

東京簡易裁判所墨田分室庁舎整備等事業

民間事業者選定結果

平成17年 4月18日

目次

1 . 事業概要.....	1
2 . 経緯.....	1
3 . 事業者選定方法.....	2
4 . 第一次審査.....	3
5 . 第二次審査.....	4
6 . 審査講評.....	8
(1) 総評.....	8
(2) 個別講評.....	10
安藤建設グループ.....	10
大林組グループ.....	12
鴻池組グループ.....	14
新日本製鐵グループ.....	16
鉄建グループ.....	18
(参考) 落札者の提案概要.....	20

1. 事業概要

(1) 事業名

東京簡易裁判所墨田分室庁舎整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

最高裁判所長官 町田 顯

(本事業に関する施設整備に係る事務の委任を受けた者

最高裁判所事務総局経理局長 大谷 剛彦

本事業に関する維持管理に係る事務の委任を受けた者

東京地方裁判所長 金築 誠志)

(3) 公共施設等の名称及び種類

名称

東京簡易裁判所墨田分室庁舎

種類

庁舎 (官公庁施設の建設等に関する法律 (昭和 26 年法律第 181 号)

第 2 条第 2 項に定める庁舎)

入居官署

東京簡易裁判所，東京区検察庁道路交通部，警視庁交通捜査課

(4) 事業場所

東京都墨田区錦糸 4 - 1 6 - 7

(5) 事業内容

P F I 事業 (B T O 方式) による東京簡易裁判所墨田分室庁舎の設計，建設，工事監理及び維持管理業務 (既存庁舎の解体工事を含む。)

(6) 事業期間

事業契約の締結の日から平成 2 9 年 3 月 3 1 日まで (約 1 3 年間)

(7) 事業の実施

落札者は，基本協定書の定めるところにより本事業の実施のみを目的とする商法上の株式会社を設立し，事業契約を締結して事業を実施する。

2. 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。

実施方針の公表	平成 1 6 年	4 月 1 9 日
特定事業の選定，公表	平成 1 6 年	6 月 1 4 日
入札公告	平成 1 6 年	7 月 2 3 日
第一次審査資料の受付期間	平成 1 6 年	7 月 2 6 日
	~ 平成 1 6 年	8 月 2 7 日
第一次審査結果の通知	平成 1 6 年	9 月 6 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 1 6 年	1 1 月 1 2 日
開札及び落札者の決定	平成 1 6 年	1 2 月 2 1 日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

東京簡易裁判所墨田分室庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、PFIや施設の建設、維持管理の専門的な知識やノウハウが求められるため、落札者の決定にあたっては、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用した。

また、審査は第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

(2) 事業者選定の体制

総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「東京簡易裁判所墨田分室庁舎整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置した。

有識者等委員会は、各提案について作成した得点案を最高裁判所に報告し、最高裁判所はこれを受けて得点を決定し、総合評価落札方式により落札者を決定した。

(3) 有識者等委員会

審査事項

有識者等委員会は、本事業の総合評価に関するもののうち、事業者を選定するための審査基準、入札参加者から提出された第二次審査書類の評価について審議を行った。

構成

有識者等委員会の委員構成は以下のとおりである。

- 委員長 安藤正雄（千葉大学工学部デザイン工学科教授）
- 委員 木村琢磨（千葉大学大学院専門法務研究科助教授）
- 野城智也（東京大学生産技術研究所教授）
- 光多長温（鳥取大学地域学部教授）

有識者等委員会の開催経緯

有識者等委員会の開催経緯は以下のとおりである。

- 第1回有識者等委員会 平成16年 4月 5日
- 第2回有識者等委員会 平成16年 5月25日
- 第3回有識者等委員会 平成16年11月26日
- 第4回有識者等委員会 平成16年12月 3日
- 第5回有識者等委員会 平成16年12月10日
- 第6回有識者等委員会 平成17年 3月15日

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものであり、競争参加者が入札説明書に示す資格、実績等の要件を満たしているかどうかを審査するものである。なお、競争参加資格要件の詳細については、入札公告を参照されたい。

