

保健所・保健センター及び地域療育センター（仮称）等
整備・運営事業

審査講評

平成 19 年 10 月

豊橋市保健センター等整備・運営事業審査委員会

豊橋市保健センター等整備・運営事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、保健所・保健センター及び地域療育センター（仮称）等整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（平成19年4月27日公表）に基づき、入札価格及び提案内容の審査を行い、優秀提案を選定しましたので、選定結果及び審査講評をここに報告いたします。

平成19年10月31日

豊橋市保健センター等整備・運営事業審査委員会
委員長 奥野 信宏

1. 審査委員会の構成

審査委員会は次の7名により構成されています。

委員長 奥野 信宏（中京大学大学院教授）

副委員長 加藤 彰一（三重大学大学院教授）

平成19年9月1日付けで豊橋技術科学大学准教授から変更となりました。

委員 有吉 允子（済衆館病院医師）

委員 加藤 三雄（豊橋創造大学短期大学部教授）

委員 近藤 洋二（豊橋市財務部長）

平成19年4月1日付け人事異動に伴い前任者安形一廣から変更となりました。

委員 伊藤 雄章（豊橋市民病院事務局長）

平成19年4月1日付け人事異動に伴い前任者天野裕司から変更となりました。

委員 宇野 厚生（豊橋市福祉保健部長）

平成19年4月1日付け人事異動に伴い前任者近藤洋二から変更となりました。

2. 審査委員会の審査経緯

- ・平成18年10月3日：第1回審査委員会
（委員長選任、事業者選定方式、実施方針等の審議）
- ・平成18年12月26日：第2回審査委員会
（特定事業の選定、落札者決定基準等の審議）
- ・平成19年2月20日：第3回審査委員会
（落札者決定基準、入札説明書等の審議）
- ・平成19年9月20日：第4回審査委員会
（提案内容の審議）
- ・平成19年9月25日：第5回審査委員会
（提案グループに対するヒアリング）
- ・平成19年10月2日：第6回審査委員会
（提案内容の審議、優秀提案選定の審議、優秀提案の選定）
- ・平成19年10月18日：第7回審査委員会
（審査講評のまとめ）

3. 資格審査

市は、次の2グループ（「表1 入札参加者（グループ）」）が提出した入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書等を審査し、2グループすべてが入札参加資格要件を満たし

ていることを確認しました。

表1 入札参加者(グループ)

代表企業	構成企業	協力企業
三菱UFJリース株式会社 (Aグループ)	株式会社竹中工務店 日本管財株式会社	株式会社安井建築設計事務所 株式会社日本医療事務センター
大和リース株式会社 (Cグループ)	昭和建物管理株式会社	中日設計株式会社 株式会社日本医療事務センター

4. 提案審査

(1) 基礎審査

入札価格の確認

市は、入札に参加した2グループそれぞれの入札書に記載された金額(入札価格)が、すべて予定価格の範囲内であることを確認しました。

提案書類の確認

市は、入札に参加した2グループそれぞれの提案書類が、すべて入札説明書等に記載する要求水準等の必要事項を満たしていることを確認しました。

(2) 総合審査

総合審査は、落札者決定基準に基づき、入札価格の評価の得点が40点満点、提案内容の評価の得点が60点満点の合計100点満点で評価しました。

入札価格の評価(満点:40点)

入札価格について、以下の方法で評価し得点化(小数点第3位以下を四捨五入)した結果、2グループそれぞれの得点は「表2 入札価格の得点」のとおりでした。

$$\text{入札価格の得点} = \frac{\text{最低の入札価格}}{\text{入札価格}} \times 40$$

表2 入札価格の得点

区分	Aグループ	Cグループ
入札価格	7,502,759,730 円	7,075,273,866 円
得点	37.72 点	40.00 点

提案内容の評価（満点：60点）

提案内容については、審査委員会が「表3 内容評価の採点基準」に基づき評価項目ごとにA～Dの4段階で評価したことで得られた採点をもって得点化した結果、2グループそれぞれの得点は「表4 内容評価の得点」のとおりでした。

