

鳥取県西部総合事務所新棟・
米子市役所糶町庁舎整備等事業
審査講評

令和3年2月24日

鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会
(西部総合事務所新棟整備等事業)

目次

I.	審査会.....	1
II.	優先交渉権者の決定方法.....	2
III.	審査結果.....	3
IV.	審査講評.....	7

鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会（西部総合事務所新棟整備等事業）
（以下「審査会」という。）は、鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）に関して、優先交渉権者決定基準に基づき提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和3年2月24日

鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会（西部総合事務所新棟整備等事業）
委員長 入江 道憲

I. 審査会

1 審査会の構成

審査会の構成は以下のとおりである。

区分	氏名	役職等
委員長	入江 道憲	公認会計士・税理士
委員	浅井 秀子	鳥取大学工学部准教授
	亀井 一賀	鳥取県総務部長
	辻 佳枝	米子市総務部長
	中山 実郎	鳥取環境大学経営学部教授

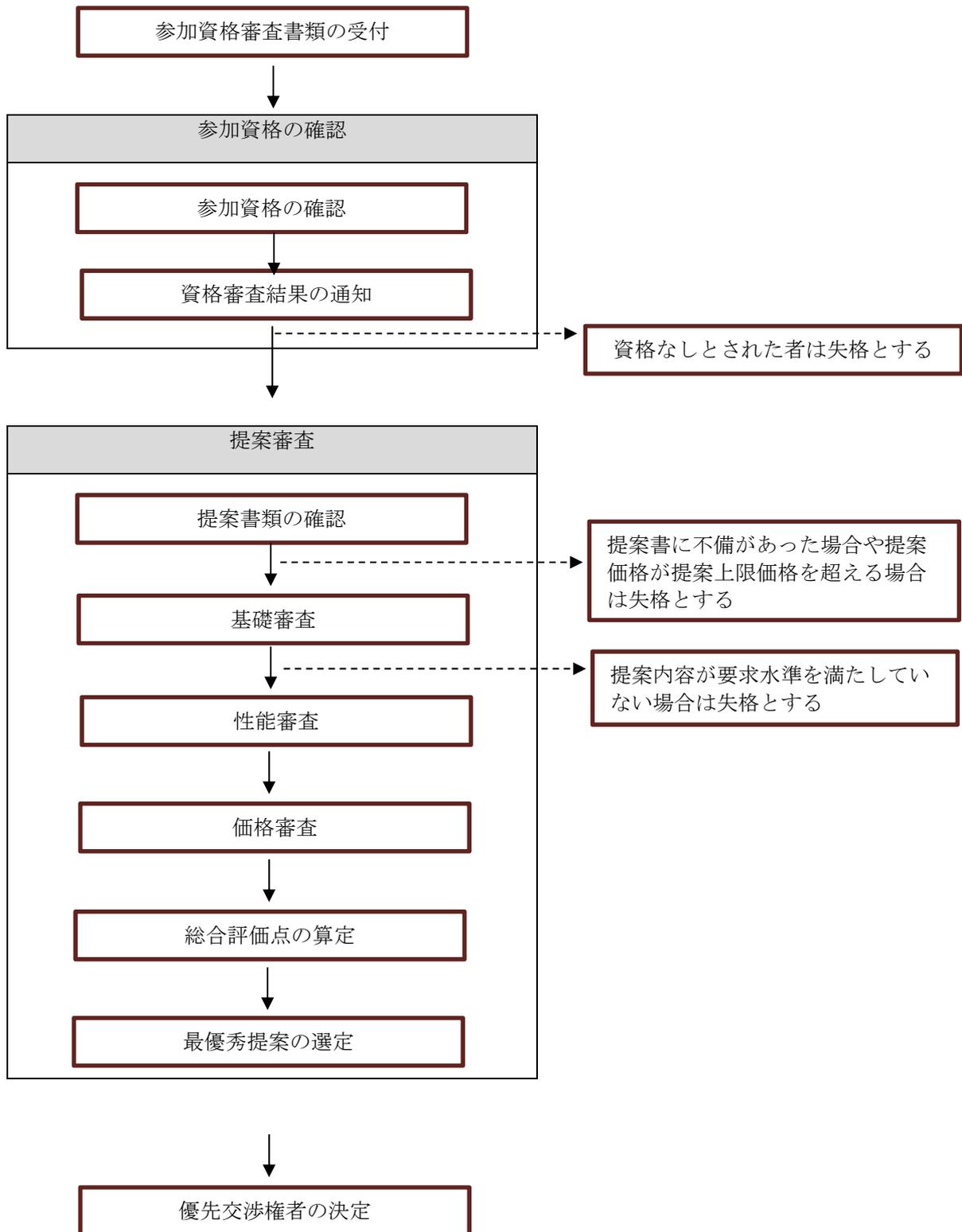
2 審査会の開催経過

審査会の開催経過は、以下のとおりである。

回数	開催日	主な議題
第1回	令和2年2月10日	委員長決定、検討状況等の説明、要求水準等への意見聴取
第2回	令和2年7月16日	優先交渉者決定基準の決定、募集要項等への意見聴取
第3回	令和2年12月22日	審査書類確認、質疑内容整理
第4回	令和3年1月13日	事業者ヒアリング、最優秀提案者の選定

II. 優先交渉権者の決定方法

本事業における最優秀提案の選定は、提案価格に加え、施設や整備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施した。



III. 審査結果

審査は、応募者より提出された参加資格審査書類について、募集要項に規定する参加者の備えるべき参加資格要件を満たしていることの確認を行う「参加資格の確認」及び提案内容等を審査する「提案審査」に分けて実施した。審査会は、本事業に係るすべての審査過程を、鳥取県（以下「県」という）及び米子市（以下「市」という）が公表した募集要項等に記載されている事業者選定方法にのっとり実施したことを確認した。

