

玉東町役場庁舎建設事業に関する審査講評

玉東町役場庁舎建設事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、玉東町役場庁舎建設事業（以下「本事業」という。）について、玉東町役場庁舎建設事業優先交渉権者選定基準（令和4年7月11日公表。以下「選定基準」という。）に基づき、提案価格及び提案内容の審査を行い、優先交渉権者を選定したので、その審査結果及び審査講評を報告します。

令和4年11月1日

玉東町役場庁舎建設事業審査委員会
委員長 田中 智之

1 審査委員会の構成

審査委員会は次の5名で構成された。

- 委員長 田中 智之（熊本大学大学院先端科学研究部教授）
委員 小路永 守（熊本県土木部建築住宅局長）
委員 古閑 康広（玉東町総務課長）
委員 西浦 仁敏（玉東町企画財政課長）
委員 小島 隆一（玉東町建設課長）

2 審査委員会の審査経緯

日程	事柄	主な内容
9月26日	第1回審査委員会	<ul style="list-style-type: none">・委員長の選出・本事業の概要説明・応募状況及び第1次審査（資格審査）の結果確認・審査方法の確認・各応募事業者の提案書の内容確認・各応募事業者への質問方法に関する協議
9月26日 ～10月12日	審査委員から応募事業者への質問、応募事業者からの回答	各応募事業者の提案書に対する審査委員の質問を事務局経由で応募事業者につなぎ回答を徴収、回答は審査委員に配付
10月19日	第2回審査委員会	<ul style="list-style-type: none">・応募事業者によるプレゼンテーションと審査委員によるヒアリング・提案書の内容に関する審議、評価・審査（採点）、優先交渉権者の選定

3 応募資格要件の確認（一次審査）

事務局から応募表明があった 5 つの応募事業者全てが参加資格要件を満たしていた旨の報告を受け、失格がないことを確認した。

4 提案内容審査（二次審査）

（1）基礎審査

① 提案価格の確認

応募事業者それぞれの価格提案書に記載された提案価格が、町の設定した予定価格の範囲内であることを確認した。

また、応募事業者それぞれの提案価格を確認し、選定基準に基づく価格点の確認を行った。

② 提案書類の確認

応募事業者それぞれの提案書類を確認した。

審査委員は、提案書の記載だけでは不明な点などについて質問を作成し、それを事務局経由で各応募事業者へ送付。各応募事業者は質問を確認のうえで、あらかじめ定められた期限までに事務局に回答を送付した。

審査委員は事務局が受け付けた各応募事業者からの回答と提案書を確認し、審査委員会で審査、評価を行った。

（2）総合審査

総合審査は、選定基準に基づき、価格点（満点 100 点）と提案内容評価点（満点 100 点）の合計 200 点満点で評価した。

（3）審査結果

「提案価格」および「提案内容」について総合的に評価した結果、最も得点の高い下記事業者を優先交渉権者として選定した。（表 1 総合審査の合計得点）

① 優先交渉権者

応募参加番号	4
応募事業者名称	吉永産業グループ
代表企業	株式会社吉永産業
構成企業	株式会社ライフジャム一級建築士事務所、金剛株式会社 熊本支店、株式会社星山商店、梅広建設株式会社、有限会社傳建プランニング

② 提案価格

¥1,600,000,000（消費税等含む）

表 1 総合審査の合計得点

応募事業者区分	提案価格	価格点 (100点満点)	提案内容評価点 (100点満点)	総合評価値 (200点満点)
応募参加番号 1	¥1,789,152,400	89.43 点	67.60 点	157.03 点
応募参加番号 2	¥1,864,500,000	85.81 点	55.10 点	140.91 点
応募参加番号 3	¥1,870,000,000	85.56 点	53.00 点	138.56 点
応募参加番号 4 優先交渉権者	¥1,600,000,000	100.00 点	63.90 点	163.90 点
応募参加番号 5 次点交渉権者	¥1,774,300,000	90.18 点	72.30 点	162.48 点

