

山梨県防災新館整備等事業  
審査講評

平成 22 年 6 月 28 日

山梨県防災新館整備等 PFI 事業審査委員会

## 第 1 事業概要

### 1 事業名

山梨県防災新館整備等事業

### 2 公共施設の管理者の名称

山梨県知事 横内正明

### 3 施設の概要

ア 所在地	山梨県甲府市丸の内 1 丁目 6-1 (県庁全体の主たる住居表示) 山梨県甲府市丸の内 1 丁目 8-5 (防災新館建設位置：元県民情報プラザの住居表示)
イ 敷地面積	約 27,375.77 m <sup>2</sup> (防災新館の仮想敷地面積 約 4,720 m <sup>2</sup> )
ウ 用途地域	商業地域
エ 容積／建ぺい率	600％／80％
オ 日陰規制	なし
カ その他	地域地区：防火地域

### 4 事業内容

本事業の対象となる業務の範囲は次のとおりであり、具体的な業務の内容については、既に公表している要求水準書に定めるとおりである。

#### (1) 防災新館の設計・建設業務

- ア 事前調査 (周辺家屋調査、電波障害調査等)
- イ 設計 (基本設計・実施設計)
- ウ 必要な許認可及び建築確認の手続 (施設整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続)
- エ 第二南別館地下部の解体撤去工事
- オ 県民情報プラザ地下部の解体撤去工事
- カ 建設工事 (駐車場、外構工事を含む。)
- キ 工事監理
- ク 化学物質の室内濃度測定
- ケ 事後調査 (周辺家屋調査等)
- コ 事後対策 (周辺家屋補償、電波障害対策工事等)

- サ 本施設の引渡し及び所有権の移転
- シ 近隣対策
- ス その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## (2) 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 建築設備運転監視業務
- エ 施設清掃業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 外構施設保守管理業務
- キ 植栽管理業務

## (3) 運營業務

- ア 警備業務
- イ 駐車場運營業務
- ウ 駐車場料金徴収業務
- エ 県民利用・商業施設のイベント広場（オープンスクエア）の運營業務

## 5 事業期間等

本事業の事業期間は、平成22年10月から平成40年3月までの17年6箇月（設計・建設3年間、維持管理・運営14年6箇月間）とする。

### ○ 事業実施スケジュール（予定）

時 期	内 容
平成22年10月	事業着手
平成25年 8月	施設の所有権移転
平成25年 8～10月	開業準備期間
平成25年10月	施設供用開始・維持管理開始
平成40年 3月	事業終了

## 6 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が第二南別館地下部、県民情報プラザ地下部を解体し、本施設を整備した後、県に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運営業務を実施するいわゆるBTO（Build Transfer Operate）方式とする。

## 第2 経緯

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21年	6月17日（水）	実施方針等の公表
	8月28日（金）	特定事業の選定、公表
	10月23日（金）	入札説明書等の公表
平成22年	1月12日（火）～ 1月15日（金）	入札参加表明書、入札参加資格確認申請書の受付・締切
	1月25日（月）	入札参加資格確認審査結果の通知
	3月30日（火）	入札提出書類の受付
	3月30日（火）	開札（予定価格超過の確認）
	7月6日（火）	落札者の決定

## 第3 選定方法

### 1 選定方法の概要

本事業を実施する事業者には、PFIや施設の建設、維持管理・運営の専門的な知識やノウハウを有することが求められる。よって、事業者の選定に当たっては、事業提案及び入札価格の総合的な評価結果に基づいて決定する総合評価落札方式を採用した。

また、審査は実質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

山梨県が総合評価落札方式を実施するに当たり、競争性、公正性、透明性を確保するために、学識経験者等で構成する「山梨県防災新館整備等PFI事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置した。

### 3 審査委員会

審査委員会は、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、応募者から提出された応募書類の審査及び評価（第二次審査）について審議を行った。審査委員、審査委員会の開催経緯は以下のとおりである。

委員長 山内弘隆（一橋大学大学院商学研究科教授）  
委員 石井信行（山梨大学准教授 大学院医学工学総合研究部 工学学域  
社会システム工学系）  
井野盛夫（富士常葉大学客員教授 環境防災学部）  
加藤隆博（加藤隆博事務所 公認会計士・税理士）  
平嶋育造（堀内・平嶋法律事務所 弁護士）  
古谷誠章（早稲田大学理工学術院教授）

