

平成 20 年 11 月 5 日
中 央 区

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業に係る 落札者選定経過及び審査講評について

中央区（以下、「区」という。）では、平成 20 年 10 月 17 日に「中央区立人形町等複合施設整備等事業」（以下、「本事業」という。）に係る落札者を決定した。

落札者選定の経過及び「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業提案審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）の審査講評を以下のとおり公表する。

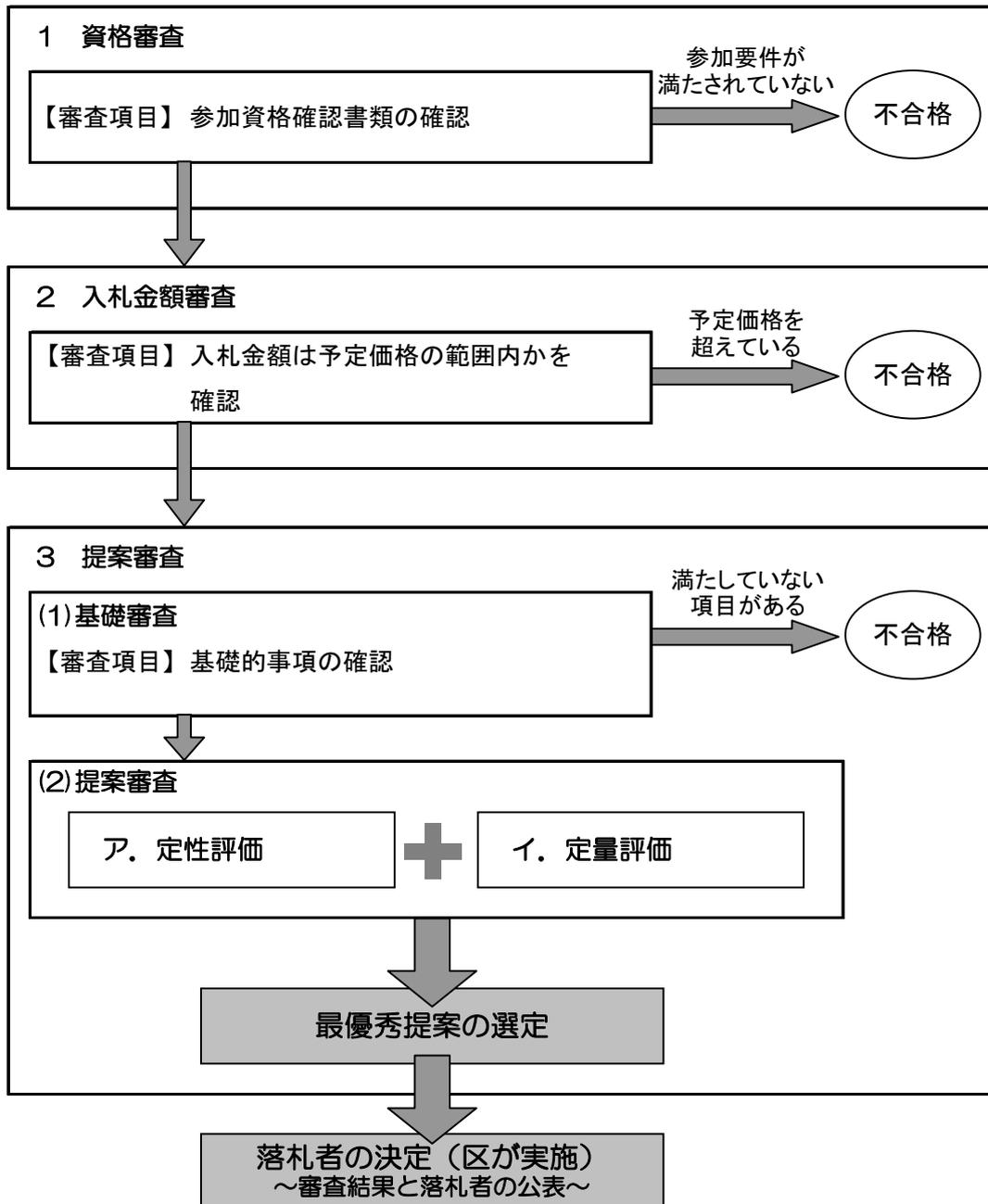
第 1 事業者選定の方法

本事業は、保育園等複合施設の設計・建設段階から維持管理段階までの各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的に良好なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価することが必要である。このため、事業者の選定においては、総合評価一般競争入札方式により実施した。