※1 提案価格の予定価格は 2,007,500,000 円。

※2 応募事業者区分の応募参加番号は一次審査の際の「応募表明書兼参加資格申請書」の受付順。

表 2 総合評価審査結果一覧

評価項目	評価内容小項目	配点	応募参加番号					
			1	2	3	4	5	
年度別受注計画	進捗に応じた請負額の妥当性	1	0.8	0.5	0.3	0.6	0.6	
維持管理計画	ランニングコスト	維持管理費低減の工夫	2	0.6	1.2	0.8	1.4	1.6
		大規模修繕費低減の工夫	2	0.8	1.0	0.6	1.4	1.6
		維持管理費及び大規模修繕費積算の正確性、信頼性	1	0.6	0.3	0.5	0.6	0.6
事業計画	実施体制	メンバーの役割の明確さ	1	0.7	0.8	0.5	0.8	0.7
		責任体制の明確さ	1	0.6	0.7	0.7	0.7	0.8
		町との協力体制の明確さ	1	0.5	0.8	0.5	0.9	1.0
	リスクの対応	リスクの考え方の的確性	1	0.6	0.7	0.7	0.5	0.8
リスク対応方策の的確性		1	0.8	0.6	0.6	0.8	0.9	
施設整備計画	全体配置計画	新庁舎建物	2	1.6	1.4	1.4	1.4	1.2
		外構(駐車場、車庫、他)	2	1.4	0.2	0.8	1.8	1.6
		道路(敷地内通路)線形の適切性	2	1.2	1.6	0.4	1.8	1.8
		民間テナント入居者、利用者、双方への配置上の配慮	2	0.8	0.6	0.6	1.2	1.4

建物の躯体等	耐震に関する性能	4	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2
	劣化対策に関する性能	2	1.2	1.4	1.6	1.8	1.8
	遮音に関する性能	3	2.1	2.7	2.7	2.1	2.4
	温熱環境に関する性能	1	0.5	0.6	0.6	1.0	0.7
建物の外観	住棟の外観デザイン	4	3.2	2.0	2.0	3.2	3.2
	庁舎としての適切性	1	0.7	0.8	0.5	0.7	0.7
	民間テナントに対する融通性	2	0.8	1.2	1.2	1.6	1.6
建物の性能	課の配置の適切性	2	1.6	0.4	1.0	1.2	0.4
	幅員、動線の適切性	2	1.6	0.4	1.2	0.8	0.8
	書庫、倉庫等収納スペースの確保	2	1.4	1.6	0.6	0.4	1.0
	その他執務上の利便性	2	1.4	0.6	0.6	0.8	0.8
	庁舎への入りやすさ	1	0.4	0.6	0.7	0.7	0.9
	待合スペースの快適性	1	0.7	0.1	0.4	0.9	0.9
	展望フロアの快適性・使いやすさ	1	0.7	0.6	0.8	0.9	1.0
	子育て世帯への配慮	1	0.6	0.6	0.7	0.6	0.8
	高齢者への配慮	1	0.5	0.3	0.6	0.4	0.8
	その他来庁者視点で見た魅力	2	1.0	0.4	0.2	1.4	1.8
	プライバシーへの配慮	1	0.8	0.8	0.3	0.5	0.6
	ゾーニングの適切性	1	0.7	0.4	0.5	0.6	0.4
	トイレの位置、機能等	2	1.6	1.4	1.8	1.4	1.2
	会議室、相談室等の数、広さ	2	1.8	0.8	0.4	0.4	0.8
	会議室、相談室等の利便性(位置、防音、間仕切り)	1	0.7	0.7	0.5	0.5	0.5
	会議室、相談室等の設備(机、椅子、音響、他)	1	0.8	0.5	0.9	0.4	0.6
	災害対策本部が置かれる部屋の広さ、機能性	3	2.4	2.1	1.8	1.2	2.4
	防災行政無線室の機能性	1	0.8	0.6	0.9	0.6	0.9
	その他災害時加算要素	1	0.8	0.2	0.8	0.3	0.9
	町長室の位置、部屋の内容	1	0.8	0.4	0.8	0.4	0.5
ロッカー室の位置、機能性	1	0.7	0.7	0.3	0.3	0.7	
シャワー室の位置、機能、内容	1	0.9	0.7	0.5	0.7	0.7	
その他(給湯室、ゴミ捨て場等)	1	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	