（五十音順）

	開催日	内容
第1回審査委員会	平成21年6月9日（火）	・実施方針（案）について ・要求水準書（案）について ・今後のスケジュールについて
第2回審査委員会	平成21年8月18日（火）	・実施方針等に関する質問に対する回答について ・特定事業の選定について ・要求水準書（案）について ・事業者選定基準（案）について
第3回審査委員会	平成21年10月16日（金）	・審査手順（案）について ・事業者選定基準（案）について ・入札説明書（案）、要求水準書（案）等について
第4回審査委員会	平成22年5月28日（金）	・事業提案書の内容についてのヒアリング ・第二次審査基礎審査について
第5回審査委員会	平成22年6月15日（火）	・実質審査 ・審査講評（案）について

## 第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を行う入札参加者として、入札説明書に示す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る。入札参加資格の詳細については、入札公告に記載のとおりである。

## 2 応募状況

平成 22 年 1 月 15 日までに 2 グループの応募があり、当該グループについて入札参加資格があることが確認され、平成 22 年 1 月 25 日に通知した。

入札参加資格が確認されたグループは第 4 の 3 のとおりである。

## 3 入札参加資格確認グループ

グループ名	代表企業	構 成 員	協力企業
清水建設グループ	清水建設（株）	(株) 東急コミュニティー	(株) UG 都市建築 (株) 石本建築事務所 国際建設（株） セコム山梨（株）
YBSMグループ	大成建設（株）	(株) 松田平田設計 (株) 馬場設計 (株) 早野組 (株) 内藤ハウス 大成サービス（株） 甲府ビルサービス（株） (株) パークジャパン (株) 桔梗屋	

## 第 5 第二次審査

入札参加者からの提出書類の内容（以下「事業提案」という。）を審査する。

第二次審査においては、評価を客観的に行う観点から、グループ名、代表企業、構成員及び協力企業の名を伏せて行った。また、入札価格に関する事項の審査（入札価格の得点化）は、入札価格を知ることにより提案内容に関する事項の審査において客観的な評価がなされなくなることを防ぐ観点から、提案内容に関する事項の審査終了後に行った。

### 1 基礎審査

要求水準書等から、要求水準項目の達成や事業シミュレーション内容の基本的な項目を抽出し、基礎審査項目として確認を行った結果、2 グループともに基礎審査項目を満たしていることを確認した。

### 2 定性的審査に関する事項

定性的審査について、グループ名、代表企業、構成員及び協力企業の名を伏せるととも

に、入札価格も明らかにしない状態で行った。また、提案書だけでは不明確な箇所について明確にする目的で入札参加者に対する質疑を行った。

定性的審査の結果は次のとおりであった。

(1) 事業の実施体制、安定性に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	配点	清水建設グループ	YBSMグループ
実施体制	実施体制の適切性	事業実施方針	18	10.50	6.00
		事業スケジュールの適切性	18	10.50	7.50
		事業者設立計画	18	9.00	10.50
		事業体制	18	6.00	9.00
事業の安定性	事業の継続性	財務管理	12	7.00	6.00
		資金調達計画	12	6.00	6.00
		資金収支計画	12	7.00	7.00
		的確なリスク対応	12	6.00	6.00
合 計			120	62.00	58.00

(2) 防災新館整備業務に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	配点	清水建設グループ	YBSMグループ
全体計画	質の高い新庁舎の整備	周辺環境との整合性	24	20.00	12.00
		県庁全体整備における機能性の確保	24	12.00	8.00
		快適な執務環境の提供	24	16.00	14.00
		防災性	24	14.00	10.00
		防犯性	12	5.00	8.00
		ユニバーサルデザイン	12	6.00	7.00
		品質の確保	24	12.00	18.00
	LCCの削減	12	8.00	4.00	
	周辺地域への配慮	周辺環境との調和	24	10.00	14.00
環境に配慮した便利で安全な施設の整備	環境への配慮	【定量的加点項目】総合的環境性能	6	6.00	6.00
		長寿命	12	7.00	4.00
		省エネルギー・省資源	18	13.50	7.50
		適正使用・適正処理	6	5.00	3.00
		エコマテリアル	6	0.50	1.00
		LCCO <sub>2</sub> の低減	12	10.00	7.00

地域活性化への貢献	にぎわいの創出	開放的な空間の創出	12	10.00	7.00
		効果的な施設配置	12	11.00	6.00
施工計画	施工品質の確保	施工体制	12	6.00	5.00
		工事計画・工程計画	12	3.00	2.00
	周辺環境への配慮	工事に伴う周辺への影響の低減	12	7.00	6.00
合 計			300	182.00	149.50

