

東消防署新築工事に係る実施設計・施工一括発注

審査講評

令和7年3月10日

東消防署新築工事DB事業者選定委員会

## 目次

第1章 事業内容に関する事項	3
1. 事業名称	3
2. 公共施設の管理者	3
3. 本事業の目的	3
4. 基本方針	3
5. 施設の概要	3
6. 事業方式	3
7. 契約の形態	4
8. 事業期間	4
9. 事業の対象となる業務範囲	4
第2章 事業者の選定及び経過	4
1. 事業者の選定方法	4
2. 選定委員会の設置	4
3. 選定委員会の開催経過	5
4. 募集及び選定スケジュール	5
第3章 審査の手順及び方法	6
1. 参加資格審査	6
2. VE提案の審査	6
3. 技術提案審査	7
4. 価格審査	8
5. 各審査の得点化	8
(1) 審査点の考え方	8
(2) 価格審査の得点化	8
(3) 提案審査の得点化	8
6. 提案者の順位の設定	8
7. 最優秀提案者の決定	9
8. 落札者の決定	9
第4章 審査結果	9
1. 参加資格審査	9
2. VE提案の審査	9
3. 技術提案審査	9
4. 選定委員会が評価した事項	13
5. 価格審査	14
6. 最優秀提案者の決定	14
第5章 審査講評	15

## 第1章 事業内容に関する事項

### 1. 事業名称

東消防署新築工事（以下「本事業」という。）

### 2. 公共施設の管理者

尼崎市長 松本 眞

### 3. 本事業の目的

東消防署は開署から50年が経過し、施設の設備機器の老朽化や社会的要求の変化に伴う機能低下等の課題を抱えている。これらの課題を解消するために、新たな庁舎を整備するとともに、脱炭素社会の実現を目指した公共建築物のライフサイクルコストの縮減やZEB Readyの認証取得に向け、選定事業者の消防署の設計に関する豊富な経験と高い技術力を求めるものである。

### 4. 基本方針

#### (1) 「地域住民にとって安全・安心のシンボルとなる消防署」

地域の防災拠点として、災害に耐え得る構造とするとともに、72時間以上連続稼働が可能な非常用発電設備を設置し、停電時にも消防業務が継続可能な庁舎とする。

#### (2) 「脱炭素社会の実現を目指した公共建築物」

ライフサイクルコストの縮減やZEB Readyの認証を取得するなど環境に配慮した施設とし、エネルギー消費量の削減に努める。

#### (3) 「働きやすい環境の整備」

安全安心な消防活動が安定的に提供できるよう、従事者等の心身の健康と安全を確保する環境を整備する。

### 5. 施設の概要

事業用地：尼崎市西川1丁目97番の一部

敷地面積：2,277.68㎡

工事種別：新築

用途：消防署（告示第8号 別添2 12号 第2類）

稼働日数：1年365日24時間の稼働を前提としている。

### 6. 事業方式

選定事業者が本施設の実施設計及び施工を行うDB（Design Build）方式とする。

## 7. 契約の形態

市は、落札者と契約書（案）に基づき、契約を締結することを予定している。

## 8. 事業期間

契約締結の日（令和7年5月下旬）から令和9年3月14日まで

## 9. 事業の対象となる業務範囲

本事業のうち選定事業者が行う主な業務は、以下のとおりである。

- (1) 事前調査業務
- (2) 事業に要する申請等の手続業務
- (3) 市が行う申請等の支援業務
- (4) 実施設計業務（意図伝達業務を含む）
- (5) 工事監理業務
- (6) 建設業務
- (7) その他の業務

別に市が行う業務は、什器備品調達業務、消防指令設備調達業務等とする。

## 第2章 事業者の選定及び経過

### 1. 事業者の選定方法

市は、本事業への参加を希望する事業者を広く募集し、透明性及び公平性の確保に十分留意して事業者を選定する。

なお、事業者の選定は、総合評価一般競争入札方式により行った。

### 2. 選定委員会の設置

市は、本事業における落札者の選定において、透明性、公正性及び競争性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される、東消防署新築工事DB事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会は、以下の3名で構成される。