(2) 応募状況

平成16年8月27日までに5グループの応募があり、全グループについて競争参加資格があることが確認され、平成16年9月6日に通知した。

参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

(3) 参加資格確認グループ(グループ名の五十音順)

安藤建設グループ

代表企業 : 安藤建設(株)

構成員 : 伊藤忠アーバンコミュニティ(株),
(株)東畑建築事務所, (株)協和エクシオ,
(株)朝日工業社, 総合警備保障(株)

大林組グループ

代表企業 : (株)大林組

構成員 : (株)久米設計, ダイダン(株),
東京ビジネスサービス(株)

鴻池組グループ

代表企業 : (株)鴻池組

構成員 : (株)相和技術研究所, 日比谷総合設備(株),
東京互光(株)

新日本製鐵グループ

代表企業 : 新日本製鐵(株)

構成員 : (株)梓設計, (株)関電工, (株)ユアテック,
高砂熱学工業(株), 日本管財(株)

鉄建グループ

代表企業 : 鉄建建設(株)

構成員 : (株)佐藤総合計画, (株)新井組,
日本電設工業(株), (株)西原衛生工業所,
(株)ハリマビステム, (株)東日本環境アクセス

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査は、総合評価落札方式により民間事業者を選定するため、入札参加者が策定した事業計画の提案内容を評価するものである。

第二次審査の手順は下記のとおりである。

事業提案審査

ア 必須項目審査

事業提案が業務要求水準（必須項目）をすべて充足しているかについて審査を行い、審査結果において事業提案がすべての要求水準（必須項目）を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しないもしくは記載のない場合は不採用とする。なお、適格者については、基礎点600点を付与する。

イ 加点項目審査

事業提案のうち最高裁判所が特に重視する項目（加点項目）について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて加算点を付与する。なお、その審査は有識者等委員会において行う。また、加算点は全体で400点満点である。

開札

最高裁判所は、採用となった事業計画を提案した入札参加者による入札価格と予定価格を比較し、入札価格が予定価格の範囲内にある提案について総合評価を行う。

なお、開札した全ての入札価格が予定価格を超えている場合は、入札参加者が策定した事業提案の変更を行った上で、再度入札を行う。

総合評価

の事業提案審査による確定案の得点及び の予定価格の範囲内の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。同点の場合にはくじにより落札者を決定する。

(2) 提案審査（必須項目審査）

必須項目について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうか審査を行った結果、応募グループの全てを適格者と判断し、基礎点600点を付与した。

(3) 事業提案審査（加点項目審査）

審査基準

加点項目審査では、提案内容が業務要求水準（必須項目）を充足し、最高裁判所が特に重視する要求水準項目（加点項目）について、優れた内容であるかどうかの審査を行う。

各加点項目の詳細については、入札説明書別紙1の東京簡易裁判所墨田分室庁舎整備等事業に関する事業者選定基準を参照されたい。

加点項目の審査結果

審査基準に基づき、有識者等委員会において加点項目の審査を行った。

なお、各委員が専門的な見地からそれぞれの提案内容の評価について意見を交換し、委員会の総意で採点を行った。

施設整備に関する計画

加点点目	加点点目の評価のポイント	配点	安藤建設グループ	大林組グループ	鴻池組グループ	新日本製鐵グループ	鉄建グループ
周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間	周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性	40	16	6	6	10	34
来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置	来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性	140	35	0	14	42	133
将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室のための空間	将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室のための空間を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性	100	30	0	0	35	70
小計		280	81	6	20	87	237

維持管理に関する計画

加点点目	加点点目の評価のポイント	配点	安藤建設グループ	大林組グループ	鴻池組グループ	新日本製鐵グループ	鉄建グループ
事業期間終了後においても最適な維持管理を継続できる維持管理方法	事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための合理性	40	0	6	0	16	30
小計		40	0	6	0	16	30

