

熊本市総合保健福祉センター（仮称）整備等事業

審査報告

熊本市総合保健福祉センター（仮称）PFI 事業者審査委員会

熊本市総合保健福祉センター（仮称）整備等事業に係る提案審査の結果、優秀提案の選定を行いましたので、次のとおり講評のうえ報告します。

熊本市総合保健福祉センター（仮称）PFI 事業者審査委員会

委員長	三井	宜之
副委員長	村上	良知
委員	中川	義朗
委員	一門	恵子
委員	武田	浩
委員	坂本	公宣
委員	宗村	收
委員	鳩野	敬
委員	北野	皓

目 次

第1	事業の概要	1
1	事業名称	
2	施設の概要	
3	公共施設等の管理者の名称	
4	事業目的	
5	事業範囲	
6	事業期間	
7	事業方式	
第2	審査の概要	3
1	委員会	
2	選定方式	
3	審査の流れ	
4	審査の経緯	
第3	第一次審査	6
1	資格審査	
2	事業遂行能力審査	
3	内容審査 I	
第4	第二次審査	8
1	入札金額の確認	
2	基礎審査	
3	内容審査 II	
4	価格審査	
5	総合評価	
6	優秀提案の選定	
第5	審査講評	10
1	各審査項目の講評	
2	総評	

第1 事業の概要

1 事業名称

熊本市総合保健福祉センター（仮称）整備等事業

2 施設の概要

(1) 施設名称

熊本市総合保健福祉センター（仮称）

(2) 施設の立地条件

予定地	熊本市大江5丁目1番8
敷地面積	5, 279. 20㎡
用途地域	商業地域
区域	都市計画区域、市街化区域
建ぺい率	90%（角地緩和による）
容積率	400%
防火指定	準防火地域
駐車場法	駐車場整備地区外
文化財関係	文化財埋蔵区域（大江遺跡群）
敷地隣接道路	（南側）県道熊本高森線 幅員36m （西側）市道幅員6m ただし、現況幅員は対向地の私有地を含み10.5～11.5m

(3) 施設規模

建築延べ面積 7, 500㎡程度

(4) 土地に関する事項

土地は、市所有地（行政財産）である。

なお、本敷地内の西側角地に交通局変電所が稼動しており、平成19年10月までに移設し、解体する予定である。

3 公共施設等の管理者の名称

熊本市長 幸山 政史

4 事業目的

熊本市大江5丁目1番8の敷地を活用して、熊本市保健所、中央保健福祉センター、こども総合相談室（仮称）、こどもの発達支援センター（仮称）、市民協働の広場（仮称）の5機能を備えた複合施設となる熊本市総合保健福祉センター（仮称）を整備し、もって市民への保健福祉サービスの充実を図る。

また、本事業の実施にあたってはPFI手法を用い、民間の能力を積極的に活用することで、効率的な施設の整備、維持管理及び運営を行うとともに、地元企業を参画させることで、PFI事業のノウハウの蓄積を図り、地元企業の育成を目指す。

5 事業範囲

本事業は、P F I法に基づき、選定事業者が熊本市総合保健福祉センター（仮称）の設計・建設を行うとともに、維持管理・運営を遂行することを業務範囲とする。また、選定事業者の主要な業務は以下のとおりである。

(1) 施設の設計・建設等業務

- (ア) 地質調査等事前調査業務及びその関連業務
- (イ) 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
- (ウ) 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- (エ) 附帯設備（什器・備品を含む）の設置工事及びその関連業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 周辺家屋影響調査及び対策
- (キ) 電波障害調査及び対策
- (ク) 開発許可、建築確認等の手続業務及びその関連業務
- (ケ) 施工完成検査業務
- (コ) 完成後の所有権移転業務

(2) 施設の維持管理保守業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 植栽・外構施設保守管理業務
- (エ) 駐車場保守管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 保安警備業務

※ 事業期間中、大規模修繕が生じないよう予防保全を基本に施設の性能及び機能を維持し、常に安全かつ快適にサービス提供できるようにすること。

(3) 施設の一部運営業務

- (ア) 総合受付案内業務
- (イ) 郵便物整理業務

なお、具体的な業務の内容については、要求水準書を参照のこと。

6 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から22年間（設計・建設2年間、維持管理・運営20年間）とする。

※ 設計・建設期間には、施設の供用準備を含む

7 事業方式

本事業は、P F I法に基づき実施するものとし、選定事業者が市の所有した土地に熊本市総合保健福祉センター（仮称）を設計・建設した後に、市に本施設を引渡し、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施するB T O（Build, Transfer and Operate）方式とする。