役職	氏名	所属等
委員長	寺地 洋之	大阪工業大学工学部建築学科教授
副委員長	阿波野 昌幸	近畿大学建築学部建築学科教授
委員	大井 史江	武庫川女子大学建築学部建築学科准教授

### 3. 選定委員会の開催経過

選定委員会の経過は以下のとおりである。

回	日程	主な内容
第1回	令和6年 9月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員長等の選任、委員会の運営について</li> <li>・事業実施内容について</li> <li>・入札公告資料(入札説明書(案)、要求水準書(案))について</li> </ul>
第2回	令和6年 10月4日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地視察</li> <li>・入札説明書(案)・要求水準書(案)等に関する質問への回答及び意見について</li> <li>・入札公告資料(落札者決定基準(案)、様式集(案)、契約書(案))について</li> </ul>
委員長一任	令和6年 11月18～21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参加資格審査について</li> </ul>
意見聴取	令和6年 12月18～20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・VE提案の採否について</li> </ul>
第3回	令和7年 1月23日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・技術提案審査について</li> </ul>
第4回	令和7年 2月20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加者プレゼンテーション及びヒアリング</li> <li>・技術提案審査</li> <li>・価格審査</li> <li>・総合評価 (最優秀提案者及び次点優秀提案者の特定)</li> <li>・答申</li> </ul>

### 4. 募集及び選定スケジュール

募集及び選定スケジュールは、以下のとおりである。

日程	内容
令和6年10月11日	公告、入札説明書等の公表
令和6年10月15日～30日	基本設計書の貸与申請の受付
令和6年10月16日～25日	現地調査(希望者)
令和6年10月23日	第1回質問書の受付締切
令和6年10月30日	第1回質問書に対する回答公表
令和6年11月12日	参加表明書等の受付締切

令和6年11月22日	参加資格審査結果の通知
令和6年12月2日	第2回質問書の受付締切
令和6年12月9日	第2回質問書に対する回答公表
令和6年12月13日	VE提案書の受付締切
令和6年12月24日	VE提案書の採否通知
令和7年1月24日	辞退届の受付締切
令和7年1月27日	入札書及び提案審査書類の受付締切
令和7年2月20日	提案審査書類に関するプレゼンテーション審査、 開札及び最優秀提案者の特定
令和7年3月10日	落札者の決定・公表
令和7年3月中旬（予定）	落札者との契約の仮契約締結
令和7年5月下旬（予定）	市議会の議決による事業契約の成立

### 第3章 審査の手順及び方法

#### 1. 参加資格審査

参加資格審査では、市が参加者から提出された参加資格審査書類をもとに、参加資格を満たしているか否かを確認する。本審査は選定委員会が実施し、参加資格が確認できない場合は失格とする。本審査における確認内容は次のとおりとする。

審査事項	審査の内容
参加資格要件	入札説明書の各項目

#### 2. VE提案の審査

参加者から提出されたVE提案書等について、市は選定委員会から意見を聴取した上で、各VE提案の採否を審査する。VE提案の審査にあたり、参加者から提出されたVE提案書等に疑義がある場合には、参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、個別ヒアリングを行って確認する場合がある。

なお、VE提案とは、コストを維持しながら品質・性能を向上させること、品質・性能を向上又は維持しながらコストを縮減させること、コストは上がるが品質・性能をより向上させることである。VE提案に対する適否検討の基本的な考え方を次に示す。

- (1) 建物の品質・性能が要求水準と同等以上である提案は積極的に可とする。
- (2) 単純なコストダウンと考えられる提案は不可とする。
- (3) 基本設計において、市の意向を反映した観点・考え方を変更する提案は不可とする。
- (4) 実施設計にて検討を行う必要のある事項を含む提案については、今回の提案では不可とし、実施設計において検討を行うものとする。

