 (Rehabilitate-Operate) 方式として実施するものとする。

5. 事業期間

事業スケジュールは、以下のとおりを予定している。

区分	時期
事業契約の締結	令和6年3月頃
施設整備業務期間	令和6年4月～令和9年3月
新庁舎の引渡し期限	令和9年3月31日
現庁舎等の解体及び改修業務期間	～令和10年5月31日（ただし、解体・改修工事の着手は、新庁舎の供用開始日以降とすること。）
維持管理・運営業務期間	令和9年4月1日～令和24年3月31日 （ただし、駐車場棟の維持管理業務は、駐車場棟の引渡しの翌日に開始すること。）
新庁舎の供用開始※日	令和9年6月1日
事業終了	令和24年3月31日

※「供用開始」は、一般来庁者へのサービスの開始を意味する。

II. 審査方法等入札手続等に関する事項

1. 選定の方式

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）によるものとする。

なお、本事業はWTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）が適用される。

2. 落札者決定までの経過

落札者決定の経過は、以下のとおりである。

時期	内容
令和5年4月21日	入札の公告及び入札説明書等の公表
令和5年4月28日	入札参加資格に関する質問の提出締切
令和5年5月12日	入札説明書等に関する質問（入札参加資格に関する事項以外）の提出締切
令和5年5月19日	入札参加資格に関する質問に対する回答の公表
令和5年6月2日	参加表明に関する提出書類及び参加資格確認書類等の受付締切
令和5年6月19日	入札説明書等に関する質問（入札参加資格に関する事項以外）に対する回答の公表
令和5年6月19日	参加資格確認結果の通知
令和5年6月30日	入札説明書等に関する個別対話に参加するための申込書及び質問書の受付締切
令和5年7月20日	個別対話の実施
令和5年9月27日	入札書等、事務局確認書類及び提案審査書類の提出期限
令和5年11月13日	プレゼンテーションの実施
令和5年12月27日	落札者の決定

3. 選定委員会の設置

落札者の決定にあたり、県は、PFI法第11条に規定する客観的な評価を行うために、以下の有識者等からなる選定委員会を設置した。

委員名簿

（敬称略、50音順）

氏名	所属・役職等
菊田 弘輝	北海道大学工学研究院 建築都市部門空間デザイン 准教授
小藤 一樹	八戸工業大学工学部工学科 建築・土木工学コース 教授
菅 孝	青森県三八地域県民局 局長
難波 悠	東洋大学大学院経済学研究科 公民連携専攻 教授

平澤 広明	青森県総務部財産管理課 課長
以下、前任の委員（令和5年3月まで）	
富谷 正行	元 青森県三八地域県民局 局長
山口 竜太	元 青森県総務部財産管理課 課長