第2 審査の概要

1 委員会

本事業の事業者の選定に関して、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部委員及び本市の職員で構成する「熊本市総合保健福祉センター（仮称）PFI 事業者審査委員会」（以下「委員会」という。）を設置した。委員会は、落札者決定基準に基づき審査及び評価を行い、優秀提案の選定を行った。なお、審査委員は以下のとおりである。

【審査委員】

	氏名	所属・役職
委員長	三井 宜之	熊本大学工学部環境システム工学科教授
副委員長	村上 良知	熊本県立大学環境共生学部教授
委員	中川 義朗	熊本大学大学院法科大学院教授
委員	一門 恵子	九州ルーテル学院大学人文学部教授
委員	武田 浩	日本政策投資銀行九州支店企画調査課調査役
委員	坂本 公宣	熊本県こども総合療育センター所長（第3回から）
委員	宗村 收	企画財政局局次長兼企画広報部長
委員	鳩野 敬	健康福祉局局次長兼健康政策部長
委員	北野 皓	建設局建築住宅部長（第2回から） ^{注1}

注1：平成17年3月31日までは、田尻 俊博（建設局建築住宅部長）

2 選定方式

本事業は、事業者が長期にわたって安定的かつ効率的な事業遂行を求めるものであるため、応募者の専門的な知識やノウハウ（設計技術力、建設技術力、維持管理能力、資金調達能力等）を総合的に評価して選定する必要がある。したがって、事業者の選定にあたっては、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用し、入札価格だけでなく、設計・建設業務及び維持管理・運營業務の計画等の提案内容、本事業の要求水準との整合性、資金調達計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等を総合的に評価を行い落札者を決定した。

また、審査は、応募者の負担軽減を考慮し、第一次審査及び第二次審査の二段階に分けて実施することとした。

なお、公平性を図るために、第一次審査の内容審査Ⅰ及び第二次審査については各グループに無作為にAからEまでのアルファベットを付し、応募グループ名、企業名を伏せて行った。

3 審査の流れ



4 審査の経緯

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 17 年 2 月 24 日 (木)	第 1 回事業者審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施方針 (案) について ・ 施設整備要求水準書(案)について ・ 維持管理及び運營業務要求水準書 (案) について
平成 17 年 3 月 31 日 (木)	実施方針等の公表
平成 17 年 3 月 31 日 (木) ～4 月 15 日 (金)	実施方針等に関する質問受付
平成 17 年 5 月 13 日 (金)	実施方針等に関する質問回答公表
平成 17 年 5 月 23 日 (月)	第 2 回事業者審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定事業の選定について ・ 落札者決定基準について
平成 17 年 5 月 27 日 (金)	特定事業の選定・公表
平成 17 年 6 月 28 日 (火)	入札公告 入札説明書等公表
平成 17 年 6 月 28 日 (火) ～7 月 8 日 (金)	入札説明書等に関する質問受付 (第 1 回)
平成 17 年 7 月 22 日 (金)	入札説明書等に関する質問回答公表 (第 1 回)
平成 17 年 8 月 3 日 (水) ～8 月 5 日 (金)	参加表明書、第一次審査書類の受付
平成 17 年 8 月 25 日 (木)	第 3 回事業者審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第一次審査について (提案書の審査) ・ 第二次審査について
平成 17 年 8 月 29 日 (月)	第一次審査通過者の公表 (入札参加資格確認書の送付)
平成 17 年 9 月 5 日 (月) ～9 月 13 日 (火)	入札説明書等に関する質問受付 (第 2 回)
平成 17 年 9 月 30 日 (金)	入札説明書等に関する質問回答公表 (第 2 回)
平成 17 年 10 月 31 日 (月)	第 4 回事業者審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第二次審査について
平成 17 年 11 月 1 日 (火) ～11 月 2 日 (水)	第二次審査書類(提案書)の受付
平成 17 年 11 月 2 日 (水)	入札及び開札
平成 17 年 12 月 26 日 (月)	第 5 回事業者審査委員会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第二次審査について (提案書の審査) ・ 優秀提案の選定

第3 第一次審査

応募者の負担軽減を図ること、及び応募者が本事業の遂行に必要な資力、信用力等を有するとともに、本事業に対する考え方等が、本市の意図するところと逸脱していないことを確認することを目的に第一次審査を行った。第一次審査は、「資格審査」、「事業遂行能力審査」及び「内容審査Ⅰ」からなるものとした。

平成17年8月3日から5日までに5グループから応募があり、審査した結果、5グループ全について、第一次審査合格とした。なお、第一次審査の結果は、第二次審査の評価の対象とはしないこととした。