1 入札参加資格の確認

令和2年9月23日の締切日までに、3グループから参加表明及び参加資格確認書類の提出があり、募集要項に規定する参加者の備えるべき参加資格要件を有していることを確認するとともに、県及び市は、各グループに対し、令和2年10月7日付けで参加資格の確認結果を通知した。審査会は確認結果通知が県及び市より発出されたことを確認した。

2 提案審査

令和2年12月1日の締切日までに、参加資格を有する2グループから提案書等が県及び市に提出された。（1グループから締め切り日までに応募の辞退届あり）県及び市は、優先交渉権者決定基準に基づき以下の手順で提案審査を行った。

（1）提案書類の確認

県及び市は、2グループについて、提出書類がすべて募集要項のとおり揃っていることを確認した。

（2）提案価格の確認

県及び市は、2グループについて、提案価格が県及び市の設定する提案価格の上限額を超えていないことを確認した。

（3）基礎審査

県及び市は、2グループから提出された提案書等について、優先交渉権者決定基準に掲げる審査項目を満たしていることを確認するとともに、事業提案内容について、要求水準の未充足がないことを確認した。

（4）事業者ヒアリング、最優秀提案の選定

県及び市は、本事業の提案審査の一環として、令和3年1月13日に審査会運営要綱第6条第1項に基づき審査会を招集し、2グループによる、審査会に対するプレゼンテーション及び提案内容に関する審査会によるヒアリングを実施した。

(5) 性能審査・価格審査

【提案審査の配点】

<性能審査項目及び配点>

審査項目		配点
I	性能審査	600点
	1 事業全般に関する計画	170点
	2 PFI事業の施設整備計画	290点
	3 PFI事業の維持管理計画	130点
	4 民間収益事業の事業計画	10点
II	価格審査	400点
総計		1,000点

①性能審査

審査会は、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について、審査の評価項目ごとに審査を行い、各委員ごとに得点を付与した。

審査項目を評価する際は、以下の評価基準に基づき実施し、得点化に当たっては、各項目の評価点を委員ごとに算出し、その平均を小数点第3位以下を四捨五入した値をもって各提案者の性能評価点とした。