### 3. 技術提案審査

技術提案審査は、提案者の業務実績に関する審査と、提案者が提出した技術提案内容に関する審査で構成される。

業務実績に関する審査は、落札者決定基準別紙1の審査基準に基づき算出する。

技術提案内容に関する審査は、選定委員会が、提案者が提出した提案内容に対して、次の審査項目に対して落札者決定基準別紙2の審査の視点に基づき審査を実施する。

#### (1) 事業計画全体

##### ① 取組方針・実施体制・地域貢献

- 1) 本事業の目的の理解と事業者独自のノウハウやアイデア
- 2) 本事業の確実かつ効果的な実現に向け、優れた業務実施体制の提案
- 3) 本事業の実現に向け、市内事業者との協業や地域貢献等の提案

##### ② リスク管理

- 1) スケジュール遅延に関するリスク対策
- 2) コスト管理に関するリスク対策

##### ③ 関連業務との連携等

- 1) 本事業における関連業務との連携等

#### (2) 技術提案項目

##### テーマ1

消防署の施設特性に配慮した建築計画の提案

- 1) 消防・救助・救急業務に配慮したゾーニング計画（車庫配置、出動動線、24時間連続稼働、訓練対応等）の提案がなされているか。
- 2) 景観・意匠性に配慮した建築計画の提案がなされているか。
- 3) 近隣住民に対する日照・騒音等に配慮した建築計画の提案がなされているか。
- 4) 基本設計及び要求水準書等に対するコスト削減提案を提案項目ごとに概算コストを提示すること。

##### テーマ2

消防署の施設特性に配慮した合理的な構造計画の提案

- 1) 構造種別や架構計画について、耐久性や経済性に優れた構造計画の提案がなされているか。
- 2) 基本設計及び要求水準書等に対するコスト削減提案を提案項目ごとに概算コストを提示すること。（庁舎棟は耐震Ⅰ類が必須）

##### テーマ3

ZEB Ready 認証を前提とした消防署を実現するための設備計画の提案

- 1) 環境負荷低減やライフサイクルコストを考慮した提案がなされているか。
- 2) 基本設計及び要求水準書等に対するコスト削減提案を提案項目ごとに概算コストを提示すること。

#### テーマ4

具体的な施工計画に関する提案

- 1) 施工中の品質管理方策（品質管理体制、定期的な内部監査方法等）や、施工精度の確保に関して、優れた提案がなされているか。
- 2) 施工時における近隣住民への配慮、安全対策に関して、優れた提案がなされているか。
- 3) 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工程計画が提案されているか。

#### 4. 価格審査

市は、提案者が提出した入札金額をもって価格審査の得点化を実施する。

#### 5. 各審査の得点化

##### (1) 審査点の考え方

審査点は、価格審査点（30点満点）と提案審査点（70点満点）を合計し、総合審査点（100点満点）を算出する。

$$\text{総合審査点（満点100点）} = \text{価格審査点（30点）} + \text{提案審査点（70点）}$$

##### (2) 価格審査の得点化

価格審査点は、次の方法により得点化する。

$$\text{価格審査点} = 30 \text{点} - \left( \left[ \text{提案価格} \right] - \left[ \text{最低提案価格} \right] \right) \div 10,000,000$$

##### (3) 提案審査の得点化

提案審査点は、審査項目ごとに以下のとおり5段階の評価を行い得点化する。

なお、提案審査点は、小数点第2位までを求める。

評価	評価内容	得点化
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	要求水準を満たすが、標準的な提案である	配点×0.50
D	要求水準を満たすが、やや劣る	配点×0.25
E	要求水準を満たさない。	配点×0.00