第一次審査合格グループ

グループ名	代表企業	構成企業
九電工グループ	(株)九電工	(株)竹中工務店 協電機工(株) (株)熊電施設 日本管財(株) 九州総合サービス(株) 富田薬品(株)
熊本市PFI建設研究会	(株)三津野建設	坂口建設(株) 大和設計(株) (株)富坂建設 (株)豊工務店 (株)小竹組 大森産業(株)
戸田建設グループ	戸田建設(株)	(株)東畑建築事務所 (株)ファビルス 中川電設(株) 広誠設備工業(株)
西松建設グループ	西松建設(株)	(株)鶴屋百貨店 太平ビルサービス(株)
日立プラント建設グループ	日立プラント建設(株)	松尾建設(株) 西部電気工業(株) (株)合人社研究所

※五十音順

※審査は、企業名等を伏せ無作為に記号を付け審査しており、以下のA~Eグループと順番は一致しない。

1 資格審査

応募者が提出した資格審査申請書類に記載された応募者の資格等について、入札説明書に示す応募者の参加資格要件の具備を審査した結果、5グループ全てが参加資格要件を満たしていた。

2 事業遂行能力審査

「資力」（業務を行うにあたっての資金確保が可能か）、「信用力」（過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか）、「債務返済能力」（返済不能となる危険性がないか）の3項目について、落札者決定基準に示す評価基準に基づき審査した結果、5グループ全てが基準を満たしていた。

3 内容審査 I

応募者から提出された提案書により、本事業に関する市の考え方等が十分理解されているか、また、事業者の創意工夫がみられる提案がなされているかなどを専門的な見地から審査し、落札者決定基準に示す評価基準に基づき提案内容の得点化を行った結果、次表のとおりとなった。得点が50点未満のものがなかったため、5グループ全てを合格とした。

グループ名	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
内容審査1の 得点	67.50	71.25	81.25	80.00	83.75

第4 第二次審査

1 入札金額の確認

平成17年11月1日及び2日に提案書類の受付、2日に入札・開札を行った。その結果、5グループ全てについて入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

また、二次審査（実質審査）においては、入札価格が審査に与える影響を考慮し、まず提案価格に関する事項を除く各審査項目について評価したうえで入札価格を確認し、その評価点を加えて総合得点を出すこととした。

2 基礎審査

落札者決定基準に示す「事業計画に係る事項」「施設整備計画に係る事項」「維持管理・運営計画に係る事項」について審査した結果、5グループ全てが要件を満たしていた。

3 内容審査Ⅱ

市が特に重視する事項を審査項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がなされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価し、落札者決定基準に示す評価基準に基づき得点化した。

審査結果は次頁表1のとおりである。

4 価格審査

落札者決定基準に示す評価基準に基づき、入札金額から算出した提案価格の評価得点は以下のとおりである。

グループ名	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
提案価格 (円)	4,228,000,000	3,569,510,555	3,650,243,536	4,574,002,527	3,561,425,001
提案価格の 評価得点	33.69	39.91	39.03	31.14	40.0

5 総合評価

内容審査Ⅱの得点と提案価格の評価得点を合計した総合評価は以下のとおりである。

グループ名	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
内容審査Ⅱの得点	46.00	50.84	44.22	41.76	45.10
提案価格の評価得点	33.69	39.91	39.03	31.14	40.00
合計	79.69	90.75	83.25	72.90	85.10