なお、得点化は、それぞれの委員の採点を平均し（小数点第3位以下を四捨五入）算出したものです。

表3 内容評価の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れており、かつその効果が期待できる	配点×1.00
B	提案内容の効果が期待できる	配点×0.75
C	提案内容の効果がある程度期待できる	配点×0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.25

表4 内容評価の得点

（単位：点）

評価項目	配点	Aグループ	Cグループ
1 設計・建設に関する提案	30	26.73	16.95
1 - 1 施設全般	19	17.90	10.46
(1) 施設計画の基本方針及び全体配置	4	3.84	2.00
(2) 施設内のゾーニング・動線計画	3	3.00	1.92
(3) 構造・材料・設備計画	4	3.84	1.84
(4) 安全性	2	1.72	0.92
(5) 環境への配慮	2	1.86	1.22
(6) 意匠・デザイン性	2	1.86	1.42
(7) 設計及び施工計画	2	1.78	1.14
1 - 2 個別施設	11	8.83	6.49
(1) 保健所・保健センター（試験検査棟を含む）	5	4.10	3.05
(2) 地域療育センター（仮称）	4	3.44	2.16
(3) 休日夜間急病診療所及び休日等歯科診療所	1	0.68	0.64

評価項目		配点	Aグループ	Cグループ
	(4) レストラン等施設	1	0.61	0.64
2	維持管理・運営に関する提案	17	15.01	11.16
	(1) 実施体制	3	3.00	1.83
	(2) 建築物等保守管理業務	3	2.58	2.25
	(3) その他の維持管理業務	2	2.00	0.64
	(4) 修繕業務	3	2.46	1.83
	(5) 総合受付案内等、時間外電話等対応、郵便物発送及び整理、データ入力等、情報提供業務	2	1.64	1.50
	(6) 医療事務業務	2	1.58	1.58
	(7) レストラン等運営業務	1	0.75	0.82
	(8) セルフモニタリング計画	1	1.00	0.71
3	事業計画に関する提案	13	11.06	10.01
	(1) 全体計画	2	1.92	1.08
	(2) 組織体制等及び事業実施に際しての方針等	3	2.67	2.25
	(3) 資金調達計画	2	1.64	1.64
	(4) 長期収支計画	3	2.37	2.25
	(5) リスク管理	3	2.46	2.79
内容評価の得点		60	52.80	38.12

審査結果

2グループそれぞれの入札価格の得点と内容評価の得点との合計得点は「表5 総合審査の合計得点」のとおりであり、最も得点の高かった三菱UFJリース株式会社を代表企業とする応募者（Aグループ）の提案を優秀提案に選定しました。

表5 総合審査の合計得点

区分	Aグループ	Cグループ
入札価格の得点	37.72点	40.00点
内容評価の得点	52.80点	38.12点
合計得点	90.52点	78.12点
優秀提案()		

5. 審査講評

(1) 各審査項目の講評

設計・建設に関する事項

評価項目		講 評
施設全般	施設計画の基本方針及び全体配置	Aグループについては、低層2階建でL型の平面配置として建物をコンパクトにまとめ、中央に大きく広場を配置し、全体としてのまとまりが良く、季節風や周辺環境へも配慮されていることを特に高く評価した。 Cグループについては、駐車場のまとまりと各建物への動線、交通渋滞への配慮を評価した。
	施設内のゾーニング・動線計画	Aグループについては、2階建・L型のコンパクトな施設とすることで、動線の短縮化による機能連携を強化し、「モール」を導入部・動線の要と位置付け、分かりやすい動線計画としていることを特に高く評価した。 Cグループについては、「市民交流スペース」を導入部・動線の要と位置付け、各部門を連結しており、明確なゾーニングとしていることを高く評価した。
	構造・材料・設備計画	Aグループについては、多種多様な材料・設備計画・省エネルギー対策の具体的な提案、非常時の電源確保の手厚い対応策について特に高く評価した。 Cグループについては、コンピューターシミュレーションによる室内温熱環境の解析を設備計画に活かす点と、多様な省エネルギー対策の提案を評価した。
	安全性	各グループとも、防犯・防災対策については、建物の形状に即した合理的かつ有効な提案であるとして評価した。 Aグループについては、ユニバーサルデザインの多様な提案と、法規制対象外の有害物質の測定や、備品等について自社測定器を用いて検査を行うなどの手厚いシックハウス対策を特に高く評価した。 Cグループについては、防災センターを建物中央部に設けることにより防犯性を高めていることを評価した。

