

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニッ橋公園整備事業
審査講評

平成 19 年 12 月

横浜市 P F I 事業審査委員会

はじめに

本審査講評は、横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業（以下「本事業」という。）に関して、横浜市 PFI 事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）におけるこれまでの審議の経過と審査の結果について公表するものである。

審査委員会は、最優秀提案の選定に関する事項を審議・審査するため、横浜市（以下「市」という。）により設置された。

第1回審査委員会を平成18年11月30日に開催して以降、約1年にわたり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。最終改正平成18年法律第53号。以下「PFI法」という。）に則して実施方針や入札説明書等について審議を重ねると共に、入札参加者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、最優秀提案を選定した。

本事業では、市として初めて「二段階審査」を採用したこと、および審査の結果、次点、次々点となった提案者には「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」に基づき、提案報奨金を支払う予定としたことは、民間事業者の負担をより軽減し、競争環境を高める上で、極めて重要な施策であった。

審査委員会は、第一次審査及び第二次審査とも、提案内容を各専門分野の委員が様々な角度から慎重に議論を重ねた上で最優秀提案を選定したところである。

平成19年12月

横浜市 PFI 事業審査委員会

委員長	溝口 周二	横浜国立大学教授
委員	池田 陽子	山田・池田法律事務所
委員	高橋 志保彦	神奈川大学名誉教授
委員	星野 芳久	関東学院大学名誉教授
委員	松下 倫子	関東学院大学教授

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業 審査講評 目次

第1	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者の名称	1
3	事業の目的	1
4	事業内容	1
	(1) 事業対象	1
	(2) 事業の方式	2
	(3) 業務範囲	2
第2	審査の方法	4
1	最優秀提案者の選定方法	4
2	審査委員会の設置	4
3	審査の手順	5
4	審査の内容	6
	(1) 第一次審査	6
	(2) 第二次審査	7
第3	第二次審査の内容	8
1	第二次審査の配点方針	8
2	第二次審査の審査項目及び配点	8
3	第二次提案書審査の得点化方法	8
4	入札価格点数の得点化方法	9
5	総合評価	9
6	総合評価値の算定による最優秀提案者の選定	9
7	落札者の決定	9
第4	審査委員会の開催及び審査の経緯	13
第5	審査結果	15
1	第一次審査	15
	(1) 入札参加資格確認	15
	(2) 第一次提案書審査	15
	(3) 入札参加資格確認結果及び第一次審査の結果通知	15
2	第二次審査	16
	(1) 入札価格の確認	16
	(2) 基礎審査	16
	(3) 第二次提案書審査	16
	(4) 入札価格点数	17
	(5) 総合評価	17
第6	審査講評	18
1	第一次提案書審査講評	18
	(1) 施設整備に関する事項	18

(2) 維持管理・運営に関する事項.....	19
(3) 事業計画に関する事項.....	19
(4) 全体に関する事項.....	19
2 第二次提案書審査講評.....	20
(1) 施設整備に関する事項.....	20
(2) 維持管理・運営に関する事項.....	21
(3) 事業計画に関する事項.....	21
(4) 全体に関する事項.....	21

第1 事業の概要

1 事業名称

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 中田 宏

3 事業の目的

瀬谷区総合庁舎は昭和46年5月に竣工して以来、瀬谷区における様々な行政サービス提供のための拠点施設として、その使命を果たしてきた。

しかし、築後36年が経過したことで施設は老朽化しており、また、区役所で提供される行政サービス業務が、時代と共に拡大、多様化してきたことにより、業務空間の狭小化や駐車場が不足しているという状況である。

また、隣接する二ツ橋公園についても、遊具をはじめ施設の老朽化が進んでおり、区庁舎とともに、バリアフリーに対応し、ユニバーサルデザインが望まれる時代のニーズに適合した施設として、再整備する必要がある。

市では、このような状況を改善するため、区総合庁舎の建て替えと公園施設の再整備を一体的に行い、行政サービス提供にあたり質の向上と時代に適合した施設の実現を図ることとした。整備にあたっては、計画する区総合庁舎と公園がまち並みや景観も含めて地域と調和し、区民にとって誇れる施設となることが望まれる。

また、防災の面では、瀬谷区総合庁舎は発災時には区の災害対策本部と位置づけられる施設であることから、災害時の情報収集や状況調査、物資輸送・配布その他各種の援護活動、関係部局・諸機関との連絡調整、指揮等を十分に行える機能が求められる。また、隣接する二ツ橋公園は、周辺住民のいっとき避難場所（第1次避難場所）であり、災害時に住民が安全・円滑に避難でき、次の避難行動を行えるよう、十分な機能を持つことが求められる。

なお、整備にあたっては、PFI法に基づく事業として実施する。設計、建設、維持管理及び運営を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫の発揮によって公共サービスの質の向上と、財政負担の削減がより一層期待されることである。

4 事業内容

(1) 事業対象

瀬谷区総合庁舎施設（区役所、公会堂、消防署、地下駐車場及び屋外付帯施設・外構等含む。以下「庁舎施設」という。）、二ツ橋公園（以下「公園施設」という。）を対象とする。

なお、事業実施にあたり、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の設置及び解体、及び必要となる周辺の道路の改良についても本事業の対象とする。（庁舎施設、公園施設、公会堂代替施設、熱源等仮設設備及び道路等を含めて「本施設」という。）

名称等	施設	機能	敷地
本施設	庁舎施設	区役所	庁舎敷地
		消防署	
		公会堂	
		屋外付帯施設・外構等	
		地下駐車場	公園敷地
	公園施設	街区公園	
	公会堂代替施設		
		熱源等仮設設備	提案による
	道路	道路	

