「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 条の規定により、盛岡第２地方合同庁舎（仮称）整備等事業の民間事業者の選定における客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 21 年 3 月 31 日

国土交通省東北地方整備局長　岡田　光彦

盛岡第２地方合同庁舎（仮称）整備等事業

民間事業者選定結果

平成２１年３月３１日

盛岡第２地方合同庁舎（仮称）整備等事業　民間事業者選定結果

目次

１．事業概要 1
２．経緯 2
３．事業者選定方法 2
４．第一次審査 3
５．第二次審査 4
６．審査講評 9
（参考）落札者の提案概要 14

１．事業概要

（１）事業名

盛岡第２地方合同庁舎（仮称）整備等事業

（２）公共施設等の管理者等

国土交通大臣　金子　一義

（３）対象施設及び入居予定官署

ア　対象施設

合同庁舎（「官公庁施設の建設等に関する法律」（昭和２６年法律第１８１号）第２条第２項に定める庁舎）

イ　入居予定官署

岩手行政評価事務所
盛岡地方法務局
仙台入国管理局盛岡出張所
岩手労働局
盛岡労働基準監督署

（４）事業場所

岩手県盛岡市盛岡駅西口地区土地区画整理事業区内（２８街区符号１－１）

（５）事業内容

ＰＦＩ事業（ＢＴＯ方式）による盛岡第２地方合同庁舎（仮称）の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営

（６）事業期間

事業契約締結日から平成３４年３月３１日まで

（７）事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約の締結及び事業を実施する。

２．経緯

民間事業者選定までの主な経緯は次のとおりである。

・実施方針・業務要求水準書（案）の公表	平成２０年　３月１３日
・特定事業の選定の公表	平成２０年　５月３０日
・入札公告	平成２０年　７月　７日
・第一次審査資料の受付期間	平成２０年　７月　８日
	～平成２０年　８月　７日
・第一次審査結果の通知	平成２０年　８月２７日
・入札書及び第二次審査資料の提出期限	平成２０年１０月２２日
・開札及び落札者の決定	平成２１年　１月１６日

３．事業者選定方法

（１）事業者選定方法

盛岡第２地方合同庁舎（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）を実施するＰＦＩ事業者には、ＰＦＩや施設の建設、維持管理等の専門的な知識やノウハウが求められるため、落札者の決定に当たっては、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用した。また、審査方法は入札参加者の競争参加資格及び施工実績等の有無を判断する第一次審査と、入札参加者の提案内容等を審査する第二次審査の二段階に分けて実施した。

なお、第一次審査及び第二次審査（必須項目）については、専ら、東北地方整備局のＰＦＩ事業に関する入札等に係る審査会（以下「ＰＦＩ審査会」という。）が審査し、第二次審査（加点項目）については、専門的見地からの意見を聞くために、「盛岡第２地方合同庁舎整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置した。有識者等委員会は、各提案について審査及び評価した結果をＰＦＩ審査会に報告した。ＰＦＩ審査会は、有識者等委員会の審査結果報告を受け、第二次審査の最終的な決定を行い、「東北地方整備局入札・契約手続き運営委員会」（以下「入契委員会」という。）にＰＦＩ審査会の審査結果を報告した。入契委員会はこれを受け、調査審議を行い、事業者を選定した。

（２）有識者等委員会

ア　業務

本事業の総合評価に関するもののうち、事業者を選定するための審査基準を作成し、入札参加者から提出された提案内容等のうち、第二次審査（加点項目）について審査及び評価を行い、有識者等委員会の審査結果報告書として、ＰＦ

Ｉ審査会に報告した。

イ　構成

有識者等委員会は学識経験者及び国の職員から構成した。

有識者等委員会のメンバーは次のとおりである。

委員長	田中　礼治	東北工業大学ライフデザイン学部安全安心生活デザイン学科教授
委　員	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	岩田　智	岩手県立大学宮古短期大学部准教授
委　員	小野田　泰明	東北大学大学院工学研究科教授
委　員	吉野　博	東北大学大学院工学研究科教授
委　員	木村　繁	法務省盛岡地方法務局次長
委　員	磯部　正	国土交通省東北地方整備局営繕部部長