<加点付与基準>

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	1.0
B	AとCの間の評価	0.75
C	評価できる提案である	0.5
D	CとEの間の評価	0.25
E	要求水準以上の提案がない	0

【性能審査結果】

審査項目		配点	Bグループ	Cグループ
1 事業全般に関する計画		170	50.50	14.00
(1)	事業実施の基本方針	20	4.00	0.00
(2)	事業実施体制	20	6.00	1.00
(3)	資金計画・収支計画	30	1.50	0.00
(4)	事業の安定性の確保	20	3.00	1.00
(5)	地域社会及び地域経済への配慮	80	36.00	12.00
2 PFI事業の施設整備計画		290	58.00	46.00
(1)	施設整備業務の実施体制	20	5.00	0.00
(2)	土地利用・動線・外構計画	60	15.00	18.00
(3)	平面・動線・断面計画	30	1.50	12.00
(4)	外観デザイン・内外装計画	20	2.00	7.00
(5)	安全・防災・防犯計画	20	3.00	2.00
(6)	環境配慮・設備計画	40	20.00	2.00
(7)	ユニバーサルデザイン計画	10	1.00	0.50
(8)	ライフサイクルコストの削減	30	1.50	1.50
(9)	諸室計画	20	5.00	3.00
(10)	施工計画	40	4.00	0.00
3 PFI事業の維持管理計画		130	16.50	5.00
(1)	維持管理業務の実施体制・取組方針	20	3.00	2.00
(2)	各保守管理業務	20	2.00	1.00
(3)	修繕更新業務	30	4.50	0.00
(4)	清掃・環境衛生管理業務	20	4.00	1.00
(5)	警備業務・非常時の対応	20	1.00	1.00
(6)	植栽等管理業務	20	2.00	0.00
4 民間収益事業の事業計画		10	0.00	0.00
	事業内容・経営計画	10	0.00	0.00
合計		600	125.00	65.00

②価格審査

審査会は、参加者から提案された提案価格について審査を行い、得点を付与した。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入した値としている。

【価格審査の得点化方法】

$$\text{価格点} = 400 \text{点} \times (\text{最低提案価格}) / (\text{当該提案価格})$$

【価格審査結果】

	Bグループ	Cグループ
提案価格（円）（税込金額）	2,243,142,146	2,191,998,002
価格審査点	390.88点	400点

（6）総合評価

審査会は、性能評価点に価格評価点を加えた値により総合評価点を算出し、総合評価点が最大となる提案を行ったBグループを最優秀提案者として選定した。

【総合評価結果】

	Bグループ	Cグループ
性能評価点	125.00点	65.00点
価格評価点	390.88点	400.00点
総合評価点	515.88点	465.00点

IV. 審査講評

1 事業全般に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、事業の目的を理解し、県西部の新たな行政・まちづくり・防災の拠点から、民間事業者の創意工夫を盛り込んだ計画であることが評価された。
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、設計、工事監理、建設工事及び維持管理に関わる各企業が、構成員（SPCの出資者）として全期間にわたり事業に関与している点や、SPC統括責任者を設置するなど要求水準以上にマネジメント体制の強化が図られている点が評価された。 ・ Cグループは、全国大手企業が代表企業となることで事業の継続面での安定性が認められる点が評価された。
(3) 資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、長期にわたり業務にかかわる維持管理企業が出資する点が評価された。 ・ Cグループは管理連絡体制や緊急時対応などの提案がされていたが、加點評価には至らなかった。
(4) 事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、SPCが付保する保険、各社の保険を活用するなど、事業継続の安定性に有効な方策が採られている点が評価された。 ・ Cグループは、リスクのパススルーなど、SPCマネジメントの基本が押さえられている点が評価された。
(5) 地域社会及び地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、代表企業が県内事業者であり、県内事業者の出資比率が高く、県内事業者の主体的な参画が図られている点、地域発注、地元素材の活用、地元雇用など、地域での経済循環を意識した内容である点、約12年間で約15億円（事業費の約8割）を県内事業者へ発注を県内事業者へ発注する提案内容などが評価された。 ・ Cグループは、地域発注、地元素材の活用、地元雇用など、地域での経済循環を意識した内容である点、約12年間で約16.1億円程度を地元発注（施設整備の地元事業者への100%地元発注、維持管理業務の地元事業者への80%以上の地元発注）する点が評価された。