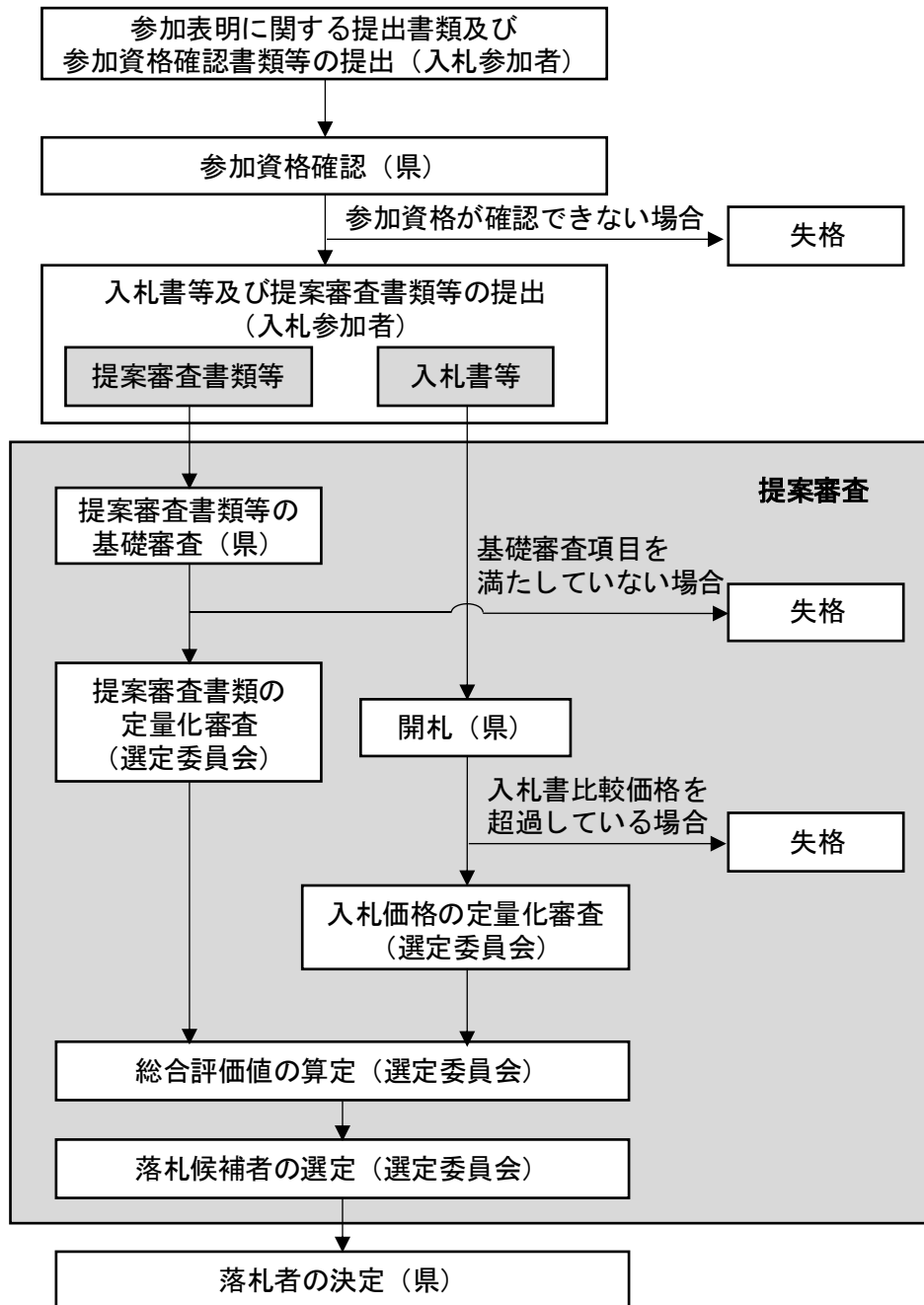
4. 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

時期	内容
令和5年1月10日	第1回選定委員会 (事業概要、実施方針等の公表、事業者の募集・選定スケジュールに関する説明・審議)
令和5年3月2日	第2回選定委員会 (実施方針等に対する質問・意見の提出状況等経過報告、落札者決定基準に関する審議)
令和5年3月17日	第3回選定委員会 (落札者決定基準に関する審議、今後のスケジュール確認)
令和5年11月1日	第4回選定委員会 (経過報告、提案審査書類に関する審議)
令和5年11月13日	第5回選定委員会 (プレゼンテーション、提案審査書類の定量化審査、入札価格の定量化審査、総合評価値の算定、落札候補者の選定)

5. 落札者決定の手順

落札者決定の手順については、以下のとおりである。



6. 審査方法

本事業における落札者の決定は、総合評価一般競争入札方式に基づき、以下の手順で実施した。

(1) 参加資格確認

県は、提出された参加表明に関する提出書類及び参加資格確認書類等に基づき、入札説明書に記載の入札参加者の参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認する。なお、参加資格要件を満たしていることが確認できない

場合は失格とする。

(2) 提案審査

ア 提案審査書類等の基礎審査

県は、参加資格要件を満たした入札参加者が提出した事務局確認書類及び提案審査書類（以下「提案審査書類等」という。）について、提案審査書類等がすべてそろっていること、指定した様式に必要事項が記載されていること、提案審査書類等の頁数が指定した頁数制限を超えていないこと、その他入札説明書等に違反する記載がないこと等、書類に不備がないことを確認する。また、入札参加者から提出された提案審査書類等の各様式に記載された内容が、要求水準を満たしていることを確認する。書類に不備がある場合又は要求水準が満たされていない場合は、失格とする。

イ 提案審査書類の定量化審査

(7) 審査項目及び配点

選定委員会は、提案審査書類等の基礎審査項目を満たした入札参加者の提案審査書類に記載された内容について、本落札者決定基準に示す審査項目及び得点化方法に従って審査する。

選定委員会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案について、提案審査書類及び入札書の定量化審査を行う。

