

富田林市新庁舎建設工事
条件付一般競争入札（総合評価落札方式）
入札結果報告書

令和5年12月

富田林市建設工事総合評価審査委員会

1. 入札までの経緯

富田林市本庁舎は、北館、南館、別館の3棟で構成されており、中でも北館及び別館は昭和45年に建築され、竣工から50年が経過しています。昭和56年の建築基準法改正前の旧耐震基準の建物であることから、耐震診断を実施した結果、現行の耐震基準を下回るとともに、防災拠点としての耐震性能も有していない判定となりました。また、南館については、現行の耐震基準で建築されているものの、防災拠点としての耐震性能は無く、竣工から36年が経過していることもあり、北館や別館を含む全ての棟において内外装や電気設備、給排水設備等の老朽化や事務スペースの狭あい化などの問題を抱えています。

このような状況を受け、令和2年11月に策定した富田林市新庁舎整備基本計画をもとに、令和4年8月に富田林市新庁舎建設基本設計、令和5年6月に実施設計を取りまとめ、整備に向けた取組みを進めてきました。

今回、本市は富田林市新庁舎建設事業に係る建設工事（以下、「本工事」という。）の発注方式を、従来の価格による競争のみでなく、高度な施工能力や豊富な経験を有する施工者から広く技術提案を求めるため、総合評価落札方式により落札候補者の選定を行いました。

2. 入札対象工事の概要

工事名	富田林市新庁舎建設工事	
工事場所	富田林市 常盤町1番1号 地内	
工事期間	議会の議決後翌日から令和11年3月30日	
工事概要	用途	庁舎
	建築面積	3,539.52㎡
	延床面積	15,431.59㎡
	階数	地上6階、地下1階
	最高高さ	29.345m
	耐震形式	免震構造
	構造種別	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造
予定価格	¥ 8,092,190,000円 (消費税及び地方消費税相当額を含まない。)	
低入札調査基準価格	¥ 7,444,810,000円 (消費税及び地方消費税相当額を含まない。)	

3. 入札参加資格要件

本工事の入札参加者の構成及び参加資格は下記のとおりとしました。

(1)参加者の構成等
<p>ア 本入札に参加する者（以下「参加者」という。）は、次に示す単体企業又は特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）とします。ただし、参加者は「(2)参加者に共通する参加資格」に掲げる要件を満たしている必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none">① 単体企業② JVでの参加の場合、本工事を行う者の2者（以下「構成員」という。）によって構成されたJVとします。③ 同一企業が「単体企業」、「JVの構成員」として本入札に参加できないものとします。④ JVの構成員の制限として、富田林市特定建設工事共同企業体取扱要綱（平成4年富田林市要綱第26号）に基づき、JVの構成員数は2者、各構成員の出資比率は、JVの代表者（以下「代表構成員」という。）は51%以上、代表構成員以外の構成員は30%以上とします。また、代表構成員は、本工事の中心的役割を担う施工能力を持ち、最大出資比率の構成員とします。
(2)参加者に共通する参加資格
<p>参加者は、本工事の参加表明書提出期限日から本契約までの間において、次に掲げる要件を全て満たす者としてします。</p> <p>ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しない者としてします。</p> <p>イ 公告日の属する年度の富田林市建設工事入札参加資格者名簿において、「建築一式工事」の業種を登録し、大阪府内に本店もしくは支店を有している者としてします。JVの場合は、全ての構成員が満たしていることとします。</p> <p>ウ 富田林市入札等参加停止要綱（令和2年富田林市要綱第7号）に基づく、入札等参加停止措置の対象となっていない者及び富田林市契約からの暴力団排除措置要綱（平成23年富田林市要綱第85号）第3条の規定による入札等排除措置を受けていない者としてします。</p> <p>エ 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の①から④の要件に該当する者でないこととします。</p> <ul style="list-style-type: none">① 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立てがなされている者。② 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者。③ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者。④ 会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者。 <p>オ 法的手続によらない私的な債務整理を実施している者又は金銭債務について債権者から仮処分等の申立てを受けている者で、当該企業の経営に重大な影響が生じていると認められるものでないこととします。</p> <p>カ 手形交換所による取引停止処分を受けていない者としてします。</p> <p>キ 国税等（法人税、消費税、所得税）並びに、本市に納税・納付義務を有する市・府民税、固定資産税・都市計画税、軽自動車税及び国民健康保険料を滞納していない者としてします。</p> <p>ク 次に該当する者が所属する企業及びJVは参加資格を満たしている者であっても、本入札に応募することはできません。</p> <ul style="list-style-type: none">① 富田林市新庁舎建設工事発注者支援業務の受注者である明豊ファシリティワークス株式会社と資本又は人事面において関連がある者。