(2) 事業の方式

選定事業者は本施設の設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設（公園施設を除く。）の維持管理及び運営を行う方式（ＢＴＯ方式）とする。

なお、公会堂代替施設及び熱源等仮設設備については、選定事業者が設計、建設を行った後、選定事業者が施設及び設備を所有し、必要な定期点検及び修繕を実施し、設置期間終了後に撤去を行う方式（ＢＯＯ方式）とする。

(3) 業務範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

① 設計、建設段階

ア 設計に関する業務

(ア) 本施設の設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務

(イ) 市民や職員などからの意見募集支援業務（事業者は、本施設の設計・建設に関し、市民や職員などからの意見募集に関する支援を行い、その意見等を、本施設の設計・建設の参考とするものとする。）

(ウ) 各種申請に関する業務

(エ) 説明会等の地元対応に関する業務

イ 建設に関する業務

(ア) 本施設の建設業務及びその関連業務

(イ) 既存施設の解体及び撤去工事業務

(ウ) 本施設の周辺道路（市道瀬谷 229 号、市道瀬谷 299 号及び市道瀬谷 311 号）の拡幅業務

ウ 工事監理業務（建設の工事監理業務、解体及び撤去工事の工事監理業務）

エ 什器備品設置業務

オ 各種申請に関する業務

カ 説明会等の地元対応に関する業務

キ 市への所有権移転業務

② 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備に関する業務

ア 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の設計、建設業務及びその関連業務

イ 各種申請に関する業務

ウ 工事監理業務（建設の工事監理業務、解体及び撤去工事の工事監理業務）

エ 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の定期点検、修繕業務

オ 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の解体及び撤去工事業務

③ 維持管理・運営段階

ア 維持管理業務

(ア) 建築物保守管理業務（庁舎施設）

(イ) 建築設備保守管理業務（庁舎施設）

(ウ) 公会堂舞台設備等保守管理業務

(エ) 駐車場・駐輪場保守管理業務

(オ) 外構施設保守管理業務（庁舎施設）

(カ) 植栽保守管理業務（庁舎施設）

(キ) 清掃業務（庁舎施設）

(ク) 環境衛生管理業務（庁舎施設）

(ケ) 警備業務（庁舎施設）

(コ) 什器備品保守管理業務（庁舎施設のうち公会堂、食堂及び売店の什器備品）

(サ) 修繕業務（庁舎施設）

※ 事業期間中に必要となる大規模修繕は選定事業者の業務範囲とする。なお、大規模修繕とは、外壁や屋上の全面改修、トイレや昇降機設備等の設備の全面更新、内装の全面更新等である。

※ 公園施設（公園施設を占用する地下駐車場付帯施設（換気設備、昇降機設備等）は除く。）の維持管理業務は市が実施する。

イ 運営業務

(ア) 公会堂運営業務

(イ) 食堂及び売店運営業務

(ウ) その他市が認める付帯事業（自動販売機等の利便機能の設置等）

※ 公会堂の運営については、指定管理者制度の導入を前提とする。

※ 光熱水費は、市が別途負担する。ただし、公会堂、食堂、売店の運営及びその他市が認める付帯事業に関する光熱水費は、選定事業者の負担とする。

※ 占用使用料については、公会堂運営業務で占用使用する部分は、市は選定事業者は無償にて使用させる。食堂及び売店運営業務並びに付帯事業で占用使用する部分は、厨房部分及び付帯事業の占用部分を、市は選定事業者には有償にて使用させる。

第2 審査の方法

1 最優秀提案者の選定方法

本事業を実施する選定事業者には、本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められるため、総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格のほか、設計、建設、工事監理、維持管理、運営及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価した。