提案審査書類の定量化審査は、以下の大項目ごとに審査の上で得点を定める。

- 事業計画
- 施設計画
- 維持管理運営計画

大項目ごとの詳細な審査項目、配点、審査の視点及び対応様式は以下のとおり。

a. 事業計画（45点）

審査項目		配点	審査の視点
事業計画	①事業実施の基本方針	10点	・本事業の特性及び課題を踏まえた上で、事業の目的を達成し得る取組方針となっているか。 ・他の提案項目と整合が取れているか。 ・昨今の社会潮流を踏まえた取組方針が施設整備業務期間及び維持管理・運營業務期間それぞれについて提案されており、県内の代表事例となる先進性を有した提案となっているか。

審査項目		配点	審査の視点
	②実施体制、モニタリング	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・構成企業、協力企業等、事業者に関わる企業について、役割分担が明確化されているか。 ・本事業の目的の達成に寄与し、安定的かつ円滑な事業の推進に資する事業実施体制が、実績に裏付けされた形で構築されているか。 ・長期にわたり良質なサービスの安定的な提供に寄与する事業実施体制が、実績に裏付けされた形で構築されているか。 ・施設整備業務担当企業、現庁舎等の解体及び改修業務担当企業、維持管理業務担当企業並びに運營業務担当企業の横断的な調整方法が、具体性と実効性を備えて提案されているか。 ・安定的かつ円滑な事業の推進に資する、モニタリングの方法・内容が提案されており、その効果に期待ができるか。
	③資金調達計画及びリスク管理の方針	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達方法の具体性が認められる計画となっているか。 ・不測の資金需要に対する有効な対応が、具体的に示されているか。 ・事業の安定的な進捗に影響を与える可能性のあるリスクが認識されているか。 ・当該リスクを顕在化させないためのリスク対応策（保険の付保等を含む）及び顕在化した場合の対応について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。
	④地域への貢献	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備業務における地域の企業や地域の資材の積極的な活用方針が示されているか。 ・維持管理業務及び運營業務における地域の企業及び人材の育成又は活用について、具体的な方策が示されているか。 ・その他具体的かつ魅力的な地域貢献策が示されているか。

b. 施設計画（115点）

審査項目		配点	審査の視点
施設計画	①外観・ボリューム計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・立地特性を踏まえた上で、県の行政を担う重要な拠点としての風格を備えた外観計画となっているか。また、地域性のある素材を使用しつつ耐用年数にも配慮した機能性も兼ね備えた外観計画となっているか。 ・親しみやすくまちなみに開かれ周辺景観に調和した外観、外構・植栽計画となっているか。

審査項目	配点	審査の視点
		<ul style="list-style-type: none"> ・日影・騒音・光害等、周辺施設に配慮された配置・ボリューム計画となっているか。
②配置・動線計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場及び駐輪場の動線について、一般及び身障者用、車寄せや荷捌き用等の区分が明快かつ機能的に計画されているか。 ・来庁者にとってわかりやすい動線計画となっているか。 ・積雪寒冷地であることに配慮し、利用者の安全性等を確保するための工夫が具体的に示されているか。
③平面計画及び断面計画	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・職員の利便性や各部門、諸室の特性に合わせた平面計画となっているか。 ・災害発生時にも各施設の機能を発揮できる動線計画となっているか。 ・相談窓口などプライバシーに配慮が必要な諸室について動線計画上の配慮がなされているか。 ・来庁者の動線と職員の動線が明確に区分され、情報管理などにも配慮された計画となっているか。 ・執務室は十分な自然採光、自然通風が得られるなど、快適に業務を行える空間となっているか。 ・職員にとって使いやすく、交流を促す休憩スペースや多様なシーンに対応可能な打ち合わせスペースが十分に提案されているか。
④内装計画及びサイン計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性に配慮した、わかりやすく統一されたサイン計画となっているか。 ・ユニバーサルデザインに配慮するための工夫が具体的に示されているか。 ・優れた内装・サイン計画を実現するための県との協議方法（協議の頻度、協議のポイント・論点となる事項等）が具体的に示されているか。 ・職員の使い勝手、働き方等の変化への柔軟性や働きやすい執務空間の実現等を考慮した什器備品の選定方針が提案されているか。 ・経済合理性や資源の有効活用性を考慮した什器備品の調達支援業務の方針が提案されているか。
⑤防災性	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・より優れた防災性を有し、地震や水害等の災害発生時における早期復旧に配慮された施設計画が具体的に示されているか。 ・防災性能を高めるための具体的な施設・設備計画が示されているか。