事業主体に関する計画

加算項目	加算項目の評価のポイント	配点	安藤建設グループ	大林組グループ	鴻池組グループ	新日本製鐵グループ	鉄建グループ
事業期間にわたり責任ある対応を継続できる事業主体	事業者の設立及び経営体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	20	15	14	14	14	14
	実施体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	20	8	15	8	15	15
	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	20	4	14	13	15	13
	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法を実現するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	20	6	12	10	12	14
小計		80	33	55	45	56	56
合計		400	114	67	65	159	323

(4) 得点

有識者等委員会の審査結果を受け、最高裁判所は入札参加者の得点（基礎点＋加算点）を以下のとおり決定した。

安藤建設グループ

600 + 114 [714点]

大林組グループ

600 + 67 [667点]

鴻池組グループ

600 + 65 [665点]

新日本製鐵グループ

600 + 159 [759点]

鉄建グループ

600 + 323 [923点]

(5) 開札・総合評価

平成16年12月21日に開札・総合評価を実施した。

結果は下表のとおりであり、鉄建グループを落札者として決定した。

応募グループ(50音順)	得点 (X)	入札価格 (億円) (Y)	評価値 (X/Y)	総合 順位
安藤建設グループ	714	22.80179695	31.31	2
大林組グループ	667	28.89682000	23.08	5
鴻池組グループ	665	23.72178167	28.03	3
新日本製鐵グループ	759	27.61924912	27.48	4
鉄建グループ	923	25.57309774	36.09	1

(得点及び評価値は小数点以下2桁までの表記)

(6) VFM評価

「VFM」(Value For Money)とは、一般に「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、VFMの評価については、「PSC」(公共が自ら実施した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値)と「PFI事業のLCC」(PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値)を比較して行う。

今回のVFM評価においては、PSCについては特定事業の選定において算定したものを使用した。その結果、約30%のVFMがあることが確認された。

6. 審査講評

(1) 総評

本事業は、新庁舎における司法サービスの特性に即した機能及び性能を現在及び将来にわたり保持できるような裁判所庁舎と、その維持管理方法の調達に際し、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、新庁舎の効率的かつ効果的な建設、維持管理及び運営の実現を図ることを目的としている。

このため、最高裁判所は入札説明書別紙1の事業者選定基準7頁に示したように、特に以下の点を重視した計画の提案を民間事業者に求めた。

周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間が計画されていること。

来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置が計画されていること。

将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室の空間が建築面及び設備面の双方から合理的に計画されていること。

事業期間終了後においても最高裁判所が最適な維持管理を継続できるような維持管理方法が計画されていること。

事業期間にわたる責任をもった対応が図られる事業主体と実施体制が構築されていること。

その結果、上記の から の対象となる施設整備に関する計画と、上記の の対象となる維持管理に関する計画についての提案内容には、応募グループによって大きな差異が認められた。

まず、施設整備に関する計画については、要求水準を満たすのみでそれ以上の工夫があまり見られないものと、熟慮された提案が盛り込まれたものと大きく分かれた。裁判所庁舎は、特に上記の 及び において、通常の事務庁舎と異なる特徴を有している。これらの要請をいかに調整して提案にまとめあげるのかという点において、各グループの提案の間には大きな較差が見られた。その中で、提案性が高くかつそれが有効と認められた案を高く評価した。

次に、維持管理に関する計画については、事業期間経過後の施設保全についても意を用いていると認められるものとそうでないものがあり、前者の提案内容を高く評価した。

最後に事業主体に関する計画については、各コンソーシアムとも施設整備及び維持管理という事業遂行に必要な各分野の企業を構成員とし、代表企業の統括のもと各構成員が各々の役割について責任を持つ体制が取られており、事業期間にわたって責任ある対応を継続できる提案であった。

以上を踏まえ、各グループごとの提案内容の特徴を総括すると次のとおりである。

グループ名	提案内容の特徴
安藤建設グループ	全体として要求水準に忠実な提案ではあるが、それを超える工夫を加えた部分が見られない提案であった。
大林組グループ	いくつかの部分について工夫をした提案を試みてはいるが、施設面については提案内容として十分にまとめきれていないために多くの課題が残る提案であった。
鴻池組グループ	要求水準を満たした提案ではあるが工夫に欠けており、提案内容全体として十分にまとめきれていない提案であった。
新日本製鐵グループ	要求水準を満たした上で、本事業において特に重視される点に対して積極的に工夫がなされているものの、その有効性に疑問の残る部分も見受けられる提案であった。
鉄建グループ	要求水準を満たした提案であるとともに、本事業において特に重視される点に対して的確な対応が図られた完成度の高い提案であった。

