

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業
に伴う公益施設整備事業
審査講評

平成22年3月15日
横浜市PFI事業審査委員会

はじめに

本審査講評は、戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業（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21年3月9日に開催して以降、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。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った。

本事業には2グループから提案書が提出され、各入札参加者の提案内容は、いずれも PFI 手法の導入目的である民間の創意工夫・ノウハウの活用が十分に期待できる力作であり、難しい審査ではあったが、慎重に議論を重ねた上で最優秀提案を選定した。

最後に、限られた期間内であるにもかかわらず、それぞれ要求水準を上回る特色のある提案をされた各入札参加者の熱意あるご努力に対して心より感謝する次第である。

平成22年3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 理事（教育担当）・副学長
委員	池田 陽子	明大昭平・法律事務所 弁護士
委員	中村 文彦	横浜国立大学大学院工学研究院 教授
委員	永山 恵一	政策技術研究所 代表取締役
委員	星野 芳久	関東学院大学 名誉教授
委員	松下 倫子	関東学院大学人間環境学部 教授

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	2
第2 審査の方法	6
第3 総合評価点の内容	10
1 総合評価点の配点方針	10
2 審査項目及び配点	10
3 性能点の得点化方法	11
4 価格点の得点化方法	11
5 総合評価点の得点化方法	11
第4 審査委員会の開催及び審査の経緯	12
第5 審査結果	13
1 入札参加資格確認審査	13
2 入札時必要書類の確認及び入札価格の確認	13
3 提案書審査	14
4 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定	15
5 VFM評価	16
第6 審査講評	17
1 各入札参加者の提案に対する評価	17
2 各入札参加者の提案に対する評価項目ごとの評価の理由	21
3 まとめ	24

第1 事業の概要

1 事業名称

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 林 文子

3 事業の目的

戸塚は江戸時代から旧東海道の宿場町として発展してきた歴史ある街であり、明治に入って、東海道本線戸塚駅が設置され、また、国道1号（旧東海道）を中心に周辺道路も整備された。戦後は、工場地帯として発展するとともに、周辺の宅地開発により人口も急激に増え始め、戸塚駅の東西は、その立地条件から商店街も発展してきた。

以上のような急激な市街化により、戸塚駅の乗降客数も急激に増加したが、その受け皿となる戸塚駅周辺地区は、道路、下水道等の公共施設の未整備、建物の密集、駅乗降客の混雑などにより、環境、防災面で多くの問題を抱えている。

これらの問題を解消するため、戸塚駅周辺では、横浜市中期計画において、駅周辺の拠点として「地域の特性を活かした個性と魅力あるまちづくりを重点的に進める」とし、さらに、「戸塚駅周辺のまちづくり」の重点施策として、「戸塚駅周辺の市街地再開発事業などにより、文化芸術を活かした個性と魅力あるまちづくり」を位置づけ、整備を進めているところである。

まず、東口においては、市営地下鉄の戸塚駅乗り入れを契機に「戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業」が実施され、平成元年度に完了している。西口においても、平成6年10月に、「戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業」が都市計画決定され、地元関係者からの意見を計画に反映し、商業施設、第1交通広場等の整備に平成19年度から着手しているところであり、引き続き、公益施設（区役所、区民文化センター、第2交通広場、駐車場、第2自転車駐車場及び店舗等）（以下「本施設」という。）の整備を行う。

公益施設のうち、区役所については、現戸塚区総合庁舎が築40年あまり経過し老朽化が目立ち、執務スペース、区民利用スペース、駐車場が不足するなど、区民サービスの低下が懸念されていたところであり、今般、戸塚駅西口に移転することにより、これまで以上に区民サービスの向上に資する庁舎整備を目指すものとする。

区民文化センターについては、文化芸術活動の場として、戸塚区民自ら発表を行うため、質の高い音楽演奏にふさわしいホール、様々な創作活動を支える練習施設、美術作品展示のためのギャラリーなどを設けることとし、さらに、区民が相互に交流するための拠点としての機能も備えたものとする。また、施設において区民の主体的な活動を支援するとともに、区民文化センターを核として周辺地域のみならず戸塚区全域に文化芸術活動を展開し、戸塚区を文化芸術により活性化していくことを目的としている。

第2交通広場及び第2自転車駐車場については、1日の乗降客数が約27万人にのぼる戸塚駅利用者の利便性を向上する目的で整備するものである。

施設の整備にあたっては、市が都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定による特定建築者となり、PFI法に基づく事業として実施する。施設の設計、建設、維持管理及び運営を一体的に実施することにより、民間事業者の経験やノウハウを活かした、ハードとソフトが相乗効果を生み出すような事業・施設計画により、各施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることが期待されるとともに、事業期間全体を通して、民間事業者の創意工夫が発揮されることによって、公共サービスの質の向上と、より一層の財政負担の軽減が期待されることである。

4 事業内容

(1) 事業対象

本事業で整備する公益施設（区役所、市民利用ゾーン、区民文化センター、第2交通広場、駐車場、第2自転車駐車場、店舗及び全体共用部分並びに付帯施設。以下「本施設」という。）を対象とする。