<p>② 富田林市新庁舎建設設計業務の受注者である株式会社佐藤総合計画及び株式会社YAP一級建築士事務所と資本又は人事面において関連がある者。</p>
<p>(3)単体企業またはJ Vの構成員に関する参加資格</p>
<p>単体企業または代表構成員及び代表構成員以外の構成員は、建築一式工事の特定建設業の許可を受けている者のうち、最新の経営事項審査に基づく建築一式工事の総合評価値の点数が1,400点以上の者であることとします。</p>
<p>(4)施工の参加資格</p>
<p>施工に係る要件</p> <p>・参加者は、次に掲げる要件を全て満たす者とし、ただし、J Vの場合は、①は代表構成員が満たすこと。</p> <p>① 平成25年度以降に日本国内で完成・引き渡し完了した、次に掲げるa、bの要件を満たす建築物の施工を元請（J Vで受注した実績については代表構成員であった場合のみ認める。）として履行した実績があること。この場合、両方の要件を満たす単一の建築物における実績がある場合でも、いずれか一方の要件を満たす建築物における実績がそれぞれある場合でも可とする。</p> <p>a 平成31年国土交通省告示第98号の別添二による建築物の類型四 業務施設 第2類に該当し、延べ面積7,500㎡以上の建築物の新築、改築、増築（ただし、複合施設の場合は、別用途（類型四 業務施設 第2類以外）を除いた当該用途に供する部分の床面積の合計が7,500㎡以上の場合に限る。また、増築の場合は、増築部分のうち当該用途部分の延べ面積が7,500㎡以上の場合に限る。）</p> <p>b 構造性能評価を受け大臣認定を取得した延べ面積7,500㎡以上の免震構造の建築物の新築、改築</p> <p>② 本工事の工期開始時点で、本説明書「4.（5）実施体制」に示す資格を有する者を現場代理人、監理技術者、施工主任担当者及び主任技術者として配置できること。なお、同配置技術者等は参加者となる企業と参加表明書提出の日以前に3か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。また、J Vの場合、現場代理人及び監理技術者は、代表構成員と前述の雇用関係にある者、主任技術者は、代表構成員以外の構成員と前述の雇用関係にある者に限る。</p>
<p>(5)実施体制</p>
<p>各配置予定技術者の実施体制と兼任の条件は、以下に示すとおりとします。</p> <p>・次のア～エの配置予定技術者を配置し、各配置予定技術者は次に示す資格を有することとします。</p> <p>ア 現場代理人</p> <p>① 実績要件は、求めない。ただし、実績審査の評価対象とします。</p> <p>イ 監理技術者</p> <p>① 監理技術者資格者証及び有効な監理技術者講習修了証を有するものであること。</p> <p>② 実績要件は、求めない。ただし、実績審査の評価対象とします。</p> <p>ウ 施工主任担当者</p> <p>① 建築施工主任担当者は、一級建築士、又は1級建築施工管理技士資格を有すること。</p> <p>② 電気設備施工主任担当者は、1級電気工事施工管理技士資格を有すること。</p> <p>③ 機械設備施工主任担当者は、1級管工事施工管理技士資格を有すること。</p> <p>④ 実績要件は、求めない。ただし、実績審査の評価対象とします。</p> <p>エ 主任技術者（代表構成員以外の構成員）</p> <p>① 一級建築士、又は1級建築施工管理技士資格を有すること。</p> <p>・現場代理人と監理技術者の兼任は、認めるものとします。</p>