(2) 個別講評

安藤建設グループ

施設整備に関する計画

<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間</p>	<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>建物の中層から上層階において東側敷地境界からの間隔を設けるなどの近隣環境への配慮，施設低層部に連続庇を設けることによる近景のデザインへの配慮は見られるが，周辺環境との調和について高く評価するには至らなかった。</p>
<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置</p>	<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>少年違反者のプライバシー保護に関する特性をふまえ，近隣住民からの視線を遮る観点から少年違反者の入口を公道沿いに設ける提案については評価できるが，その他については要求水準どおりの計画内容であり，加点评価すべき工夫は見られない。</p>
<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室のための空間</p>	<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>全体として要求水準を大きく越える調停室面積を確保していることは評価できるが，調停室の間口が狭く，備品のレイアウトを含め，申立人と相手方が調停を行う際に十分な空間の実現を図ることには難がある。</p>

維持管理に関する計画

<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続できる維持管理方法</p>	<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための合理性</p>	<p>要求水準以上の特段の工夫が見られない提案内容である。事業期間中の修繕予算が少ない傾向にあり，事業期間終了後の施設保全に難がある。</p>
--	--	---

事業主体に関する計画

事業期間にわたり責任ある対応を継続できる事業主体	事業者の設立及び経営体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	代表企業リード型の株主構成であり、役員構成もバランスがとれた経営体制の事業者であると評価できる。また、自己資本の厚みは評価できる。
	実施体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	各構成員の役割と責任が適切に分担された実施体制が構築されているものの工事監理業務及び修繕業務の適正かつ確実な業務遂行に課題が残る。
	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための工夫に欠けており、その有効性を評価するには至らなかった。
	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法を実現するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法が計画されているが、収支計画に余裕がなく、不測の事態による資金不足時の対応には難がある。

大林組グループ

施設整備に関する計画

<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間</p>	<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>建物の中層から上層階において東側敷地境界からの間隔を設け、施設南側及び西側の歩道状空地、敷地北側の一般車両通行禁止区域をピロティとするなどの対応が提案されているものの、北側敷地境界からの間隔が狭く、近隣環境への配慮などを含めた周辺環境との調和について有効であると評価するには至らなかった。</p>
<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置</p>	<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>計画面積及び諸室の配置などについて、様々な課題が残る提案内容である。 その一つとしては、調停部門エントランス兼待合スペースと受付相談センターが離れて計画されており、一体的な空間が形成されていない点が挙げられる。また、調停部門において、申立人待合室と相手方待合室とが近くに配置されていること、各階エレベーターホールに調停室が直接面していること、近隣にある事務所との位置関係において調停室と当該事務所との見合いの解消が難しいことなど、不測の事態及びプライバシーへの配慮に難がある。</p>
<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室のための空間</p>	<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>調停室ゾーンと職員業務ゾーンが明確に分離されていない。更に、調停室を西側及び南側に列状配置しているため、特に西側において、将来的なレイアウト変更等に難がある。</p>

維持管理に関する計画

<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続できる維持管理方法</p>	<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための合理性</p>	<p>人的警備の充実、駐車場ゲートの設置等、警備業務において工夫がなされているものの、セキュリティレベルゾーニングの設定に課題が残る。 桜を中心とする屋上緑化の提案についてはメンテナンスに課題が残る。</p>
--	--	--

事業主体に関する計画

事業期間にわたり責任ある対応を継続できる事業主体	事業者の設立及び経営体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	代表企業リード型の株主構成であり、役員構成もバランスがとれた経営体制の事業者であると評価できる。
	実施体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	各構成員の役割と責任が適切に分担されており、維持管理期間中に総括代理人が常駐する態勢をとる点が評価できる。
	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための工夫がなされていると評価できる。
	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法を実現するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法が計画されており、キャッシュリザーブの水準も十分な収支計画となっていると評価できる。