ア 施設の立地条件

項目	内容
建設予定地	横浜市戸塚区戸塚町94番4ほか
敷地面積	約3,900㎡
用途地域	商業地域
建ぺい率	80% ※1
容積率	600% ※2
高度地区	第7種高度地区 ※3
防火指定	防火地域
日影規制	なし ※4
駐車場整備地区	戸塚駅周辺駐車場整備地区
高度利用地区	高度利用地区（戸塚駅西口第一地区）
地区計画	戸塚駅西口地区地区計画
都市施設	戸塚駅西口第2交通広場、戸塚駅西口第2自転車駐車場

※ 1 高度利用地区（戸塚駅西口第一地区）により70%となります。なお、耐火建築物の場合は20%加算され、90%となります。

※ 2 高度利用地区（戸塚駅西口第一地区）により750%となります。

※ 3 戸塚駅西口地区地区計画により、建物の高さの最高限度は50mとなります。

※ 4 建築基準法第56条の2第4項により、日影規制対象地域・区域に日影を及ぼす場合は、各々の地域・区域の規制が適用されます。

イ 施設の構成

対象機能	施設・整備内容
区役所	<p>【総務部】 区長室、総務課、特別会議室、選挙管理委員会、防災宿直室、防災無線コーナー、区政推進課（特別相談室を含む）、地域振興課、戸籍課、税務課（税証明発行窓口を含む）、区会計室、業務員室（夜間窓口、業務員宿直室を含む）等</p> <p>【福祉保健センター】 保険年金課、福祉保健課、生活衛生課、消毒器具庫、洗浄室、犬舎、衛生化学検査室、高齢・障害支援課、社会医療事業相談室、こども家庭支援課、健診部門受付事務室、健康相談室、母子相談室、授乳室、給湯室、エックス線撮影室（更衣室を含む）、歯科相談室、予防接種室、試験検査室、滅菌室・廃棄物保管庫、栄養相談室、保護課等</p> <p>【南部農政事務所】 事務室（窓口を含む）、シャワー室、下足洗い場等</p> <p>【その他】 銀行、ふれあいプラザ（障害者の社会参加、就労支援機能）、休養室、休憩室、待合ロビー、会議室、更衣室、湯沸室、トイレ、倉庫、サーバー室、PCB保管庫、掃除用具庫、機械室等</p>
市民利用ゾーン （3階）	<p>総合案内、食堂（喫茶、レストラン等）、子育て支援スペース等</p> <p>区民広間、情報コーナー、多目的スペース（大）、多目的スペース（小）等</p>
区民文化センター	<p>ホール（舞台・客席（車いす席、親子席、補助席含む））、ホワイエ、クローク、親子室、音響室・調光室、荷捌き場、楽屋、楽屋ラウンジ、倉庫、ピアノ庫、練習施設（5室）、事務室、機械室、トイレ（各階）、ギャラリー（3階）、搬出入サービスヤード（1階）等</p>
第2交通広場 （1階）	<p>タクシー乗車場 タクシー降車場 タクシー待機場 一般車乗降場</p>
駐車場	自動車駐車場
第2自転車駐車場 （地下1階）	駐輪施設（自転車のみ）
店舗（1階）	
全体共用部分	<p>エントランスホール、搬出入サービスヤード（1階）、中央管理室、ごみ置場、管理員室、連絡ブリッジ、エレベータホール、パイプシャフト類、階段室、機械室等</p>

(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、本施設を市に引渡し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理及び運営を行う方式（ＢＴＯ方式）により実施する。

なお、本施設のうち、区民文化センター及び駐車場の維持管理並びに運営業務については、指定管理者制度を導入する予定であるとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）の採用を予定している（地方自治法第244条の2の第3項、第8項）。

(3) 業務範囲

ア 設計、建設段階

(7) 設計に関する業務

- a 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
- b 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、その意見などを、本施設の設計・建設の参考とするものとする。）
- c 各種申請に関する業務（国庫補助金の申請手続きの支援業務及びその他市街地再開発事業に伴う支援業務等を含む。以下同じ。）
- d 説明会等の地元対応に関する業務

(イ) 建設に関する業務

- a 本施設の建設業務及びその関連業務
- b 什器備品設置業務
- c 各種申請に関する業務
- d 説明会等の地元対応に関する業務
- f 本施設の市への引渡し業務

(ウ) 工事監理業務

イ 維持管理・運営段階

(7) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 外構施設保守管理業務
- d 植栽保守管理業務
- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務
- g 什器備品保守管理業務
- h 修繕業務
- i 警備業務
- j 総合案内業務

(イ) 運営業務

- a 区民文化センター管理運営・事業実施業務
- b 第2交通広場管理運営業務
- c 駐車場管理運営業務
- d 第2自転車駐車場管理運営業務
- e 食堂運営業務
- f 多目的スペース管理運営業務
- g 店舗運営業務
- h その他市が認める付帯事業（売店、自動販売機等の利便機能の設置等）

※ 上記の業務に加え、その他スケジュール等調整業務（移転の支援業務等を含む。）が含まれるものとする。

(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。

ア 契約等の締結時期

- (ア) 基本協定の締結時期 平成 22 年 3 月
- (イ) 仮契約の締結時期 平成 22 年 4 月
- (ウ) 事業契約の締結に係る議会議決 平成 22 年 6 月（本契約の締結）