なお、最優秀提案者の選定は二段階で実施した。

第一次審査では、入札参加資格確認審査と第一次提案書審査を行い、第一次審査通過者を決定した。

第二次審査では、入札価格と第二次提案書審査を実施し、総合評価により最優秀提案者を選定した。

2 審査委員会の設置

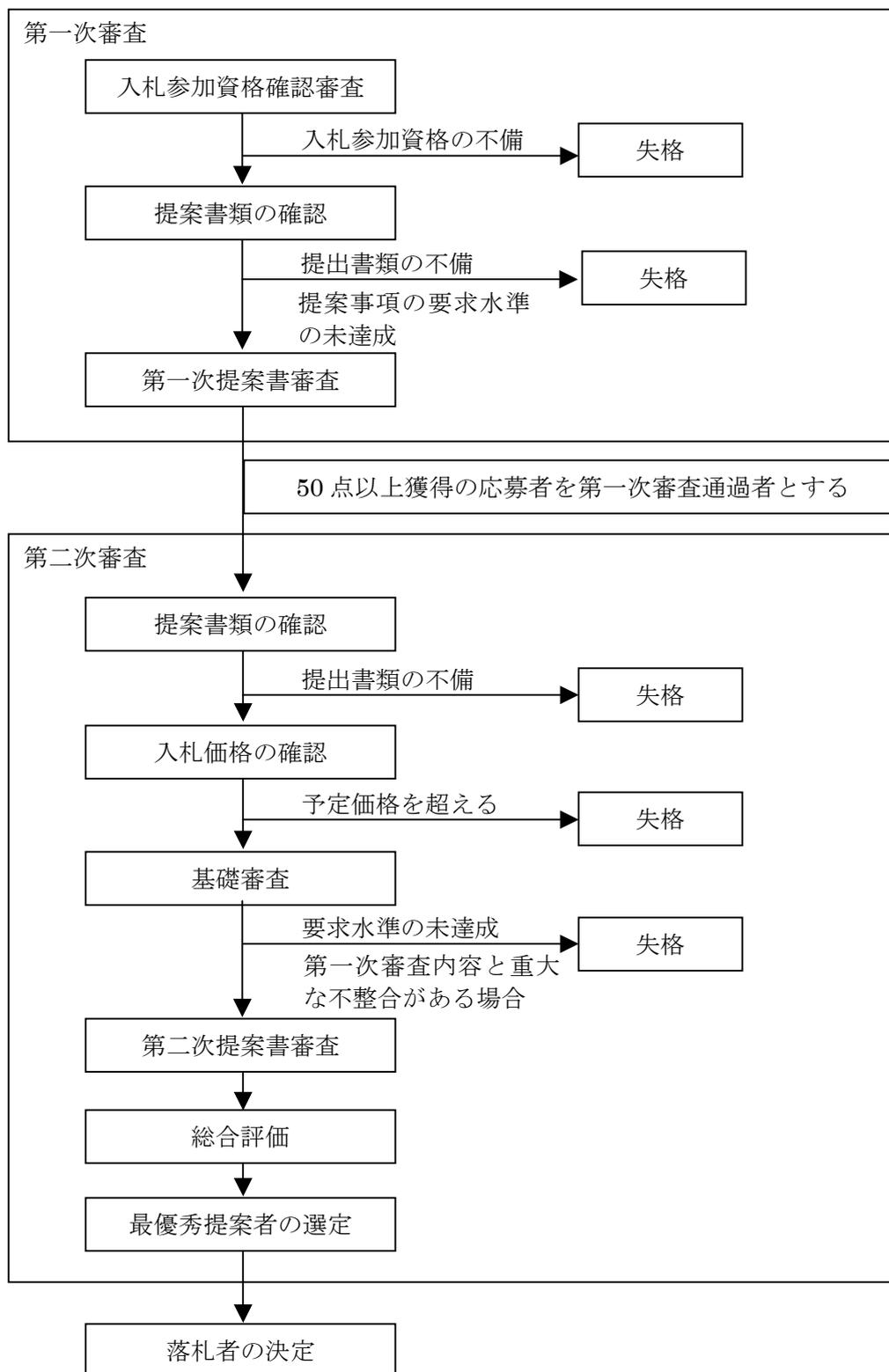
審査に際しては、学識経験者等で構成する「横浜市PFI事業審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）により、提出された書類の審査を行った。

審査委員会は次の5名で構成された。

	氏名	所属・役職	備考
委員長	溝口 周二	横浜国立大学教授	
委員	池田 陽子	山田・池田法律事務所弁護士	
委員	高橋 志保彦	神奈川大学名誉教授	
委員	星野 芳久	関東学院大学名誉教授	
委員	中村 玲子	政策研究大学院大学教授	平成19年5月31日まで
	松下 倫子	関東学院大学教授	平成19年6月1日から

(備考：敬称略、五十音順)

3 審査の手順



4 審査の内容

(1) 第一次審査

① 提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた第一次書類が全て揃っていることを確認することとした。
書類不備の場合は失格とすることとした。

② 入札参加資格審査

市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認書類をもとに、入札公告時に示す入札参加者の参加資格の具備を確認することとした。
参加資格を確認できない場合は失格とすることとした。

③ 第一次提案書審査

審査委員会は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、第一次審査項目ごとに審査を行い、審査項目ごとに評価を実施することとした。

なお、入札参加者からの提案事項に関して、要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認し、要求水準を満たしていることが確認されない場合、その入札参加者は失格とすることとした。

第一次提案書審査においては、50点以上を獲得した入札参加者を第一次審査通過者とするとし、結果については、当該入札参加者の当該審査結果のみを、当該入札参加者に通知することとした。

④ 第一次提案書審査の審査項目及び配点

第一次提案書審査の審査項目及び配点は、次のとおりとした。

審査項目（大項目別）	配点
第一次提案書審査点数	100点
1. 施設整備に関する事項	62点
①庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方	(6点)
②区役所、消防署及び地下駐車場の整備の基本的な考え方	(18点)
③公会堂整備及び公会堂代替施設の基本的な考え方	(8点)
④公園整備の基本的な考え方	(4点)
⑤ユニバーサルデザイン・バリアフリーの基本的な考え方	(6点)
⑥設備・構造計画及び防災計画の基本的な考え方	(12点)
⑦設計・建設業務、熱源等仮設設備及び備品設置の基本的な考え方	(8点)
2. 維持管理・運営に関する事項	22点
①維持管理業務及び修繕業務の基本的な考え方	(10点)
②公会堂運營業務、食堂及び売店業務の基本的な考え方	(12点)
3. 事業計画に関する事項	8点
業務の実施体制、リスク管理及び事業計画の基本的な考え方	(8点)
4. 全体に関する事項	8点
①提案の全体バランス	(4点)
②提案の先進性・独自性	(4点)

⑤ 第一次提案書審査の得点化方法

入札参加者からの提案事項に関して、要求水準書等において定める性能や仕様等の水準を満たす程度をE評価とし、E評価以上の評価については「優れている」、「特に優れている」という観点を踏まえ、別紙1に示す審査項目ごとの視点から、次の5段階の評価を行い、得点化することとした。

判断基準	評価	得点化方法
・特に優れている	A	配点×1.00
・AとCの間	B	配点×0.75
・優れている	C	配点×0.50
・CとEの間	D	配点×0.25
・要求水準を満たす程度	E	配点×0.00

(2) 第二次審査

① 提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた第二次審査書類が全て揃っていることを確認することとした。

書類不備の場合は失格とすることとした。

② 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札提案書に記載された入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認することとした。

予定価格を超える場合は失格とすることとした。

③ 基礎審査

市は、入札価格が予定価格の範囲内である入札参加者の提案を対象に実施し、当該入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認することとした。