事業者の選定に当たっては、入札公告の公表時に示した事業者選定の手続きに基づき、入札参加資格確認手続きにおいて、本事業を実施するにふさわしい資格の有無を確認した後に、資格要件を満たした者を対象として総合評価一般競争入札を行った。

なお、事業者選定の流れについては次のとおりとなる。

【事業者選定の流れ】



1 資格審査の実施

区は入札参加者からの参加表明書及び資格審査に必要な書類をもとに、代表企業、構成企業、協力企業の入札参加資格の確認を行った。

- ・入札説明書「3.(1) 応募者の備えるべき参加資格要件」がすべて満たされていることの確認。
- ・資格確認申請書類が過不足なく提出されていることの確認。
- ・資格確認申請書類の内容が書類間で整合していることの確認。

2 総合評価一般競争入札

総合評価一般競争入札は、落札者の決定方法を定めた落札者決定基準に基づいて行った。

(1) 基礎審査

基礎的事項の確認として、区は応募者から提出された提案書類に記載された内容が、以下に示す基礎的事項を満たしているかどうかを確認し、提案審査委員会に報告を行った。なお、基礎的事項の確認は点数化せず、提案審査の内容には影響しないが、基礎的事項の一つでも満たしていないことが確認された場合は失格とすることとした。

- 提案書全体が、入札説明書等に示した事業スケジュールに則って提案されている。
- 提案書全体が様式集に従った構成となっている
- 要求水準書において要求水準を定めている事項について、水準を満たしている。
- サービス購入費が、入札説明書等に基づいた提案となっている。

なお、設計・建設については、提案書類の形式的な確認ではなく、提案する業務仕様が要求水準を満たしているか、提案内容どおりの業務が実現可能であるかを実質的に審査すべく、担当各課らにも確認を求め、区の求める一定の水準に達している適格な応募者であることを確認した。

(2) 提案審査

ア 定性的審査

落札者決定基準に基づき、上記(1)基礎審査を通過した応募者を対象として、性能評価による提案審査を行った。性能評価点は審査項目ごとに審査加点することとし、70点満点とした。

審査委員会の各委員が次の審査項目に則って提案をAからEまでの五段階で評価し、その評価が持つ係数をあらかじめ定めた当該評価単位の得点を乗じて加点することとした。評価点は、少数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求めることとした。

