

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【再公告版】

平成 20 年 10 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。

入札再公告においては、第8回審査委員会を平成20年1月18日に開催し、再公告の審議等を行い、平成20年2月19日に再入札公告を行い、以後、第9回、第10回の審査委員会を開催した。再公告においても、1グループの応募という難しい審査ではあったものの、提案内容を公正に審査、熟慮し、より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20年10月1日

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

(備考：敬称略、五十音順)

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
	(4) 事業スケジュール	4
第2	審査の方法	6
1	最優秀提案者の選定方法	6
2	審査委員会の設置	6
3	審査の手順	7
4	審査の内容	8
	(1) 入札参加資格確認審査	8
	(2) 開札	8
	(3) 提案書審査	8
	(4) 総合評価点数の算出及び最優秀提案者の選定	9
第3	総合評価点数の内容	10
1	総合評価点数の配点方針	10
2	審査項目及び配点	10
3	加点審査点数の得点化方法	11
4	入札価格点数の得点化方法	11
5	総合評価点数の得点化方法	11
第4	審査の経緯および審査委員会の開催	12
1	審査の経緯	12
2	審査委員会の開催	12
第5	審査結果	13
1	入札参加資格確認審査	13
	(1) 入札参加資格確認書類の確認	13
	(2) 入札参加資格確認審査	13
	(3) 入札参加資格確認結果の通知	13
2	開札	13
	(1) 入札書類・提案書類の確認	13
	(2) 入札価格の確認	13
3	提案書審査	13
	(1) 基礎審査	13
	(2) 加点審査	13

4	総合評価点数の算出及び最優秀提案者の選定.....	14
	(1) 入札価格点数の算出.....	14
	(2) 総合評価点数の算出.....	14
	(3) 最優秀提案者の選定.....	15
	(4) VFM評価.....	15
第6	審査講評.....	16
1	提案書審査講評.....	16

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	備考等
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		

※ 上記のうち、公会堂は、「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設であり、運営にあたっては指定管理者制度を導入する。

(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、必要な管理（定期点検、修繕及び受付対応等を含む）を実施し、設置期間終了後に撤去を行う方式（BOO方式またはリース方式）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

- (エ) 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）
- (オ) 什器備品設置業務
- (カ) 各種申請に関する業務
- (キ) 説明会等の地元対応に関する業務
- (ク) 市への所有権移転業務
- ウ 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解体及び撤去工事業務

② 維持管理・運営段階

- ア 公会堂代替施設及び熱源等仮設設備の管理業務
 - (ア) 定期点検、修繕等の保守管理
 - (イ) 受付・貸館対応等
- イ 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、トイレやエレベーター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、エレベーター等）は除く。）の維持管理業務は市が実施する。

- ウ 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、選定事業者を指定管理者として指定する。

※ 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
に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、食堂及び売店運営に掛かる面積（厨房、一体として整備するトイレ、事務所、
更衣室、食品庫など食堂及び売店運営業務の遂行に必要なものを含む）及び付帯事
業の実施場所を、市は選定事業者の有償にて使用させる。

(4) 事業スケジュール

事業スケジュールは次のとおりの予定である。

① 契約等の締結時期

ア 基本協定の締結時期 平成 20 年 9 月

イ 仮契約の締結時期 平成 20 年 10 月

ウ 事業契約の締結に係る議会議決 平成 20 年 12 月（本契約の締結）

② 事業期間

	業務	対象	業務期間
(1)	設計	熱源等仮設設備	平成 21 年 1 月～平成 21 年 12 月
		公会堂代替施設	平成 21 年 1 月～平成 21 年 12 月
		庁舎施設（地下駐車場除く）	平成 21 年 1 月～平成 22 年 6 月
		地下駐車場	平成 21 年 1 月～平成 22 年 6 月
		公園施設	平成 21 年 1 月～平成 22 年 6 月
		道路	平成 21 年 4 月～平成 22 年 6 月
(2)	建設 着工予定日～ 完工予定日	熱源等仮設設備	平成 22 年 1 月～平成 22 年 3 月
		公会堂代替施設	平成 22 年 1 月～平成 22 年 3 月
		庁舎施設（地下駐車場除く）	平成 22 年 7 月～平成 24 年 1 月
		地下駐車場	平成 24 年 6 月～平成 25 年 3 月
		公園施設	平成 24 年 6 月～平成 25 年 3 月
		道路※	第一期整備 平成 23 年 7 月～平成 24 年 1 月 第二期整備 平成 24 年 9 月～平成 25 年 3 月
(3)	解体及び撤去工事 着工予定日～ 完工予定日	既存公会堂	平成 22 年 4 月～平成 22 年 6 月
		熱源等仮設設備	平成 24 年 3 月
		公会堂代替施設	平成 24 年 3 月
		既存庁舎施設（既存公会堂除く）	平成 24 年 3 月～平成 24 年 5 月
(4)	引渡し予定日	庁舎施設（地下駐車場除く）	平成 24 年 1 月末日
		地下駐車場	平成 25 年 3 月末日
		公園施設	平成 25 年 3 月（告示日）
		道路	第一期整備 平成 24 年 1 月（告示日） 第二期整備 平成 25 年 3 月（告示日）