また、第一次提案と重大な不整合がないことも確認することとした。

これらの要件又は水準のすべてを満たしていることが確認されない場合、又は第一次提案と重大な不整合があった場合、その入札参加者は失格とすることとした。

④ 第二次提案書審査

基礎審査において、すべての要件を満たしていると認められた入札参加者の提案について、審査委員会において第二次提案書審査を行うこととした。

第二次提案書審査においては、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、別紙2に示す審査項目ごとの視点から審査を行い、審査項目ごとに得点を付与することとした。

第3 第二次審査の内容

1 第二次審査の配点方針

第二次提案書審査点数及び入札価格点数の合計値が総合評価値となることとした。

各配点については市が本事業にて期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定した。

2 第二次審査の審査項目及び配点

第二次審査の審査項目及び配点は、次のとおりとした。

審査項目（大項目別）	配点
第二次審査に関する事項	200点
A 入札価格点数	100点
B 第二次提案書審査点数	100点
1. 施設整備に関する事項	62点
①地域性・公共性・景観性・一体整備	(6点)
②機能性・利便性・快適性	(18点)
③市民交流・市民活動拠点	(8点)
④魅力ある公園創生	(4点)
⑤ユニバーサルデザイン・バリアフリー	(6点)
⑥安全性・防災性・防犯性	(6点)
⑦環境性・省エネルギー・経済性・LCC	(6点)
⑧建設マネジメント	(8点)
2. 維持管理・運営に関する事項	22点
①維持管理マネジメント	(6点)
②修繕計画	(4点)
③公の施設の運営	(6点)
④民間ノウハウによる魅力あるサービスの提供	(6点)
3. 事業計画に関する事項	8点
①業務の実施体制とリスク管理	(4点)
②長期の事業計画	(4点)
4. 全体に関する事項	8点
①提案の全体バランス	(4点)
②提案の先進性・独自性	(4点)

3 第二次提案書審査の得点化方法

入札参加者からの提案事項に関して、要求水準書等において定める性能や仕様等の水準を満たす程度をE評価とし、E評価以上の評価については「優れている」、「特に優れている」という観点を踏まえ、別紙2に示す審査項目ごとの視点から、次の5段階の評価を行い、得点化することとした。

判断基準	評価	得点化方法
・特に優れている	A	配点×1.00
・AとCの間	B	配点×0.75
・優れている	C	配点×0.50
・CとEの間	D	配点×0.25
・要求水準を満たす程度	E	配点×0.00

4 入札価格点数の得点化方法

以下の算定式により得点を付与することとした。

入札価格点数＝

(最も低い入札価格÷各入札参加者の入札価格) × 入札価格に関する事項の配点 (100点)

5 総合評価

総合評価点数＝第二次提案書審査点数＋入札価格点数

6 総合評価値の算定による最優秀提案者の選定

審査委員会は、第二次審査における第二次提案書審査点数及び入札価格点数の合計値である総合評価値が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定することとした。

総合評価値の最も高い提案が2以上ある場合、入札価格が最も低い提案を行った者を最優秀提案者として選定することとした。

7 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに落札者を決定することとした。

■ 第一次提案書審査の視点

一次	審査項目	審査内容	配点	確認書類	
				①文章	様式
					枚数
1①	庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方	・庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	6点	様式3-2	2枚以内
1②	区役所、消防署及び地下駐車場の整備の基本的な考え方	・区役所の執務部分の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・区役所の来庁者部分の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・福祉保健センターの基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・消防署の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・地下駐車場の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	18点	様式3-3	4枚以内
1③	公会堂整備及び公会堂代替施設の基本的な考え方	・公会堂の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・公会堂のホールの舞台設備の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・公会堂代替施設の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	8点	様式3-4	2枚以内
1④	公園整備の基本的な考え方	・公園施設の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・公園施設の既存樹木の移植に関する基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	4点	様式3-5	1枚以内
1⑤	ユニバーサルデザイン・バリアフリーの基本的な考え方	・バリアフリーの基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・ユニバーサルデザインの基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	6点	様式3-6	1枚以内
1⑥	設備・構造計画及び防災計画の基本的な考え方	・庁舎施設の設備計画の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設的环境性、経済性の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の構造計画の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・本施設および周辺地域に配慮した防災計画の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	12点	様式3-7	2枚以内
1⑦	設計・建設業務、熱源等仮設設備及び備品設置の基本的な考え方	・事前調査、各種申請、利用者意見聴取支援、設計、建設、解体・撤去、工事監理、熱源等仮設設備設置、備品設置の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・事前調査、各種申請、利用者意見聴取支援、設計、建設、解体・撤去、工事監理、熱源等仮設設備設置、備品設置の工程計画について、優れた提案がなされているか。	8点	様式3-8	2枚以内
				様式3-9	1枚以内
2①	維持管理業務及び修繕業務の基本的な考え方	・維持管理業務の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・修繕業務の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・大規模修繕の必要性が極力生じないような優れた提案がなされているか。	10点	様式3-10	2枚以内
2②	公会堂運営業務、食堂及び売店業務の基本的な考え方	・公会堂運営業務、指定管理者制度の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・食堂及び売店運営業務の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	12点	様式3-11	2枚以内
3①	業務の実施体制、リスク管理及び事業計画の基本的な考え方	・業務の実施体制の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・リスク管理の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。 ・財務の健全性と安定性の確保の基本的な考え方について、優れた提案がなされているか。	8点	様式3-12	2枚以内
4①	提案の全体バランス	・提案全体として、バランスのとれた提案となっているか。	4点	提案全体	
4②	提案の先進性・独自性	・先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。	4点	提案全体	