6 優秀提案の選定

審査会は、内容審査Ⅱの得点と提案価格の評価得点の合計得点が最も高かったBグループ（九電工グループ）の提案を優秀提案として選定した。

表1 内容審査Ⅱの審査結果一覧表

審査項目	配点	得点				
		Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
〔事業計画全体〕	10	9.20	8.84	7.64	7.54	8.22
1 事業実施体制	2	1.60	1.84	1.84	1.44	1.92
2 地域経済への貢献	6	6.00	5.00	4.20	4.60	4.60
3 提案の整合性	2	1.60	2.00	1.60	1.50	1.70
〔設計・建設計画〕	30	23.00	26.10	21.40	21.10	22.30
1 設計・建設業務に関する考え方	4	3.20	3.40	3.40	3.30	3.00
2 設計・建設業務計画	2	1.20	1.60	1.10	1.10	1.40
3 施設計画(建築計画)	6	4.80	4.60	4.80	3.80	4.00
4 施設計画(個別施設)	12	9.00	11.10	6.90	8.10	9.30
5 施設計画(構造・設備計画)	6	4.80	5.40	5.20	4.80	4.60
〔維持管理・運営業務〕	10	7.10	8.60	8.48	7.32	7.48
1 維持管理・運営業務に関する考え方	2	1.20	1.48	1.76	1.76	1.60
2 維持管理・運営業務実施体制	2	1.34	1.80	1.46	1.00	1.04
3 建築物日常保守・修繕業務	3	2.40	2.80	2.50	2.40	2.80
4 維持管理・運営業務	3	2.16	2.52	2.76	2.16	2.04
〔事業の安定性〕	10	6.70	7.30	6.70	5.80	7.10
1 事業の安定性及び事業実施の確実性	3	1.90	2.30	1.90	1.80	2.30
2 リスクへの対応策	4	3.00	3.20	3.00	2.20	3.00
3 特別目的会社(SPC)の安定性	3	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
合計	60	46.00	50.84	44.22	41.76	45.10

第5 審査講評

1 各審査項目の講評

(1) 事業計画全体に関する項目

審査項目	講評
1 事業実施体制	<p>本項目では、取組方針（事業コンセプト等）が適切で、実効性等に優れているか、SPC内の役割分担が整備され、組織運営体制が優れているか、事業スケジュールが妥当であるか等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、「健康くまもとステーションの創造」など独自のキーワードを設定した点を評価したが、具体化する方策は一般的な内容に留まっていた。組織運営体制については、最大出資の代表企業が交渉窓口となり、部門別責任者を配置すると共に、現場代理人により統括するという実効性の高いものであった。スケジュールについては一定の記載があった。</p> <p>Bグループの提案は地域を元気にする意味での地域貢献を掲げ、市民との直接対話や事業安定性を重視し、市内各団体との対話等、実現へ向けた具体策の盛り込まれた内容であった。最大出資の代表企業が交渉窓口となり、プロジェクトマネジメント企業は統括管理とノウハウのサポートを行う。また、統括責任者を配置し、各業務の責任者を設置するなど、事業推進体制が整備されていた。スケジュールについては意見聴取への対応等のため設計期間を長めに設定するなど、特に丁寧な対応として評価した。</p> <p>Cグループの提案は市民へのサービス充実、地元企業の参画・育成等への積極的姿勢、各業務の詳細なポイント抽出等に説得力のある提案であった。最大出資の代表企業が交渉窓口となり、柔軟な体制が構築されている点とSPC内部組織の具体性が高い点が評価された。スケジュールについては概ね盛り込まれていたが、維持管理・運營業務に関する書類の準備期間等までは配慮されていなかった。</p> <p>Dグループの提案は、「健康の森」創出を掲げ、具体策を盛り込んでいる点は評価したが、やや一般的な内容に留まっていた。組織運営体制については最大出資の代表企業が交渉窓口となり、設計・建設段階に豊富な統括人材を常駐させる提案であったが、SPC内部の組織に関する具体的な説明が不足していた。スケジュールについては意見聴取、事業期間終了時まで見据えた提案として評価した。</p> <p>Eグループの提案は、市民と行政との協働や、障害者と健常者の交流の場を整備する事業として、実現へ向けた具体的な提案が盛り込まれていたほか、地元団体などとの積極的な取り組み、よく配慮されたスケジュール等を高く評価した。組織運営体制については最大出資の代表企業が交渉窓口となり、事業推進部会を設立すると共に、プロジェクトマネージャーが一元管理・調整を行う等、分かりやすさと事業の安定性、実</p>

	<p>行性の高い提案であった。</p>
2 地域経済への貢献	<p>本項目では、地元企業の積極的な参画があるか、地元からの雇用、材料調達などの程度あるか、その他の配慮がなされているか等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、地元企業の参加、地元からの雇用、材料調達への配慮に加えて地元インターンの受入など総合的な地域貢献が考慮されている提案として高く評価した。</p> <p>Bグループの提案は、地元企業・団体との協働と育成を意識した責任ある参画体制を構築すると共に、雇用計画や幅広い地元製品の活用が掲げられている点を評価した。</p> <p>Cグループの提案は、地元企業の参加体制に創意工夫があったほか、雇用・材料調達についても一定の配慮がなされていた。</p> <p>Dグループの提案は、地元企業の参加、地元からの雇用、材料調達に関する具体性の高い提案として評価した。</p> <p>Eグループの提案は、地元企業との共同体制に関する積極的な姿勢、地元福祉団体との協働等の取り組み、材料調達の具体性を評価した。</p>
3 提案の整合性	<p>本項目では、提案内容の整合性が取れているか、相乗効果が発揮されているか、保健福祉サービスの拠点としてふさわしい魅力的で斬新な提案がなされているか等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、来場動線の検討など一定の工夫がなされている点を評価した。</p> <p>Bグループの提案は、プロジェクトマネジメントに関する具体性と市民との対話や障害者雇用に関する工夫と配慮を高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、地元企業と協働した研修体制の充実に工夫があり、利用者からの意見の反映策と障害者雇用にも積極性が見られた。</p> <p>Dグループの提案は、利用予定者からの意見聴取と、障害者雇用への積極的な姿勢を評価した。</p> <p>Eグループの提案は、プロジェクトマネジメントに関する具体性、市内福祉団体と協働して提案を行っている点を評価した。</p>