#### 6. 提案者の順位決定

各提案者の総合審査点をもとに、順位を決定する。ただし、総合審査点が6割に満たない者

は失格とする。

提案者が1者のみであった場合、総合審査点が6割を満たせば、最優秀提案者として特定する。

#### 7. 最優秀提案者の決定

選定委員会の決定した提案者の順位及び最優秀提案者を、提案者へ個別に電子メールにて通知する。

#### 8. 落札者の決定

市は、選定委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

### 第4章 審査結果

#### 1. 参加資格審査

令和6年10月11日(金)に入札公告を行い、令和6年11月12日(火)までに参加表明書等の書類を受け付けたところ、次の2グループから入札参加の申請があった。

参加資格審査にて入札参加資格を有することを確認し、令和6年11月22日(金)に代表企業に対し参加資格結果を電子メールにより通知した。

なお、提案書の作成にあたっては、会社名を記載することとしている書類以外には、会社名及び会社名を類推できるロゴマーク等の記載は不可とし、後述の3. 技術提案審査においても同様とした。また、参加者には受付番号を用いるよう指示した上で、選定委員には企業名を知らせずに、技術提案審査を行った。

提案者名	受付番号758	受付番号760
代表企業	株式会社柄谷工務店	宮崎建設株式会社
構成企業	株式会社徳岡設計	荻田建設工業株式会社
	株式会社黒田建築設計事務所	株式会社三弘建築事務所
		株式会社ISM 一級建築士事務所

#### 2. VE提案の審査

VE提案のあったグループに対して、個別にVE提案の適否結果を通知した。

#### 3. 技術提案審査

選定委員会は提案書について、令和7年2月20日(木)にヒアリングを実施し、落札者決定基準に基づき技術提案審査を行った。

提案された技術提案書等及びヒアリング(プレゼンテーションを含む)の内容を踏まえ、

(1) 事業計画全体について①取組方針・実施体制・地域貢献 ②リスク管理 ③関連業務との連携等の3つの課題、(2) 技術提案項目、テーマ1「消防署の施設特性に配慮した建築計画の提案」 テーマ2 「消防署の施設特性に配慮した合理的な構造計画の提案」 テーマ3 「Z E B R e a d y 認証を前提とした消防署を実現するための設備計画の提案」 テーマ4 「具体的な施工計画に関する提案」の4つのテーマについて、選定委員会が評価を行い、提案審査点を算出した。

■別紙1 (業務実績に関する審査)

受付番号			758	760
	審査項目	配点	審査点	審査点
参加資格	① 設計業務の管理技術者	3	3.00	3.00
審査書類	② 工事請負事業者	7	7.00	7.00
合計		10	10.00	10.00

■別紙2 (技術提案内容に関する審査)

受付番号			758	760	
審査項目	審査の視点	配点	審査点	審査点	
事業計画全体	① 取組方針・実施体制・地域貢献	1) 本事業の目的を的確に理解し、事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた優れた提案がなされているか。	2	1.17	1.17
		2) 本事業の確実な実現に向け、優れた業務実施体制の提案がなされているか。	4	2.33	2.67
		3) 本事業の実現に向け、市内事業者との協業や地域貢献等の提案がなされているか。	3	2.25	1.75
	② リスク管理	1) スケジュール遅延に関するリスク分析及びリスク対策について、優れた提案がなされているか。	2	1.00	1.17
		2) コスト管理に関するリスク分析及びリスク対策について、優れた提案がなされているか。	2	1.00	0.83

	③ 関連業務の実施方針等	1) 本事業における関連業務との連携等について、優れた提案がなされているか。	2	1. 17	1. 17
合計			15	8. 92	8. 76

■別紙2 (技術提案内容に関する審査)