■ 第二次提案書審査の視点

二次	審査項目	審査内容	配点	確認書類		主な確認資料	
				①文章	様式	②図面様式	③設計説明書 入札価格内訳
					枚数		
1①	地域性・公共性・景観性・一体整備	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設、公園施設の一体的整備について、造成計画、配置・ボリューム、動線計画等について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の外観計画について、周辺地域の環境との調和を踏まえた公共施設として、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の配置・ボリューム計画について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の外構計画について、優れた提案がなされているか。 	6点	様式 7-2	3枚以内	様式 9-2 全般 様式 9-5 全般 様式 9-6 全般	様式 6-3 様式 6-4 様式 8-2 様式 8-4 様式 8-15 様式 8-16
1②	機能性・利便性・快適性	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設の動線計画について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の平面・ゾーニング計画について、優れた提案がなされているか。 ・区役所の執務部分の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。 ・区役所の来庁舎者部分の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。 ・福祉保健センターの平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。 ・消防署の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。 ・地下駐車場の平面・断面計画、ゾーニング、機能について、優れた提案がなされているか。 	18点	様式 7-3	7枚以内	様式 9-2 ウエ 様式 9-2 ク 様式 9-3 全般	様式 6-4 様式 8-2 様式 8-3 様式 8-10~ 様式 8-14
1③	市民交流・市民活動拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・公会堂の平面・断面計画、ゾーニング、各諸室機能について、優れた提案がなされているか。 ・公会堂のホール及び舞台機構、舞台音響、舞台照明等の設備について、優れた提案がなされているか。 ・公会堂代替施設の機能、定期点検・修繕について、優れた提案がなされているか。 	8点	様式 7-4	3枚以内	様式 9-2 ケ 様式 9-2 コ 様式 9-7 全般	様式 8-2 様式 8-3 様式 8-8
1④	魅力ある公園創生	<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設の配置、造成、動線等に関して、優れた提案がなされているか。 ・公園施設の広場、園路、遊具、植栽等の機能について、優れた提案がなされているか。 ・公園施設の既存樹木の移植について、優れた提案がなされているか。 	4点	様式 7-5	2枚以内	様式 9-5 全般	様式 6-3 様式 8-15
1⑤	ユニバーサルデザイン・バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設のバリアフリー計画について、優れた提案がなされているか。 ・ユニバーサルデザインが積極的に導入されているか。 	6点	様式 7-6	2枚以内	様式 9-2 ウ,エ 様式 9-3 ウ,エ 様式 9-5 全般	
1⑥	安全性・防災性・防犯性	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設の構造計画について、優れた提案がなされているか。 ・本施設及び周辺地域の安全・防災・防犯計画について、優れた提案がなされているか。 ・災害発生時に配慮した施設計画として、優れた提案がなされているか。 	6点	様式 7-7	2枚以内	様式 9-4 ア	様式 8-6
1⑦	環境性・省エネルギー・経済性・LCC	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設の電気設備計画について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の機械設備計画について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の昇降機設備計画について、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の維持管理の効率化やライフサイクルコストの低減など経済性へ配慮した施設計画として、優れた提案がなされているか。 ・庁舎施設の環境計画・仕上げ計画について、優れた提案がなされているか。 	6点	様式 7-8	3枚以内	様式 9-4 イ	様式 8-7 様式 8-4, 8-5 様式 8-11, 8-12

二次	審査項目	審査内容	配点	確認書類		主な確認資料	
				①文章	様式	②図面様式	③設計説明書 入札価格内訳
					枚数		
1⑧	建設マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・各種申請業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・利用者意見聴取支援業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・設計業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・建設業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・解体及び撤去工事業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・工事監理業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・什器備品設置業務において、業務の的確な実施及び品質確保について、優れた提案がなされているか。 ・熱源等仮設備の方法、機能、維持管理について、優れた提案がなされているか。 	8点	様式 7-9 様式 7-10 (工程表)	3枚以内 1枚以内	様式 9-2 才 様式 9-3 才 様式 9-8	様式 6-3 様式 6-4 様式 6-4
2①	維持管理マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の実施体制、業務の的確な実施及び品質確保・維持・向上について、優れた提案がなされているか。 	6点	様式 7-11	3枚以内		様式 6-5 様式 6-6
2②	修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕業務の実施体制、業務の的確な実施及び品質確保・維持・向上について、優れた提案がなされているか。 ・事業期間中に大規模修繕の必要性が極力生じないような計画について、優れた提案がなされているか。 ・事業期間終了後の大規模修繕について、具体的な提案がなされているか。 	4点	様式 7-12	2枚以内		様式 6-7
2③	公の施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・公会堂運営業務の実施体制、指定管理者制度を踏まえた業務の的確な実施及び利用者へのサービス提供の維持・向上について、優れた提案がなされているか。 	6点	様式 7-13	2枚以内		様式 6-8
2④	民間ノウハウによる魅力あるサービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・食堂及び売店運営業務の実施体制、業務の的確な実施及び利用者へのサービス提供の維持・向上について、優れた提案がなされているか。 ・付帯事業の実施体制、業務の的確な実施及び利用者へのサービス提供の維持・向上について、優れた提案がなされているか。 	6点	様式 7-14	2枚以内		様式 6-8
3①	業務の実施体制とリスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を適切に進めるための実施体制、役割分担について、優れた提案がなされているか。 ・事業を適切に進めるためのリスク管理体制について、優れた提案がなされているか。 	4点	様式 7-15	3枚以内		
3②	長期の事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を適切に進めるための財務の健全性と安定性の確保について、優れた提案がなされているか。 ・出資及び融資の確度、資金不足時の対応方策について、優れた提案がなされているか。 	4点	様式 7-16	2枚以内		様式 6-15 様式 6-16
4①	提案の全体バランス	<ul style="list-style-type: none"> ・提案全体として、バランスのとれた提案となっているか。 	4点	提案全体			
4②	提案の先進性・独自性	<ul style="list-style-type: none"> ・先進性や事業者独自の提案など、特筆すべき提案となっているか。 	4点	提案全体			