- ・監理技術者と建築施工主任担当者の兼任は、認めるものとします。
 - ・建築施工主任担当者は本工事への専任を求めるものとします。
 - ・本工事に専任配置が可能な場合のみ、電気設備施工主任担当者と機械設備施工主任担当者は同一の者を認めるものとします。ただし、契約締結後に施工状況により本工事に専任配置が困難となった場合等については、発注者と協議ができるものとします。
- ※3つ以上の兼任は不可とします。

4. 選定スケジュール

本工事の落札候補者選定は、下記の日程で実施しました。

(1) 公告、現地確認、質疑、参加表明等の日程

区分	内容	日程
ア	本入札の公告日	令和5年7月26日(水)
イ	参加表明・実績審査に関する質疑の受付期間	公告日から 令和5年8月3日(木)午後5時30分まで
	参加表明・実績審査に関する質疑への回答	令和5年8月10日(木)
ウ	現地確認の申込期間	令和5年8月1日(火)午前9時から 令和5年8月14日(月)午後5時30分まで
	現地確認期間	令和5年8月2日(水)午前9時から 令和5年8月15日(火)まで
エ	技術審査・入札価格審査に関する質疑の受付期間	令和5年8月10日(木)午前9時から 令和5年8月18日(金)午後5時30分まで
	技術審査・入札価格審査に関する質疑への回答	令和5年8月31日(木)
オ	参加表明書及び実績審査に関する書類の提出期間	令和5年8月21日(月)午前9時から 令和5年8月31日(木)午後5時30分まで
カ	参加資格確認結果及び受付番号の通知	令和5年9月7日(木)

(2) 技術対話の日程

区分	内容	日程
ア	技術対話申込書の受付期間	令和5年9月8日(金)午前9時から 令和5年9月15日(金)午後5時30分まで
イ	技術対話の実施	令和5年9月21日(木)から 令和5年9月25日(月)までの指定する日
ウ	技術対話に対する結果の通知	令和5年9月28日(木)

(3) 技術提案書、入札見積書の提出、評価等の日程

区分	内容	日程
ア	技術提案書、入札見積書の提出期間	令和5年10月27日(金) 午前9時から 令和5年11月2日(木) 午後5時30分まで
イ	プレゼンテーション開催の通知	令和5年11月6日(月)
ウ	技術審査、入札価格審査実施日 (プレゼンテーション及びヒアリング)	令和5年11月15日(水)
エ	評価結果の通知	令和5年11月21日(火)

(4) 契約締結等の日程

区分	内容	日程
ア	評価結果の公表	令和5年11月21日(火)
イ	仮契約締結	令和5年11月28日(火)
ウ	本契約締結(富田林市議会の議決により)	令和5年12月下旬予定

5. 審査委員会の構成

落札候補者の選定にあたっては、専門的な見地から公正かつ公平な選定を行うため、学識経験者及び本市職員によって構成する「富田林市建設工事総合評価審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、入札説明書の審議及び技術提案等の評価を行いました。

(1) 令和4年10月11日～令和5年6月13日（第1回～第4回審査委員会）

氏名	所属・役職名
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 建築学科 教授
谷口 与史也	大阪公立大学 大学院工学研究科 教授
寺地 洋之	大阪工業大学 工学部 建築学科 教授
◎久 隆浩	近畿大学 総合社会学部 環境・まちづくり系専攻 教授
置田 保巳	富田林市 副市長（令和5年6月13日付退任）
松田 貴仁	富田林市 副市長
谷口 勝久	富田林市 総務部長

(2) 令和5年6月14日～（第5回、第6回審査委員会）

氏名	所属・役職名
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 建築学科 教授
谷口 与史也	大阪公立大学 大学院工学研究科 教授
寺地 洋之	大阪工業大学 工学部 建築学科 教授
◎久 隆浩	近畿大学 総合社会学部 環境・まちづくり系専攻 教授
松田 貴仁	富田林市 副市長
谷口 勝久	富田林市 副市長
矢野 恵一	富田林市 総務部長（令和5年6月14日付新任）