受付番号			758	760	
技術提案項目	審査の視点	配点	審査点	審査点	
技術提案項目	テーマ1 消防署の施設特性に配慮した建築計画の提案	1) 消防・救助・救急業務に配慮したゾーニング計画(車庫配置、出動動線、24時間連続稼働、訓練対応等)の提案がなされているか。	8	4. 67	4. 67
		2) 景観・意匠性に配慮した建築計画の提案がなされているか。	6	3. 00	3. 00
		3) 近隣住民に対する日照・騒音等に配慮した建築計画の提案がなされているか。	5	3. 33	2. 50
		4) 基本設計及び要求水準書等に対する有効なコスト削減提案がなされているか。	3	1. 50	1. 25
		テーマ1の小計	22	12. 50	11. 42
技術提案項目	テーマ2 消防署の施設特性に配慮した合理的な構造計画の提案	1) 構造種別や架構計画について、耐久性や経済性に優れた構造計画の提案がなされているか。	5	2. 92	2. 92
		2) 基本設計及び要求水準書等に対する有効なコスト削減提案がなされているか。	3	1. 50	1. 50
		テーマ2の小計	8	4. 42	4. 42
技術提案項目	テーマ3 ZEBReady認証を前提とした消防署を実現する	1) 環境負荷低減やライフサイクルコストを考慮した提案がなされているか。	3	1. 50	2. 00
		2) 基本設計及び要求水準書等に対する有効なコスト削減	2	1. 00	1. 00

ための設備計画の提案	提案がなされているか。				
	テーマ3の小計	5	2.50	3.00	
	テーマ4 具体的な施工計画に関する提案	1) 施工中の品質管理方策（品質管理体制、定期的な内部監査方法等）や、施工精度の確保に関して、優れた提案がなされているか。	4	2.33	2.00
		2) 施工時における近隣住民への配慮、安全対策に関して、優れた提案がなされているか。	3	2.00	2.00
		3) 課題や問題点を把握し、工期を遵守するとともに的確な工程計画が提案されているか。	3	1.50	1.50
テーマ4の小計	10	5.83	5.50		
合計		45	25.25	24.34	

受付番号		758	760
審査項目	配点	審査点	審査点
別紙1 合計	10	10.00	10.00
別紙2 合計	60	34.17	33.10
提案審査点 合計	70	44.17	43.10

#### 4. 選定委員会が評価した事項

提案について選定委員会が評価した事項を以下に示す。

審査項目		評価した事項
事業計画全体	①取組方針 ・実施体制 ・地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社とも本事業の目的を的確に理解するとともに、本事業の確実な実現に向け、優れた業務実施体制の提案がなされており評価できた。</li> <li>受付番号758は、地域貢献の規模について意欲的な提案がなされている点が評価できた。</li> </ul>
	②リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社ともスケジュール遅延及びコスト管理に関するリスク分析がなされ、必要なリスク対策が示されており評価できた。</li> <li>受付番号760は各工程におけるリスク対応が提案されている点が評価できた。</li> </ul>
	③関連業務との連携等	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社とも、引渡し後の維持管理のアフターフォローや別途工事との調整で想定される課題への対応について具体的に示されており評価できた。</li> </ul>
技術提案項目	テーマ1 消防署の施設特性に配慮した建築計画の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社とも、基本設計の考え方を遵守する形で、消防署の施設特性や近隣住民に配慮した提案がなされており評価できた。</li> <li>受付番号758は近隣住民に対するプライバシー配慮に対する意欲的な提案や、有効かつ具体的なコスト削減提案が示されている点が評価できた。</li> </ul>
	テーマ2 消防署の施設特性に配慮した合理的な構造計画の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社とも、基本設計の考え方を遵守する形で、消防署の施設特性に配慮した提案がなされており評価できた。</li> </ul>
	テーマ3 ZEB Ready認証を前提とした消防署を実現するための設備計画の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社とも、省エネルギー対策や施設維持管理コストの縮減に資する具体的な提案がなされており評価できた。</li> <li>受付番号760は再生可能エネルギーの利用について意欲的な提案がなされている点が評価できた。</li> </ul>
	テーマ4 具体的な施工計画に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社とも、施工における近隣への配慮や施工情報の発信に関する意欲的な提案のほか、工期遵守に備えた手配体制等の提案がなされており評価できた。</li> <li>受付番号758は施工中の品質管理方策や、施工精度の確保に関して具体的な提案が示されている点が評価できた。</li> </ul>