審査項目	配点	審査の視点
		<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の行政機能の維持及び災害対策支部としての機能を発揮するための配慮が十分なされた提案となっているか。
⑥施設の柔軟性	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的な用途転換や働き方改革等による利用形態の変更に対応可能なフレキシビリティに配慮した施設計画となっているか。 ・複数の機能が含まれることを踏まえて、レイアウトのしやすい空間計画となっているか。 ・職員要望等を踏まえた施設計画とするための県との設計協議の方法（協議の頻度、協議のポイント・論点となる事項等）を具体的に想定した設計業務計画となっているか。
⑦メンテナンス性・DX	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンスや修繕のしやすさに配慮した設備計画、内装及び外装に関する提案がなされているか。 ・ライフサイクルコスト低減に資する多様な施設・設備計画上の工夫がなされているか。 ・DXによる将来的な施設利用形態の変更に对应できるよう、十分かつ適切な配慮がなされた配置計画となっているか。 ・建築物の情報をデータ化する等により、先進技術を活用した効率的な施設整備及び管理に向けた具体的な提案がなされているか。
⑧環境配慮	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・全国を代表する先駆的・先進的な環境性能が示されているか。 ・省エネ・創エネの取組に向けた具体的な工夫・提案が、適切な維持管理を見据えた上で、具体的に示されているか。 ・来庁者の環境啓発に寄与する施設・設備上の工夫が具体的に示されているか。
⑨設計・施工計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・県との設計協議の方法（協議の頻度、協議のポイント・論点となる事項等）を具体的に想定した設計業務計画となっているか。特に、建築設備について最適なボリュームを決定するための協議方法が示されているか。 ・什器備品の調達支援業務及び移転支援業務について、業務の進め方及び県との協議の方法（協議の頻度、協議のポイント・論点となる事項等）を具体的に想定した業務計画となっているか。また、確実に業務を履行可能な実施体制が提案されているか。 ・新庁舎の建設期間中並びに現庁舎等の解体及び改修工事期間中の周辺環境への配慮が具体的になされており、新庁舎建設中の現

審査項目	配点	審査の視点
		<p>庁舎、又は現庁舎等の解体撤去及び改修工事期間中の新庁舎への来庁者や職員への影響が少ない工事計画となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去及び施設整備の進捗上、重要となるポイントが識別された上で、定められた期日までに確実に竣工が可能なスケジュールとなっているか。

c. 維持管理運営計画 (50点)

審査項目	配点	審査の視点	
維持管理運営計画	①実施方針	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的の達成に寄与する維持管理業務及び運營業務の方針となっているか。 ・維持管理業務及び運營業務の方針を踏まえ、業務遂行上適切な人員の配置を見込んでおり、職員要望等に対して柔軟かつ迅速に対応可能な事業実施体制や業務実施計画となっているか。 ・事業終了時において、施設管理ノウハウや修繕の実施状況等の重要な項目に係る引き継ぎが漏れなく円滑になされるよう、引き継ぎの方法について具体的な提案がなされているか。
	②維持管理業務計画	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務計画が具体性を有しており、施設の特性を踏まえた内容となっているか。 ・災害時において県と緊密に連携可能かつ柔軟に対応できるPFI事業としてのBCP計画となっているか。 ・緊急時(非常時・災害時)の対応策及び県との連携体制が具体的に示されているか。
	③修繕業務計画	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の期間中のみならず、維持管理業務開始後45年間の修繕計画が合理的かつ具体的に示されているか。 ・施設を良好な状態に保つための維持管理業務期間中の経常修繕の計画が、合理的かつ具体的に示されているか。 ・大規模修繕抑制に資する各種対策が、具体的に示されているか。 ・大規模修繕の内容と発生時期が、合理的かつ具体的に示されているか。
	④DX	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・先進技術を活用した建築物のデータ化・可視化により効率的な管理を行う等、デジタルトランスフォーメーションに資する提案がなされているか。また、それらのデータを県に引き継ぐにあたっての方法・体制等が提案されているか。

審査項目		配点	審査の視点
			<ul style="list-style-type: none"> デジタルトランスフォーメーションに向けた検討を行う体制を整えているか。
	⑤エネルギーマネジメント	10点	<ul style="list-style-type: none"> エネルギーマネジメントにあたり活用するデータの内容及び活用方法のほか、施設整備で実施する環境配慮対策の効果検証及び運営段階での反映方法が具体的に提案されているか。 維持管理・運營業務期間中におけるエネルギー使用量（上下水使用量を含む）を低減させるための工夫が具体的に提案されているか。
	⑥受付・案内業務及び電話交換業務	5点	<ul style="list-style-type: none"> 必要十分な人数を確保するとともに、業務計画が具体的に示されているか。 サービス水準を継続的に改善していくための職員の研修・育成や、利用者のニーズ調査などの施策が具体的に示されているか。