（敬称略、◎は委員長）

6. 審査委員会の概要

(1) 第1回審査委員会

- ・日時 令和4年10月11日（火） 午後2時～
- ・場所 富田林市役所 3階 庁議室
- ・議事 1) 新庁舎建設工事に係る事業について
2) 総合評価落札方式について
3) 新庁舎建設工事の事業者選定に係る委員会のスケジュールについて

(2) 第2回審査委員会

- ・日時 令和4年12月28日(水) 午前10時～
- ・場所 富田林市役所 3階 庁議室
- ・議事 1) 第1回アンケート結果の概要及び第2回アンケート調査について
2) 新庁舎建設工事 施工者選定方針(案)について
3) 委員会スケジュール(案)について

(3) 第3回審査委員会

- ・日時 令和5年1月31日(火) 午前10時～
- ・場所 富田林市役所 3階 庁議室
- ・議事 1) 第2回アンケート結果の概要等について
2) 新庁舎建設工事 施工者選定方針(案)について
3) 新庁舎建設工事 入札説明書(案)等について

(4) 第4回審査委員会

- ・日時 令和5年6月7日(水) 午前9時30分～
- ・場所 富田林市役所 3階 庁議室
- ・議事 1) 技術対話・委員会スケジュールについて
2) 新庁舎建設工事 入札説明書(案)等について

(5) 第5回審査委員会

- ・日時 令和5年10月10日(火) 午前10時～
- ・場所 富田林市役所 3階 庁議室
- ・議事 1) 入札参加者数及び技術対話結果について
2) 評価方法について
3) プレゼン・ヒアリングの実施方法について

(6) 第6回審査委員会

- ・日時 令和5年11月15日(水) 午後1時30分～
- ・場所 富田林市役所 3階 庁議室
- ・議事 1) 落札候補者の選定について
2) 入札結果報告書(案)について

7. 評価方法

本入札では実績審査、技術審査、入札価格審査の3項目で評価を行いました。なお、技術審査では、参加者より次頁(2)の項目について提案をいただき、各提案内容に対し審査委員会で評価を行いました。

評価点(100点) = (1) 実績審査(5点) + (2) 技術審査(45点) + (3) 入札価格審査(50点)

(1) 実績審査(配点5点)

実績審査の評価項目										配点	
<p>ア 参加者の実績</p> <p>参加者の施工実績(建物用途、延べ面積、免震構造、施工条件)について評価を行います。平成25年度以降に日本国内で完成・引き渡し完了した実績3件について、1件あたり下記の基礎配点として、実績ごとに各区分に応じた係数を乗じたものの合計とします。また、実績がない場合は0点とします。(小数点第3位以下を四捨五入)</p>											
基礎 配点①	係数② 建物用途の区分		係数③ 延べ面積の区分		係数④ 免震構造の区分		係数⑤ 施工条件の区分		評価点 ①×②×③×④×⑤		1.5
0.5	庁舎	1.0	15,000 m ² 以上	1.0	採用あり	1.0	工事期間中の 施設利用あり	1.0	最大評価 0.5 (1件あたり)		
	庁舎以外の 公共施設	0.8									
	銀行・ 本社ビル	0.5	7,500 m ² 以上、 15,000 m ² 未満	0.8	採用なし	0.5	工事期間中の 施設利用なし	0.5			
<p>イ 配置予定技術者の実績</p> <p>現場代理人、監理技術者、建築施工主任担当者、電気設備施工主任担当者、機械設備施工主任担当者(計5人)の施工実績(建物用途、延べ面積、免震構造、施工条件)について評価を行います。平成25年度以降に日本国内で完成・引き渡し完了した実績2件について、1件あたり下記の基礎配点として、実績ごとに各区分に応じた係数を乗じたものの合計とします。また、実績がない場合は0点とします。(小数点第3位以下を四捨五入)</p>											
基礎 配点①	係数② 建物用途の区分		係数③ 延べ面積の区分		係数④ 免震構造の区分		係数⑤ 施工条件の区分		評価点 ①×②×③×④×⑤		3.5
0.35	庁舎	1.0	15,000 m ² 以上	1.0	採用あり	1.0	工事期間中の 施設利用あり	1.0	最大評価 0.35 (1件あたり)		
	庁舎以外の 公共施設	0.8									
	銀行・ 本社ビル	0.5	7,500 m ² 以上、 15,000 m ² 未満	0.8	採用なし	0.5	工事期間中の 施設利用なし	0.5			
※電気設備施工主任担当者、機械設備施工主任担当者は、上記に示す評価点の算出方法から係数④を除く。											
合 計										5.0	