イ 事業期間

本施設の設計・建設	本契約締結日～平成 25 年 2 月 28 日
本施設の引渡し期限	平成 25 年 2 月 28 日
本施設の維持管理開始	平成 25 年 3 月 1 日
本施設（区民文化センターを除く）の供用開始	平成 25 年 3 月 1 日
区民文化センターの供用開始	平成 25 年 9 月 1 日
事業終了	平成 39 年 3 月 31 日

第2 審査の方法

(1) 最優秀提案の選定方法

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、最優秀提案の選定に当たっては、入札価格のほか、設計、建設、工事監理、管理、食堂運営及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式によって行うこととした。

(2) 審査委員会の設置

最優秀提案の選定にあたっては、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、学識経験者等で構成する審査委員会により審査を行った。

審査委員会は次の6名で構成された。

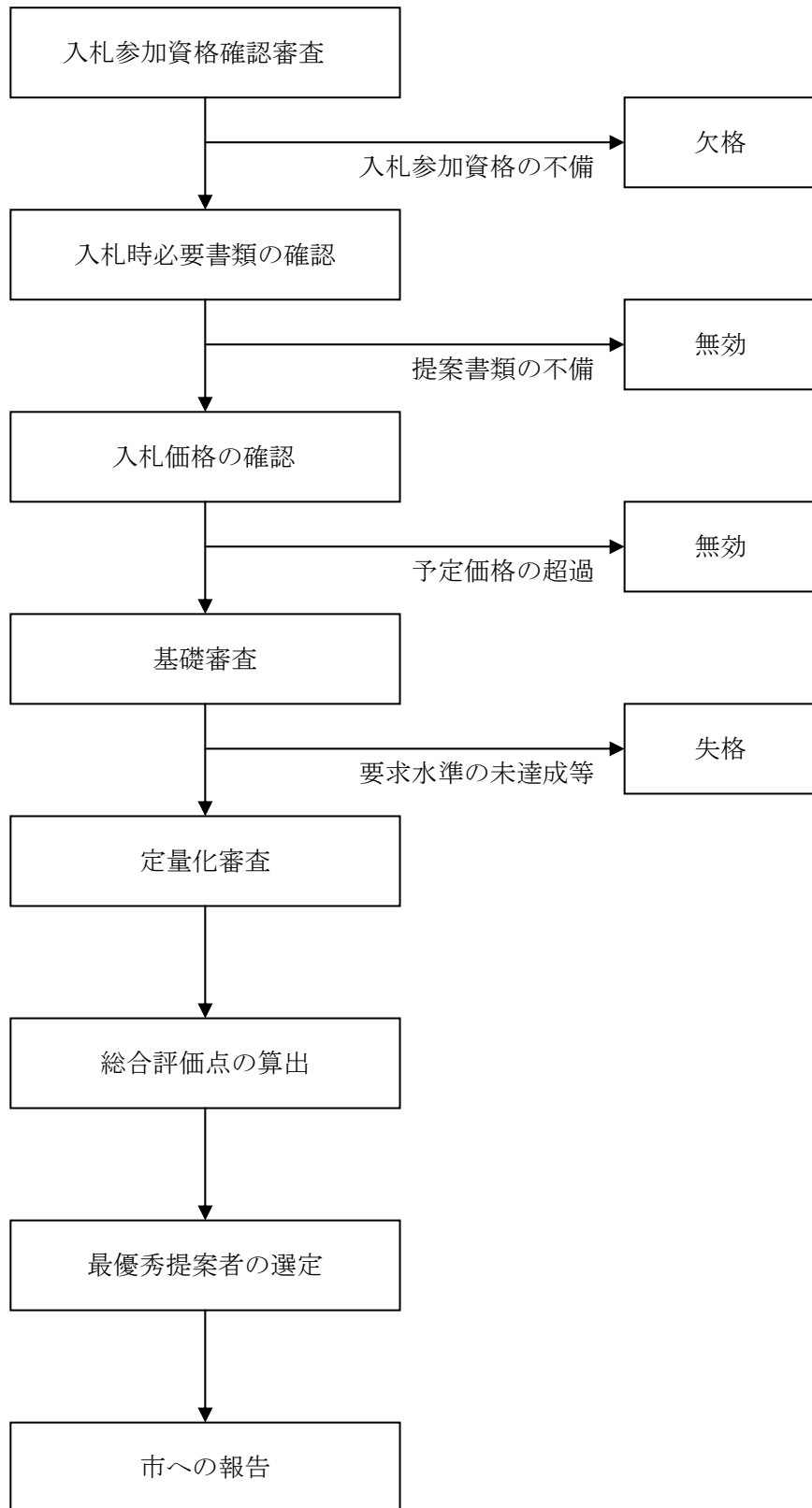
	氏名	所属・役職
委員長	溝口 周二	横浜国立大学 理事（教育担当）・副学長
委員	池田 陽子	明大昭平・法律事務所 弁護士
委員	中村 文彦	横浜国立大学大学院工学研究院 教授
委員	永山 恵一	政策技術研究所 代表取締役
委員	星野 芳久	関東学院大学 名誉教授
委員	松下 倫子	関東学院大学人間環境学部 教授