## 5. 価格審査

市は、令和7年2月20日(木)の選定委員会と同日に、選定委員会による技術提案審査が終了した後、2グループの立ち会いのもと入札書の開札を行った。

選定委員会は、開札の結果、すべてのグループの入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。また、提出された提案価格及び価格審査の算定式に基づき価格審査点を算出した。

受付番号	758	760
提案価格	1,033,816,300円	1,130,800,000円
価格審査点 (30点満点)	30.00	20.30

## 6. 最優秀提案者の決定

選定委員会は、各提案者の価格審査点と提案審査点を合算した総合審査点をもとに、順位を決定し、最優秀提案者及び次点最優秀提案者を特定した。

- (1) 最優秀提案者 (受付番号758)  
株式会社柄谷工務店を代表とするグループ
- (2) 次点最優秀提案者 (受付番号760)  
宮崎建設株式会社を代表企業とするグループ
- (3) 総合審査点

順位 (受付番号)	提案審査点 (70点満点)	価格審査点 (30点満点)	総合審査点 (100点満点)
1 (758)	44.17	30.00	74.17
2 (760)	43.10	20.30	63.40

## 第5章 審査講評

東消防署は開署から50年が経過し、施設の設備機器の老朽化や社会的要求の変化に伴う機能低下等の課題を抱えている。これらの課題を解消するために、新たな庁舎を整備するとともに、脱炭素社会の実現を目指した公共建築物のライフサイクルコストの縮減やZEB Readyの認証取得に向け、消防署の設計に関する豊富な経験と高い技術力が求められることから、本事業をDB方式で実施するものである。

今回、総合評価一般競争入札方式による発注に対して複数の企業から関心が寄せられた中で、2グループからの応募をいただいた。いずれも市内施設の建設実績を多く有する市内建設事業者で、本事業の確実な遂行が可能な技術力を有する企業グループであり、いずれの提案も、これまでの各企業の実績・経験をもとにした独自のノウハウや技術が盛り込まれ、市の要求水準を上回る内容が示されていた。

選定委員会では、あらかじめ公表された落札者決定基準に則り、厳正かつ公正に審査を行った。受付番号758は、外観の意匠計画を除き各テーマの技術提案に対して基本設計を忠実に守りながら、確実な提案となっていた。受付番号760は独自のアイデアを含む意欲的な提案が複数あり、特に「設備計画」の分野で新規性があった。しかし、それらの提案の実現性やコストの確実性に若干の根拠不足を感じる箇所があった。その結果、「事業計画全体」と「構造計画」の分野における提案は、両グループとも優れており僅差であったが、「建築計画」と「施工計画」の分野における提案及び「価格審査」を総合的に査定し、より高い審査点を得た受付番号758（代表企業：株式会社柄谷工務店）を最優秀提案者として選定した。

この度、最優秀提案者となった株式会社柄谷工務店を代表企業とするグループにおかれては、昨今の厳しい建設事情を鑑みながら基本設計や提案内容を遵守し、適切なコスト管理と工程管理を十分に考慮した上で、尼崎市と十分な意思疎通、協議を行ないながら、本事業を確実に進められたい。なお、今回の提案において外観のデザインは落ち着きすぎた印象があり、改善の余地はあるとの共通理解を質疑応答時に得た。したがって、外観に関しては、市と事業者の間で十分な協議をして進め、市民にとって安全・安心のシンボルでもありながら街並みの調和も感じられる建築を実現して欲しい。そして、ヒアリングでの選定委員会から出た他の意見も実施設計に反映させ、より良い庁舎が完成されることを期待する。

結びに、入札参加に係る提案書類の作成等へ真摯に取り組まれた熱意と努力に対して両グループへ敬意を表するとともに、心から深く感謝を申し上げたい。

東消防署新築工事DB事業者選定委員会 委員長 寺地 洋之