### (3) 防災新館維持管理業務に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	配点	清水建設グループ	YBSMグループ
効率的で質の高い維持管理業務等の実施	質の高い維持管理業務の実現方法	維持管理業務の実施方針、体制、具体的手法	18	6.75	4.50
		適切な業務スケジュール	6	2.25	1.50
		適切な業務従事者の配置	6	1.50	2.25
		優れたサービスの提供	6	2.25	2.25
		非常時等の対応	6	1.50	2.25
		職員、来庁者への適切な対応	6	1.50	2.25
	維持管理等にかかる環境配慮及びコスト削減	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取り組み	6	2.25	1.50
機能維持、経済性に関する知見の継承	事業期間終了時に当たっての長期保全支援及び施設管理の知見の伝承に関する提案	6	2.25	2.25	
合 計			60	20.25	18.75

### (4) 防災新館運営業務に関する事項（県民利用・商業施設の県産品PR・販売施設（まるごとやまなし館）及びオープンカフェの運営に関する事項を含む。）

基本方針	評価分類	加点項目	配点	清水建設グループ	YBSMグループ
効率的で質の高い運営業務等の実施	業務計画	適切な業務スケジュール	12	6.00	3.00
	警備業務に関する事項	適切で確実な警備体制	12	6.00	6.00
	駐車場運営業務に関する事項	利便性、確実性のある実施体制	12	6.00	3.00
	県民利用・商業施設の運営に関する事項	にぎわいの創出への配慮	実施体制の安定性	12	7.50
合 計			60	33.00	18.00



(5) 地元経済への配慮に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	配点	清水建設グループ	YBSMグループ
地域貢献	地元経済の活性化	県内企業の参加	18	9.00	9.00
		県内企業からの調達	12	4.50	6.00
		県内産の資材の活用	12	6.00	7.50
		県内からの雇用の創出	18	9.00	6.75
合 計			60	28.50	29.25

総合計 ((1) ~ (5) の合計)	600	清水建設グループ	YBSMグループ
		325.75	273.50

3 入札価格に関する事項

2 グループともに入札価格が予定価格の範囲内であった。各グループの入札価格及び入札価格の得点は、次のとおりである。

グループ名	清水建設グループ	YBSMグループ
入札価格 (円)	12,954,465,423	12,894,075,173
入札価格の得点 (注)	398.14	400.00

(注)

入札価格の評価については、次に示す方法で得点化を行うものとし、配点は 400 点満点とした。なお、価格評価点の計算に当たっては、小数点第 3 位を四捨五入した。

$$\text{価格評価点} = 400 \times (\text{入札参加者中の最低入札金額}) / (\text{評価対象の入札金額})$$

4 総合評価

第 5 の 1 から 3 までの結果を踏まえ、総合評価点を次のとおり算出した。

総合評価点 = 提案評価点 (600 点満点) + 価格評価点 (400 点満点)

審査項目	配点	清水建設グループ	YBSMグループ
提案評価点	600 点	325.75 点	273.50 点
価格評価点	400 点	398.14 点	400.00 点
総合評価点	1,000 点	723.89 点	673.50 点

この結果、総合評価点が最も高い清水建設グループの提案を最優秀提案として選定した。

## 第6 審査講評

### 1 総評

本事業は、大規模災害発生時の災害対策本部機能、警察本部機能の強化等を図るため、防災新館の整備・維持管理等を行うとともに、その1階部分については、活気やにぎわいを創出する場としての整備・運営等を目的に、PFI事業として民間事業者の積極的な提案を期待したものである。

提出された両グループの提案は、いずれも積極的かつ意欲的なものであり、それぞれに創意工夫が十分発揮されたものであった。

本事業は、定性的審査による配点と提案価格の審査による配点の割合を6:4と定め、定性的審査については、①事業の実施体制・安定性に関する事項、②防災新館整備業務に関する事項、③防災新館維持管理業務に関する事項、④防災新館運営業務に関する事項、⑤地元経済への配慮に関する事項について評価した。

特に両グループの提案内容に大きな差が見られたのが、②防災新館整備業務に関する事項及び④防災新館運営業務に関する事項であった。最優秀提案となった清水建設グループの提案においては、