（備考：敬称略、五十音順）

(3) 審査の手順

最優秀提案の選定は、落札者決定基準に従い、入札参加資格の確認を行った後、提案審査を実施し、総合評価により最優秀提案を選定することとした。

審査の手順は次のフロー図のとおりである。



(4) 審査の内容

ア 入札参加資格確認審査

(ア) 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すべて揃っていることを確認することとした。書類不備の場合は欠格とすることとした。

(イ) 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欠格とすることとした。

イ 入札時必要書類の確認及び入札価格の確認

(ア) 入札書類・提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札時必要書類がすべて揃っていることを確認する。書類不備の場合は無効とすることとした。

(イ) 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札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無効とすることとした。

ウ 提案書審査

(ア) 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。

(イ) 定量化審査

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のうち性能について、審査委員会において評価を行うこととした。

この性能の評価においては、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、10 ページ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（以下「性能点」という。）を付与することとした。

エ 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

(7) 総合評価点の算出

審査委員会は、各入札参加者の性能点及び入札価格に基づき算出される得点（以下「価格点」という。）の合計点数（以下「総合評価点」という。）を算出することとした。

(イ) 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。

第3 総合評価点の内容

1 総合評価点の配点方針

性能点と価格点のウェイトは、6：4とした。

各配点は市が本事業におい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

性能点及び価格点の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目		配点
I	性能点	100点
1	事業計画に関する事項	10点
	(1) 事業実施の基本方針	2点
	(2) 事業の実施体制	4点
	(3) 事業の安定性・確実性	4点
2	施設整備に関する事項	45点
	(1) 施設全体の機能性・利便性・快適性	6点
	(2) 景観デザイン	4点
	(3) 安心・安全への配慮	3点
	(4) 地球環境への配慮	3点
	(5) 区役所の計画	4点
	(6) 市民利用ゾーンの計画	4点
	(7) 区民文化センターの計画	8点
	(8) 第2交通広場の計画	2点
	(9) 駐車場の計画	2点
	(10) 第2自転車駐車場の計画	2点
	(11) 店舗の計画	2点
	(12) 設備計画	2点
	(13) 建設マネジメント	3点
3	維持管理・運営に関する事項	37点
	(1) 施設全体の維持管理・運営計画	7点
	(2) 修繕計画	5点
	(3) 区民文化センターの管理運営・事業実施計画	10点
	(4) 第2交通広場の管理運営計画	2点
	(5) 駐車場の管理運営計画	3点
	(6) 第2自転車駐車場の管理運営計画	2点
	(7) 食堂・その他付帯事業の管理運営計画	3点
	(8) 多目的スペースの管理運営計画	3点
	(9) 店舗の管理運営計画	2点
4	全体に関する事項	8点
II	価格点	100点
総合評価点 合計 (I×0.6+II×0.4)		100点

3 性能点の得点化方法

性能点は、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、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。

なお、性能点は、小数点第二位までを求めることとした。

評価ランク	判断基準	採点方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準の規定どおり	配点×0.00

4 価格点の得点化方法

以下の算定式により得点を付与することとした。

価格点 = (最も低い入札価格 ÷ 各入札参加者の入札価格) × 価格点の配点 (100点)

なお、価格点は、小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求めることとした。

5 総合評価点の得点化方法

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 = 性能点 × 0.6 + 価格点 × 0.4

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、以下の日程に示すとおりである。

日程	内容
平成21年3月9日	第1回審査委員会 審議内容：実施方針について
平成21年3月31日	実施方針の公表
平成21年4月1日～ 平成21年4月7日	実施方針への質問及び意見等の受付
平成21年4月24日	第2回審査委員会 審議内容：特定事業の選定について
平成21年4月30日	実施方針に関する質問回答
平成21年5月18日	特定事業の選定の公表
平成21年5月22日	第3回審査委員会 審議内容：要求水準書（案）について
平成21年5月29日	要求水準書（案）の公表
平成21年6月1日～ 平成21年6月8日	要求水準書（案）への質問の受付
平成21年6月29日	要求水準書（案）に関する質問回答
平成21年7月13日	第4回審査委員会 審議内容：入札説明書について 要求水準書について 落札者決定基準について 基本協定書（案）について 事業契約書（案）について
平成21年7月21日	入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書（案）の公表）
平成21年7月22日～ 平成21年7月31日	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成21年8月21日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成21年8月24日～ 平成21年8月31日	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
平成21年9月25日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第二次）
平成21年9月25日～ 平成21年10月5日	入札参加資格確認申請書の受付
平成21年10月15日	入札参加資格確認結果の通知
平成21年11月30日	入札書・提案書の受付、開札
平成21年12月25日	基礎審査結果の通知
平成22年1月18日	第5回審査委員会 審議内容：基礎審査の結果等について 提案書に関するヒアリング
平成22年2月22日	第6回審査委員会 審議内容：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21年7月21日付で入札公告した本事業については、2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