鴻池組グループ

施設整備に関する計画

<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間</p>	<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>東側敷地境界から適切な間隔をとることによる近隣環境への配慮や歩道状空地の提供等が提案されており、多様なデザインモチーフを取り込んだ外観デザイン計画が提案されているものの、周辺環境との調和について有効であると評価するには至らなかった。</p>
<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置</p>	<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>動線計画について、交通部門を一方通行となるように計画し、職員通用口を設けるなどの工夫が評価できるものの、施設全体のゾーニングとしては交通部門と調停部門が明確に分離されていない部分があるなどの課題が残る。 また、光庭を設ける提案がなされているが、交通部門における動線上の支障となる可能性があること、調停部門エレベーターホールにおいて客溜りのための十分なスペースが確保されていないこと、事務室内部の柱については入居官署の業務遂行に支障を来す可能性があることなどの課題が残る。</p>
<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室のための空間</p>	<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>調停室のフレキシビリティについて、完全回廊プランとして機能維持・動線確保を図ろうとする意図は見受けられる。しかし、平面計画と構造計画が十分に擦り合えられていないことから柱位置に工夫が無く、将来的な変化への対応等に難がある。</p>

維持管理に関する計画

<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続できる維持管理方法</p>	<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための合理性</p>	<p>要求水準以上の特段の工夫が見られない提案内容である。事業期間中の修繕予算が少ない傾向にあり、事業期間終了後の施設保全に難がある。</p>
--	--	---

事業主体に関する計画

事業期間にわたり責任ある対応を継続できる事業主体	事業者の設立及び経営体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	代表企業を中心とした株主構成であり、役員構成についてもバランスがとれた経営体制の事業者であると評価できる。
	実施体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	各構成員の役割と責任が適切に分担された実施体制が構築されているもののリスク対応や修繕業務などの適正かつ確実な業務遂行に課題が残る。
	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する資金調達を実現するために適切な対応がとられていると評価できる。
	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法を実現するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法が計画されているが、収支計画にやや余裕がなく、不測の事態による資金不足時における株主の対応に課題が残る。

新日本製鐵グループ

施設整備に関する計画

<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間</p>	<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>施設外観における積極的な緑化や歩道状空地の提供等の様々な工夫をこらした対応が提案されているものの、壁面緑化のメンテナンスデッキの張り出しが隣地へ圧迫感を与える可能性もあり、それぞれの工夫が周辺環境との調和について有効であると評価するには至らなかった。</p>
<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置</p>	<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>交通部門と調停部門との明確な分離が図られており、交通部門職員通用口を設け、S P C 関連諸室を通用口付近に配置するなどの工夫は評価できる。ただし、身柄拘束者と職員の動線の重複が発生していること、駐車場における少年違反者と身柄拘束者の動線上の見合いが発生する可能性があることなどについては、構造面を含めた修正を要し、難がある。</p> <p>また、調停部門においては、相手方待合室がエレベーターホールに直面している点、夜間調停室の配置の点に難がある。</p>
<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室のための空間</p>	<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>調停室のフレキシビリティについて、完全回廊プランとして機能維持・動線確保を図り、全体として要求水準を越える調停室面積の確保をしているが、ゾーニングや調停室の居住性への配慮に工夫が欠けている。</p>

維持管理に関する計画

<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続できる維持管理方法</p>	<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための合理性</p>	<p>事業期間終了後に配慮し、マニュアル類の充実策が提案されている。省エネルギー管理について、事業期間終了後にも配慮し、その有効性が評価できる。</p> <p>ハード面においては、給水方式の工夫による受水タンクを不要とする計画は評価できる。</p>
--	--	--

事業主体に関する計画

事業期間にわたり責任ある対応を継続できる事業主体	事業者の設立及び経営体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	代表企業を中心とした株主構成であり、役員構成についてもバランスがとれた経営体制の事業者であると評価できる。
	実施体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	各構成員の役割と責任が適切に分担されており、維持管理期間中の保険の付保について評価できる。
	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する資金調達を実現するための工夫がこらされており、発注者、事業者及び融資機関の三者における適切な関係の構築が意図されていると評価できる。
	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法を実現するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性	安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法が計画されており、キャッシュリザーブの水準も十分な収支計画となっていると評価できる。

