

平成27年 1月 7日

高浜市長 吉岡 初浩 殿

高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会

委員長 松山 明



審査結果報告

高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会は、応募者から提出された事業提案書について、書類審査及びヒアリングを行った結果、「最優秀提案」及び「優秀提案」を次のとおり選定したので報告します。

記

- 【最優秀提案】 参加受付番号 01
代表企業 大和リース株式会社名古屋支店

- 【優秀提案】 参加受付番号 02
代表企業 豊田産業株式会社



高浜市役所本庁舎整備事業 事業者選定結果報告書

平成27年1月7日

高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会

高浜市は、耐震性能不足と老朽化が著しい現市役所本庁舎について早急に対応する必要があることから、平成26年1月に市民との協働や民間事業者が有する能力、ノウハウの活用を前提とする新たな事業手法を取り入れていくとした内容とする「新しい地域活動拠点の形成を目指して」と題する基本方針を公表した。

高浜市役所本庁舎整備事業は、この基本方針に基づき、整備コストや将来の維持管理コストの低減を図るとともに、行政を取り巻く環境評価への対応や施設の有効活用を実現するために、保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた事業者のノウハウを最大限活用した新たな事業方式の提案を求めるものである。

高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会は、本事業を実施するにあたり、提案を行う事業者の資格及び提案内容について厳正かつ公平に審査するため、平成26年6月に設置された。

本委員会は、参加表明した2つのコンソーシアムから提出された事業提案書について、12月8日開催の第2回高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会において、応募者からのプレゼンテーション及びヒアリングを行った。

そして、平成27年1月7日開催の第3回高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会において、第2回のプレゼンテーション及びヒアリングによる評価結果を基に、委員合議により、最優秀、優秀提案を選定した。

なお、審査経過及び講評は、別紙に記載したとおりである。

記

最優秀 参加受付番号 1
 代表企業 大和リース株式会社名古屋支店

優秀 参加受付番号 2
 代表企業 豊田産業株式会社

平成27年1月7日
高浜市本庁舎整備事業者選定委員会
委員長 松山 明

1 高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会

委員構成

分野	氏名	所属等	備考
都市計画	松山 明	中部大学准教授	委員長
建築	恒川 和久	名古屋大学准教授	
PFI	小川 光	名古屋大学教授	
法務	上田 敏喜	弁護士	
行政	神谷 坂敏	高浜市副市長	職務代理者

2 選定経過

(1) 参加表明書の提出

① 提出状況

平成26年8月11日に募集要項等を公表したところ、参加表明書の提出期限である9月29日までに、次の2つのコンソーシアムから参加表明書が提出された。

- ・代表企業 大和リース株式会社名古屋支店
- ・代表企業 豊田産業株式会社

② 参加資格の確認

提出された参加表明書について、事務局（市役所総務部行政グループ）において、高浜市役所本庁舎整備事業募集要項に基づき、2つのコンソーシアムのいずれも応募資格要件を満たしていることを確認した。

(2) 事業提案書の提出

2つのコンソーシアムに対して、参加資格の確認結果を通知したところ、11月28日の提出期限までに、いずれの2つのコンソーシアムからも事業提案書が提出された。

(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

12月8日開催の第2回高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会において、基本的条件の適合審査として書類審査を行い、事前に提出された事業提案書について、2つのコンソーシアムいずれも審査基準の審査項目を満たしていることを確認した。

同日、2つのコンソーシアムから、高浜市役所本庁舎整備事業審査基準書を踏まえ、次の要領によりヒアリングを実施した。

- ・プレゼンテーション及びヒアリングは非公開とし、企業名は出さず事業者提案の受付順に行い、提出者からプレゼンテーションを受けた後、ヒアリングを行った。
- ・1者につきプレゼンテーションは20分以内、ヒアリングは30分以内で実

施した。

(4) 選定結果について

平成27年1月7日開催の委員会において、高浜市役所本庁舎整備事業審査基準書に基づき、各委員の評価ポイントを踏まえ、委員合議により選定を行った。その結果は、次のとおりである。