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

市は、平成21年10月15日に入札参加資格確認の結果を各グループに通知した。

なお、参加した2グループにアルファベットを無作為に記して、それぞれ、Pグループ、Tグループと呼応することとし、企業名等を伏せたかたちでその後の審査を行った。

■ 入札提案書類を提出した入札参加者

入札参加者	参加区分	企業名
Pグループ	代表企業	三菱UFJリース(株)
	構成員	鹿島建設(株)横浜支店
	構成員	(株)ハリマビシステム
	構成員	コクヨマーケティング(株)
	構成員	(株)共立
	協力会社	(株)レストランモア
	協力会社	(株)東畑建築事務所横浜支所
Tグループ	代表企業	(株)大林組横浜支店
	構成員	大洋建設(株)
	構成員	(株)東急コミュニティー
	協力会社	(株)日本設計

2 入札時必要書類の確認及び入札価格の確認

(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2グループとも全て揃っていることを確認した。

(2) 入札価格の確認

平成21年11月30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2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2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。

(2) 定量化審査

基礎審査において、要件を満たしていると認められた2グループの提案について、審査委員会において定量化審査を行った。

定量化審査に先立ち、2グループに提案趣旨に関するヒアリングを実施した。

定量化審査においては、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、2グループの提案書に対して、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性能点を決定した。

4 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

審査委員会は、定量化審査で決定した性能点と価格点を合計して、総合評価点を算出し、総合評価点が最も高いPグループの提案を最優秀提案として選定した。

■総合評価点の結果

項 目		配点	Pグループ		Tグループ	
1 事業計画	(1)事業実施の基本方針	2点	C	1.00	D	0.50
	(2)事業の実施体制	4点	C	2.00	C	2.00
	(3)事業の安定性・確実性	4点	C	2.00	C	2.00
	小計	10点		5.00		4.50
2 施設整備	(1)施設全体の機能性・利便性・快適性	6点	C	3.00	C	3.00
	(2)景観デザイン	4点	D	1.00	D	1.00
	(3)安心・安全への配慮	3点	C	1.50	D	0.75
	(4)地球環境への配慮	3点	C	1.50	C	1.50
	(5)区役所の計画	4点	D	1.00	D	1.00
	(6)市民利用ゾーンの計画	4点	C	2.00	D	1.00
	(7)区民文化センターの計画	8点	D	2.00	B	6.00
	(8)第2交通広場の計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(9)駐車場の計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(10)第2自転車駐車場の計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(11)店舗の計画	2点	D	0.50	D	0.50
	(12)設備計画	2点	D	0.50	D	0.50
	(13)建設マネジメント	3点	D	0.75	D	0.75
小計	45点		16.75		17.50	
3 維持管理・運営	(1)施設全体の維持管理・運営計画	7点	C	3.50	D	1.75
	(2)修繕計画	5点	C	2.50	D	1.25
	(3)区民文化センターの管理運営・事業実施計画	10点	B	7.50	C	5.00
	(4)第2交通広場の管理運営計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(5)駐車場の管理運営計画	3点	C	1.50	C	1.50
	(6)第2自転車駐車場の管理運営計画	2点	D	0.50	D	0.50
	(7)食堂・その他付帯事業の管理運営計画	3点	C	1.50	D	0.75
	(8)多目的スペースの管理運営計画	3点	D	0.75	D	0.75
	(9)店舗の管理運営計画	2点	C	1.00	D	0.50
小計	37点		19.75		12.50	
4 全体		8点	C	4.00	C	4.00
	小計	8点		4.00		4.00
性能点		100点		45.50		38.50
入札価格			16,903,223,308円		16,442,245,188円	
価格点		100点	97.27		100.00	
総合評価点(性能点×0.6+価格点×0.4)			66.208		63.100	
総合評価点順位			1位		2位	

5 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。

	P S C 現在価値	P F I - L C C 現在価値	比較
最優秀提案の入札価格	1 6 , 8 7 6 百万円	1 4 , 0 5 3 百万円	1 6 . 7 %

第6 審査講評

1 各入札参加者の提案に対する評価

各入札参加者の審査委員会の評価は以下のとおりである。

(1) Pグループ

ア 事業計画に関する事項

事業実施の基本方針については、本事業の特性及び課題を踏まえたうえで、対応方針及び方策が具体的に示されており評価できる。また、実施体制についても、各業務にそれぞれ専門性を有する企業を配置している点が評価できる。

事業の安定性・確実性に関しては、設計・建設期間及び維持管理・運営期間ともに、保険の付保による市及び事業者のリスクの軽減方策が提案されている点は評価に値する。

イ 施設整備に関する事項

施設全体については、駅前の公益施設であることを踏まえて、動線計画では、出入口を多く確保するなどアクセス性を高めるための工夫をしていた点や、防犯性への配慮が高く、将来的なレイアウト変更への対応にも配慮した施設計画が提案されているなど、機能性・利便性・快適性の視点からも評価できる。

安心・安全への配慮では、制震構造を採用した施設設計の提案や、災害発生時を考慮して、仮設トイレや防災キャビネット等を設置するなどの災害対策本部としての役割を提案していた点について評価できる。