2 PFI事業の施設整備計画

評価項目	審査講評
(1) 施設整備業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、施設整備にあたりメンバーの全国大手企業のバックアップがある点や、組織の体制、企業間の関係に加え、縦の指示系統が明確に示された点が評価された。 ・ Cグループは要求水準を満たす提案がされていたが、加點評価には至らなかった。
(2) 土地利用・動線・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、建物を利用するにあたって、建物どうしの移動距離を最短にし、利用者の立場から利便性が高くわかりやすい配置となっている点やサクラ広場の設置など地域住民への配慮がみられる点が評価された。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ Cグループは、既存棟建て替え時の将来計画に配慮されている点、歩車分離に配慮された動線となっている点、来庁者用と公用車用の駐車場の分離がされている点などが評価された。
(3) 平面・動線・断面計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、中廊下型でホールに近接して来庁者サービス室が配置された移動距離の短い効率的な計画である点が評価された。 ・ Cグループは、玄関からの導入計画と県及び市への振り分けが明確にされている点、片廊下型で各階中央に設けられたホール及びロビーを中心に来庁者サービス機能や利用者から認識しやすい配置とした効率的な計画である点、将来の配置換えに配慮した点などが評価された。
(4) 外観デザイン・内外装計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、相談室、執務空間について遮音に関する配慮がある点、機能性を考慮した平面計画（凹凸のないコンパクトな計画）に伴う外観デザインである点、県産和紙や弓ヶ浜緋、県内産材を加工したCLTパネルを活用する点などが評価された。 ・ Cグループは、スッキリとしたデザインや、県産天然木を活用した落ち着いた雰囲気づくりに配慮した点、執務空間、相談室等に遮音に関する配慮がある点、木材、植栽等を多く用いたデザインの導入による執務空間の環境改善の提案等が評価された。
(5) 安全・防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、杭と基礎の接合部に杭頭半剛接合構法を採用し、地震時の被害軽減に配慮している点、躯体の耐震性能を要求水準以上の重要度係数1.5で計画しており、耐震性能が優れている点、浸水対策について内容が具体的に提示され、また有効性が高いと判断される点が評価された。 ・ Cグループは、受水槽が標高5.2mの浸水時にも機能維持するよう計画されている点、電気2回線引き込みによる停電回避対策、3日分の汚水を貯留可能な貯留槽を設置する計画である点、浸水等の緊急時に備えた2階避難バルコニー及び屋上待機場所を設置している点が評価された。
(6) 環境配慮・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、高断熱化及び高効率な省エネルギー設備等によるエネルギー消費量の削減へ取り組むこととし、省エネ目標を具体的に提示している点、構成員である空調機器メーカー独自の抗菌・ウィルス対策機器を導入する点等が評価された。 ・ Cグループは、導入機器や換気の工夫等により、環境負荷低減が検討されている点が評価された。
(7) ユニバーサルデザイン計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、歩道に新素材を用いることで水たまりの発生を抑制し、安全性に配慮している点が評価された。 ・ Cグループは、サインの見やすさ、デザイン統一性が見られる点が評価された。
(8) ライフサイクルコストの削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、ビル・エネルギー管理システム（BEMS）や、レイアウト変更に対応した照明制御を採用している点などが評価された。 ・ Cグループは、来庁者、職員への省エネの見える化が評価できる点、東西にシャフトスペースを設け改修対応に配慮している点が評価された。
(9) 諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、空調機、断熱設計、通風、自然採光など、快適な空間とする具体的な提案がなされている点が評価された。 ・ Cグループは、来庁者との協議スペースや待合として利用できるゆとりのあるロビーが提案されている点が評価された。