参加受付番号1 代表企業

大和リース株式会社名古屋支店 評価点 72.44点

参加受付番号2 代表企業

豊田産業株式会社 評価点 61.08点

協議の結果、参加受付番号1を最優秀提案、参加受付番号2を優秀提案として選定した。

4 講評

別紙「高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会審査講評」による。

高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会審査講評

「高浜市役所本庁舎整備事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）は、学識経験者4名、高浜市副市長1名の計5名で構成され、厳正、公正かつ慎重な審査を行った。

本事業は、平成26年1月に公表された「新しい地域活動の拠点を目指して 基本方針」に定める趣旨、基本的な考え方を踏まえ、現行の窓口・事務・会議及び市議会等の機能を20年間にわたり果たすことのできる施設を、定期借家権（施設整備に要する費用を含む每期定額支払い）等により、事業者から賃借することで、市が支払うコストの平準化を図るとともに、事業者は自らの提案に基づき当該施設を活用した地域活動拠点の形成を目指すとしたこれまで事例のない提案を求めるというものである。

また、高浜市が現在取り組んでいる「公共施設あり方計画（案）」の推進プランを具現化する第1歩となる事業であり、その後続く高浜小学校の建替えに合わせた複合化事業に繋げる事業でもある。

事業提案については、2つのコンソーシアムから事業提案書の提出があり、いずれの提案も、現行の庁舎機能を十分果たすことのできる施設であるとともに、休日・夜間・議会休会時等における市民活動での利用等、フレキシビリティの高い庁舎とし、庁舎を核とした市民の多目的利用を図り、地域の核となる施設とすること、他の公共施設機能との複合化及び民間施設との連携等によるぎわいの創出を図るとした基本的な考え方を踏まえたものであった。

また、施設等の条件として、①既存民間施設の活用、②事業者にて用地を確保した上で施設を新築、③現市庁舎敷地を使用して施設を新築とした幅広い条件で提案を求めたことに対し、いずれも③現市庁舎敷地を使用して施設を新築するといった提案であった。

事業提案書を提出された2つのコンソーシアムに対し、限られた時間の中で提案をいただいたことに厚く御礼を申し上げます。

本事業の選定審査は、「資格審査」、「基本的条件の適合審査」、「提案内容の審査」の3段階に分けて実施した。

資格審査及び基本的条件の適合審査については、2つのコンソーシアムのいずれも審査基準を満たしていることを確認した。

提案内容の審査については、書類審査及びヒアリングによる審査とし、「提案内容の審査基準」の評価項目に基づき評価を行った。

参加受付番号1は、提案に際してのコンセプトとして、「資産を活かし、タカハマ

チカラを活かす市庁舎づくり」とし、市民自治の拠点、防災拠点、まちづくりの拠点としたこれからの高浜市を創造する場を提案しており、そのために、

- ①質の高い市民サービスを提供する庁舎
 - ②未来を考えるまちづくりの拠点としての庁舎
 - ③市民の安全安心を支える防災拠点としての庁舎
 - ④資源を活かしてタカハマチカラを活かす設計プロセス
- の4点を重視した庁舎づくりとしている。

窓口はユニバーサルデザインに配慮するとともに、ワンストップ窓口の対応として、クイック窓口とステイ窓口の併用により時間短縮を図るとしている。

いきいき広場との連携としては、こども未来部及び教育委員会をいきいき広場に配置することにより、子どもから高齢者まで対応する福祉・教育の拠点としている。

閉庁時にも使いやすいように市民会議室や情報カフェを別棟配置とし、ここを市民との協働の場として、また、地域密着型の売店としていたるとともに議場を多目的に活用できるようにしている。

参加受付番号2は、提案に際してのコンセプトとして、「安心・安全」、「効率化」、「利便性」の3つのキーワードにより、高浜市民の誇りと集いの場となる市役所づくりとしている。