(イ) 提案審査書類の審査項目ごとの得点化方法

提案審査書類の定量化審査においては、それぞれの審査項目について、次に示す5段階評価により採点する。

判断基準	評価	得点化方法
独自性のある具体的かつ優れた提案が多く認められる	A	配点×1.00
具体的かつ優れた提案が多く認められる	B	配点×0.75
具体的かつ優れた提案が認められる	C	配点×0.50
要求水準を超える具体的な提案はあるが優れた提案は認められない	D	配点×0.25
要求水準は満たしているが特筆すべき項目はない	E	配点×0.00

ウ 入札価格の定量化審査

入札価格の得点は、次に示す式により定量化のうえ算出する。なお、得点は小数第3位を四捨五入した値とする。

入札価格の定量化方法

<p>[入札価格に係る得点]</p> $= ([全入札参加者中の最低入札価格] \div [入札価格]) \times 90 [点]$

エ 総合評価値の算定

選定委員会は、提案審査書類の定量化審査における得点と、入札価格の定量化審査における得点を合計し、総合評価値を算出する。

総合評価値の算定式

〔総合評価値〕（300 点満点） ＝ 〔提案審査書類に係る得点〕（210 点満点） ＋ 〔入札価格に係る得点〕（90 点満点）

III. 落札候補者の選定結果

1. 参加資格確認

令和5年4月21日に入札公告を行い、令和5年6月2日までに参加表明及び参加資格確認書類等を受け付けたところ、4グループから申請があった。県は、参加資格確認の結果、4グループについて参加資格要件を満たしていることを確認した。また、県は、それぞれのグループの代表企業に対して参加資格要件を満たしていることを令和5年6月19日に書面にて通知した。

その後、入札書等、事務局確認書類及び提案審査書類の提出期限までに、1グループより参加辞退届の提出を受けたため、提案書を提出した者は以下の3グループであった。

受付 グループ名	チーム丑	チーム未	チーム酉
グループ名	熊谷組グループ	清水建設グループ	さんぱち未来パートナーズ
代表企業	株式会社熊谷組 東北支店	清水建設株式会社東北支店	鹿島建設株式会社東北支店
構成企業	株式会社石上建設 小幡建設工業株式会社 株式会社合人社計画 研究所 有限会社東北ビル総合管理	株式会社佐藤総合計画 東北オフィス 株式会社八州建築設計事務所 穂積建設工業株式会社 三菱電機ビルソリューションズ株式会社 北日本支社 三八五流通株式会社	株式会社平塚建築設計事務所 寺下建設株式会社 株式会社川島隆太郎建築事務所 太平ビルサービス株式会社 八戸支店 株式会社サン・コーポレーション
協力企業	株式会社昭和設計 仙台事務所 株式会社佐々木設計 株式会社総合設備コンサルタント 仙台事務所		株式会社 INA 新建築研究所 東日本支社

なお、選定委員会による審査にあたっては、審査の公平性を期すため、提案審査書類等すべての書類において各グループの企業名は伏せ、県により任意で付した受付グループ名で識別して審査を行った。

2. 提案審査書類の基礎審査

令和5年9月27日までに、参加資格要件を満たす3グループより入札書等及び提案審査書類等が提出された。

県は参加資格要件を満たした入札参加者が提出した提案審査書類等について、基礎審査を行った。提案審査書類等を提出した3グループは、いずれも県が要求する水準を満たしていたため、基礎審査に合格しているものと認められた。

3. 提案審査書類の定量化審査

選定委員会は、令和5年11月13日に提案審査書類の定量化審査を行った。審査に際しては、提案審査書類に関する入札参加者によるプレゼンテーション及び委員による提案内容に対するヒアリングを実施し審査を行った。