第4 審査委員会の開催及び審査の経緯

審査委員会の開催及び審査の経緯は下記の日程に示すとおりである。

日程	内容
平成 18 年 11 月 30 日(木)	第 1 回審査委員会
平成 18 年 12 月 8 日(金)	実施方針の公表
平成 18 年 12 月 8 日(金)～ 平成 18 年 12 月 22 日(金)	実施方針に関する質問及び意見等の受付
平成 19 年 1 月 19 日(金)	実施方針に関する質問及び意見等への回答公表
平成 19 年 2 月 1 日(木)	第 2 回審査委員会
平成 19 年 2 月 28 日(水)	特定事業の選定・公表及び要求水準書（案）の公表
平成 19 年 3 月 5 日(月)～ 平成 19 年 3 月 13 日(火)	要求水準書（案）に関する質問及び意見等の受付
平成 19 年 3 月 27 日(火)	第 3 回審査委員会
平成 19 年 4 月 23 日(月)	要求水準書（案）に関する質問及び意見等への回答公表
平成 19 年 5 月 8 日(火)	入札公告
平成 19 年 5 月 8 日(火)～ 平成 19 年 7 月 2 日(月)	入札説明書等（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、特定事業仮契約書（案））の交付
平成 19 年 5 月 15 日(火)～ 平成 19 年 5 月 22 日(火)	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成 19 年 5 月 21 日(月)	入札説明書の一部改正
平成 19 年 6 月 1 日(金)	P F I 事業審査委員会構成委員の変更について
平成 19 年 6 月 19 日(火)	入札説明書等に関する質問の回答公表（第一次） 入札説明書等の変更
平成 19 年 7 月 2 日(月)	入札参加資格確認申請書及び第一次提案書類の受付
平成 19 年 7 月 18 日(水)	入札説明書【修正版】の一部改正
平成 19 年 7 月 26 日(水)	第 4 回審査委員会
平成 19 年 8 月 8 日(水)	入札参加資格確認結果及び第一次審査の結果通知
平成 19 年 8 月 9 日(木)～ 平成 19 年 8 月 20 日(月)	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
平成 19 年 9 月 11 日(火)	入札説明書等に関する質問の回答公表（第二次） 入札説明書等の変更
平成 19 年 9 月 28 日(金)	入札書及び第二次提案書類の受付
平成 19 年 9 月 28 日(金)	開札
平成 19 年 10 月 23 日(火)	第 5 回審査委員会
平成 19 年 11 月 16 日(金)	第 6 回審査委員会（入札参加者ヒアリング）
平成 19 年 11 月 27 日(火)	第 7 回審査委員会

■ 審査委員会スケジュール

回	開催日	審議内容
第1回	平成18年11月30日(木)	1. 実施方針について 2. 要求水準書(案)について
第2回	平成19年2月1日(木)	1. 特定事業の選定について(VFMの評価について) 2. 要求水準書(案)について
第3回	平成19年3月27日(火)	1. 入札説明書等について 2. 落札者決定基準及び様式集について 3. 要求水準書、基本協定書(案)及び特定事業仮契約書(案)について
第4回	平成19年7月26日(水)	1. 入札参加資格確認審査の結果等について 2. 第一次提案書の概要について 3. 第一次提案審査通過者の選定
第5回	平成19年10月23日(火)	1. 第二次審査における基礎審査等について 2. 第二次提案書の概要
第6回	平成19年11月16日(金)	1. 入札参加者ヒアリング
第7回	平成19年11月27日(火)	1. 最優秀提案者の選定

第5 審査結果

1 第一次審査

(1) 入札参加資格確認

平成19年5月8日付で入札公告した本事業については、平成19年7月2日に1グループから入札参加資格確認申請書等が提出され、その1グループに入札参加資格があることを確認した。

(2) 第一次提案書審査

平成19年7月2日に1グループから入札参加資格確認申請書等と同時に第一次提案書類が提出された。

第一次提案書類審査は、覆面審査とし、参加した1グループは、Yグループと呼称することとし、第一次審査を実施した。

審査委員会は、提案内容に関する意見交換、議論を行い、これらを踏まえ、Yグループの第一次提案書審査の審査項目、配点及び得点化方法に基づき、第一次提案書審査の評価、得点化を実施し、第一次提案書審査の得点を審査委員会として決定した。

決定されたYグループの第一次提案書審査の得点は「57.5点」となり、Yグループは第一次審査通過者と決定した。

■第一次提案書審査の得点結果

審査項目	配点	評価結果	
1. 施設整備に関する事項	(62点)	(33.0点)	
① 庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方	6点	C	3.0点
② 区役所、消防署及び地下駐車場の整備の基本的な考え方	18点	C	9.0点
③ 公会堂整備及び公会堂代替施設の基本的な考え方	8点	B	6.0点
④ 公園整備の基本的な考え方	4点	C	2.0点
⑤ ユニバーサルデザイン・バリアフリーの基本的な考え方	6点	C	3.0点
⑥ 設備・構造計画及び防災計画の基本的な考え方	12点	C	6.0点
⑦ 設計・建設業務、熱源等仮設設備及び備品設置の基本的な考え方	8点	C	4.0点
2. 維持管理・運営に関する事項	(22点)	(16.5点)	
① 維持管理業務及び修繕業務の基本的な考え方	10点	B	7.5点
② 公会堂運営業務、食堂及び売店業務の基本的な考え方	12点	B	9.0点
3. 事業計画に関する事項	(8点)	(4.0点)	
① 業務の実施体制、リスク管理及び事業計画の基本的な考え方	8点	C	4.0点
4. 全体に関する事項	(8点)	(4.0点)	
① 提案の全体バランス	4点	C	2.0点
② 提案の先進性・独自性	4点	C	2.0点
	100点		57.5点