(5)	維持管理 開始予定日等	公会堂代替施設及び熱源等仮設 設備	平成 22 年 4 月～平成 24 年 2 月
		庁舎施設（地下駐車場除く）	平成 24 年 2 月 1 日～
		地下駐車場	平成 25 年 4 月 1 日～
(6)	運営開始予定日	公会堂、食堂、売店、付帯事業	平成 24 年 3 月 1 日～
(7)	契約期間満了日		平成 38 年 3 月 31 日

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。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため設置している横浜市PFI事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において行った。

2 審査委員会の設置

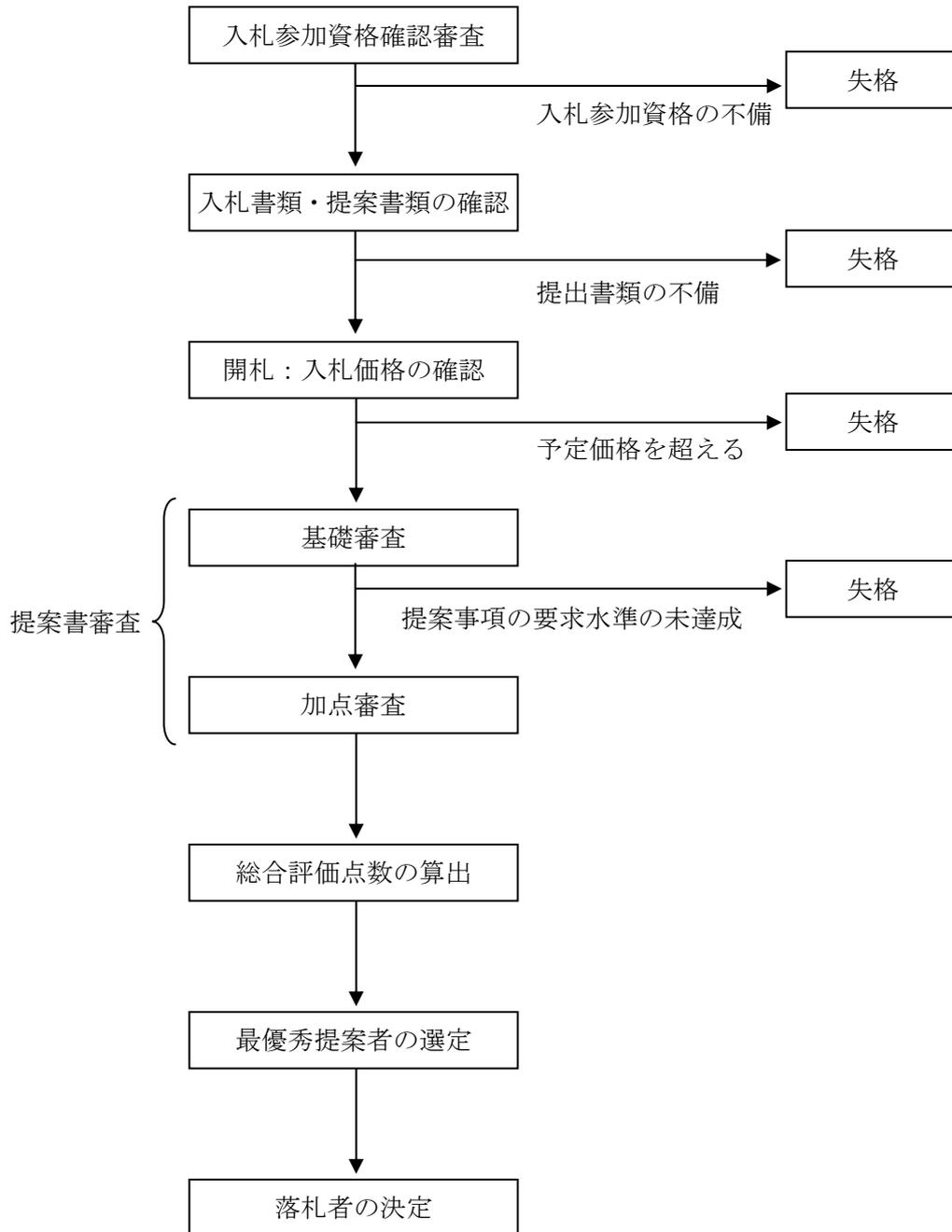
審査に際しては、学識経験者等で構成する「横浜市PFI事業審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）により、提出された書類の審査を行った。