提案審査書類の定量化審査に関する得点結果は以下のとおりである。

審査項目		配点	チーム丑	チーム未	チーム酉
事業 計画	①事業実施の基本方針	10点	3.50点	6.00点	6.50点
	②実施体制、モニタリング	15点	6.00点	10.50点	9.00点
	③資金調達計画及びリスク管理の方針	5点	2.25点	2.75点	3.00点
	④地域への貢献	15点	6.00点	8.25点	9.75点
	小計	45点	17.75点	27.50点	28.25点
施設 計画	①外観・ボリューム計画	10点	3.00点	5.00点	7.00点
	②配置・動線計画	10点	3.00点	5.00点	5.00点
	③平面計画及び断面計画	15点	7.50点	10.50点	8.25点
	④内装計画及びサイン計画	10点	3.50点	6.00点	7.00点
	⑤防災性	20点	10.00点	13.00点	11.00点
	⑥施設の柔軟性	10点	4.50点	5.00点	6.50点
	⑦メンテナンス性・DX	15点	6.00点	8.25点	8.25点
	⑧環境配慮	15点	6.75点	10.50点	10.50点
	⑨設計・施工計画	10点	3.00点	6.00点	4.50点
	小計	115点	47.25点	69.25点	68.00点
維持 管理 運営 計画	①実施方針	10点	3.50点	6.00点	4.50点
	②維持管理業務計画	5点	2.25点	2.50点	2.75点
	③修繕業務計画	15点	6.75点	9.75点	6.75点
	④DX	5点	2.00点	2.50点	2.75点
	⑤エネルギーマネジメント	10点	4.50点	4.50点	5.00点
	⑥受付・案内業務及び電話交換業務	5点	1.75点	3.00点	2.25点
	小計	50点	20.75点	28.25点	24.00点
提案審査書類の定量化審査の得点		210点	85.75点	125.00点	120.25点

提案審査書類に関する各審査項目における講評は以下のとおりである。

(1) 事業計画

審査項目	講評
①事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも本事業の特徴及び重要性を理解した上で、基本計画、事業目的等を踏まえた本事業の取り組み方針が示されていました。 ・チーム未は、防災性や環境経済性を踏まえた取組方針の提案があった点を評価しました。 ・チーム酉は、先端技術の活用を想定した取組方針の提案があり、先進性を有する提案となっていた点を評価しました。
②実施体制、モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム未は、各企業実績について具体的に提案されていること、モニタリングの方法に関して実際の事業推進を想定した詳細な提案があった点を評価しました。 ・チーム酉は、地域の企業を積極的に巻き込み、主に施設整備期間中における協働体制が具体的に提案されている点を評価しました。
③資金調達計画及びリスク管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、資金調達方法やリスクの予防策・対応策について本事業の特性を踏まえた方針が示されていました。 ・チーム丑は、要求水準で付保を求める保険以外にも加入する提案があり、リスクへの対応に係る具体的な提案があった点を評価しました。
④地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム未は、青森県やこの地域ならではの提案が具体的かつ十分になされていた点を評価しました。 ・チーム酉は、地域の企業との連携が具体的であったこと、地域の企業による SPC への出資割合が高いなど、積極的かつ具体的な提案があった点を評価しました。一方で、事業対象地以外での取組に関する提案が多く、本事業ならではの取組提案が乏しい点について指摘がありました。

(2) 施設計画

審査項目	講評
①外観・ボリューム計画	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム丑は、地域の特徴を取り入れた外観計画となっていた点を評価した一方で、周辺の街並みと比較して建物高さが過大である点に懸念があると評価しました。 ・チーム未は、開口部を最小限とする外観としている点が環境性への配慮があるとされた一方で、従前の庁舎とのデザイン上の差がわかりづらく特徴に欠けるという評価となりました。 ・チーム酉は、ボリューム計画の考え方について具体的な提案がありました。また、県の行政を担う重要な拠点としての風格を備えるためのファサードデザインへの配慮があった点を評価しました。
②配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム未は、前面道路の交通量や交差点位置に配慮した車両出入口の計画、庁舎南側に配置する緑のオープンスペースやピロティ内に車いす用駐車場を配置するなど、独自の提案があった点を評