ウ　有識者等委員会の開催経緯

有識者等委員会の開催経緯は、次のとおりである。

第１回有識者等委員会	平成２０年　１月２４日
第２回有識者等委員会	平成２０年　４月２２日
第３回有識者等委員会	平成２０年　５月２２日
第４回有識者等委員会	平成２０年　６月　※持ち回り
第５回有識者等委員会	平成２０年１１月１２日
第６回有識者等委員会	平成２０年１１月２６日

４．第一次審査

（１）第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査のための提案等を行う入札参加者として、入札説明書に示す競争参加資格及び施工実績等の要件を満たし、適正な資格と必要な能力を有するかを審査するものである。

なお、競争参加資格要件の詳細については、入札公告を参照されたい。

（２）応募状況

平成２０年８月７日までに３グループの応募があり、２グループについて競争参加資格があることが確認され、平成２０年８月２７日に通知した。

参加資格が確認されたグループは（３）のとおりである。

（３）参加資格確認グループ

※グループ名は五十音順

●大林組グループ

構 成 員：株式会社大林組東北支店、日本管財株式会社

協力企業：株式会社ＮＴＴファシリティーズ

●東亜建設工業グループ

構 成 員：東亜建設工業株式会社東北支店、株式会社日総建仙台事務所、株式会社久慈設計、日本電設工業株式会社東北支店、株式会社三晃空調東北支店、太平ビルサービス株式会社盛岡支店

５．第二次審査

（１）第二次審査の概要

第二次審査は、総合評価落札方式により事業者を選定するため、入札参加者が提案した事業計画の内容を評価するものである。

第二次審査の手順は次のとおりである。

ア　事業提案審査

入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容（以下「事業提案」という。）を審査する。ただし、事業提案に、要求範囲外の提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

(ｱ) 必須項目審査

事業提案が要求水準（必須項目）をすべて充足しているかについて審査を行い、審査結果において事業提案がすべての要求水準（必須項目）を充足している場合は適格とし、１項目でも充足しない又は記載のない場合は不採用とする。なお、適格者については、基礎点６００点を付与する。

(ｲ) 加点項目審査

事業提案のうち、東北地方整備局が重視する項目（加点項目）について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて加点を付与する。なお、その審査は、ＰＦＩ審査会が、有識者等委員会の審査結果をもとに決定する。また、加点は全体で４００点である。

イ　開札

東北地方整備局は、採用となった事業提案の入札価格が予定価格の範囲内かを確認する。

すべての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、入札参加者が提案した事業の内容の変更を行ったうえで、再度入札を行う。

ウ　総合評価

入札価格が予定価格の範囲内である者のうち、「盛岡第２地方合同庁舎（仮称）整備等事業 事業者選定基準」（以下「選定基準」という。）に基づく審査によって得られる基礎点と加点の合計を入札価格で除した数値（以下「評価値」という。）の最も高い者を落札者とする。評価値の最も高い者が２者以上あるときは、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。

（２）事業提案審査（必須項目審査）

必須項目（要求水準書の内容すべて）について、事業提案の内容が要求水準を充足しているか審査を行った結果、応募グループすべてを適格者と判断し、基礎点６００点を付与した。

（３）事業提案審査（加点項目審査）

ア　審査基準

加点項目審査では、提案内容が要求水準（必須項目）を充足し、東北地方整備局が特に重視する項目（加点項目）について、優れた内容であるかどうかの審査を行う。採点基準は、各加点項目に設定されており、また、各加点項目には配点が付されている。

