

# 八千代市新庁舎建設（機械設備）工事 総 合 評 価 結 果 報 告 書



令和7年10月

八 千 代 市

## 1 事業の概要

### (1) 八千代市新市庁舎建設工事について

八千代市の市庁舎は、最も古い旧館は築57年、新館は築50年が経過し、防災拠点施設としての耐震性が不足しているほか、建物・設備の老朽化や狭あい化が年々進んでおり、その再整備について検討を始めていました。

その最中、平成28年4月に発生した熊本地震においては、耐震補強を行った庁舎が被災し、行政機能の維持に支障を来す事例があったことから、本来市庁舎に求められる防災拠点としての業務継続性を確保させるための整備手法について、再度、検討が必要との判断に至りました。

平成29年度においては、庁舎整備は喫緊の課題であり、様々な視点から専門的見地による検討・調査が必要と判断され、外部の有識者による「八千代市庁舎整備手法等専門会議」を設置し、ご協力を得ながら様々な整備手法について検討を重ねてまいりました。

その結果、耐震補強では課題の根本的な解決が難しいと判断し、本庁舎旧館及び新館の建て替えを決定いたしました。

新市庁舎建設工事は令和4年に基本設計先行型デザインビルド方式の採用を決定、その後令和5年にゼネコンアンケートを行い設計施工分離発注方式への変更が決定されました。

新市庁舎建設工事の実施設計は令和6年度に完了し、令和7年度に総合評価一般競争入札により施工者を決定。令和9年度中の竣工を目指して事業を進めてまいります。

## 2 工事公告の概要（公告日時点）

|                 |                                 |                                                            |
|-----------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 工 事 名           | 八千代市新庁舎建設（建築）工事                 |                                                            |
| 工 事 場 所         | 八千代市 大和田新田312番地5外               |                                                            |
| 基 本 ・ 実 施 設 計 者 | 株式会社類設計室                        |                                                            |
| 建 築 の 概 要       | 工事内容                            | 庁舎建設工事・外構工事 一式                                             |
|                 | 敷地面積                            | 25,017.28 m <sup>2</sup>                                   |
|                 | 構 造                             | 【新庁舎】鉄骨造 免震構造<br>【公用車車庫】鉄骨造                                |
|                 | 延床面積                            | 13,369.09m <sup>2</sup>                                    |
|                 |                                 | 【新庁舎】13,211.65 m <sup>2</sup> 【公用車車庫】157.44 m <sup>2</sup> |
|                 | 階 数                             | 【新庁舎】地上5階 【公用車車庫】平屋                                        |
| 主 要 用 途         | 庁舎（事務所）                         |                                                            |
| 標 準 工 期         | 27か月                            |                                                            |
| 予 定 価 格         | 7,805,600,000 円（消費税および地方消費税を含む） |                                                            |
| 入 札 方 法         | 総合評価一般競争入札                      |                                                            |
| 備 考             |                                 |                                                            |

### 3 入札方法について

#### (1) 総合評価一般競争入札による施工者の選定について

新庁舎の施工者の選定にあたっては、従来の価格のみによる競争ではなく、高度な施工能力や豊富な実績を有する事業者から、施工上の工夫や地域経済への貢献等に関する技術提案を求めるため、総合評価一般競争入札を採用しました。

なお、この方式における審査・評価は、学識経験者等で構成する八千代市新庁舎建設工事事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において協議を行い、落札者を決定することとしました。

#### (2) 入札公告から契約までの日程

| 日 付                           | 内 容                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| 令和7年4月17日（木）                  | 入札公告（入札説明書等の公表）                          |
| 令和7年4月17日（木）～<br>令和7年4月30日（水） | 入札参加資格確認申請書の提出・質問の受付                     |
| 令和7年5月 9日（金）                  | 参加資格確認結果の通知                              |
| 令和7年5月16日（金）                  | 質問回答の公表                                  |
| 令和7年5月19日（月）～<br>令和7年5月28日（水） | 技術提案書の提出                                 |
| 令和7年6月13日（金）                  | ヒアリング内容通知（書面による）                         |
| 令和7年6月16日（月）～<br>令和7年6月20日（金） | ヒアリング回答                                  |
| 令和7年7月 4日（金）～<br>令和7年7月17日（木） | 入札書の提出                                   |
| 令和7年7月18日（金）                  | 開札<br>※落札候補者が調査基準価格を下回ったため、落札を保留         |
| 令和7年8月8日（金）                   | 低入札価格調査の実施<br>※低入札価格調査の結果、落札候補者を落札者として承認 |
| 令和7年8月13日（水）                  | 落札者の決定及び公表                               |
| 令和7年8月下旬                      | 仮契約締結                                    |
| 令和7年9月下旬                      | 契約の締結の承認に係る議会の議決                         |