		議会棟との連絡通路設置の工夫、機能	2	1.4	0.8	1.4	0.8	1.8
什器備品計画	導入する什器備品	執務室の机・椅子の品質、機能性、使いやすさ	3	2.4	2.1	2.1	1.5	2.4
		会議室等の机・椅子の品質、機能性、使いやすさ	1	0.8	0.7	0.6	0.4	0.7
		書架の機能、配置の適切性	1	0.9	0.7	0.3	0.9	0.9
		来庁者スペースの机・椅子の品質、機能性、デザイン	1	0.9	0.5	0.3	0.6	0.8
		その他什器備品に関する加点要素	2	1.4	1.0	0.6	1.4	1.0
外構整備計画	外構の整備内容	外構の車両動線、歩行者動線、幅員の適切性	2	1.6	0.8	0.4	1.6	1.4
		公用車駐車場の機能	2	1.2	1.2	0.8	1.2	1.4
		職員用駐車場の機能、駐車台数	1	0.1	0.7	0.8	0.8	0.7
		駐輪場の機能、新庁舎へのアクセス性	1	0.7	0.2	0.4	0.3	0.9
		町道「役場・土生野」線の安全性、機能	2	1.4	1.0	0.8	1.4	1.4
		その他、外構に整備に関する加点要素	1	0.5	0.2	0.1	0.4	0.8
計画 省エネ	ZEBに関する内容	省エネ、創エネへの工夫	3	2.1	2.1	2.1	2.7	2.1
		補助金事務等の支援体制	2	1.2	1.4	1.6	1.8	1.6
施工計画	施工計画・全体工程	施工計画の適切性・周辺住民への配慮	2	1.2	1.2	1.0	1.0	1.4
		事業期間に対する理解、補助金事務に応じた工程の適切性	1	0.7	0.6	0.7	0.8	0.6
		安全への配慮	1	0.7	0.6	0.4	0.5	0.8
		現庁舎業務、町営住宅入居者、社協業務への配慮	1	0.7	0.8	0.7	0.5	0.7
その他	その他	上記項目以外での優れた工夫	3	1.5	0.9	0.6	1.5	2.4
提案内容評価点				67.60	55.10	53.00	63.90	72.30
価格点				89.43	85.81	85.56	100.00	90.18
総合評価値				157.03	140.91	138.56	163.90	162.48

5 審査講評

各審査委員は事業者より提出された提案書について、提案評価項目（維持管理計画、事業計画、施設整備計画、什器備品計画、外構整備計画、省エネ計画、施工計画、その他）に沿って評価を行い、さらに第2回審査委員会にて行われたプレゼンテーションおよびヒアリングの内容を踏まえて採点を行った。その評価点を総合した「提案内容評価点」に、予め事務局により算出された「価格点」を加えた「総合評価値」が計算され、応募事業者の順位が確定した。

全体的な印象としては、各事業者による提案はそれぞれの特徴を持ちながらも質の高いものが多く、レベルの高いプロポーザルであった。高低差のある敷地において既存庁舎を残存させつつ新庁舎や外構を計画する配置計画そして施工計画、民間テナントの合築により賑わいや経済効果の創出を実現する建築計画など、一般的な庁舎とは異なるプログラムに対して各事業者とも十分な検討や提案が行われており、差異をつける採点が難しかったというのが正直なところである。

以下に、各事業者に対する審査講評を総合評価値順に記述する。

応募参加番号4の事業者による提案の基本コンセプトは、玉東町の方言である「あるまち（皆）」から着想を得た「あるまち〇〇」と題し、地域色のある持続的な賑わいづくりを目指したものである。ほぼ正方形平面によるコンパクトなボリュームと、1階中央を南北に貫く「あるまちモール」による特徴的な構成を持ち、庁舎の待合である「あるまちスペース」も含めて官民一体的な賑わいを内包・発信しようとしている。また2階以上の庁舎は南北方向に開くことにより自然通風や景観性に配慮したものであり、また仕切りの少ない開放的な執務空間となっている。

審査委員からは「総合的リスクを最小化するSPCの体制提案が良い」「発注者側の意図を理解した提案であり、特にコンパクトさは維持管理上最大の利点」「一連の、あるまちスペースが提案者の想定どおりうまく使われたら魅力的な建物」と高い評価を受けた。その一方で「2階へのアクセスが犠牲になっており、もう少し余裕や視認性を」「テナントが外部に閉じており集客効果が高まるかが懸念」など東側壁面の扱いも含めた1階に関する要望、打ち合わせスペースのあり方や大会議室の拡張性、開放性などに関する2、3階に関する指摘もあった。コンパクトな構成による機能性や環境性能の高さと外構の自由さを維持したまま、将来的な柔軟性や賑わいの創出をいかに実現するかが課題であり、さらなる工夫と改善を期待したい。