【審査項目と配点】

審査項目	様式	評価の視点	配点
(1) 設計・建設整備業務等に関する事項			38
ア 地域に開かれた施設づくり	様式 15	住みつけられるまちとしてのシンボルとなるべき本施設のあり方を理解し、事業者の経験値を活かして具現化を果たしている。	5
イ 生活空間としての提案・利用者への配慮	様式 16	まちなかの住まいとしての認知症グループホーム及び子どもたちが1日の大半を過ごす保育所であることを理解し、利用者の視点から豊かな生活空間を提案している。	5
ウ 環境への配慮 (地域の景観・文化への配慮含む)	様式 17	事業の全期間を通じ、環境負荷の低減がされている。自然エネルギー活用等エネルギー・資源の有効利用、設備システムの効率化、長寿命化等に考慮している。	5
エ 安全性への配慮・防災	様式 18	セキュリティシステムの設置や非常時の避難路の十分な確保、誘導表示がなされている。災害時にも強い構造であり、地域の拠点としての役割を果たすことができる。	5
オ 施設計画に対する提案	様式 19	施設としての一体感を確保しつつ、利用に際しての快適性や誰にも分かりやすい施設や諸室の配置がなされている。修繕・更新が行いやすく、将来の機能変更にも対応しやすい工夫がされている。	6
カ 工事計画・施工に対する提案	様式 20	解体時・施工時における近隣への配慮がなされている。工期短縮への具体的方法等の提案がある。	6
キ 提案のバランスと独自性	様式 21	単なる複合施設を計画するのではなく、利用者・運営事業者にとって快適な施設となるよう提案を行っている。提案のバランスは、各事業の特性を理解した上で、独自の経験・ノウハウに基づいた提案を行っている。	6
(2) 維持管理業務等に関する事項			20
ア 維持管理体制			6
(ア)各業務水準を効率的に維持することができる体制	様式 22	事業経歴、経験等実績が評価できる。業務の効率化に関して具体的な工夫・提案がなされている。	3
(イ)緊急時にも対応することができる体制	様式 23	急を要する状況においても、適切に対応することができる。	3
イ 地球環境への配慮、LCC02 削減の方策	様式 24	環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止、省資源・省エネルギーに努めている。	6
ウ ライフサイクルコスト管理の方針			8
(ア)長期修繕計画上の工夫	様式 25	予防保全等、建物をより長く使用できるための具体的な提案がなされている。	4
(イ)本事業期間以降の大規模修繕を見据えた効果的で経済的な長期修繕計画	様式 26	20年の事業期間以降も、事業期間中に適切な長期修繕計画が実行されることで、建物の長寿命化が図れている。	4
(3) 事業計画に関する事項			12
ア 事業の安定性及び確実性			8
(ア)事業の長期安定性への配慮	様式 27	構成員間の出資比率は適切である。信用補完措置、追加的な資金調達先の確保等、事業安定性を保つための努力・工夫がされている。	4
(イ)事業計画の確実性	様式 28-1 様式 28-2	資金調達の具体的記述と調達先記述がされており、返済計画も妥当である。構成員間の協力体制が構築されている。構成員間の責任・役割分担が適切・明確である。	4
イ リスク管理の方針	様式 29	工事中の品質管理、環境管理、工程管理等について、維持管理期間中には、安全・保守等について、独自の提案、工夫・提案がなされている。	4
合計			70

【定性的事項における評価区分と算定方法】

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において、大変優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	当該評価項目において、優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	当該評価項目において、要求水準を満たす程度	配点×0.00

イ 定量的審査

入札金額に関して、次に示す方法で配点を行った。

提案価格が最も低いものを満点とし、2位以下の評価点は1位の評価を受けた最低価格との比率を用いて価格点を算出する。価格点は、少数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求めることとした。

$$30点 \times \frac{\text{最低入札価格}}{\text{提案者Aの入札価格}}$$

ウ 総合評価式

総合評価は、定性的審査と定量的審査双方の点を加点する方式とし、次の算式とした。

$\text{総合評価点} = \text{定性的審査に基づく点} + \text{定量的審査に基づく点}$
--

第2 事業者選定の経過

1 参加資格確認

平成20年8月11日、12日に参加表明、資格審査申請書の提出を受け付け、3グループから提出があった。なお、提出に際しては、お盆時期による企業の夏季休業の影響も考え、事前提出も受け付けることとした。それらに対して資格確認申請書類について確認を行った結果、すべてのグループが条件を満たしていることを確認した。

【参加資格確認を行ったグループ一覧】

第1グループ	三菱UFJリース株式会社	代表企業 三菱UFJリース株式会社 構成企業 北野建設株式会社 構成企業 東京美装興業株式会社 協力企業 株式会社綜企画設計
第2グループ	株式会社巴コーポレーション	代表企業 巴コーポレーション 構成企業 日比谷総合設備株式会社 構成企業 株式会社オーエンス 協力企業 株式会社久慈設計東京支社 協力企業 志真建設株式会社
第3グループ	スターツCAM株式会社	代表企業 スターツCAM株式会社 構成企業 大星ビル管理株式会社 構成企業 リンテック株式会社 協力企業 スターツアメニティー株式会社 協力企業 スターツファシリティサービス株式会社