(2) 設計・建設計画に関する項目

審査項目	講評
1 設計・建設業務に関する考え方	<p>本項目では、市民から親しみをもたれる施設、バリアフリーに配慮した施設、利用者が快適にサービスを受けられる施設、サービスを提供しやすい施設、将来にわたり利用できる施設、環境に配慮した施設、防災に優れた施設といった基本理念に掲げた各項目について、具体的で優れた提案が見られるか、利用予定者の意見聴取方法及び反映方法に具体性があるか等を評価した。</p> <p>各グループとも、バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮につ</p>

	<p>いては、高い評価に値するほどの積極的な提案はなかった。</p> <p>Aグループの提案は、施設利用者だけでなく通行者へも配慮すると共に、断熱による室内環境の向上、1階床下のピット化等を評価した。利用予定者からの意見聴取については、一定の具体策が盛り込まれていたが、多少積極性に欠けていた。</p> <p>Bグループの提案は、緑の空間としての施設整備、執務環境への配慮と長スパンの採用、意見聴取の具体性のほか、建築副産物の抑制や雨水利用等の具体的な環境配慮と、障害者の避難に関する実効的な配慮を高く評価した。利用予定者からの意見聴取は、直接対話によるものであり、関連団体等も具体的に示されていた。</p> <p>Cグループの提案は、広場と建物の一体性への工夫、利用者・スタッフの利便性への配慮、建築副産物の抑制や意見聴取の具体的計画のほか、床下ピット設置や長スパン採用等による将来の設計変更への配慮や障害者等の避難に関する工夫を高く評価した。利用予定者からの意見聴取については、直接対話によるものであり、関連団体等も具体的に示されていた。</p> <p>Dグループの提案は、「福祉の森」の創出、採光の工夫、建築副産物の抑制や意見聴取の具体性や、障害者等の避難に関する実効的な配慮等を高く評価した。利用予定者からの意見聴取については、聴取実施予定回数において積極性が見られたが、聴取する団体等の具体的な提示はなかった。</p> <p>Eグループの提案は、建物内外から木々を楽しめる計画であり、回遊性のある動線による利便性のよさ、間仕切り変更への対応、内装・設備の更新性を高める工夫を評価した。利用予定者からの意見聴取については、直接対話によるものであり、関連団体等も具体的に示されていた。環境への配慮や、防災について、積極的な提案に欠けていたために評価を落とした。</p>
2 設計・建設業務計画	<p>本項目では、設計・建設業務がスムーズに行える実施体制か、適切なセルフモニタリング体制が確保されているか、業務工程は適切かといった点等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、公共建築経験者の配置を評価した。工程計画については市のモニタリング期間等に対する配慮に欠けていた。</p> <p>Bグループの提案は、官公庁事業担当者の配置を評価した。設計と市のモニタリング期間を含めた工程計画についても適切であった。</p> <p>C、Dグループの提案は、実施体制に関する記述が不足していた。工程計画については、市のモニタリング期間等についても配慮されたスケジュールであった。</p> <p>Eグループの提案は、同種の施設経験者の配置を評価した。工程計画については市のモニタリング期間等に対する配慮に欠けていた。</p>
3 施設計画（建築計画）	<p>本項目では、利用者導入動線、緑化、駐車場・駐輪場、外観デザイン、内装仕上計画、サイン計画、屋上について適切な計画、工夫があるか等</p>