各加点項目の詳細については、選定基準を参照されたい。

イ　評価項目の審査結果

次頁以降は、選定基準に基づき、有識者等委員会が加点項目の審査を行った結果であり、これについては、ＰＦＩ審査会が審査し、決定した。

表１　加点項目審査結果（総括表）

項目			配点	大林組グループ	東亜建設工業グループ
基礎点			**600**	**600**	**600**
事業計画	実施計画				
		事業体制の構築	24	14.400	10.800
		リスク管理	24	10.800	14.400
	財務計画				
		資金調達計画	12	3.600	7.200
		採算・資金収支計画	20	9.000	12.000
	小計		80	37.800	44.400
施設整備	1．安全・安心を確保する	職員及び利用者の機能性・利便性の向上			
		移動性	20	17.333	10.000
		ゾーニング・空間構成	25	21.666	12.500
		機能的で使いやすい執務空間・来庁者の利便性の高い空間			
		入所する官署の性格及び利用形態に応じた空間	20	10.000	10.000
		快適な室内環境			
		室内環境性	20	17.333	8.000
		情報化対応性	5	2.500	2.500
		安全・安心な庁舎			
		サイン・安全性（侵入・防犯性）	15	11.000	11.000
		すべての利用者にやさしい庁舎			
		ユニバーサルデザイン	※	※	※
	2．環境負荷低減に寄与する	総合的な環境負荷の低減に配慮した「グリーン庁舎」			
		環境負荷低減	15	9.500	4.500
		省エネルギー・省資源　照明計画等の省エネルギー	20	17.333	10.666
		省エネルギー・省資源　ＣＥＣ・ＰＡＬ値計算	20	17.000	13.000
		長期的な経済性（ライフサイクルコストの低減）の確保に関する性能			
		ライフサイクルコスト低減	10	7.333	4.000
		保全性・耐用性	25	21.666	7.500
	3．地域環境と調和し、まちづくりに寄与する	地域との調和			
		地域性・景観性	40	24.000	16.000
		良好な都市環境とうるおいのある沿道空間			
		周辺環境保全性	10	6.000	4.000
	業務の実施	業務の実施			
		設計業務・セルフモニタリング	15	9.000	4.500
	小計		260	191.664	118.166
維持管理・運営	業務実施の体制・方針				
		業務履行の確実性・モニタリング・公衆の利便と執務能率の増進、職員や来庁者等のニーズに対応した業務の実施・安全性の確保	20	10.800	12.000
		経済性の確保・環境負荷の低減	10	6.200	6.000
	個別業務計画の適切性				
		建築物点検保守・修繕等業務・建築設備運転監視業務	10	6.000	3.000
		清掃業務・除雪業務	10	3.000	2.000
		警備・案内業務	10	5.000	5.000
	小計		60	31.000	28.000
合計（加点）			**400**	**260.464**	**190.566**
得点の合計			**1000**	**860.464**	**790.566**