(10) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループはビルディング インフォメーション モデリング (BIM) を活用した品質確保や、施工管理を行う点、作業員の感染症対策についても触れられている点が評価された。 ・ Cグループは多方面にわたり提案がされていたが、加点点評価には至らなかった。
-----------	---

3 PFI事業の維持管理計画

評価項目	審査講評
(1) 維持管理業務の実施体制・取組方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、実績と信頼に裏付けられた準県内事業者と地域を熟知した市内事業者が融合した維持管理体制としており、地元企業の特性を活かした実施体制である点が評価された。 ・ Cグループは、エコチューニングによる運用改善を導入する点、AIを搭載した点検、検診、清掃報告、不具合発生事項等を一元管理するシステムを採用予定である点が評価された。
(2) 各保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、点検周期が具体的に示された提案内容である点、複層的なセルフモニタリングの具体的な手法を伴う提案内容である点、BCPの作成を提案する内容である点などが評価された。 ・ Cグループは、複層的なセルフモニタリングの具体的な手法を伴う提案内容である点が評価された。
(3) 修繕更新業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、維持管理する上で重要な予備品・修理部品の確保を提案する内容である点、建物、設備の修繕履歴を活かす提案内容である点が評価された。 ・ Cグループは予防保全・事後保全など無駄のない修繕計画などバランスの良いものであったが加点点評価には至らなかった。
(4) 清掃・環境衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、カーペット清掃など全般的に清掃周期を短く設定している点、具体的なウィルス対策が提案されている点、ISOマネジメントシステムと同等の手法によるモニタリングの提案内容である点などが評価された。 ・ Cグループは、清掃業務マニュアルの作成や、責任者によるセルフモニタリングなど基本的な内容を抑えている点が評価された。
(5) 警備業務・非常時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、企業間の連携体制を提案する内容である点や、各事案に対するより詳細な対応策を提案する内容である点が評価された。 ・ Cグループは、企業間の連携体制を提案する内容である点や、計画的に防火防災、人命救助、防犯に対する訓練を実施する点が評価された。
(6) 植栽等管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bグループは、具体的に植栽、駐車場、外構の管理項目と点検頻度等を提案した点が評価された。 ・ Cグループは、各項目とも水準を満たす提案であったが、加点点評価には至らなかった。

4 民間収益事業の事業計画

評価項目	審査講評
事業内容・経営計画	両グループとも提案なし。

5 総評

本事業は、県内の事業者が中心となり参画が可能である事業規模であり、今後のPFI事業に参加するための経験を積む非常に良い機会であることから、県内事業者の主体的な参加を期待した事業であった。

今回、本事業に対して提案をいただいた2つのグループからは、これまでの庁舎等の整備・維持管理業務に係る豊富な実績・経験にもとづく高度な能力やノウハウを最大限に活用され、鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎のみに留まることなく周辺環境や賑わいづくりなど様々な視点で、積極的な提案をしていただいた。

両グループともに非常に意欲的な提案をいただき、優劣をつけることが大変難しく、いずれの提案も、県及び市が期待している、県・市の関連部局近接配置による県民・市民へのサービス向上と業務の効率化が大いに期待される提案内容であった。

その中でも、Bグループの提案は、県内事業者が代表企業となった事業体による地域企業が主体となった事業計画、具体的に示された防災対策と要求水準を超える強固な耐震性能を有した庁舎構造、省エネルギーと快適性を両立する空調設備の提案、具体的な維持管理体制の構築などが高く評価され、同グループを最優秀提案者として選定した。

今後、最優秀提案者が、県及び市と十分に協議し、本審査会に示された具体的な提案内容を確実にを行うことで本事業の目的が達成されることを期待する。

なお、選定にあたっての以下の付帯意見を参考にされ、県及び市と最優秀提案者双方のこれまでの経験とノウハウを組み合わせた良好な連携のもと、鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎に対する多様なニーズを的確に反映した質の高い施設整備・維持管理を実現するために尽力されたい。

【付帯意見】

- ・平面計画における、玄関、ロビー、待合スペースの配置について、来庁者にとって明快で、利便性、滞留性が高い設計となるように、県及び市と十分に協議すること。