審査項目	講評
	<p>価しました。一方で、車両動線がエントランスプロティ前の1か所に集中するため安全性への懸念があるとの指摘がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チーム酉は、来庁者がアクセスしやすい位置に来庁者駐車場を配置することや、車いす以外の配慮が必要な方々が利用可能な駐車スペースを設けることについて高く評価しました。
③平面計画及び断面計画	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム丑は、職員や来庁者の利便性を考慮した計画であり、来庁者と職員の動線区分への配慮がなされていた点を評価しました。 ・チーム未は、昨今の働き方改革を踏まえた提案となっている点を高く評価しました。 ・チーム酉は、昨今の庁舎トレンドを反映した新規性のある提案がなされていること、1階フロアの視認性や利便性に優れた提案があった点を評価しました。一方で、子ども相談室への動線への配慮や職員用エレベーターの配置に係る配慮が不足しているとの指摘がありました。
④内装計画及びサイン計画	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、利用者の利便性などに配慮したサイン計画の方針が示されており、ユニバーサルデザインに配慮するための工夫が提案されている点を評価しました。
⑤防災性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、災害発生時の機能維持に向けた施設計画が具体的に提案されている点を評価しました。 ・チーム未は、防災性に配慮した施設及び設備に関する具体的な提案が最も多く、具体的であった点を評価しました。 ・チーム酉は、独自技術による高い防災性を備えた施設計画の提案があった点を高く評価しました。
⑥施設の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、将来的なレイアウト変更の可能性を十分に考慮した施設計画の提案がありました。
⑦メンテナンス性・DX	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム丑は、維持管理の容易性及びライフサイクルコスト低減に係る工夫の提案があった点を評価しました。 ・チーム未は、維持管理に配慮した設備に関する具体的な提案があり、ライフサイクルコストの低減にも配慮した計画となっている点を評価しました。 ・チーム酉は、メンテナンス性に配慮した提案を評価しました。
⑧環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、民間企業ならではのノウハウを活用し、各設備を工夫することにより高い環境性能を発揮する提案であることを評価しました。 ・チーム未は、省エネに関する具体的な提案が豊富になされている点を評価しました。また、提案の実現性が高い点を高く評価しました。 ・チーム酉は、先進性のある庁舎建築として積極的な提案を評価しました。
⑨設計・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム未は、設計・施工計画において什器備品の調達方法及び周辺への配慮に係る具体性が高い点を評価しました。

(3) 維持管理運営計画

審査項目	講評
①実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム未は、寒冷地の特性も踏まえた実施方針が示されており、十分な人数かつ具体的なシフト計画により適切な人員配置を行う提案があった点を評価しました。また、職員要望への対応を行う想定提案となっていた点で配慮が見られました。 ・チーム西は、十分な人数の人員配置を行う提案があった点を評価しました。
②維持管理業務計画	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム丑は、BCP 計画の具体性があり、緊急時にも対応できる体制となっている点を評価しました。 ・チーム未は、各業務について具体的な実施方法に係る提案がなされている点と、災害の内容ごとに具体的な対応策を想定している点が高く評価されました。 ・チーム西は、各業務について具体的な実施方法に係る提案がなされている点と、緊急時のレベルに応じた具体的な対応策を想定している点が高く評価されました。
③修繕業務計画	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム丑は、メンテナンスコストを抑制する提案があった点を評価しました。 ・チーム未は、使用する資材の工夫等によりメンテナンスコストを抑制する提案があり、堅実な提案となっていた点が評価されました。 ・チーム西は、メンテナンスコストの抑制に係る提案が一定程度なされている一方で、45 年の間での平準化の工夫の余地は残るとの評価になりました。
④DX	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム丑は、事業管理、修繕、エネルギーマネジメント、維持管理業務においてデジタル技術を導入する提案がなされている点を評価しました。 ・チーム未は、エネルギーマネジメント、設備管理、維持管理業務においてデジタル技術を導入する提案がなされている点、また、それらの技術の使用方法を県に引継ぐ方法及び体制に係る具体的な提案がなされている点を評価しました。 ・チーム西は、エネルギーマネジメント、災害時対応、維持管理業務、来庁者対応についてデジタル技術の提案がなされている点、また、それらの技術の使用方法を県に引継ぐ方法及び体制に係る具体的な提案がなされている点を評価しました。
⑤エネルギーマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、省エネの観点においてデータを活用する提案がなされていた点を評価しました。
⑥受付・案内業務及び電話交換業務	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム未は、人員配置計画について具体的な提案がなされており、地域の人材の活用の視点も含めた積極的な提案があった点を評価しました。 ・チーム西は、先進技術を活用した受付業務の実施について積極的な提案がありましたが、その実現性について具体的な計画が不足している点が懸念されるとの評価になりました。