収益機能については、庁舎とは別棟でコンビニエンスストアを計画している。

いきいき広場との連携では、議会機能をいきいき広場3階に集約するとともに、こども未来部を配置、1階には教育委員会を配置する計画となっている。

庁舎機能では、3階を会議室フロアとし、閉庁時に3階会議室を地域に開放することを考慮して管理区画を設けている。

事業提案にかかる選定審査については、高浜市役所本庁舎整備事業審査基準書の提案審査の評価項目により評価を行ったが、評価のポイントとして、評価項目の事業計画及び施設計画に重きをおいて評価を実施した。また、今回の選定審査では、書類審査及びヒアリングによる評価を実施した後、選定委員会での合議により最優秀提案を選定した。

個別講評 参加受付番号1

事業計画においては、PFI 事業実績が豊富であること、資金調達が自己資金によること、多くの高浜市内企業から意向表明書等を取得していること、20年間行政サービスを提供するためのリスク分担を詳細に検討した上で提案がなされており事業の安定性が見込めることなどが高く評価された。

施設計画においては、これまで多くの市庁舎を設計してきた実績を活かし、市民自治の拠点、防災拠点、まちづくりの拠点としたこれからの高浜市を創造する場を提案し、来庁者の動線を考慮した配置計画となっていること、防災拠点としての機能が活

かされた配置がされていること、いきいき広場との連携でこども福祉の観点を踏まえた配置を計画していることなどが評価された。地場産業の瓦の情報発信がおこなえる情報カフェを設置し、にぎわいの創出につなげていることは評価されたが、収益機能の役割が低いという委員からの指摘があった。

維持管理・運営計画においては、市民による情報カフェの運営や地域産業連携フォーラムなど具体性のない提案となっていることに対して、関係者との調整が今後必要であるという委員からの指摘があった。

スケジュールやリスク管理面の一部に疑問もあり不安視されたが、ヒアリングにより、適切な対応が可能であると判断された。総合的にバランスのとれた提案となっていることが評価され、最優秀者に選定された。提案の実現に向けて、市民や市内商工事業者・関係団体、職員の意見を十分に取り入れ、さらなる内容のブラッシュアップと課題の解決を期待したい。

個別講評 参加受付番号2

事業計画においては、庁舎施設の管理実績が豊富であること、市の年間支払額の平準化がなされていることなどが評価された。資金調達内訳の自己資金が少ないことが不安視されたが、ヒアリングにより、適切な対応が可能であると判断された。

施設計画においては、業務の効率化を考慮した提案であるとともに、にぎわいの創出・収益施設としてコンビニエンスストアを配置、庁舎3階に集約した会議室を閉庁時の市民利用に供するなどの提案が評価された。

しかし、民間建築とは違った性質をもつ市庁舎にあっては、ユニバーサルデザインへの配慮、市民目線での動線、配置計画とすることが必要であること、コンビニエンスストアを庁舎前に配置したことは庁舎としてのあり方を問われるという委員からの指摘があった。

また、議会機能をいきいき広場に配置することは、かえって業務に支障をきたすという委員からの指摘があった。ヒアリングにおいても議会機能をいきいき広場に配置する積極的な理由が説明されなかったことは残念であった。

維持管理・運営計画においては、多目的活用ゾーンやいきいき広場の管理運営も含めていること、庁舎3階の倉庫・会議室の集約化による空調負荷の低減策などの提案が評価された。

最優秀提案と比較し、施設計画において説得力の欠けることにより、次点の優秀提案となった

いずれの提案も、限られた事業費、スケジュールの中で、市側からの求めに対し、貴重な時間を費やして真摯に努力していただいたことに感謝を申し上げる。

最優秀提案に選定されたコンソーシアムには、ワークショップを開催して職員等の意見を反映するという提案もあることから、今後、市側も積極的にコンソーシアムと連携を図り、運営面での調整を含め、協議を進めていただきたい。新たな事業方式と

して、全国の自治体が抱えている公共施設の老朽化問題対策の先進事例の一つとして、また、今後の高浜市の公共施設のあり方の推進力となることを期待するものである。