(3) 入札参加資格確認結果及び第一次審査の結果通知

平成19年8月8日に入札参加資格確認及び第一次提案書審査の結果をYグループに通知した。

2 第二次審査

(1) 入札価格の確認

平成19年9月28日に開札を行い、市は、入札書に記載された入札価格について、入札のあったY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。

(2) 基礎審査

市は、提案書類の内容を確認し、入札のあったYグループの提案について、各様式に記載された内容が入札説明書等に記載された要件を満たしていること及び業務要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認した。

(3) 第二次提案書審査

第二次提案書類審査も覆面審査とした。

第二次提案書類審査においては、まず入札参加者からの提案趣旨に関するヒアリングを実施した。

ヒアリングを実施後、審査委員会は、第二次提案内容に関する意見交換、議論を行い、これらを踏まえ、Yグループの第二次提案書審査の審査項目、配点及び得点化方法に基づき評価を実施し、審査委員会として第二次提案書審査の得点を決定した。

■第二次提案書審査の得点結果

審査項目	配点	評価結果	
1. 施設整備に関する事項	(62点)	(30.0点)	
① 地域性・公共性・景観性・一体整備	6点	C	3.0点
② 機能性・利便性・快適性	18点	C	9.0点
③ 市民交流・市民活動拠点	8点	B	6.0点
④ 魅力ある公園創生	4点	C	2.0点
⑤ ユニバーサルデザイン・バリアフリー	6点	D	1.5点
⑥ 安全性・防災性・防犯性	6点	D	1.5点
⑦ 環境性・省エネルギー・経済性・LCC	6点	C	3.0点
⑧ 建設マネジメント	8点	C	4.0点
2. 維持管理・運営に関する事項	(22点)	(12.5点)	
① 維持管理マネジメント	6点	B	4.5点
② 修繕計画	4点	C	2.0点
③ 公の施設の運営	6点	B	4.5点
④ 民間ノウハウによる魅力あるサービスの提供	6点	D	1.5点
3. 事業計画に関する事項	(8点)	(4.0点)	
① 業務の実施体制とリスク管理	4点	C	2.0点
② 長期の事業計画	4点	C	2.0点
4. 全体に関する事項	(8点)	(3.0点)	
① 提案の全体バランス	4点	C	2.0点
② 提案の先進性・独自性	4点	D	1.0点
B 第二次提案書審査点数	100点	49.5点	

(4) 入札価格点数

応募が1グループであったため、Yグループの入札価格点は以下のとおりとした。

入札価格点数=100点

(5) 総合評価

第二次提案審査の得点を決定後、入札価格点数を加算した合計点をYグループの総合評価値とした。

Yグループの総合評価点数＝

第二次提案書審査点数 49.5点＋入札価格点数 100点＝総合評価点数 149.5点

以上の手続きの結果、審査委員会は総合評価値の最も高い、Yグループの提案を最優秀提案として選定した。

なお、Yグループの構成企業は以下の通りであった。

グループ	役割	企業名	参加区分
Y	代表企業	三菱商事(株)	代表企業
	維持管理	(株)ハリマビステム	構成員
	公会堂運営	(株)ジェイコム	構成員
	設計	(株)NTTファシリティーズ	協力会社
		環境デザイン研究所	協力会社
	工事監理	(株)NTTファシリティーズ	協力会社
		環境デザイン研究所	協力会社
建設	(株)竹中工務店	協力会社	
食堂運営	シダックスフードサービス(株)	協力会社	

第6 審査講評

1 第一次提案書審査講評

「Yグループ」

(提案の特徴)

- ・ 一体整備：庁舎機能と公園をつなぐ「区民広場」の提案による、回遊動線の提案
- ・ 庁舎：効率的な動線計画、使いやすい執務環境、行政改革、組織改変に自在に対応するフレキシブルな施設構成
- ・ 消防署：来庁者及び職員を中心とした「庶務・予防業務」と、災害出場の「消防業務」とが、同時にかつ安全で迅速に遂行できる消防庁舎
- ・ 公会堂：集会、演劇、クラシックコンサートなどを望ましい形で催すことができるといった区民の多様な文化的にニーズに応える新しい水準の実現を目指す
- ・ 公園：既存の地形、樹木を最大限活かす。こどもの森「プレイパーク」やバリアフリー化、防災拠点としての公園づくり
- ・ 維持管理：施設管理情報マネジメントシステムの採用によるライフサイクルマネジメントの実現
- ・ 公会堂運営・食堂及び売店運営：CS（顧客満足）に徹したサービス提供

(評価のポイント)

(1) 施設整備に関する事項

① 庁舎と公園の一体整備の基本的な考え方

庁舎と公園の一体整備として「区民広場を通じた回遊動線」の提案や、多数の人々が利用するという区役所の「動線」を意識して設計する着眼点は、評価された。

② 区役所、消防署及び地下駐車場の整備の基本的な考え方

各施設整備計画については、一次提案のためやむを得ないものの、執務空間、ストレス解消空間、トイレ、区民協働スペース、防犯性などに関し、具体的な提案が欲しかった。

③ 公会堂整備及び公会堂代替施設の基本的な考え方

瀬谷区民の誇りや地域の文化的シンボルを継承する意欲、多目的性や安全性など、市民利用の様々なニーズに応えられるレベルの高い公会堂が実現できそうな提案であり評価された。