地球環境への配慮に関しては、CASBEE 評価ランク S を確保するなどの、省エネルギーに対する環境性能の高い庁舎を目指した積極的な提案について評価できる。

各機能の計画については、市民利用ゾーンにおける食堂や多目的スペースの計画が、利用者の利便性に配慮された計画となっている。

区民文化センターの計画は、限られた空間の中で、機能性・利便性・快適性に配慮した提案がされている。

第2交通広場、駐車場、第2自転車駐車場については、管理運営を考慮した施設計画の提案や、利用者の利便性向上の観点からの有効な提案もされているなど、全般的に評価できる。

ウ 維持管理・運営に関する事項

維持管理・運営計画では、定期的に統括マネジメント会議を開催して、各機能間の連携を図り円滑な業務遂行を実施していく方針は評価できる。管理運営の実施体制等については、施設性能マネジメントチームを組成するなどの具体的な提案がされていた点、また、防犯性への配慮が高かった点も評価できる。

各機能についての管理運営計画では、区民文化センターについて、全体事業方針や事業計画が事業実施の中期・長期の段階ごとに分けて明確に示されており、開催事業や、その裏づけとなる経費見込みについても具体的に明示されており、充実したプログラムとして提案されている。また、レジデンスアーティスト契約による若手アーティストの育成や、アートマネージャーの育成のためのプログラムの実施など、文化芸術分野の人材育成の面について積極的に提案されているなど、全体的に高く評価できる。

第2交通広場では、長時間停車抑制カウンターの設置などの、具体的な管理方法の提案について評価できる。

食堂については、充実した食堂メニューが具体的に提案されており、他機能との連携についても配慮された提案となっているなど、具体的かつ積極的な提案として評価できる。

エ 全体に関する事項

提案全体として、具体的な提案内容が示されており、バランスのとれた提案となっており評価できる。また、本施設は、既存の区役所の機能を移転する計画であり、庁舎機能の移転の際の支援業務として、庁舎移転コンサルティング業務の提案を行うなど、本事業の特性を認識した上で、事業者独自の積極的な提案がなされていたことは評価できる。

(2) Tグループ

ア 事業計画に関する事項

事業の実施体制について、バックアップサービス契約の締結により、不測の事態が生じた場合の対応について配慮されている点が評価できる。

事業の安定性・確実性に関しては、設計・建設期間及び維持管理・運営期間ともに、保険の付保による市及び事業者のリスクの軽減方策が提案されている点は評価できる。

イ 施設整備に関する事項

施設全体としては、敷地の制約条件である鋭角部分を考慮に入れた上で、整形な空間を確保するなどの工夫がみられ、特に、区民文化センターにおいては、舞台芸術活動から求められる要件を十分に考慮した配置計画、設備計画が提案され、評価できる。

景観デザインについては、隣接する施設との一体性を配慮した具体的提案がなされている。

地球環境への配慮に関しては、ソーラーチムニーを活用した自然換気や、雨水の再利用など、環境性や省エネルギー対策などに配慮した具体的な提案が評価できる。

各機能の計画については、特に、区民文化センターの提案は、音楽ホールを主目的とした多機能ホールとしての性能のバランス、他の施設機能を考慮した配置、主催者・来場者が利用しやすくわかりやすい諸室の配置、来場者のトイレ動線など、利便性やホールの価値を高める提案がみられ、限られた空間の中でよく検討されており、高く評価できる。

建設マネジメントについては、本事業の制約条件等を踏まえたうえで、具体的な施工方法が示されている。

ウ 維持管理・運営に関する事項

維持管理・運営計画の全体については、バックアップサービスによるモニタリングの提案は評価できる。また、修繕計画についても、事業期間終了後のヘルプデスクの設置などが提案されている点も評価できる。

各機能の管理運営計画では、区民文化センターについて、17年間にわたる事業計画、区民とのコミュニケーションを基礎とした取組み等によりアートコミュニティの創造のための基本方針や業務内容が具体的に示されている点や、地域との交流・連携の面で、アートピクニックや学校との連携などの具体的な提案について評価できると判断した。