	環境への配慮	<p>A グループについては、環境に配慮した多岐に渡る新エネルギー利用策、CASBEE-S ランク（*）を実現する環境性能に関する提案、地域性に合った四季を感じさせる緑化計画、雨水流出抑制策等の具体的な提案について特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、屋上緑化を含んだ周辺環境に調和する緑化計画を高く評価した。</p>
	意匠・デザイン性	<p>A グループについては、低層でゆったりと迎え入れ、周辺環境との調和を図り、芝生広場を中心とした市民に親しまれるデザインの提案を特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、高さのメリハリとシンボル性を強調したデザインの提案を高く評価した。</p>
	設計及び施工計画	<p>A グループについては、豊富な実績に支えられた実施体制、工期短縮を図る工法により利用者の意見を反映できるよう設計期間に余裕を設けた工程計画、三師会施設への工事用道路提供や騒音予測等の周辺環境への配慮を特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、豊富な実績に支えられた実施体制、三師会施設への工事用道路提供等の周辺環境への具体的な配慮が提案されており高く評価した。</p>
個別施設	保健所・保健センター（試験検査棟を含む）	<p>各グループとも、明快なゾーニング、分かりやすい動線計画でまとまりのよい提案であること、動線の要の位置に配置した市民の利用しやすい市民参画スペースの提案について評価した。</p> <p>A グループについては、モールを軸に会議室や講堂等を配置することは災害時の物資搬入等を実務的かつ効率的であり、特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、将来の試験検査棟の施設拡張へ配慮した具体的な提案があり高く評価した。</p>
	地域療育センター（仮称）	<p>各グループとも、子どもや親のプライバシー・安全性への配慮や、子どもが親しみやすいデザイン、プライバシーを確保しつつ開放感にも配慮した遊び場の提案等を評価した。</p> <p>A グループについては、複数のプレイコーナー、子ども用トイレの分散配置等、子どもの視点に立ったきめ細やかな提案や、中庭による開放的で安心できる遊び場の提案も特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、保育室や託児室の直張りフローリングの裏打ちラバーを厚くするなど、子どもへの配慮を評価した。また、キッズウォールで区切った遊び場の提案を高く評価した。</p>
	休日夜間急病診療所及び休日等歯科診療所	<p>A グループについては、感染性待合室の位置が感染防止に配慮されており高く評価した。</p> <p>C グループについては、アクセスの利便性・分かりやすさ、内部の部屋配置の使いやすさ、セキュリティの点において高く評価した。</p>
	レストラン等施設	<p>A グループについては、道路側に独立させた提案が、外部の市民に分かりやすく施設利用の誘引要素となりうるとして高く評価した。</p> <p>C グループについては、内部に施設と一体的に配置し、施設利用者の利便性を高く評価した。</p>