(2) 技術審査 (配点 45点)

技術評価の提案項目		求める提案内容	期待する提案例	配点
A 事業全般	ア 施工体制	本事業の特性を考慮した施工体制	① 工事特性や施工内容に相応しい施工体制及び技術者の配置 ② 発注者との連携方法や、市民対応を考慮した体制	4.0
	イ 工程管理・施工管理 (品質・リスクマネジメント・コスト)	本事業の特性を考慮した品質管理方法 市民サービスの維持に寄与する工程管理手法 社会情勢に対応したコスト管理手法	① 優れた施工品質と高い施工精度を確保するための具体的な品質管理方法 ② 社会情勢の変化や施工におけるリスクを考慮した工期遵守のための工程管理方法 ③ 建設資材高騰の影響を未然に防ぐ等、社会情勢に対応したコスト管理方法	5.0
	ウ 地域貢献	市内企業への発注や市内調達の実施などの方策	① 市内企業への発注や市内調達の貢献金額に関する具体的事項 ※評価点は次の式により算出する。(配点: 5.0点) (参加者Aの提案金額 ÷ 参加者中の最高提案金額) × 5.0 ② 市内企業との連携やその他地域経済活性化に資する取り組み内容	6.0
	エ 環境負荷低減・その他	環境負荷低減やアフターフォロー等に関する提案	① 地球環境負荷低減、リサイクル等への取り組み内容 ② 完成後の設備機器の調整など、アフターフォローに関する具体的な体制や方法 ③ 周辺住民や市民への環境負荷低減、周知活動の具体的な方法 ④ 建設業界における働き方改革への対応 (会社としての取組)	4.0
小 計				19.0
B 施工計画	ア 施工手順	合理的な施工計画	① 設計図書に沿った、より合理的で実効性の高い施工手順 ② 工事特性を考慮し、各工事ステップに応じた施工計画	6.0
	イ 全体工程	関連工事等との調整・移転を考慮した竣工までの全体工程	① 各工事との効果的な連携調整や庁舎機能の移転作業期間等を考慮した工程計画	6.0
	ウ 工事中の庁舎利用	工事中の行政機能の維持に寄与する方策	① 庁舎機能を維持した上での現地建替えという工事特性を考慮した安全管理・施工管理等の具体的な方策 ② 敷地内のバリアフリー等、利便性・安全性に配慮した来庁者・職員動線の確保や周知方法に関する具体的な方策 ③ 各工事ステップにおける円滑な市民サービス提供に寄与する具体的な方策 ④ 各工事ステップにおける来庁者駐車場確保の具体的な方策	8.0
	エ 周辺環境への配慮	周辺環境配慮への取組み	① 隣接する小学校や住宅、近隣施設等に対する工事期間中の通常時、及び暴風時、地震時の安全対策や騒音対策などの方法	6.0
小 計				26.0
合 計				45.0

※技術審査において、各委員は提案された内容を踏まえた上で、提案項目ごとの配点に以下の係数を乗じた点数をもって評価を行い、各委員の評価点を提案項目ごとに平均して算出しました。また、平均の算出にあたっては、小数点第3位以下を四捨五入した点数としました。

評価	係数
A：優れた提案である	1.0
B：やや優れた提案である	0.8
C：標準的な提案である	0.6
D：標準にはやや及ばない提案である	0.4
E：標準には及ばない提案である	0.2
F：評価できる記載がない	0