2 総合評価一般競争入札

平成20年9月30日に、参加資格確認を通過した次の3グループから入札書類の提出があった。

(1) 基礎審査の実施

事務局は提出のあった3グループが提案書類についての基礎審査においてその項目をすべて満たしていることを確認した。なお、基礎審査項目の審査過程においては、すべてのグループの提案仕様について、要求水準に照らし軽微な瑕疵が認められるものについては内容確認を文書で行った結果、応募グループの責任と負担で要求水準を満たすことが可能であることを確認したため、いずれも合格とした。

(2) 性能評価点の審査の実施

審査委員会は、提案書及びヒアリング（平成20年10月16日実施）により、性能評価のすべての審査項目について審査し、基礎審査を通過したすべてのグループを対象に、性能評価点を決定した。各グループの得点は次のとおりとなった。

【性能評価点の得点】

審査項目		配点	得点			
			第1グループ	第2グループ	第3グループ	
(1) 設計・建設整備業務等に関する事項	ア 地域に開かれた施設づくり	5.0	2.3	2.9	4.2	
	イ 生活空間としての提案・利用者への配慮	5.0	2.1	2.5	4.0	
	ウ 環境への配慮（地域の景観・文化への配慮含む）	5.0	3.1	3.8	3.3	
	エ 安全性への配慮・防災	5.0	0.8	2.5	3.5	
	オ 施設計画に対する提案	6.0	2.8	4.0	4.5	
	カ 工事計画・施工に対する提案	6.0	4.3	3.5	5.3	
	キ 提案のバランスと独自性	6.0	2.8	4.0	4.5	
(2) 維持管理業務等に関する事項	ア 維持管理体制	(ア)各業務水準を効率的に維持することができる体制	3.0	2.0	2.1	2.5
		(イ)緊急時にも対応することができる体制	3.0	1.9	2.3	2.3
	イ 地球環境への配慮、LCC02削減の方策	6.0	4.3	4.3	3.3	
	ウ ライフサイクルコスト管理の方針	(ア)長期修繕計画上の工夫	4.0	2.3	3.0	3.0
(イ)本事業期間以降の大規模修繕を見据えた効果的で経済的な長期修繕計画		4.0	2.5	3.2	3.2	
(3) 事業計画に関する事項	ア 事業の安定性及び確実性	(ア)事業の長期安定性への配慮	4.0	2.7	2.8	2.7
		(イ)事業計画の確実性	4.0	3.0	2.8	2.7
	イ リスク管理の方針	4.0	2.7	2.7	2.8	
合 計		70.0	39.6	46.4	51.8	

(3) 価格点の確認

平成 20 年 9 月 30 日、入札書の開札を行った。まず、すべてのグループが入札説明書 4 (3) イ「入札無効に関する事項」に該当しないことを確認した。

次に、入札書に記載された入札価格を、定量的審査の式によって点数に換算した。各グループの入札価格及び定量的審査の点数は次表のとおりである。

【入札価格（税込）及び価格点】

	第1グループ	第2グループ	第3グループ
入札金額	2,155,767,184 円	2,103,831,000 円	2,187,142,000 円
価格点	29.3 点	30.0 点	28.9 点

(4) 総合評価点の確認

性能評価点と価格点を合算して総合評価点を算出した結果、最も高い総合評価点を得た第3グループを落札者とした。各グループの総合評価点は次のとおりである。

【総合評価点及び落札者】

	第1グループ	第2グループ	第3グループ
入札金額	2,155,767,184円	2,103,831,000円	2,187,142,000円
性能評価点	39.6点	46.4点	51.8点
価格点	29.3点	30.0点	28.9点
総合評価点	68.9点	76.4点	80.7点

3 財政負担額の比較

① 区が直接実施する場合の財政負担額	1,786,841千円
② 落札者の提案に基づいて実施する場合の財政負担額	1,526,488千円
③ 財政負担の縮減額 (①－②)	260,353千円
④ 財政負担の縮減率 (③÷①)	14.57%