* CASBEE：国土交通省住宅局で進められる建築物の環境性能評価システム性能・品質を環境負荷で割った「環境性能効率（BEE）」の大きさを建物環境レベリングする

維持管理・運営に関する事項

評価項目	講 評
実施体制	<p>各グループとも、医療系施設の維持管理に実績のある企業をコンソーシアムに組み入れ、実施体制及び配置する人材の実務経験等についても効率的かつ効果的な提案があり評価した。</p> <p>A グループについては、設計・建設・維持管理の企業から選抜したスタッフによる LCC（ライフサイクルコスト）の縮減を検討するチーム体制や、業務担当者の資質確保のための具体的な提案も特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、業務担当者の高い資質を確保するためのきめ細やかな教育・研修を高く評価した。</p>
建築物等保守管理業務	<p>各グループとも、予防保全や PDCA サイクルの視点に立った管理を効率的かつ効果的に実施できる提案があり評価した。また、光熱水使用量等をデータ管理・分析することで環境負荷を低減する提案も高く評価した。</p> <p>A グループについては、定期的な巡回点検による保守管理や備品管理等に具体的かつ効果的な提案があり特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、施設の点検業務を執務時間中に実施する場合の方策も考えられており高く評価した。</p>
その他の維持管理業務	<p>各グループとも、高レベルな清掃基準を設け、業務品質の維持・向上が図られていると評価した。</p> <p>A グループについては、清掃や警備体制に十分な人数を配置していることも特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、屋上散水に雨水を利用するなどの環境負荷の低減も評価した。</p>
修繕業務	<p>各グループとも、適切な予防保全計画を立案するとともに、点検・保守・調査の結果をデータベース化し修繕計画等にフィードバックすることを提案しており評価した。</p> <p>A グループについては、綿密な修繕計画を立てている点、5年毎の診断により適宜修繕を行うことを予定しており、事業期間終了後の市の財政負担を低減させる提案をしている点も特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、日常の保守管理の徹底と、それに連動した計画修繕により、経年劣化の抑制や施設の延命化が図られていることも高く評価した。</p>
総合受付案内等、時間外電話等対応、郵便物発送及び整理、データ入力等、情報提供業務	<p>各グループとも、業務マニュアルを作成し業務品質の維持・向上を図るとともに、ミス防止のための取組みを提案しており評価した。</p> <p>A グループについては、プライバシー確保の徹底した取組みも特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、外国人利用者にも配慮した利用案内等も高く評価した。</p>
医療事務業務	<p>各グループとも、医療事務業務に実績の豊富な企業をコンソーシアムに組み入れ、実施体制等についても効率的かつ効果的な提案であると特に高く評価した。</p>

レストラン等運営業務	<p>各グループとも、食堂・給食事業実績の豊富な企業をコンソーシアムに組み入れ、メニューや衛生管理等に企業独自のノウハウが十分活用されると期待し評価した。</p> <p>A グループについては、幅広い利用者をターゲットとしたメニュー構成等を検討していることも高く評価した。</p> <p>C グループについては、市のコンセプトである「地産地消」の充実にに向けた具体的な提案があり特に高く評価した。</p>
セルフモニタリング計画	<p>各グループとも、実現性の高いセルフモニタリング計画を提案しており評価した。</p> <p>A グループについては、SLA/KPI（サービスレベルアグリーメント/キーパフォーマンスインディケータ）（*）の手法を取り入れた効果的なセルフモニタリング計画も特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、事業期間終了後を見据えた総合点検の実施を高く評価した。</p>

* SLA：提供者と委託者との間で契約を行う際、サービスの内容と範囲・品質に対する要求水準を明確にして合意しておくシステム

* KPI：企業目標やビジネス戦略を実現するために設定した具体的な業務プロセスをモニタリングするために設定される指標（業績評価指標）のうち、特に重要な指標

事業計画に関する事項

評価項目	講 評
全体計画	<p>A グループについては、設計・建設・維持管理の企業から選抜したスタッフによる LCC の縮減を検討するチームによるファシリティマネジメントの実施や、ボランティア・NPO 法人等との地域連携等の具体的な提案を特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、市の施策を十分理解したうえで事業コンセプトを設け、様々な視点からサービス水準の維持・向上を図っていることを高く評価した。</p>
組織体制等及び事業実施に際しての方針等	<p>各グループとも、PFI 実績が豊富な代表企業を中心にコンソーシアムを構成し、各企業の責任・役割分担を明確にしていることを評価した。また、市と事業者が適宜協議できる場や、コンソーシアム内の意思疎通を図る場が設けられていることも評価した。</p> <p>A グループについては、総括責任者のほか、事業遂行状況に応じた責任者を配置することで、意思決定や指揮命令が明確にされていることを特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、SPC の常設管理機関であるプロジェクト管理委員会のメンバー構成が明確であり、かつ事業段階毎の分科会の設置等が効果的な提案であり高く評価した。</p>
資金調達計画	<p>各グループとも、妥当性の高い資金調達計画を提案しており評価した。また、優良な金融機関から融資確約書及び関心表明書を得ていることも高く評価した。</p> <p>A グループについては、事業の安定性・継続性を重視した出資構成を特に高く評価した。</p> <p>C グループについては、劣後融資等に効果的な提案があり特に高く評価した。</p>