④ 公園整備の基本的な考え方

遊具の考え方、区民広場との関係、防災拠点機能などは具体性が乏しかったが、既存樹木の全般的な保全や、「こどもの森プレイパーク」などの現況地形を活かした提案などは評価された。

⑤ ユニバーサルデザイン・バリアフリーの基本的な考え方

区役所はその性質柄、バリアフリーを重視してほしい施設であるが、提案では具体性が乏しかった。「EV ホールを壁面に設置し、視認性を高める」「勤務される障害者の方への配慮」などは評価された。

⑥ 設備・構造計画及び防災計画の基本的な考え方

災害時の拠点施設や消防署、公園の機能柄、免震構造などの具体的な提案が望まれたが、地震対応等に具体的な提案がなく、また、「環境負荷の低減」「契約電力の低減」なども具体性に乏しかった。

⑦ 設計・建設業務、熱源等仮設設備及び備品配置の基本的な考え方

業務は問題なく遂行できる提案であった。

(2) 維持管理・運営に関する事項

① 維持管理業務及び修繕業務の基本的な考え方

LCC の削減や施設管理情報マネジメントシステムなど、独自のノウハウ、実績を踏まえた自信が感じられる提案であり評価された。

② 公会堂運営業務、食堂及び売店業務の基本的な考え方

公会堂運営は、CS や情報倫理まで踏まえた提案であり評価された。

食堂は、より新しいアイデア、工夫の具体的な提案が望まれたが、売店は期待できる提案として評価された。また、区役所に用事のない市民や公会堂の利用者が利用しやすい場所に配置することは評価された。

(3) 事業計画に関する事項

① 業務の実施体制、リスク管理及び事業計画の基本的な考え方

食堂、売店運営企業の財務状況や出資金の考え方など危惧される事柄はあったものの、経験豊富な大手企業群でまとめられていることが伝わってくる提案であり、保険で対応できない部分の具体的な提案など、各企業の経験が裏打ちされた提案で評価された。

(4) 全体に関する事項

① 提案の全体バランス

② 提案の先進性・独自性

経験がある企業集団の提案として、評価された部分はあったものの、全体的に総論的であり、民間らしさを強くアピールし、一步踏み込んだ具体的な工夫提案が望まれた。

2 第二次提案書審査講評

(提案の特徴)

- ・ 図面、価格根拠等の提出により、第一次提案書を踏まえた具体的な提案がなされた。

(評価のポイント)

(1) 施設整備に関する事項

① 地域性・公共性・景観性・一体整備

全体的な施設計画は、第一次提案書及び第二次提案での方針が具体化された提案であり、緑が多い瀬谷のイメージを活かしたシンボル性のある提案として評価された。

② 機能性・利便性・快適性

公会堂へのアクセス、福祉保健センターの場所など施設機能ごとには懸念事項があるものの、限られた敷地等の条件の中で、区役所、福祉保健センター、消防署、公会堂、公園の多機能が一つになっている複合施設の各施設構成を分かりやすくしているところが評価された。

③ 市民交流・市民活動拠点

設備等のグレード、利用の観点を踏まえた舞台構成など、利用者と観客の双方の立場から、使いやすく、質の高い公会堂の提案として高く評価された。

④ 魅力ある公園創生

現況の地形を生かし、既存樹木の積極的な活用・保全を行う提案は評価されたが、バリアフリーとしての段差の解消や瀬谷区の中心公園としての整備の視点が望まれた。

⑤ ユニバーサルデザイン・バリアフリー

一般的な提案にとどまっており、市の庁舎として積極的なユニバーサルデザイン、バリアフリーの提案が望まれた。

⑥ 安全性・防災性・防犯性

一般的な提案にとどまっており、複合施設としての防犯対策、災害時・緊急時の避難計画や防災拠点化の視点、免震構造の検討などに、懸念事項が示された。

⑦ 環境性・省エネルギー・経済性・LCC

様々な提案や、ガラス壁を少なくしている施設計画、維持管理と連動したライフサイクルコストの削減などの提案は評価された。

⑧ 建設マネジメント

工程管理が難しい本事業において、的確かつ豊富な経験を踏まえ工程計画を策定している点、積極的に区民意見等を設計に反映する提案は評価された。

(2) 維持管理・運営に関する事項

① 維持管理マネジメント

施設管理情報マネジメントシステムなど提案が具体的であり、豊富な経験に基づいた民間ノウハウが積極的に活かされる提案として高く評価された。

② 修繕計画

各修繕内容の提案が具体的であり、ライフサイクルコストの削減や事業終了後を見据えた修繕提案などが評価された。

③ 公の施設の運営

繁忙期の本社による臨機応変的な対応など、民間ノウハウを活かした運営が期待できる提案として高く評価された。

④ 民間ノウハウによる魅力あるサービスの提供

食堂・売店の設置場所は評価されたものの、イメージや味覚、採算性、集客のための工夫など、具体的な提案が望まれた。

(3) 事業計画に関する事項

① 業務の実施体制とリスク管理

② 長期の事業計画

プロジェクトマネジメントフィーという考え方について、懸念事項が示された。

充実した保険内容などリスク管理については評価されたものの、代表企業の具体的な役割と対価、食堂の安定的なパフォーマンスの実現などについて、懸念事項が示された。

(4) 全体に関する事項

① 提案の全体バランス

② 提案の先進性・独自性

複合施設事業の難しさをバランスよくまとめた提案となっていることは評価されたが、先進性・独自性についてはやや不足の感があり、残念であった。

以上