駐車場については、24時間365日営業など、積極的に提案されている点が評価できる。

エ 全体に関する事項

提案全体としては、主に施設計画について、バランスのとれた提案となっており評価

できる。特に、本施設の中心的な機能の一つである区民文化センターに重点を置いた施設計画の提案は評価できる。

2 各入札参加者の提案に対する評価項目ごとの評価の理由

(1) Pグループ

審査項目	評価	評価の理由
1 事業計画に関する事項		
(1) 事業実施の基本方針	C	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の特性及び課題について考えられた基本方針が示されており評価できる。
(2) 事業の実施体制	C	<ul style="list-style-type: none"> 各業務にそれぞれ専門の企業を配置している点が評価できる。また、不測の事態が生じた場合への柔軟な対応も期待できる。
(3) 事業の安定性・確実性	C	<ul style="list-style-type: none"> 事業の安定性・確実性に配慮した保険対応が評価できる。
2 施設整備に関する事項		
(1) 施設全体の機能性・利便性・快適性	C	<ul style="list-style-type: none"> 出入口を多く確保してアクセス性を高めるなど、動線計画がよく工夫されており評価できる。 将来的な変更への対応に配慮した構造計画について評価できる。
(2) 景観デザイン	D	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に立地する公益施設という特性を踏まえた外観が提案されている。
(3) 安心・安全への配慮	C	<ul style="list-style-type: none"> 制震構造を採用するなど、施設の安心・安全性に配慮した構造計画について工夫されていた点が評価できる。 仮設トイレや防災キャビネット等を設置するなど災害対策本部としての役割を考慮した計画が評価できる。
(4) 地球環境への配慮	C	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE評価ランクSを確保するなど、省エネに対する環境性能の高い庁舎を目指した提案について評価できる。
(5) 区役所の計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 来庁者の利用に配慮した配置・動線計画が提案されている。
(6) 市民利用ゾーンの計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 食堂や多目的スペースなどが利用者にとって使いやすい計画となっており評価できる。
(7) 区民文化センターの計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 限られた空間の中で、区民文化センター全体の機能性・利便性・快適性に配慮した提案がされている。 授乳室を設けるなど、多様な世代の観客層に配慮した計画となっている。
(8) 第2交通広場の計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営を考慮し、交通広場の状況が把握しやすい位置に中央管理室を配置している点が評価できる。
(9) 駐車場の計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 駐車マスの配置や動線計画について利用者への安全性や利便性に配慮した提案が評価できる。 車イス駐車スペースを多く確保した提案である。
(10) 第2自転車駐車場の計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 自転車と歩行者の通行ゾーンを床の色分

		<p>けやサインにより明確に区分するなどの、利用者への安全性や利便性に配慮した提案が評価できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理運営に配慮した自動発券機付のゲートの設置も評価できる。
(11) 店舗の計画	D	<ul style="list-style-type: none"> サービスヤード、ごみ置き場との関係を考慮した配置となっている。
(12) 設備計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 施設の維持管理を考慮した設備計画が提案されている。
(13) 建設マネジメント	D	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能が実現できているかどうかについてフェーズごとに検証する計画としている。
3 維持管理・運営に関する事項		
(1) 施設全体の維持管理・運営計画	C	<ul style="list-style-type: none"> セキュリティシステムなど全体的に具体的な方法を提案し、評価できる。 定期的な統括マネジメント会議の実施やスタッフ研修などの提案も評価できる。
(2) 修繕計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 施設性能マネジメントチームによる予防保全や定期的な劣化診断（4年に1回）などの具体的な方法が示されていた点が評価できる。
(3) 区民文化センターの管理運営・事業実施計画	B	<ul style="list-style-type: none"> 全体事業方針や事業計画が具体的に示されており、開催事業のプログラムも具体的かつ充実しており高く評価できる。 若手アーティストの育成のためのレジデンスアーティスト契約やアートマネージャーの育成など文化芸術分野の人材育成に積極的に取り組んでいく姿勢が高く評価できる。 運営を支える地域人材を育成し、地域コミュニティ活動の一環として、区民が積極的に事業企画等に関わる提案が高く評価できる。 組織的な運営体制が具体的に提案されている点が評価できる。
(4) 第2交通広場の管理運営計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 長時間停車抑制カウンターを設置による管理などの具体的な提案が評価できる。 中央監視室からの視認を重視した提案が評価できる。
(5) 駐車場の管理運営計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 最低保証額に対する積極的な提案は評価できる。
(6) 第2自転車駐車場の管理運営計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 定期利用券の自動発行機の設置や、業務の実施体制でシルバー人材からの派遣などが具体的に提案されている。
(7) 食堂・その他付帯事業の管理運営計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 充実した食堂メニューが具体的に提案されている点が評価できる。 災害時対応自販機の提案も評価できる。
(8) 多目的スペースの管理運営計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 低廉な利用料金の設定が提案されている。
(9) 店舗の管理運営計画	C	<ul style="list-style-type: none"> 公的なニーズの高い保育所の提案が評価

		できる。
4	全体に関する事項	C
		<ul style="list-style-type: none"> 事業者独自の提案もみられ、全体を通して提案内容が具体的に示されている点が評価できる。