長期収支計画	<p>各グループとも、妥当性の高い長期収支計画を立案し、内部留保の積み上げによる財政状態の安定化が図られていることを評価した。また、追加劣後融資枠を設定しており、資金不足に備えた対応も図られており高く評価した。</p> <p>Aグループについては、長期収支計画を安定化するための方策を多角的に検討しており、その実効性を特に高く評価した。</p> <p>Cグループについては、資金の不足時における対応を詳細に検討しており、効果的な提案であると高く評価した。</p>
リスク管理	<p>各グループとも、コンソーシアム内で詳細なリスク分担を規定しており、万全なリスク管理が図られていることを評価した。また、不測の事態に備え、追加保険を付保するほか、バックアップ企業を用意していることも評価した。</p> <p>Aグループについては、維持管理・運営期間中のリスク管理を重視した追加保険の付保を特に高く評価した。</p> <p>Cグループについては、維持管理・運營業務のみならず設計・工事監理業務においてもバックアップ企業を用意し、関心表明書を得ていることを評価した。また、事業期間全般に渡って多様な追加保険を付保することでリスクを管理していることも特に高く評価した。</p>

(2) 総評

本事業の総合評価一般競争入札に参加した2グループの提案は、いずれも、本事業の目的を踏まえたうえで、市が要求する水準を上回っている優れた内容でした。

Aグループの提案は、全体的に高い評価を得ましたが、特に周辺環境や施設利用者の特性を踏まえた施設計画、SLA/KPIを十分理解した効果的なセルフモニタリング計画、また、ボランティア・NPO法人等との協働について様々な工夫や斬新な提案がなされており、良質で魅力あるサービスの提供が期待されると高く評価しました。

Cグループの提案は、施設利用者の利便性の向上を目指し、施設配置の分かりやすさやサイン計画等に様々な工夫や斬新な提案がなされていました。また、市のコンセプトである「地産地消」の具体的・積極的な提案や、事業の特性を十分に配慮したリスク管理についても高く評価できるものでした。しかし、全体として具体性に欠ける部分があったため、評価に直接結びつきませんでした。

入札価格・提案内容の総合評価の結果、三菱UFJリース株式会社を代表企業とする応募者(Aグループ)の提案を優秀提案に選定しましたが、Cグループの提案についても民間事業者ならではの創意工夫に富んだ優れた内容でした。協力していただいた各グループの皆様に、心より感謝を申し上げます。

最後に、本事業をよりよいものとするため、審査委員会として次の点について配慮を期待します。

利用者や本施設で各種の公共サービスを提供する主体である市職員、三師会等からの意見聴取を適切に実施し、設計に盛り込み、下記に示す事項等に関してよりよい施設計画とすること。

- ・ 障害児やその家族、休日夜間急病診療所利用者、三師会関係者等の動線や利便性・安全性に配慮するとともに、車椅子対応駐車スペースの位置等について検討すること。
- ・ サイン計画等の一層の充実により、外国人利用者の利便性にも配慮すること。
- ・ 診療施設の利用者と市職員等の動線の分離に関して詳細に検討し、双方の利便性、快適性の向上に配慮すること。
- ・ 省エネルギー設備等の整備及び環境に配慮した植栽の整備・管理を心掛けること。

継続的かつ緊密な市との対話を通じて、よりよい官民協働関係の構築に配慮することまた、その実現のための適切な人材配置や継続的教育等の必要な方策を実施すること。

外部に開かれたレストランの運営コンセプトをより一層明確化し、長期に渡り安定的なサービスを提供できるような事業とすること。

提案のあった地域のボランティア・NPO 法人等との協働関係を長期的かつ安定的に継続可能なように配慮し、公共性・地域性に配慮したモデルとなる PFI 事業を実現すること。

多様な利用者が関係する複雑な施設であることから、本事業において最適な成果を得るために、設計・建設・維持管理・運営の諸段階において、適切な時期に外部の有識者等から意見を得る機会を設けることが望ましい。