### (3) 入札参加資格要件

入札参加資格要件等は以下のとおりとしました。

#### 1 参加者の構成等

参加者は、次に示す単独企業又は特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）とする。

ただし、参加者は「2 参加者に必要な資格」に掲げる要件を満たしている必要がある。

##### (1) 単独企業

(2) 同一企業が「単独企業」、「JVの構成員」として本入札に参加しないこととする。

(3) JVの構成員の制限として、八千代市新庁舎建設工事に係る特定建設工事共同企業体取扱要領に従い、JVの構成員は3者以内とし、JVの代表者（以下、「代表構成員」という。）は、本業務の中心的役割を担う履行能力を持ち、最大出資比率の構成員とすること。

なお、JVの最低出資比率は設けない。

#### 2 参加者に必要な資格

##### (1) 参加者に共通する参加資格

① 八千代市競争入札参加資格者指名停止措置要領（昭和61年3月5日施行）に基づく指名停止措置又は八千代市建設工事等暴力団排除措置要領（平成11年11月15日施行）に基づく入札参加除外措置を受けていない者であること。

② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定のほか、次のア～エに該当しない者であること。

ア 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本工事の入札日前6か月以内に手形若しくは小切手を不渡りした者

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者

ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者

エ 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準じる者として、国の調達事案に関し国が行う工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者

③ 「八千代市新庁舎整備事業支援テクニカルアドバイザリー業務委託」の受託者である株式会社類設計室又は同社と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。なお、「資本面において関連がある」とは、一方の会社が他方の会社の総株主の議決権の100分の50を超える場合等をいい、「人事面において関連がある」とは、一方の株式会社の代表取締役が他方の株式会社の代表取締役を兼職している場合等をいう（以下、同じ）。

④ 八千代市新庁舎建設工事事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。

(2) 単独企業又は J V の代表構成員に関する事項

- ① 八千代市競争入札参加資格者名簿に管工事で登載されている者のうち、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に定める管工事において特定建設業の許可を有する者であること。
- ② 管工事について、公告時点で経営事項審査の総合評定値（P）が 1,200 点以上の者であること。

(3) J V のその他の構成員に関する事項

- ① 八千代市競争入札参加資格者名簿に管工事で登載されている者のうち、建設業法に定める管工事において特定建設業の許可を有する者であること。
- ② 管工事について、公告時点で経営事項審査の総合評定値（P）が 800 点以上の者であること。
- ③ 千葉県内に本店を有する者又は千葉県内に建設業法に基づく許可を得た支店若しくは営業所等を有する者。

3 施工実績

参加者（J V の場合は代表構成員）は、次に掲げる要件を満たすものとする。平成 22 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日の間に工事が完了し、引渡し済んだ、以下の要件を満たす工事を元請として施工した実績のある者であること。なお、J V での施工の場合は、代表構成員として施工実績のある者であること。

- (1) 令和 6 年国土交通省告示第 8 号の別添二による建築物の類型三、四、七、八、十、十一、十二（以下、「庁舎の同種・同類とする建築物」という。（別表参照））に該当する施設で、延べ面積が 6,000 m<sup>2</sup>以上の機械工事（躯体、外装、内装を含む新築、改築、改修※、増築の部分）。（複合施設の場合は当該用途が延べ面積の 6,000 m<sup>2</sup>以上を占める場合に限る。）

※改修とは、内外装材や建具、設備等を全て撤去し、構造体のみを残した状態で行った工事を指す。なお、施工実績が改修の場合は、竣工図を提出すること。

4 実施体制

本工事において、現場代理人、監理技術者、施工主任担当者、また、J V の代表構成員以外の構成員の場合は主任技術者（以下、「配置技術者等」という。）を配置すること。なお、配置技術者等の内、現場代理人、監理技術者、施工主任担当者については、本工事の工期開始時点で専任することとし、主任技術者については工事の進捗状況に応じ、発注者と協議のうえ専任の時期を決定する。