※ ①は、平成20年7月11日公表の特定事業選定における条件、②は、落札者の提案内容を踏まえて算出した。金額は、すべて現在価値に換算したものである。

以上

**中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業提案審査委員会
審査講評**

本事業の入札参加 3 グループの入札書類について、審査委員会は事前に区が公表した入札説明書に定めた落札者決定基準に基づいて審査を行った。

1 審査講評

【各事項における点数】

	配点	第 1 グループ	第 2 グループ	第 3 グループ
(1) 設計・建設整備業務等に関する事項	38 点	18.2 点	23.2 点	29.3 点
(2) 維持管理業務等に関する事項	20 点	13.0 点	14.9 点	14.3 点
(3) 事業計画に関する事項	12 点	8.4 点	8.3 点	8.2 点
合計	70 点	39.6 点	46.4 点	51.8 点

【第 1 グループ】

廊下によりフロアを分断する方法を取らず、共用空間を創出したコンパクトな一体感のある平面構成によって限られた床面積を有効に活用したことと、外周にバルコニーを配することによって修繕の容易さ、環境負荷の低減を図った点について評価できる。

しかし、保育所の専用階段に関する考え方に建築基準法上の問題があり、また、避難時に他の施設利用者との共同使用は安全上問題が多いと評価した。同時に、屋上階までエレベータの設置を想定しておらず、認知症高齢者や小さい子ども等の利用に対する配慮が感じられない。以上により、計画のユニークさは評価できるものの、子どもから高齢者まで利用する施設で最も重視されるべき安全上の課題を抱えているものと判断される。また、地域との馴染みを感じにくいファサード¹であり、緑化等に工夫が見られないことや、南面開口部が殆どないために人工空調主体の設備装置となっていること等が見られる。

工事工程については、保育園等複合施設棟と駐輪場棟の同時竣工を提案している。この場合、保育園開園時より保育園園庭を使用することが可能であるため、評価できる。また、長期修繕計画については、外周バルコニーを活用しての維持管理、外壁改修の小規模化による大規模改修の回避等も評価ができる。

PFI 事業者の支援策としては、代表企業が融資・財務管理を行うことによって財務モニタリングが高い密度で実施されている。

¹ ファサード：建築物の正面の外観を指す。道路側から見たときの建物の外観であり、その建物の最も見せ場となる顔の部分で、建築デザインやまちなみ形成の面では重要な要素の一つである。

【第2グループ】

実現可能なオーソドックスな施設計画であり、全体的に使いやすいプランであると評価できる。また、保育園1階のエントランスは他施設のエントランスと異なる方角に向けて溜まり場所を設置し、外出時の整列や人数確認を容易にする工夫を行っている等、独自の配慮が見られた。また、将来、本建物の機能変更を行おうとする場合にも対応が容易となるよう工夫をする等、公共の施設としてのフレキシビリティへの配慮が見られる。

一方、本プランでは2歳から5歳の保育室が1フロアに集中した配置構成の計画となっている。その場合、非常に高密度の状況となり、日常の園児の行動や運営について支障をきたすと考えられること、避難時のパニックが予想されるなど、安全上の課題が認められる。また、建物は上層部に行くに従って色彩を淡くすることで圧迫感を軽減させる等の近隣への配慮を行っているものの、ファサードは事務所ビル等を思わせるものであり、地域に親しみの感じられる施設・街並みへの配慮にやや欠ける。建物の管理体制については、災害時に地域への復旧活動への協力と共に、区の活動に協力を行う旨の提案がなされている。

資本金は3千万円を設定し、さらに株主による劣後融資の実行を予定している等、劣後融資を含めた実質的な広義の自己資本は高い水準にある。

【第3グループ】

全体的に良く練られた提案であり、限られた敷地で豊かな建築空間を提案している。特に、井戸や緑を配したエントランス、一体感のあるファサードなど、豊かな街並みづくりに力が注がれており、地域との関係に細かい配慮がなされているものと高く評価した。外観には千本格子とガラスによるデザイン等を取り入れる等、積極的に地域のデザインコードを具体化する努力も見られた。