	<p>を評価した。</p> <p>各グループとも、敷地が制限される中で必要な駐車台数分を確保するため工夫していたが、利用者の利便性といった観点から考えると、施設整備に当たっては再考する必要があるとの意見があった。</p> <p>Aグループの提案は、「城下町」をイメージしたコンセプトであった。機能別に雰囲気を変える内装計画、屋上計画への配慮を高く評価した。</p> <p>Bグループの提案は、「グリーンカスケード」の形成により緑化を進めている点は評価されたが、外観への配慮が必要との意見が出された。内装計画、外構の人と車の単純明快な動線、余裕のある駐輪・駐車スペース、屋上計画への配慮を評価した。</p> <p>Cグループの提案は、建物の長大感を押さえる工夫があった。外構部分のゾーニングがきれいに整備されており、要求水準以上に配慮した内装計画を高く評価した。</p> <p>Dグループの提案は、木を利用した自然と調和した景観作りが盛り込まれていた。開口部の活用、雰囲気作りに寄与する内装計画を評価したが、駐車場などの外構計画で懸念される点があった。</p> <p>Eグループの提案は、シンプルな構成や優しさを感じさせる色彩計画が盛り込まれていた。余裕を持った駐車場となっている点を評価したが動線と駐輪場計画で利便性・安全性に劣る面があった。</p>
4 施設計画（個別計画）	<p>本項目では、全体構成と個別施設（熊本市保健所、中央保健福祉センター、こども総合相談室、こどもの発達支援センター、市民協働の広場）について、具体的な工夫や利用者の利便性への配慮等を評価した。</p> <p>①全体構成</p> <p>Aグループの提案は、エレベーターホールと事務室が近いことを評価できるが、発達支援センター等にて回廊が分断されるなど部屋の配置に工夫が足りなかった。</p> <p>Bグループの提案は、プライバシーへの配慮と視認性・利便性のよさの両立の実現と、各室の機能的配置を高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、光庭による採光などを評価したが、全体として部屋が分散し利便性、分かりやすさの点で劣っていた。</p> <p>Dグループの提案は、2棟に分かれ自然採光が可能な点を評価したが、その反面、動線が長くなり各室面積にややゆとりがなくなる結果となった。</p> <p>Eグループの提案は、各機能において機能的かつコンパクトな計画を評価したが、会議室について若干配慮を欠く部分があった。</p> <p>②保健所</p> <p>Aグループの提案は、執務環境の良さ、利用者の利便性を評価したが、感染管理においてゾーン区画がない点で評価を落とした。</p> <p>Bグループの提案は、感染管理、プライバシーの保護など、職員・利</p>

	<p>用者両者に対してよく配慮されており高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、執務環境の良さ、利用者の利便性を評価したが、感染管理において動線の交差がある点で評価を落とした。</p> <p>Dグループの提案は、感染管理については評価したが、プライバシー確保や職員の利便性について配慮が不足した。</p> <p>Eグループの提案は、感染管理、プライバシーの保護、休日のエイズ相談への配慮など、職員・利用者両者に対してよく配慮されており高く評価した。</p> <p>③中央保健福祉センター</p> <p>Aグループの提案は、コンパクトにまとまっているが、エレベーターを降りた際に事務スペースがやや分かりにくい。</p> <p>Bグループの提案は、機能的に分かりやすく配置され、職員専用動線を確保するなど工夫もあり高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、健診スペースが分散し分かりにくいいため評価を落とした。</p> <p>Dグループの提案は、利用者には利便性がよく評価したが、職員の動線が長い点が課題となった。</p> <p>Eグループの提案は、コンパクトに分かりやすくまとまっており評価したが、エレベーターホールからの視認性がやや劣った。</p> <p>④こども総合相談室（仮称）</p> <p>Aグループの提案は、動線の処理など一部利用者への配慮が不足していた。こども総合相談室だけで利用するものが、こどもの発達支援センターと壁がなかった部分で配慮が不足していた。</p> <p>Bグループの提案は、遊戯コーナーからエレベーターホールへの飛び出しについて配慮に欠けていた。</p> <p>Cグループの提案は、「こどもの発達支援センター」との動線の交差など利用者への配慮に欠けていた。</p> <p>Dグループの提案は、動線の処理、職員の利便性に問題があり、評価を落とした。</p> <p>Eグループの提案は、機能的に配置され相談室の共用にも配慮があったため高く評価した。</p> <p>⑤こどもの発達支援センター（仮称）</p> <p>Aグループの提案は、部屋の配置が複雑であるほか、情報管理室などの実用性に問題があり評価を落とした。</p> <p>Bグループの提案は、コンパクトな配置、安全性への配慮を評価したが、収納にやや劣った。</p> <p>Cグループの提案は、部屋が分散しているほか、集団療育室の実用性に課題があり評価を落とした。</p> <p>Dグループの提案は、機能的な配置を評価したが、各室の大きさにゆ</p>
--	--