(2) Tグループ

審査項目		評価	評価の理由
1 事業計画に関する事項			
(1) 事業実施の基本方針	D	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の特性や課題を踏まえた上での提案がされている。 	
(2) 事業の実施体制	C	<ul style="list-style-type: none"> バックアップサービス契約を締結するなど、不測の事態が生じた場合の対応について配慮されている。 	
(3) 事業の安定性・確実性	C	<ul style="list-style-type: none"> 事業の安定性・確実性に配慮した保険対応が評価できる。 	
2 施設整備に関する事項			
(1) 施設全体の機能性・利便性・快適性	C	<ul style="list-style-type: none"> 整形な空間を確保するなど、配置計画がよく工夫がされており評価できる。 エスカレーターの活用による動線計画が評価できる。 	
(2) 景観デザイン	D	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する施設との一体性に配慮した外観計画が具体的に提案されている。 	
(3) 安心・安全への配慮	D	<ul style="list-style-type: none"> 2回線受電や通信用配線ルートの2重化・2ルート化などの災害発生時の機能保持について具体的な提案がされている。 	
(4) 地球環境への配慮	C	<ul style="list-style-type: none"> ソーラーチムニーを活用した自然換気や雨水の再利用など環境性、省エネルギー対策等の提案について評価できる。 	
(5) 区役所の計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 区役所の職員ラウンジや自然光を採り入れた計画が提案されている。 	
(6) 市民利用ゾーンの計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 市民の交流の拠点としてミニコンサートができるステージを設ける提案がされている。 	
(7) 区民文化センターの計画	B	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設におけるホールのあり方を十分に検討された結果としての配置計画は評価できる。 音楽ホールを主目的とした多機能ホールとしての性能のバランス、演出の可能性への配慮などが限られた空間の中でよく検討されており、提案全般にわたり高く評価できる。 区民文化センターの特性を踏まえたホールの配置や搬入動線についてもよく工夫がされており高く評価できる。 	
(8) 第2交通広場の計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者の安全性・利便性に配慮した計画が提案されている。 	
(9) 駐車場の計画	D	<ul style="list-style-type: none"> 職員の動線に配慮した公用車駐車場の配 	

		置計画が提案されている。
(10) 第2自転車駐車場の計画	D	・ 利用者の利便性に配慮したサイン計画や通行量に応じた通路幅などが提案されている。
(11) 店舗の計画	D	・ 道路側の壁面をガラススクリーンとしたにぎわいを演出する提案がされている。
(12) 設備計画	D	・ 施設の維持管理を考慮した設備計画が提案されている。
(13) 建設マネジメント	D	・ 具体的な施工方法が提案されている。
3 維持管理・運営に関する事項		
(1) 施設全体の維持管理・運営計画	D	・ バックアップサービサーによるモニタリングが提案されている。
(2) 修繕計画	D	・ 定期的な建物診断（5年に1回）や事業期間終了後のヘルプデスクの設置が提案されている。
(3) 区民文化センターの管理運営・事業実施計画	C	・ 全体事業方針や事業計画が具体的に示されており、アートコミュニティの創造のための具体的な業務や基本方針が評価できる。 ・ 市民へアート活動を定着させるための、アートピクニックや学校との連携などの提案が具体的に示されており評価できる。
(4) 第2交通広場の管理運営計画	D	・ 交通誘導資格取得者による管理などの業務の実施体制に対する具体的な提案がされている。
(5) 駐車場の管理運営計画	C	・ 24時間365日営業が提案されており評価できる。
(6) 第2自転車駐車場の管理運営計画	D	・ I T Vカメラによる常時監視や、高齢者の雇用などが具体的に提案されている。
(7) 食堂・その他付帯事業の管理運営計画	D	・ A E Dや災害救援ベンダー機能に対応した自販機の設置が提案されている。
(8) 多目的スペースの管理運営計画	D	・ インタネットにおける予約受付などが提案されている。
(9) 店舗の管理運営計画	D	・ コンビニエンスストアによる24時間多様なサービスと、セーフティステーションとしての機能が提案されている
4 全体に関する事項	C	・ 区民文化センターに重きをおいて施設計画が工夫されていた点が評価できる。

3 まとめ

2グループの提案とも、本事業の目的を十分理解し、民間企業が有する施設整備等の技術面や維持管理・運営面等のノウハウが盛り込まれた良質な提案であった。予め設定した要求水準を上回る提案内容が多く認められたため、甲乙つけがたく、伯仲した審査となったが、提案全体のバランスから、僅差でPグループが最優秀提案者となった。

Pグループの提案は、全体にわたり具体的な内容が示されていることに加え、事業者独自の提案も積極的に示されているなど、全般的に評価できる提案であった。特に、施設全体の

維持管理・運営計画、修繕計画、区民文化センターの管理運営計画・事業実施計画など、維持管理・運営の提案が評価された。

しかしながら、施設整備に関する事項については、限られた空間の中で、工夫された提案がなされているものの、いくつかの課題も散見された。ホールと多目的スペースとの位置関係等による音響・振動の影響等については、それぞれの機能により配慮し、支障なく運営が継続できる計画とするべきであると考え。ホールのバックヤードの動線や備品の出し入れ等の使い勝手については、運営を想定しての工夫が必要である。1階の中央管理室や地下1階の第2自転車駐車場管理室からの目視による監視に関しては、より死角を生じないようにすることや、区民文化センターの楽屋などの建物外周部の諸室に関しては、形状がより整形になるようにして、鋭角のコーナーがなるべく生じないようにすることなど、工夫が望まれる。

また、利用者に対するホール設営の支援方法や、4階のアートサロンの運用方法については、提案書からは読み取れない部分があり、今後、より具体化していく必要がある。修繕計画においては、舞台機構に関する予防保全管理の言及がなかったが、区民文化センターは本施設の中心的な機能の一つであることを考慮すれば、今後、具体化が必要な項目である。駐車場の運営時間については、区民文化センターの搬出等まで考慮した時間設定が必要であると思われる。

今後、Pグループの提案を具体化していくにあたり、これらの課題に対して、市と協議の上、より魅力のある施設運営となるような改善策が講じられることを要望する。