1階エントランス部分は、利用者が高齢者から幼児までの幅広い年齢層である特性を理解し、アプローチ空間のつくりかたや地域の人たちとの交流が想像されるゾーンとしての工夫（災害時井戸・かまどベンチの提案）等が提案されている。保育園は、乳幼児が楽しく過ごすために、一部に柔らかな曲線の使用の他、バルコニー活用方法や各室の外気への面しかたが好ましく思われた。区民館では、和室の作り方等から、集い・交流するイメージが湧く等、概ねプラン的に満足のいくものであった。また、認知症高齢者グループホームをメゾネットで計画したことは予想しなかった案であり、要求水準を超えようとするその積極的な提案を高く評価した。結果として1層分増えたことにより、各居室の床面積が増え、トイレも居室内に確保することができるなど、生活空間の質を高めることに成功している。

認知症高齢者グループホームはメゾネットによるプランを設定しており、居室とリビングルームの空間が異なる階にあるという運営体制への影響も考えられるが、既存事例や類似施設の運営事業者へのヒアリング結果をあげ、問題ない旨の具体的な説明があった。現時点での疑義には応えていたと言えるが、今後運営者の選定段階で再度細部を確認し、介護者の動線などに問題がないかの検証も必要と考える。また、駐輪場棟1階部分の機械式駐輪場入口と駐車場の間付近に死角が生じる懸念があり、セキュリティの観点からの検証も必要と考える。

工事工程については、駐輪場棟が保育園等複合施設棟から1ヶ月遅れての竣工を提案している。この場合でも保育園開園時より保育園園庭を使用することが可能であるため、評価した。

維持管理としては、躯体の100年コンクリートの想定、外部の20年間メンテナンスフリー化等で高耐用、超寿命化の計画を行っている。また、修繕・省エネルギー推進委員会を設置し、施設全

体の省エネルギーを推進する等、運営時の具体的提案による記述が多く確認される。

資本金は3千万円を設定し、さらに株主による劣後融資枠を資金不足時の対応として設定している。

2 総評

本件は小さい施設でありながらも、地域において子どもから高齢者を対象とするサービスを提供する施設であるだけでなく、コミュニティ、防災等の機能も有しており、地域に貢献できる施設である。また、本事業では、既存建物の解体・撤去と再整備となるため、近隣への影響を最小限に抑える努力が求められる。よって、審査過程においては、そうした施設コンセプトと近隣への影響の配慮、地域に愛され、利用される施設となるための工夫、その実現への具体的方法、事業実施に際しての安定性と確実性を中心として確認することとなった。

落札者となった第3グループについては、施設計画や工事計画について随所に工夫や具体的提案が見られただけでなく、要求水準を超えようとする意欲が感じられた。他施設運営事業者へのヒアリングの実施等、提案の実効性を補完する記述も多く見られ、コンセプト実現に向けての確度の高さが感じられた。また、プラットフォーム型である本施設においては、複数の運営事業者が運営を行うこととなるが、その場合における維持管理時におけるSPCの姿勢についても具体的な説明があり、区と協働しつつ本事業を進めるパートナーとしての意気込みが感じられた。

落札者である第3グループには、今後は区と良いパートナーシップを築き、地域に望まれ、愛され、利用される施設をつくり、それが地域の豊かな発展に寄与するものとなるよう協力と努力をお願いする。また、今後発生する区と所轄官庁等との協議への支援、より良い事業となるための幾つかの課題の解決に向けての区との協議についても、誠意ある対応をお願いしたい。

今回は短期間でありながらも、各グループには創意工夫による濃密な提案書を作成して頂いた。参加いただいた各社にはあらためて御礼申し上げます。

平成20年10月17日

- ◎ 植田 和男 (特定非営利活動法人 日本PFI協会理事長)
- 山崎 敏 (トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所代表取締役)
- 定行 まり子 (日本女子大学家政学部住居学科教授)
- 小泉 典久 (中央区企画部長)
- 小池 正男 (中央区区民部長)
- 斎藤 裕文 (中央区福祉保健部長)

※◎は委員長、○は副委員長