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	松下 倫子	関東学院大学教授	

（備考：敬称略、五十音順）

3 審査の手順



4 審査の内容

(1) 入札参加資格確認審査

① 入札参加資格確認書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認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 入札参加資格確認審査

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、入札参加者が入札公告時に示した参加資格を具備しているか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。

(2) 開札

① 入札書類・提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札書類、提案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) 提案書審査

① 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を対象とし、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。

これらの要件又は水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、その入札参加者は失格とすることとした。

② 加点審査

基礎審査において、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加点審査を行うこととした。

加点審査においては、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、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。

(4) 総合評価点数の算出及び最優秀提案者の選定

① 総合評価点数の算出

審査委員会は、各入札参加者の加点審査点数及び入札価格点数の合計し、各入札参加者の総合評価点数を算出することとした。

② 最優秀提案者の選定

審査委員会は、各入札参加者の総合評価点数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。

なお、総合評価点数の最も高い提案が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。

第3 総合評価点数の内容

1 総合評価点数の配点方針

加点審査点数及び入札価格点数の合計値を総合評価点数とした。

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 審査項目及び配点

入札価格点数及び加点審査点数の審査項目及び配点は、次のとおりである。

点数項目及び審査項目	配点
総合評価点数	200点
A 入札価格点数	100点
B 加点審査点数	100点
1 施設整備に関する事項	64点
(1) 地域性・公共性・景観性・一体整備	(6点)
(2) 庁舎施設全体の機能性・快適性	(6点)
(3) 区役所の機能性・快適性	(10点)
(4) 福祉保健センターの機能性・快適性	(6点)
(5) 消防署の機能性・快適性	(4点)
(6) 地下駐車場の機能性・快適性	(4点)
(7) 公会堂の機能性・快適性	(6点)
(8) 公園の機能性・快適性	(4点)
(9) ユニバーサルデザイン・バリアフリー	(4点)
(10) 安全性・防災性・防犯性	(6点)
(11) 環境性・省エネ性・経済性	(4点)
(12) 建設マネジメント	(4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) 修繕マネジメント	(4点)
(3) 公の施設運営マネジメント	(6点)
(4) 民間サービスマネジメント	(6点)
3 事業計画に関する事項	8点
(1) 業務実施体制とリスクマネジメント	(4点)
(2) 財務マネジメント	(4点)
4 全体に関する事項	6点
提案全体バランス・先進性・独自性	(6点)

3 加点審査点数の得点化方法

加点審査点数は、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

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。

総合評価点数＝入札価格点数＋加点審査点数

第4 審査の経緯および審査委員会の開催

審査の経緯および審査委員会の開催は、以下の日程に示すとおりである。

1 審査の経緯

日程	内容
平成20年1月18日(金)	第8回審査委員会
平成20年2月19日(火)	入札公告【再公告】
平成20年2月19日(火)～ 平成20年7月8日(火)	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【再公告】
平成20年3月17日(月)～ 平成20年3月21日(金)	入札説明書等に関する質問（第1回）【再公告】の受付
平成20年4月22日(火)	入札説明書等に関する質問（第1回）【再公告】の回答公表 入札説明書等の変更
平成20年5月19日(月)～ 平成20年5月22日(木)	入札説明書等に関する質問（第2回）【再公告】の受付
平成20年6月17日(火)	入札説明書等に関する質問（第2回）【再公告】の回答公表 入札説明書等の変更
平成20年6月26日(木)	入札説明書等に関する質問（第2回）【再公告】の回答 補足資料の修正の公表
平成20年7月8日(火)	入札参加資格確認申請書【再公告】の受付
平成20年7月11日(金)	入札参加資格確認結果【再公告】の通知
平成20年7月11日(金)～ 平成20年7月28日(月)	入札参加資格確認結果【再公告】の理由説明申立て 入札参加資格確認結果【再公告】の理由回答
平成20年7月15日(火)	入札書類及び提案書類【再公告】の受付
平成20年7月15日(火)	開札【再公告】
平成20年8月22日(金)	第9回審査委員会（入札参加者ヒアリング）
平成20年9月4日(木)	第10回審査委員会（最優秀提案の選定）