また、配置技術者等は参加者となる企業と総合評価一般競争入札参加申請書提出の日以前に 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。

J V の場合は、現場代理人、監理技術者及び施工主任担当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。

配置技術者等の資格・実績要件及び兼任の条件は、以下に示すとおりとする。

(1) 現場代理人

延べ面積が 6,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の同種・同類とする建築物の電気工事（躯体、外装、内装を含む新築、改築、改修、増築の部分。）において、現場代理人として履行した実績を有すること。（平成 27 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日の間に工事が完了し、引渡し済んだ実績）

- (2) 監理技術者
- ① 管工事における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。
- ② 延べ面積が6,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の同種・同類とする建築物の電気工事（躯体、外装、内装を含む新築、改築、改修、増築の部分。）において、監理技術者として履行した実績を有すること。（平成27年4月1日～令和7年3月31日の間に工事が完了し、引渡しが済んだ実績）
- (3) 施工主任担当者  
一級管工事施工管理技士資格を有すること。
- (4) 主任技術者（代表構成員以外の構成員）  
一級管工事施工管理技士資格を有すること。
- ※現場代理人及び監理技術者の兼任は可とする。

#### (4) 総合評価の方法

- ① 評価項目及び配点については別表1のとおり
- ② 採点表については別表2のとおり

#### (5) 施工者選定の審査体制

中立かつ公平な審査，評価を行うため，学識経験を有するものなどで構成する「八千代市新庁舎建設工事事業者選定委員会」を設置しました。

#### 【委員名簿】（令和7年4月現在）

| 職名  | 氏名     | 所属又は職等           | 備考 |
|-----|--------|------------------|----|
| 委員長 | 宇於崎 勝也 | 日本大学理工学部建築学科教授   |    |
| 委員  | 北野 幸樹  | 日本大学生産工学部建築工学科教授 |    |
| 委員  | 前島 彩子  | 明海大学不動産学部准教授     |    |
| 委員  | 深井 良司  | 八千代市副市長          |    |
| 委員  | 道淵 真佐宏 | 八千代市財務部長         |    |

【委員会の開催状況】

| 委員会 | 開催日       | 議題等                                               |
|-----|-----------|---------------------------------------------------|
| 第1回 | 令和7年2月21日 | 1 会議の運営について<br>2 審査・決定スケジュールについて<br>3 落札者決定基準について |
| 第2回 | 令和7年3月21日 | 1 落札者決定基準について<br>2 市内JVによる参加者への配点について             |
| 第3回 | 令和7年6月10日 | 1 技術提案書について                                       |
| 第4回 | 令和7年7月18日 | 1 ヒアリングの回答について<br>2 落札者の決定について                    |

4 施工者選定までの経緯

(1) 第1回及び第2回 委員会の開催について

令和7年2月21日及び令和7年3月21日に、選定委員会を開催しました。

議題として、審査決定スケジュール、落札者決定基準のほか、市内JVによる参加者への配点について意見がだされ、確認がなされました。

(2) 入札参加資格確認申請書の提出

令和7年4月17日から4月30日までを入札参加資格確認申請書の受付期間として募集したところ、以下の2者からの申請があり、受付を行い、書類確認の結果、いずれの共同企業体も参加資格を有していることを確認しました。

なお、申請者には提案者番号を付し、委員会委員が審査を行う際は申請者を匿名とした上で審査を進めることとしました。

| 提案者<br>番号 | 入札参加申請者名            |
|-----------|---------------------|
| 2915      | 三建・長岡特定建設工事共同企業体    |
| 3102      | 太平・福井・追分特定建設工事共同企業体 |

(3) 技術提案書の提出

令和7年5月19日から5月28日までの間で技術提案書の受付を行いました。

| 提案者<br>番 号 | 入札参加申請者名            |
|------------|---------------------|
| 2915       | 三建・長岡特定建設工事共同企業体    |
| 3102       | 太平・福井・追分特定建設工事共同企業体 |