鉄建グループ

施設整備に関する計画

<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間</p>	<p>周辺環境との調和が図られているとともに近隣住民から親しまれる外部空間を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>東側敷地境界との間に適切な間隔を設け、駐車場部分では東側壁面から大きな庇の上まで緑化するなどの効果的な対応が提案されている。また、施設低層部に連続庇を設けることにより、ヒューマンスケールと近景のデザインへの配慮がなされ、江戸博物館や北斎通りといった地域特性から抽出された「和」のモチーフが、端正で品の良い外観デザインに結びついており、周辺環境との調和について高く評価できる。</p>
<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置</p>	<p>来庁者特性に応じた合理的な動線となる最適な諸室の配置を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>要求水準以上の合理的な動線計画であるだけでなく、諸室における居住性の向上までもが図られた優れた提案である。 地下1階を交通部門のみとし、交通部門と調停部門との明確な分離が図られ、交通部門において専用階段を設けていることが来庁者にわかりやすい動線計画として評価できる。駐車場において少年違反者と身柄拘束者の動線上の見合いが発生する可能性がある点は、唯一工夫の見られないところであるが、容易に修正可能であり、身柄拘束者動線と一般来庁者の動線が交差しないよう区画が整理されているなど来庁者特性にも十分に配慮した動線計画として評価できる。また、十分な大きさの光庭等によって、調停部門の全ての事務室及び調停室における自然採光を可能とし、事務室も全体的に整形に取る計画となっており、居住性の向上までもが図られていることから、優れた提案として評価できる。</p>
<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室のための空間</p>	<p>将来的な司法需要の変化に柔軟に対応できるような調停室を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>調停室のフレキシビリティについて、完全回廊プランとして機能維持・動線確保を図っていることは評価できる。さらに、柱位置の工夫、光庭の設置により、調停部門全体の拡張性が高められているだけでなく、調停室のための空間としての居住性の向上が図られた優れた提案として評価できる。ただし、将来、部屋の規模・用途の変更に際しては、空調ダクト等の敷設スペースに関して配慮を要する。</p>

維持管理に関する計画

<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続できる維持管理方法</p>	<p>事業期間終了後においても最適な維持管理業務を継続するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための合理性</p>	<p>事業期間終了後に配慮し、来庁者及び職員等のニーズを反映したガイダンス類の充実策が提案されており、事業期間終了後の省エネルギー管理にも配慮し、その有効性が評価できる。</p> <p>ハード面においては、給水方式の工夫による受水タンクの不設置、さらに駐車管理システムの導入等の様々な工夫は評価できる。</p>
--	--	---

事業主体に関する計画

<p>事業期間にわたり責任ある対応を継続できる事業主体</p>	<p>事業者の設立及び経営体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>代表企業を中心とした株主構成であり、役員構成についてもバランスがとれた経営体制の事業者であると評価できる。</p>
	<p>実施体制の構築に際しての課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>各構成員の役割と責任が適切に分担されており、維持管理期間中に維持管理業務責任者が常駐する態勢をとる点が評価できる。</p>
	<p>安定した財務体質に資する資金調達を実現するための課題設定の適切さと当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>安定した財務体質に資する資金調達を実現するために適切な対応がとられていると評価できる。</p>
	<p>安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法を実現するための課題設定の適切さ及び当該課題を克服するための対応の合理性</p>	<p>安定した財務体質に資する財務管理の体制及び方法が計画されており、修繕費の取り扱いについても工夫がみられ、キャッシュフローの水準も十分な収支計画となっていると評価できる。</p>

(参考) 落札者の提案概要

構造：鉄筋コンクリート造
建物規模：地上6階・地下1階
延べ面積：約8,050㎡

落札者の提案イメージ図



本図は参考資料として提示されたものであり、実際の建築イメージとは異なる場合がある。