2 審査委員会の開催

公告	回	開催日	審議内容
再公告	第8回	平成20年1月18日(金)	1. 特定事業の選定の修正について 2. 入札再公告関連書類について
	第9回	平成20年8月22日(金)	1. 入札参加者ヒアリング等
	第10回	平成20年9月4日(木)	1. 最優秀提案者の選定

第5 審査結果

1 入札参加資格確認審査

(1) 入札参加資格確認書類の確認

平成20年2月19日付で入札再公告した本事業については、平成20年7月8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た。市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認書類が全て揃っていることを確認した。

(2) 入札参加資格確認審査

参加した1グループは、Cグループと呼応することとし、入札参加資格確認審査を行った。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、入札参加者が入札公告時に示した参加資格を具備しているか確認し、入札参加資格があることを確認した。

(3) 入札参加資格確認結果の通知

平成20年7月11日に入札参加資格確認の結果をCグループに通知した。

2 開札

(1) 入札書類・提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札書類、提案書類が全て揃っていることを確認した。

(2) 入札価格の確認

7月15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C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。

3 提案書審査

(1) 基礎審査

市は、入札価格が予定価格の範囲内であるCグループ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した。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。

(2) 加点審査

基礎審査において、要件を満たしていると認められたCグループの提案について、審査委員会において加点審査を覆面審査で行った。

加点審査に先立ち、Cグループに提案趣旨に関するヒアリングを実施した。

加点審査においては、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、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、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、Cグループの提案書の審査項目、配点及び得点化方法に基づき評価を実施し、審査委員会としての得点を決定した。

■加點審査の得点結果

審査項目		配点	評価結果	
1.	施設整備に関する事項	(64点)	(48.0点)	
	(1)地域性・公共性・景観性・一体整備	6点	B	4.5点
	(2)庁舎施設全体の機能性・快適性	6点	B	4.5点
	(3)区役所の機能性・快適性	10点	B	7.5点
	(4)福祉保健センターの機能性・快適性	6点	B	4.5点
	(5)消防署の機能性・快適性	4点	B	3.0点
	(6)地下駐車場の機能性・快適性	4点	B	3.0点
	(7)公会堂の機能性・快適性	6点	B	4.5点
	(8)公園の機能性・快適性	4点	B	3.0点
	(9)ユニバーサルデザイン・バリアフリー	4点	C	2.0点
	(10)安全性・防災性・防犯性	6点	B	4.5点
	(11)環境性・省エネ性・経済性	4点	B	3.0点
	(12)建設マネジメント	4点	A	4.0点
2.	維持管理・運営に関する事項	(22点)	(15.0点)	
	(1)維持管理マネジメント	6点	B	4.5点
	(2)修繕マネジメント	4点	B	3.0点
	(3)公の施設運営マネジメント	6点	B	4.5点
	(4)民間サービスマネジメント	6点	C	3.0点
3.	事業計画に関する事項	(8点)	(6.0点)	
	(1)業務実施体制とリスクマネジメント	4点	B	3.0点
	(2)財務マネジメント	4点	B	3.0点
4.	全体に関する事項	(6点)	(4.5点)	
	提案全体バランス・先進性・独自性	6点	B	4.5点
B	提案書審査点数	100点	73.5点	

4 総合評価点数の算出及び最優秀提案者の選定

(1)入札価格点数の算出

入札価格点数＝

$$(10,436,200,105 \div 10,436,200,105) \times 100 = 100 \text{点}$$

(最も低い入札価格÷Cグループ入札価格)×価格配点=Cグループ入札価格点数

(2)総合評価点数の算出

審査委員会は、加點審査点数及び入札価格点数を合計し、総合評価点数を算出した。

Cグループの総合評価点数＝

$$\text{加點審査点数 } 73.5 \text{点} + \text{入札価格点数 } 100 \text{点} = \text{総合評価点数 } 173.5 \text{点}$$

(3) 最優秀提案者の選定

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、Cグループの提案を最優秀提案として選定した。

なお、Cグループの構成企業は以下の通りである。

グループ	参加区分	企業名	役割
C	代表企業	大和リース(株) 横浜支店	全体取りまとめ
	構成員	(株)ハリマビシステム	維持管理業務
		(株)共立	公会堂運營業務
	協力会社	(株)NTTファシリティーズ	設計業務および工事監理 業務
		(株)環境デザイン研究所	
		鹿島建設(株) 横浜支店	建設業務
		(株)日本レストランエンタプライズ	食堂運營業務
コクヨマーケティング(株) 首都圏営業本部	窓口環境整備等アドバイザー		