(4) 第3回 委員会の開催について

令和7年6月10日に、委員会を開催しました。

議題として、技術提案書の内容を確認し、提案者へのヒアリング事項を決定しました。

(5) 開札結果について

開札は令和7年7月18日に八千代市役所で行いました。結果は以下のとおりです。

| 提案者<br>番 号 | 入札者名                | 入札価格（税抜き）             |
|------------|---------------------|-----------------------|
| 2915       | 三建・長岡特定建設工事共同企業体    | <u>1,920,000,000円</u> |
| 3102       | 太平・福井・追分特定建設工事共同企業体 | <u>2,250,000,000円</u> |

(6) 第4回委員会の開催について

令和7年7月18日の午前中に行われた入札の結果に基づいて価格評価の採点を行い、同日午後の第4回委員会において、技術評価点、実績評価点、価格評価点を合算した総合評価点を事務局から発表し、「三建・長岡特定建設工事共同企業体」が落札候補者となりました。ただし、入札金額が八千代市低入札価格調査実施要領に定める調査基準価格を下回ったため、落札を保留し、低入札価格調査委員会による調査を行いました。

調査の結果、契約の内容に適合した履行がなされるものと認められたため、「三建・長岡特定建設工事共同企業体」を落札者として決定いたしました。

【採点結果の概要】

| 評価種類     | 配点     | 採点結果       |            |
|----------|--------|------------|------------|
|          |        | 提案者番号 2915 | 提案者番号 3102 |
| 入札価格評価点  | 225.00 | 225.00     | 192.00     |
| 技術提案評価点※ | 220.00 | 149.00     | 184.03     |
| 実績評価点    | 55.00  | 28.5       | 21.00      |
| 総合評価点    | 500.00 | 402.50     | 397.03     |

※技術提案評価点は委員5名の平均点を記載。

## 5 審査総評

当該事業は、事業規模や工期、新市庁舎開庁後の市政運営に与える影響等から、価格面はもとより、施工技術力と地域経済への貢献の方策を備えた総合的に優れた事業者との契約が強く望まれるものである。そのため、総合評価一般競争入札方式を採用し、また、可能な限り地場企業の発展と地域経済への寄与を踏まえた形態とすべく、地域経済への貢献を技術提案評価項目に加えた。

本工事では、昨今の建設業を取り巻く環境において、応札者の確保が厳しい状況である中、2者から参加があった。

委員会では、中立性・公平性の確保に留意し、全ての審査は、入札参加者名を伏せて行い、入札参加者の提案内容は、八千代市新庁舎建設（機械設備）工事落札者決定基準に基づき、委員5名による厳正な審査を行い、審査の結果、技術提案及び実績評価点と市が算出した入札価格評価点を合算した総合評価点が最も高い「三建・長岡特定建設工事共同企業体」を落札者として決定した。

各入札参加者の提案は、いずれも、市が掲げた基本的な考え方を踏まえた、民間事業者ならではの創意工夫が随所に見られ、魅力的で優れた内容であり、落札者の提案内容については、全体工程管理、インクルーシブ社会の実現に関する取組、市内企業への発注や調達、品質管理及び施工精度などの点が高評価であった。

なお、落札者の入札金額が、八千代市低入札価格調査実施要領に定める調査基準価格を下回ったが、低入札価格調査委員会による調査の結果、契約の内容に適合した履行がなされるものと認められた。このことによって、事業費の縮減が図られたことは大きな収穫であり、市にとって有意義な結果となった。

当該事業は前述したとおり、事業規模が非常に大きい事業であり、また、新市庁舎は開庁後の数十年にわたって市民サービスの提供や市政運営に多大な影響を与えるものであると想定される。

公告から入札まで、綿密な協議が行われ、最終的に落札候補者を選定できたことは、入札参加者をはじめとする全ての関係者のご協力の賜物であり、新市庁舎建設に関わる全ての方に改めて深く感謝を申し上げたい。

本事業をより良いものとするため、優れた特徴の提案を生かし、確実かつ安全に事業が遂行され、機能的で、永く、市民に愛される市庁舎が完成することを期待する。

八千代市新庁舎建設工事事業者選定委員会

委員長 宇於崎 勝也