- ・9階建ての建物としたことにより、県庁全体の統一感や舞鶴城など周辺環境との調和への配慮がみられること。
- ・ロの字型のセンターコア方式を採用し、執務室の面積を最大化することにより、組織再編に伴う課室面積の変更に柔軟に対応できるなど、フレキシビリティ（柔軟性）の高い建築計画となっていること。
- ・災害対策本部や消防防災課、治水課などの災害対策関係部署を4階に集約配置することにより、災害時の情報伝達機能の強化が図られ、より迅速な応急対策等を可能としていること。
- ・地中熱を利用した空調システムや雨水の再利用など、自然エネルギーを積極的に活用するとともに、LCCO<sub>2</sub>（建築物の建設、運用の各段階から廃棄に至るまで、ライフサイクルを通して排出されるCO<sub>2</sub>の総量）の大幅な削減など、環境への配慮が十分行われていること。
- ・平和通りに面してピロティ形式の「県民ひろば」を設置するとともに、「県民ひろば」に連続して県民利用・商業施設を配置する提案は、来館者にとってシンプルで分かりやすい動線となり、にぎわいの創出に効果的な計画となっていること。
- ・建物の三方向に「県民ひろば」、「紅梅デッキ」、「石垣パーク」といった性格の異なる多様な憩いの空間を設けるとともに、通り沿いからも観戦できる室内での大規模なパブリックビューイングを企画するなど、にぎわいの創出に工夫を凝らしていること。

などが高く評価された。

一方で、提案価格の審査においては、それほど大きな差は生じなかった。結果として、総合評価点において清水建設グループの提案がYBSMグループの提案を上回り、最優秀提案として選定された。

清水建設グループの提案においては、一部改善が望まれる点があるものの、山梨県の意図を的確に捉え、具体的かつ実効性のあるものであった。

本事業においては、防災新館が大規模災害発生時の災害対策本部機能として極めて重要な役割を果たすことに留意し、防災に関する理解を十分深めた上での事業運営が望まれる。また、今後、山梨県との綿密な協議に基づき、事業が円滑に実施され、質の高いサービスが提供されることを期待する。

## 2 個別講評

### (1) 清水建設グループ

#### ア 事業の実施体制・安定性に関する事項

- ・事業者設立計画について、代表企業である清水建設(株)が出資構成の8割を占めることから、代表企業のリーダーシップによる円滑な運営が見込める点、責任体制も明確である点が評価できる。また、代表企業の清水建設(株)と構成員である(株)東急コミュニティーが全議決権を有する体制において、地元企業の意見を反映できるかという懸念も指摘されたが、地元企業が出資リスクを負担することなく、機動的に事業展開できる点は評価できる。
- ・事業スケジュールの適切性について、施設整備段階から事業引継段階までの各段階において、段階に沿った具体的な提案がなされている点が評価できる。
- ・業務の実施体制について、不測の事態への対応に関して具体的に提案されており、総括代理人等は、災害時においても日常と変わらない通信環境を確保できる衛星電話を携帯するとともに、災害が発生した際の復旧活動時には、最低10名の業務支援要員を確保して防災対策本部機能を維持支援するなどの対応策が検討されている。

#### イ 防災新館整備業務に関する事項

- ・施設構成に関する要求内容を踏まえ、11・10・9・8層建ての各ケースについて比較検討を行い、廊下・階段等の共用部分の面積を少なくするなど建築計画の合理性を高めている。基準階面積の最大化によりフレキシビリティの高い平面計画を実現するとともに、周辺都市環境との調和や舞鶴城公園からの景観への

配慮に基づく検証を踏まえ、9階建ての施設構成を提案している点は高く評価できる。

- ・環境負荷低減や防災性については、自然換気、雨水利用などの各種省エネルギー技術の提案の他、LCCO<sub>2</sub>の低減率を25.9%とする高い数値目標を提示するとともに、災害時における上水や雑用水の十分な確保や非常用発電機の給油配管の二重化など大規模災害時の機能維持策について具体的な提案を行っている。
- ・にぎわい創出の観点において、平和通りに面して大規模なピロティ形式の「県民ひろば」を提案するとともに、県民利用・商業施設との連携、通り抜け動線に沿った各施設の配置、平和通りからスクランブル交差点に至るシンプルな動線など、効果的な提案である点が評価できる。
- ・一方で、外観の単調さ等について、今後の課題とする意見も出された。また、ユニバーサルデザインについて、今後の事業実施に際して更にきめ細かな検討が望まれるとの意見があった。

#### **ウ 防災新館維持管理業務に関する事項**

- ・実施体制については、開催頻度の高い連絡会議等により関係者間で情報を共有する体制を確保し、円滑な運営に取り組む点は評価できる。
- ・執務室や共用部の使用時間帯に合わせた空調・照明の運用方法の確立など無駄のないエネルギー管理計画や、CO<sub>2</sub>削減に関する省エネルギー目標の設定などの取り組みに積極性がある。