(4) VFM評価

最優秀提案の入札価格をもとにしたVFM評価は以下のとおりである。

	PSC 現在価値	PFI-LCC 現在価値	比較
最優秀提案の入札価格	9,440,415 千円	8,584,384 千円	90.9%

第6 審査講評

1 提案書審査講評

「Cグループ」

(提案の概要)

- ・全体計画：杜の庁舎。庁舎と公園とまちをつなぐ「とおり空間」を中心に各機能が繋がる循環動線。周辺及び自然環境と調和しバランスのとれた外観計画等。
- ・庁舎施設：1階：消防署、公会堂会議室等。2階：区役所、公会堂・ホワイエ。3階：区役所。4階：福祉保健センター。5階：福祉保健センター、大会議室。スケルトン・インフィル構造。
- ・区役所：2階：窓口機能、3階：税務・総務・企画部門。職員執務ゾーン、設備ゾーン、職員共用ゾーン、窓口、待合などの内容に対応した明快なゾーニング等。
- ・福祉保健C：検診部門は最上階。検診の流れに沿ったレイアウト。バルコニー設置等。
- ・消防署：来庁者動線と消防隊・救急隊の迅速な出動動線を分離。
- ・公会堂：500人収容を確保。目的に応じて空間形式、残響特性、開口巾の調節等が可能なフレキシブルなホール。
- ・地下駐車場：自走式130台、地下1層駐車場。
- ・公園：公園と庁舎2階をブリッジでつなぎ、動線を確保。遊具広場と自由広場を結ぶ緩やかな芝生の斜面。幼児期から小学生までの子ども達の年齢に合わせた安全に遊べる遊具。既存樹木の保存と見通しと景観性に配慮した季節感のある植栽計画。
- ・設計建設：公会堂代替施設を設置しない建設、解体計画。
- ・維持管理：施設管理情報マネジメントシステムの活用、複数構造のセルフモニタリング等によるPDCAサイクルの運用。二重のバックアップ体制等。
- ・修繕：具体的な年度別修繕計画。メンテナビリティ、長寿命化、更新性を配慮した計画。
- ・公会堂運営：現行より上回る利用料金収入見込みを提案。付帯サービスの提案
- ・食堂売店：メインエントランス近接。セントラルキッチン方式、POSレジ導入等。
- ・実施体制・事業計画等：PFIに豊富な経験のある業務体制。特徴のあるリスクマネジメント体制。劣後ローン・配当留保などの資金不足時対応、低金利調達と低利回り計画等のマネジメント。

(評価のポイント)

(1) 施設整備に関する事項

周辺との調和が図られており、「杜の庁舎」といった全体的なコンセプトは評価できるが、庁舎自体に「杜」をイメージできる提案がほしかった。

庁舎施設全体のゾーニング、機能配置については、公園に面したエントランスや様々な制約がある中での執務空間の創出などよく検討されており評価できる。また、臨時的に来庁者が多くなった場合についての対応が提案されていることも評価できる。しかし、来庁者の縦動線の利便性や障害者の動線への配慮に懸念が残る。

公会堂については、演劇やコンサートといった利用方法に応じた使い方のできる提案内容やわかりやすい避難動線を確保するなど、来場者へ配慮した提案となっていることから評価できる。

公園整備については、遊具の安全性の配慮及び区の中心施設としての植栽計画、区民参加による整備について提案されており評価することができる。

建設マネジメントについては、施工の効率化による工期の短縮について提案されており、高く評価できる。

(2) 維持管理・運営に関する事項

維持管理マネジメントについては、常駐の警備員と協力会社のバックアップ体制の効果的な組み合わせをとっており、警備体制が整っている提案が評価できる。修繕マネジメントについては、詳細かつ具体的な修繕計画や大規模修繕を極力生じさせない提案が評価できる。公の施設運営マネジメントについては、具体的な収支計画、要員配置計画、付帯サービスの充実、状況による開館延長等の多様なニーズへの対処等の提案が評価できる。民間サービスマネジメントの食堂運営については、要求水準に従っている提案となっているが、今後は魅力ある食堂づくりを目指し、提供内容や営業時間など積極的な営業展開が望まれる。

(3) 事業計画に関する事項

事業計画に関する事項については、リスク管理体制が良く検討されており、具体的で評価できる。収支計画も良く検討されており、評価できる。

(4) 全体に関する事項

個々において今後のよりよい展開が望まれる部分はあるが、全体的にPFIの良さが提案の随所に活かされており、また、提案全体のバランスが良いことなどが、評価できる。

以上