4. 入札価格の定量化審査

県は、令和5年11月13日に開札を行い、予定価格の範囲内であることを確認した。

選定委員会は、開札結果の報告を受け、入札価格に関する得点化を行った。

入札価格の定量化審査に関する得点結果は、以下のとおりである。

受付グループ名	配点	入札価格	入札価格の定量化審査の得点
チーム丑	90点	6,713,550,000円	90.00点
チーム未		7,762,000,000円	77.84点
チーム酉		7,552,516,000円	80.00点

5. 総合評価値の算定

選定委員会は、令和5年11月13日に、提案審査書類に係る得点と入札価格に係る得点を加算して、以下のとおり総合評価値を算出した。

受付グループ名	提案審査書類の定量化審査の得点	入札価格の定量化審査の得点	総合評価値
チーム丑	85.75点	90.00点	175.75点
チーム未	125.00点	77.84点	202.84点
チーム酉	120.25点	80.00点	200.25点

6. 落札候補者の選定

選定委員会は、上記の結果に基づき「チーム未（グループ名：清水建設グループ、代表企業：清水建設株式会社東北支店）」を落札候補者として選定した。

IV. 県の財政負担見込額の比較（客観的な評価の結果）

1. 客観的な評価の実施

県がPFI法第11条に基づき実施した客観的な評価は以下に示すとおり。

2. 財政負担額の削減効果

落札者の入札価格に基づき、財政負担を比較すると、以下のとおりである。ここでは、県が直接実施する場合の財政負担額を100とし、比較を行った。

	財政負担の比較
県が直接実施する場合	100
落札者の入札価格に基づき、PFI手法（BTO方式）で実施する場合	88.6

※割引率、物価変動、資金調達方法は、特定事業選定時の前提条件に基づく。

V. 総評

本事業は、八戸合同庁舎、三戸地方保健所、八戸児童相談所、三八地域県民局地域農林水産部農村整備庁舎及び三八地域県民局みなと分庁舎の解体、設計・建設及び維持管理・運営を一括して民間事業者が発注する事業である。新庁舎は、高い防災性を備え、県行政機関として県民に密接な業務を行う場所として来庁者にとってわかりやすく、スムーズな行政サービスの提供を行うことができる柔軟性の高い環境を整備することを目的とし、民間の提案力・技術力を最大限に活用するためにPFI事業が採用されたところである。

選定委員会は、総合評価一般競争入札により落札候補者を選定するにあたって、公平性及び透明性に配慮し、落札者決定基準に基づいて厳正に審査を実施した。

今回、入札に参加した3グループの提案は、いずれも県が要求する業務の水準と同等、もしくはそれを上回る提案内容であり、本事業の趣旨を十分理解した上で、民間事業者ならではの創意工夫に富んだ提案であった。

審査の結果、選定委員会では、総合評価値で最も高い得点を獲得した清水建設株式会社東北支店を代表企業とする清水建設グループ（受付グループ名：チーム末）を落札候補者として選定するに至った。落札候補者は、特に、合同庁舎という施設の特性を深く理解し、防災性や環境性を向上させるための取組が具体的性及び実現性に優れており、長期に亘る事業期間において安定的かつ継続的に質の高い来庁者へのサービスを提供する提案がなされた点が高く評価された。

なお、選定委員会の審議において、上記の事項を評価する一方で、清水建設グループ（受付グループ名：チーム末）の提案内容に対して、以下に示す配慮・要望事項が挙げられた。

- ① 駐車場の配置計画について、来庁者の利便性に十分配慮した計画となるよう県と認識を共有したうえで設計に反映していただきたい。
- ② 動線計画について、来庁者の安全性に配慮するため、特にピロティ前面位置における車両動線の工夫を行っていただきたい。
- ③ 施設計画については、着実な提案であり来庁者と職員の双方に配慮した計画であると評価している。一方で、児童相談室への安全性の配慮やピロティの計画の必要性については今後県と十分な協議により最善の計画とすることに努めていただきたい。
- ④ 環境配慮について、太陽光発電等の対策が十分であるかどうかを検証し、事業全体の中での優先順位を改めて検討していただきたい。

県及び落札候補者は、本事業が県政の重要な役割を担うものであることを認識し、本事業をより良いものとするために、事業期間に亘り継続的な対応に努めることを期待したい。

最後に、建設業界を取り巻く環境が厳しい中で、今回参加いただいた3グループには、限られた時間で、質の高い提案をまとめた提案力を高く評価するとともに、その熱意及び姿勢に敬意を表したい。

令和5年12月28日

八戸合同庁舎整備事業者選定委員会 委員長 難波 悠