#### **エ 防災新館運營業務に関する事項**

- ・開業前の早期から、マーケティング調査を開始し、販売商品等を検討するとともに、業務従事者への山梨に関する知識教育を行うなど、県産品の販売促進や観光物産の情報発信が期待できる。
- ・ピロティ（平和通り側の2階までの吹き抜けスペース）を活用した「県民ひろば」において、イベントを開催するなど、集客や情報発信に工夫が見られる。
- ・県民利用・商業施設の運営について、室内での大規模なパブリックビューイング（観戦イベント）といった取り組みを提案した点が評価できるとともに、周辺の通りからも観戦できることにより、歩行者を引き寄せる効果も期待できる。

#### **オ 地元経済への配慮に関する事項**

- ・多数の地元企業に関心を持っていることが伺え、地域経済への波及効果が期待される。
- ・幅広い業種の県内企業から調達する計画となっており、地域経済への配慮がな

されている。

- ・高齢者・女性、障害者の採用など、県内の雇用の創出に配慮が見られる。
- ・産業廃棄物については、「山梨県環境整備センター」で処理する計画であり、自県内処理に配慮が見られる。

## (2) YBSMグループ

### ア 事業の実施体制・安定性に関する事項

- ・事業者設立計画について、代表企業である大成建設㈱が出資構成の43%を占める一方、県内企業5社が構成員として出資しており、県内企業の意見を本事業に反映させようとの配慮や県内企業との強い協力体制を確保しようとする姿勢が伺われる。さらに、県内出資企業は、各分野の実績豊富な企業であり、安定した事業実施体制を確保する上で評価できる。
- ・事業スケジュールの適切性について、SPC設立までの準備が十分になされ、また、全体の流れを把握した上で、各段階における手順が明確化されている点が評価できる。
- ・業務の実施体制について、協議会を早期に準備した上で設置し、各分野別の連携について検討が行われている。また、モニタリングに監査法人、税理士、金融機関以外の第三者機関を介入させることで客観性が担保され、山梨県が行うモニタリングの実効性の確保に資するものとして評価できる。

### イ 防災新館整備業務に関する事項

- ・建物を11階建てで構成しているほか、全体的に県の基本計画に沿った提案となっている。また、ユニバーサルデザインや、執務室に柱を出さない計画、床荷重の余裕等による品質の確保、ビル風のシミュレーションに基づく風害の低減等において評価できる部分がある。
- ・環境負荷低減や防災性についても、LED照明の積極的な採用や自然換気、井水の雑用水及び空調への利用などの各種省エネルギー技術の提案、駐車場以外の全機能を免震層の上部に配置することによる防災性能の向上など、多彩な提案内容を盛り込んでいる点が評価されたが、一方で、数値目標の提示などの具体性や明確さに欠けている点が指摘された。
- ・にぎわいの創出においては、建物内に2層吹抜けのオープンスクエアを設けるなど、創意工夫を凝らした提案となっているが、各施設の配置や動線計画において、施設間の連携が弱く、通り抜け動線がわかりにくいなどの点が指摘された。

#### **ウ 防災新館維持管理業務に関する事項**

- ・勤務シフトの調整では対応しきれない緊急時の人員体制については、更なる検討が必要であるが、災害時における給水・給油マニュアルの策定など具体的な提案があり評価できる。
- ・利用者の声の把握や苦情・問い合わせへの対応方策が能動的であり、また共用物の管理については積極性が伺え評価できる。

#### **エ 防災新館運營業務に関する事項**

- ・警備業務において、女性警備員を配置することによる女性に配慮した警備体制や、重点警戒箇所等を効率的に警備する工夫が提案されており評価できる。
- ・独立採算事業について、柔軟な人員配置を行うなどの運営体制は評価できるが、需要予測の実現性を懸念する意見もあった。
- ・「オープンカフェ」において、昼夜異なる収益性のある事業を予定している点は評価できる。

#### **オ 地元経済への配慮に関する事項**

- ・県内企業をSPCの株主として経営参加させている点において、地元の意見を反映させようとの配慮が伺える。
- ・幅広い業種の県内企業から調達する計画となっており、地域経済への配慮がなされている。
- ・高齢者・若年者、障害者の採用など、県内の雇用の創出に配慮が見られる。
- ・吹き抜け空間であるオープンスクエアに県産材を利用したコーナー「情報の森」を設け、県産材に関する情報提供を行うなど、県産材のPRに力点をおいている点は評価できる。