(3) 入札価格審査 (配点50点)

評価項目	評価方法	配点
入札見積書に記載された金額 (入札価格)	<p>入札価格審査の評価点は、以下の式により採点する。</p> $\text{評価点} = 50 - 100 \times \left(\frac{\text{入札価格} - \text{調査基準価格}}{\text{予定価格}} \right)$ <p>(小数点第3位以下を四捨五入)</p> <p>例：予定価格に対する調査基準価格の割合が90%の場合(下図)</p>	50.0
合 計		50.0

8. 選定結果

本入札では参加者が1者であったが、本工事の評価基準に則り審査委員会において審査を実施し、本市の基準（技術審査の評価点が技術審査の配点の6割以上）を満たしており、予定価格内で応札されたことが確認できたため、村本建設株式会社大阪支店を落札候補者として選定しました。その審査結果を経て、当該参加者を落札者として決定しました。

実績審査	実績審査の評価項目		配点	評価結果		
				村本建設大阪支店		
	ア 参加者の実績		1.5	0.60		
	イ 配置予定技術者の実績		3.5	0.70		
	小 計		5.0	1.30		
技術審査	技術審査の提案項目		求める提案内容		配点	評価結果
	A 事業全般	ア 施工体制	本事業の特性を考慮した施工体制			
		イ 工程管理・施工管理 (品質・リスクマネジメント・コスト)	本事業の特性を考慮した品質管理方法 市民サービスの維持に寄与する工程管理手法 社会情勢に対応したコスト管理手法		5.0	3.00
		ウ 地域貢献	市内企業への発注や市内調達の実施などの 方策		6.0	5.60
		エ 環境負荷低減・その他	環境負荷低減やアフターフォロー等に関する 提案		4.0	2.51
	小 計		19.0	13.40		
	B 施工計画	ア 施工手順	合理的な施工計画		6.0	3.26
		イ 全体工程	関連工事等との調整・移転を考慮した竣工ま での全体工程		6.0	3.26
		ウ 工事中の庁舎利用	工事中の行政機能の維持に寄与する方策		8.0	4.11
		エ 周辺環境への配慮	周辺環境配慮への取組み		6.0	3.60
小 計		26.0	14.23			
入札価格審査	入札価格審査の評価項目		評価方法		配点	評価結果
	入札見積書に記載された金額 (入札価格)		評価点=50-100× ((入札価格-調査基準価格) ÷ 予定価格) (小数点第3位以下を四捨五入)			
	小 計		50.0	42.03		
合 計			100.0	70.96		
入 札 価 格 (税抜)			¥8,090,000,000円			

※予定価格 (税抜) ¥8,092,190,000円

低入札調査基準価格(税抜) ¥7,444,810,000円

9. 講評

昨今の建設業を取り巻く環境が厳しい状況のなか、今回、富田林市として初めて、建設工事において総合評価落札方式による入札を実施しました。このような状況の中で参加を断念された企業もあったと思われませんが、1者が技術提案を行い予定価格内で応札されたことは、参加者の本工事に対する思いを感じるとともに、一定の競争性が働いた上で選定ができたものと考えます。

本工事は、現在の敷地内で複数年にわたり、庁舎機能を維持しながら解体工事と建築工事を順次進めるため、非常に複雑な工事となります。落札者におかれては、技術者の活躍に期待するとともに、これまでの実績やノウハウを活かしながら企業としてのバックアップ体制を構築し、市庁舎周辺の学校や住宅、近隣施設等の周辺環境への配慮や来庁者の安全性・利便性の確保に努め、本工事が円滑に進むよう取り組んでいただきたいと思います。

また、市職員ならびに工事監理業者との連携を密にし、安全かつ適切な工期で本工事を完成させていただくことを期待します。

最後に、審査委員会としまして、本入札に携わられた関係者の皆様には、多大なるご尽力をいただきましたことに敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げます。

令和5年12月20日

富田林市建設工事総合評価審査委員会
委員長 久 隆浩