応募参加番号5の事業者による提案の基本コンセプトは「寄り添う庁舎」として、それぞれ人に、地域に、自然に、そして時代に寄り添う4つの姿勢が示された。庁舎は外構と共に南北方向の長方形にまとめられ、東側を大きく開けることによりテナントへの寄り付きや北東敷地の駐車場へのアクセスを高めるゾーニングが特徴的である。また1階平面では南側に大きく共用スペースを確保し、町情報掲示スペースや庁舎へのアクセスにゆとりが感じられる。2、3階は片側コアがコンパクトにまとめられ、中央のフレキシブルな執務空間とそれをL字型に取り巻く待合スペース、そしてそれと連続する南側テラス（2階）にも十分な広さと開放性が与えられている。

審査では「商業デベロッパーとの繋がりがありテナント入居が期待できる」「議会棟、駐車場、エントランス、そしてテナントをシェルターや軒下で一体的につなぐ外構動線が有効」など評価を得た。またテナントと庁舎の関係については「庁舎とテナントの機能分離、アクセス分離が明確。テナントへのアクセス性は良好」との評価の一方、「テナント利用者が庁舎と接点を持つ工夫が欲しい」と分離に関する懸念の声もあった。加えて「外観が少し華美ではないか」「セキュリティ等の観点から執務室のL字カウンターの有効性に疑問」などの点も挙げられた。

応募参加番号1の事業者による提案の基本コンセプトは、玉東町の未来に向かい「みんなに頼られ長く愛される」次世代の庁舎とされ、1階がテナント、2階以上が庁舎と明確に分離された提案がなされた。東西方向に伸びる大庇下に2層分の軒下空間が広がり、そこに庁舎へ至る大階段やテラスが内包された構成が特徴的である。

審査では「大階段が特徴的で都会的かつシンプルな庁舎」「執務室と来庁者スペースのゾーニングが明確でセキュリティに優れる」「課の配属が適切で会議室や相談室が充実」と庁舎部分に関する評価が高かった一方で、「大階段の存在感が強く、庁舎へのUD動線や1階テナントの視認性・発信性に疑問が残る」「大庇下のオープンスペースが活かされない可能性あり」「敷地内とはいえ横断歩道上での巡回バス乗降は安全上好ましくない」などの指摘もあった。

応募参加番号2の事業者による提案のデザインコンセプトは「玉東のみらいへ継承する質朴剛健な庁舎の実現」とされ、機能的かつ合理的である庁舎らしいシンプルな空間とデザインでまとめられた提案である。さらに賑わいや活性化を与えるべく2層吹き抜けのモールや外構でのシンボルプロムナードなどが提案された。

審査委員からは「コンクリート打放しとガラス張りによるシンプルな庁舎」「シンボルプロムナード近くの駐車場は使いやすい」と好意的な意見もあった

反面、店舗付近の駐車場が少ないという懸念に加えて「モールは通り抜けできるが機能上は通り抜けの必要性が薄く一部テナントの条件が良くない」「庁舎平面のコアが東西を分断しておりフレキシビリティに欠ける」などの意見もあった。

応募参加番号3の事業者による提案は「一人ひとりが手を取りあい、未来へ向かって挑戦するまちにふさわしい庁舎」と題され、地域性を表現する特徴的なキャノピーや、東西に長く伸びる店舗ポーチ空間がシンプルな庁舎建築に付加され、まとめられたものである。

審査委員からは「要求水準に忠実であるシンプルな庁舎」と堅実な提案に肯定的な意見があった一方で、敷地内の道路構成に関する指摘や、庁舎の平面構成に関しても「階段位置が奥まっておき2階へのアクセスに懸念」「待合スペースが執務スペースに挟まれるなど環境性能や快適性に疑問」との指摘があった。ただ「3階の町民交流スペースはアクセス経路からわかりやすく、まとまった広さがある」との評価があったことを付記しておく。

以上