	<p>とりがなかった。</p> <p>Eグループの提案は、機能的な配置を評価したが、エレベーターホールからの視認性の点で若干劣った。</p> <p>⑥市民協働の広場（仮称）</p> <p>Aグループの提案は、利用しやすい計画であり高く評価した。</p> <p>B、Cグループの提案は、利便性を評価したが、管理運営事務室の配置等の面で課題があった。</p> <p>Dグループの提案は、多目的な利用に制限があり評価を落とした。</p> <p>Eグループの提案は、会議室を大きくした際に、柱が残り利便性が劣ると考えられ評価を落とした。</p>
5 施設計画（構造・設備計画）	<p>本項目では、耐震性を考慮した合理的な構造計画、避難計画、断水等の災害時対策がなされているか、更新性を配慮した設備計画となっているか、雨水利用、新エネルギー・省エネルギー、LCC低減について具体的かつ有効な提案であるか等々を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、断水・停電時の対応、外断熱による省エネルギー等が盛り込まれている点を評価したが、一般的な内容に留まっていた。</p> <p>Bグループの提案は、障害者の避難への配慮、断水・停電時の対応、太陽光発電、LCC削減の手法に関して具体的に盛り込まれていたため高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、障害者の避難への配慮、飲料水の生成、LCC02削減の手法について具体的に盛り込まれていたため高く評価した。</p> <p>Dグループの提案は、障害者の避難への配慮、雨水貯留の考え方を評価したが、設備のメンテナンス性に関する記述に不足している面があった。</p> <p>Eグループの提案は、熱付加の低減、センサーの活用による省エネルギー等が盛り込まれていた点を評価した。災害時対策に関する提案の積極性や設備計画における当該施設の特徴への配慮に欠けていたため評価を落とした。</p>

(3) 維持管理・運営業務に関する項目

審査項目	講評
1 維持管理・運営業務に関する考え方	<p>本項目では、取り組み方針（業務実施コンセプト等）について、重視するポイントに優れた提案が見られるか、業務を支障なく行うための提案がなされているか等々を評価した。</p> <p>各グループとも、利用者の特性の正確な把握と、具体的な提案にやや乏しい内容であった。</p> <p>Aグループの提案は、要求水準を越える提案がなく、具体性に欠け</p>

	<p>ていた。</p> <p>Bグループの提案はライフサイクルコストの低減に当たり有効な手法が提案されていた点を評価した。</p> <p>Cグループの提案は重視するポイントを具体化するための方法や、効率的な管理手法等が盛り込まれていた点を特に評価した。</p> <p>Dグループの提案は、バックアップサービスの確保、保険加入等の具体策を高く評価した。</p> <p>Eグループの提案は、ライフサイクルコスト低減のためのデータ分析、ヘルプデスク設置等の具体策を評価した。</p>
<p>2 維持管理・運營業務実施体制</p>	<p>本項目では、維持管理・運營業務について、効率的、効果的な実施体制か、指揮命令系統は明確か、適切なセルフモニタリング体制が確保されているか等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、経験者の配置を評価したが、業務ごとの責任の所在の考え方、プライバシーへの配慮について具体的な提案に不足していた。</p> <p>Bグループの提案は、責任の所在について具体的に示していたほか、研修内容、人事管理の工夫、モニタリング等の複数の手法が示され、実効性が高い点を高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、責任の所在の考え方、指揮命令系統が明確であり、研修方法、モニタリングについても独自性があった点を評価した。</p> <p>Dグループの提案は、具体的な人員配置計画が示されていたが、指揮命令系統をはじめ全体的に記述にやや不明確な部分があった。</p> <p>Eグループの提案は、市との意思疎通のための分科会設置等の提案があったが、セルフモニタリング体制についての記載が不足し、全体として一般的な内容で具体性に欠けていた。</p>
<p>3 建築物日常保守・修繕業務</p>	<p>本項目では、施設等の機能と環境を維持し、基本性能を保持するための業務として有効か等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、修繕計画の作成と見直しに関する具体的な提案を評価した。</p> <p>Bグループの提案は、保守・修繕計画の作成と見直しに関する具体的な提案を高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、保守・修繕計画の作成と見直しに関する具体的な提案を評価したが、修繕費内訳について実効性に欠けていた。</p> <p>Dグループの提案は、保守・修繕計画については一般的な内容に留まっていたものの、省エネルギーの考え方を特に評価した。</p> <p>Eグループの提案は、保守・修繕計画の作成と見直しに関する具体的な提案、省エネルギーの考え方を高く評価した。</p>