※ユニバーサルデザインの加点は、移動性、ゾーニング・空間構成、サインの加点評価ポイントで総合的に評価する。

表２　加点項目審査結果（委員別評価）

評価ランク（Ａ＝配点×1.0、Ｂ＝配点×0.6、Ｃ＝配点×0.3、Ｄ＝0.0）

	項目		配点	大林組グループ										合計	平均	東亜建設工業グループ										合計	平均
				A委員		B委員		C委員		D委員		E委員				A委員		B委員		C委員		D委員		E委員			
事業計画	実施計画																										
		事業体制の構築	24		－	B	14.4	B	14.4		－		－	28.8	14.400		－	C	7.2	B	14.4		－		－	21.6	10.800
		リスク管理	24		－	B	14.4	C	7.2		－		－	21.6	10.800		－	B	14.4	B	14.4		－		－	28.8	14.400
	財務計画																										
		資金調達計画	12		－	C	3.6	C	3.6		－		－	7.2	3.600		－	B	7.2	B	7.2		－		－	14.4	7.200
		採算・資金収支計画	20		－	C	6.0	B	12.0		－		－	18.0	9.000		－	B	12.0	B	12.0		－		－	24.0	12.000
		小計	80		0.0		38.4		37.2		0.0		0.0	75.6	37.800		0.0		40.8		48.0		0.0		0.0	88.8	44.400
施設整備	1．安全・安心を確保する	職員及び利用者の機能性・利便性の向上																									
		移動性	20	B	12.0		－		－	A	20.0	A	20.0	52.0	17.333	C	6.0		－		－	B	12.0	B	12.0	30.0	10.000
		ゾーニング・空間構成	25	B	15.0		－		－	A	25.0	A	25.0	65.0	21.666	B	15.0		－		－	C	7.5	B	15.0	37.5	12.500
		機能的で使いやすい執務空間・来庁者の利便性の高い空間																									
		入所する官署の性格及び利用形態に応じた空間	20	B	12.0		－		－	C	6.0	B	12.0	30.0	10.000	C	6.0		－		－	B	12.0	B	12.0	30.0	10.000
		快適な室内環境																									
		室内環境性	20	B	12.0		－		－	A	20.0	A	20.0	52.0	17.333	C	6.0		－		－	B	12.0	C	6.0	24.0	8.000
		情報化対応性	5	B	3.0		－		－	B	3.0	C	1.5	7.5	2.500	B	3.0		－		－	B	3.0	C	1.5	7.5	2.500
		安全・安心な庁舎																									
		サイン・安全性（侵入・防犯性）	15	B	9.0		－		－	A	15.0	B	9.0	33.0	11.000	B	9.0		－		－	A	15.0	B	9.0	33.0	11.000
		すべての利用者にやさしい庁舎																									
		ユニバーサルデザイン	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1	※1
	2．環境負荷低減に寄与する	総合的な環境負荷の低減に配慮した「グリーン庁舎」																									
		環境負荷低減	15	C	4.5		－		－	A	15.0	B	9.0	28.5	9.500	D	0.0		－		－	B	9.0	C	4.5	13.5	4.500
		省エネルギー・省資源　照明計画等の省エネルギー	20	B	12.0		－		－	A	20.0	A	20.0	52.0	17.333	C	6.0		－		－	A	20.0	C	6.0	32.0	10.666
		省エネルギー・省資源　ＣＥＣ・ＰＡＬ値計算	20	※2	17.0	※2	17.0	※2	17.0	※2	17.0	※2	17.0	85.0	17.000	※2	13.0	※2	13.0	※2	13.0	※2	13.0	※2	13.0	65.0	13.000
		長期的な経済性（ライフサイクルコストの低減）の確保に関する性能																									
		ライフサイクルコスト低減	10	B	6.0		－		－	A	10.0	B	6.0	22.0	7.333	C	3.0		－		－	B	6.0	C	3.0	12.0	4.000
		保全性・耐用性	25	B	15.0		－		－	A	25.0	A	25.0	65.0	21.666	C	7.5		－		－	C	7.5	C	7.5	22.5	7.500
	3．地域環境と調和し、まちづくりに寄与する	地域との調和																									
		地域性・景観性	40	B	24.0		－		－	B	24.0	B	24.0	72.0	24.000	C	12.0		－		－	C	12.0	B	24.0	48.0	16.000
		良好な都市環境とうるおいのある沿道空間																									
		周辺環境保全性	10	B	6.0		－		－	B	6.0	B	6.0	18.0	6.000	B	6.0		－		－	C	3.0	C	3.0	12.0	4.000
	業務の実施	業務の実施																									
		設計業務・セルフモニタリング	15	B	9.0		－		－	B	9.0	B	9.0	27.0	9.000	B	9.0		－		－	C	4.5	D	0.0	13.5	4.500
		小計	260		156.5		17.0		17.0		215.0		203.5	609.0	191.664		101.5		13.0		13.0		136.5		116.5	380.5	118.166
維持管理・運営	業務実施の体制・方針																										
		業務履行の確実性・モニタリング・公衆の利便と執務能率の増進、職員や来庁者等のニーズに対応した業務の実施・安全性の確保	20	B	12.0	B	12.0	C	6.0	B	12.0	B	12.0	54.0	10.800	B	12.0	B	12.0	B	12.0	B	12.0	B	12.0	60.0	12.000
		経済性の確保・環境負荷の低減	10	B	6.0	C	3.0	B	6.0	B	6.0	A	10.0	31.0	6.200	B	6.0	B	6.0	B	6.0	B	6.0	B	6.0	30.0	6.000
	個別業務計画の適切性																										
		建築物点検保守・修繕等業務・建築設備運転監視業務	10	B	6.0		－		－	B	6.0	B	6.0	18.0	6.000	C	3.0		－		－	C	3.0	C	3.0	9.0	3.000
		清掃業務・除雪業務	10	C	3.0		－		－	B	6.0	D	0.0	9.0	3.000	C	3.0		－		－	C	3.0	D	0.0	6.0	2.000
		警備・案内業務	10	B	6.0		－		－	C	3.0	B	6.0	15.0	5.000	B	6.0		－		－	B	6.0	C	3.0	15.0	5.000
		小計	60		33.0		15.0		12.0		33.0		34.0	127.0	31.000		30.0		18.0		18.0		30.0		24.0	120.0	28.000
合計			**400**		**189.5**		**70.4**		**66.2**		**248.0**		**237.5**	**811.6**	**260.464**		**131.5**		**71.8**		**79.0**		**166.5**		**140.5**	**589.3**	**190.566**