<p>4 維持管理・運営業務</p>	<p>本項目では、各業務について有効な実施方法であるか等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、駐車場保守管理業務における緊急時の対応や、保安警備業務におけるサーバー室の入退室管理等に関する配慮を評価したが、一部業務については具体性に欠ける部分があった。</p> <p>Bグループの提案は、複数の高レベルの防犯対策など、駐車場保守管理業務、保安警備業務に関する具体的な提案や、プライバシーに対する配慮等を高く評価した。</p> <p>Cグループの提案は、各業務について具体的であり、特に駐車場保守管理業務、清掃業務、運営業務は利用者への優れた配慮が見られたため高く評価した。</p> <p>Dグループの提案は、清浄度に配慮した清掃など、各業務について一定の提案がなされていたが、NPOやボランティアの活用についてやや配慮に欠ける面があった。</p> <p>Eグループの提案は、職員の利便性にも配慮した警備手法や、植栽・外構施設保守管理業務、保安警備業務を評価したが、一部業務について具体性に欠ける面があった。</p>
--------------------	--

(4) 事業の安定性に関する項目

審査項目	講評
1 事業の安定性	<p>本項目では、外部借入、運転資金不足、事業の安定性を確保する方法が検討され、無理のない収支計画となっているか等を評価した。</p> <p>Aグループの提案は、資金調達の確実性と消費税変動リスクへの対応について一部懸念が残った。資金不足への対応や財政面のチェック体制等について一定の評価をした。</p> <p>Bグループの提案は、資金調達の確実性について高く評価した。また、資金不足への対応、財政面の管理体制についても配慮された提案であった。</p> <p>C、Dグループの提案は、資金調達の確実性について特に高い評価をしたが、消費税変動リスクへの対応について不安要因があったため評価を落とした。</p> <p>Eグループの提案は、資金調達の確実性や資金不足への対応、財政面の管理体制についても配慮された提案であった。</p>
2 リスクへの対応策	<p>本項目では、リスクについて十分に検討されており、適切な分担、対応策が示されているか、損害金の手当てが十分にされているか等を評価した。</p> <p>各グループとも、損害金の手当については十分になされていた提案として評価した。</p> <p>Aグループの提案は、リスク分担の検討、保険付与等の対応策について一部配慮に欠けていた。</p> <p>Bグループの提案は、リスクの検討、配分に一定の評価をした。</p> <p>Cグループの提案は、消費税変動や維持管理運営に係るリスクへの対応について一部懸念が残った。</p> <p>Dグループの提案は、リスクについて具体的対応策の記載がなかったため評価が困難な部分があった。</p> <p>Eグループの提案は、リスク分担に関して特に具体的に検討がなされている点を高く評価したが、各リスクに関する対応策では一部記載がなく評価が困難な部分があった。</p>
3 特別目的会社（SPC）の安定性	<p>本項目では、一定の自己資本が当初確保されているか、DSCRが一定水準以上であるか、運転借入は発生していないか等、安全性の確保が確認できるか等を評価した。</p> <p>各グループとも、自己資本割合や、DSCR、PIRR、EIRRの各種指標については一定の水準を確保しており、それぞれに具体的な提案が盛り込まれた提案として評価した。</p>

2 総評

本事業は熊本市において PFI 法に基づいて実施した総合評価一般競争入札方式の選定手続きによるはじめての事例となった。市民への保健福祉サービスの充実と財政負担の平準化並びに削減が期待されたところである。

熊本市保健所、中央保健福祉センター、こども総合相談室（仮称）、こどもの発達支援センター（仮称）、市民協働の広場（仮称）の5機能を備えた熊本市総合保健福祉センター（仮称）は、複合施設としての配置計画の工夫や、高齢者・障害者など多様なニーズを持った利用者への配慮等、施設的设计・建設・維持管理・運営の各業務において民間事業者の創意工夫を期待するものであった。

5グループの提案は、いずれも市の財政負担軽減が見込めるとともに、それぞれのノウハウが各業務に活かされた積極的なものであった。審査会として、その熱意に対し多大なる敬意を払うとともに心から感謝するところである。

内容審査については、Bグループが「事業計画全体に関する事項」を除く全ての項目で最も高い得点を獲得し、他グループを引き離れた。

一方、入札金額の評価得点については、最高得点と最低得点の差が8.86点となり、グループ間のばらつきが大きい結果となった。

総合的に評価した結果、内容審査において第1位、価格審査において第2位の高得点を獲得した九電工グループが優秀提案者となった。

優秀提案者となった九電工グループについては、本件施設の内容、利用予定者の特徴等を鑑みて、市及び市民との協働により、より良い整備事業の実現へ向けて更なる協力を期待すると共に、市民からも高く評価される事業となることを審査会として期待するところである。

以上