※1 ユニバーサルデザインの加点は、移動性、ゾーニング・空間構成、サインの加点評価ポイントで総合的に評価する。

※2 ＣＥＣ・ＰＡＬの加点は評価基準による定量的評価で算定する。

※3 加点項目審査は、３．（２）イで示す有識者等委員会のメンバーのうち、国の職員を除く５名で行った。

（４）得点

有識者等委員会の審査結果報告を受け、東北地方整備局は入札参加者の得点（基礎点＋加点）を次のとおり決定した。

●大林組グループ

６００＋２６０．４６４　点　　[860.464 点]

●東亜建設工業グループ

６００＋１９０．５６６　点　　[790.566 点]

（５）開札・総合評価

平成２１年１月１６日に開札・総合評価を実施した。

結果は次のとおりであり、東亜建設工業グループを落札者として決定した。

応募グループ (50音順)	得点 （X）	入札価格（億円） （Y）	入札価格 ≦予定価格	評価値 （X／Y）	総合 順位
大林組グループ	860.464	48.97813855	×	－	－
東亜建設工業 グループ	790.566	42.46587057	○	18.617	1 （落札）

注　得点及び評価値は小数点以下３桁までの表記

（６）ＶＦＭ評価

ＶＦＭ（Value For Money）とは、一般に支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方であり、ＶＦＭの評価については、ＰＳＣ（公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）とＰＦＩ事業のＬＣＣ（ＰＦＩ事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）を比較することによって行っている。

今回のＶＦＭ評価においては、ＰＳＣについては、特定事業の選定において算定したものを使用した。その結果、約９％のＶＦＭがあることが確認された。

６．審査講評

（１）総評

●大林組グループ

事業計画については、実績等のある代表企業がリードする事業体制が明確であり、多様なケースを想定してリスク顕在化時の対応が検討されているほか、資金調達や採算・資金収支についても実現性に問題のない提案となっている。

施設整備計画については、コア部分の配置、執務スペースのモジュール等フレキシビリティがあり、来庁者や職員の利便性に配慮された計画となっている。また、設備面、構造面においても最新の技術を取り入れる提案となっており、高く評価できる。ポケットパークを設ける等、外観や外構等においても周辺環境や地域住民等へ配慮が感じられる。また、エントランスホールをはじめとする共用部も広がりのある計画となっており、駐車場のスペースにやや余裕がないものの、全体的に優れた提案となっている。

維持管理・運営計画については、各業務で具体的な提案がなされており、ゴミ削減に関する職員への動機付けなど積極的な提案がされている。

●東亜建設工業グループ

事業計画については、業務の品質管理体制において多層的なモニタリング体制が構築されているほか、資金調達や採算・資金収支についても、リスク対応力を重視した安定性のある提案となっている。

施設整備計画については、施設の階数を抑え１フロアの面積を広く取ることで周辺環境への配慮を行うとともに、入居官署のまとまりに配慮された提案となっている。また、来庁者の応対スペースに充分な自然光を導入する等の配慮が見られたものの、今後の周辺の計画によっては、影響を受ける可能性が考えられる。

維持管理・運営計画については、警備・案内での充分な体制や緊急時の対応の面で高く評価される。

（２）個別講評

●大林組グループ

【事業計画】

実施計画	・事業体制の構築については、相対的に信用力が高い企業の割合が大きいことのほか、業務面での信用力が評価される。業務の品質管理体制については、多層的なモニタリング体制の構築などが評価される。 ・リスク管理については、細かいリスクまで検討がなされていること、リスク顕在化時の対応として複数のリスクケースによるシミュレーションが実施されていることなどが評価される。
財務計画	・資金調達計画については、出資金等の調達条件や金融機関等からの借入条件、建設期間中の資金調達条件、金融機関等との提示条件との整合性、金融機関等の実績等とも、実現性に問題のないものであると評価される。 ・採算・資金収支計画については、安定的な損益状況が提案されている。資金収支状況は、単年度ではマイナスとなる年度もあるが、配当制限などにより内部留保が行われ、累積資金ベースでは特に問題はないと評価される。ＤＳＣＲ等の指標についても問題ない。

【施設整備】

安全・安心を確保する	職員及び利用者の機能性・利便性の向上	・機能性・利便性については、エントランスの位置や職員、利用者の動線分離について工夫が見られ、機能性･利便性の高い計画となっている。また、各階のコア周りについても、通風や採光によく配慮された計画となっている。 ・フロア構成については、７階建てで計画されたため、１フロアの面積の関係上、１官署が３層にわたる計画となり、職員動線が長くなる点が指摘された。また、１、２階の駐車場をスロープで結んだ工夫は評価できるが、駐車台数は法規制程度であり、車路や駐車スペースも狭く使いにくい懸念がある。
	機能的で使いやすい執務空間・来庁者の利便性の高い空間	・各官署の専用部分は、外壁面に小部屋が配置される等、来庁者、職員に対する配慮がやや弱い面が見られるが、共用部は工夫された計画となっている。
	快適な室内環境	・自然換気等に工夫が見られるほか、地中熱源空調など新たな提案がなされている点は評価さ

		れる。また、来庁者や住民への情報提供の具体的な提案がある点が評価される。
	安全・安心な庁舎	・各官署、共用ゾーン毎に明確に色分けをして各官署への誘導を図っているなどサイン計画に工夫が見られ、セキュリティも適切な計画となっている。
環境負荷低減に寄与する	総合的な環境負荷の低減に配慮した「グリーン庁舎」	・ＣＡＳＢＥＥ－ＨＩの指標導入、窓面積の工夫等やＬＥＤガーデンライト、新たな空調の提案など多様な提案になっている。$LCCO_2$の削減は目標の２０％に若干不足している。
	長期的な経済性（ライフサイクルコストの低減）の確保に関する性能	・免震構造の採用など、ライフサイクルコストの削減が期待できる提案となっており、コア計画も計画地の特性を適切に捉え、合理的な提案となっている。また、オフィスモジュールにも従来型を超える提案があり、長期的な経済性への対応が高く評価される。
地域環境と調和し、まちづくりに寄与する	地域との調和	・盛岡の地域性を読み込んで、工夫を凝らしたデザインであり、新しい庁舎建築としての提案がある。また、地域や自然への高い配慮が見られる点が高く評価される。
	良好な都市環境とうるおいのある沿道空間	・緑地空間の提案や歩道空間へのゆとりの配慮に加え、１階室内空間を積極的に住民に開かれた空間として提案しており、周辺環境への配慮が評価される。
業務の実施	業務の実施	・各段階のモニタリングの活用等基本的なモニタリング項目は、提案に加え、提案内容を達成するための重点対策等の具体的提案である。一方で、業務の実施体制、協議工程の基本的提案はあるが、具体性が不足している面が見られる。

【維持管理・運営】

維持管理・運営	業務実施の体制・方針	・方針としては一般的な提案が多いが、フローを用いて明快な説明がされており、管理統括責任者による日常モニタリングを含む３つのモニタリング等は評価できる。建物診断実施に関する具体的な提案や、省エネ及びゴミ削減に関する職員への動機付けの提案は高く評価できる。
	個別業務計画の適切性	・建築物点検保守、修繕業務、建築設備運転監視については、具体的な点検項目と点検周期の提示、修繕・補修の判定基準及びフローが明記されており適切である。非常時の応急措置の方法や対応手順について、具体的な対応項目の例示が提示されている点が評価できる。

●東亜建設工業グループ

【事業計画】

実施計画	・事業体制の構築については、建設企業の財務面での信用力、業務面での信用力とも評価される。業務の品質管理体制については、多層的なモニタリング体制の構築などが評価される。また、監査役機能の実効性を高めるような提案が評価される。 ・リスク管理については、リスク顕在化時の対応として複数のリスクケースによるシミュレーションが実施されていること、保険によりカバーされる範囲が拡大していること、全業務についてバックアップサービサーの提案があることなどが評価される。
財務計画	・資金調達計画については、出資金等を厚くしてリスク対応力を高めていることのほか、金融機関等からの借入条件や建設期間中の資金調達条件、金融機関等との提示条件との整合性が、実現性に問題のないものであると評価される。 ・採算・資金収支計画については、安定的な損益状況が提案されている。資金収支状況は、単年度ではマイナスとなる年度もあるが、配当制限などにより内部留保が行われるとともに、キャッシュリザーブも十分で、累積資金ベースでは特に問題はないと評価される。ＤＳＣＲ等の指標についても問題ない。

【施設整備】

安全・安心を確保する	職員及び利用者の機能性・利便性の向上	・１フロアの面積が広く計画しており、官署毎のまとまりがあり、機能性・利便性の高い計画となっている。両端コアでコンパクトにまとまっている点については、評価される。また、駐車台数に余裕があり、車路や駐車スペースも適切となっている。
	機能的で使いやすい執務空間・来庁者の利便性の高い空間	・入居官署の専用部分は、空間構成や明るい来庁者空間の工夫、職員によく配慮された計画となっている点が高く評価されるが、今後の周辺の計画による影響が懸念される点もある。また、共用部は適切な使いやすい計画となっている。
	快適な室内環境	・来庁者の応対スペースに充分な自然光を導入した明るい提案となっている。
	安全・安心な庁舎	・敷地周辺部にサインを設置するなどサイン計画に工夫が見られる。一方で、来庁者のセキュリティについては監視が十分に取れない部分が

		ある。
環境負荷低減に寄与する	総合的な環境負荷の低減に配慮した「グリーン庁舎」	・入退出施錠と連動して、消し忘れ防止、ＬＥＤダウンライト（トイレ）の設置などの提案が評価されるが、ＬＣＣＯ$_2$の削減は目標の２０％に満たない提案となっている。
	長期的な経済性（ライフサイクルコストの低減）の確保に関する性能	・ＯＡフロア範囲を拡大など、要求水準を上回る提案は評価される。一方で、室内の設備負荷の面において、影響を受けやすい平面計画となっている点が懸念される。
地域環境と調和し、まちづくりに寄与する	地域との調和	・地域や自然への適切な配慮が見られる。また、階数を抑えた計画や開口部の配慮により、周辺へのプライバシーや日影等の影響の軽減に配慮された計画は評価される。
	良好な都市環境とうるおいのある沿道空間	・緑地計画等において、周辺環境への配慮が適切に行われている
業務の実施	業務の実施	・業務の実施体制、協議工程の基本的提案はあるが、具体性が不足している面がみられる。また、各段階のモニタリング、チェックリスト、ＤＲの活用等基本的なモニタリング項目は提案しているが、本事業での重点等、具体性に欠けている。

【維持管理・運営】

維持管理・運営	業務実施の体制・方針	・方針としては一般的な提案が多いが、各業務責任者の選定条件の明示、３段階のセルフモニタリング、職員が手元のパソコンから庁舎のエネルギー使用量を把握できること等は、高く評価できる。また、緊急対応においてはバックアップ体制、特に合同庁舎の直近の事務所からの対応が提案されており、評価される。
	個別業務計画の適切性	・建築物点検保守、修繕業務、建築設備運転監視については、マニュアルに段階をつけている点は評価できる。 ・警備案内業務については、十分な実績ある企業が対応し、警備・案内の十分な体制での対応が評価される。

（参考）落札者の提案概要

■概要

場　　所	岩手県盛岡市盛岡駅西口地区土地区画整理事業区内（28 街区符号 1－1）
敷地面積	2,508.71 ㎡
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造
建物規模	６階建て
延床面積	10,979.14 ㎡（容積対象面積 9,244.39 ㎡）

■落札者の提案イメージ図



※無断転載を禁止します

※本図は参考資料として提出されたものであり、実際の建築イメージとは異なる場合がある。