

# 大宮区役所新庁舎整備事業

## 審査講評

さいたま市PFI等審査委員会



さいたま市PFI等審査委員会は、平成27年11月16日に公告された大宮区役所新庁舎整備事業の総合評価一般競争入札に係る事業者提案について審査を行ってきました。

この度、当委員会による審査が終了し、最優秀提案者を選定しましたので、ここに審査結果を報告します。

平成28年4月1日

さいたま市PFI等審査委員会  
委員長 安登 利幸

さいたま市PFI等審査委員会

**【常任委員】**

委員長 安登 利幸（亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科 教授）  
委員 石川 恵子（日本大学経済学部 教授）  
大西 律子（目白大学社会学部地域社会学科 教授）  
倉斗 綾子（千葉工業大学工学部デザイン科学科 准教授）  
中村 欣央（株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長）

**【大宮区役所新庁舎整備事業における臨時委員】**

作山 康（芝浦工業大学システム理工学部環境システム学科 教授）  
小島 鉄朗（さいたま市大宮区役所 区長）  
榎本 寛（さいたま市教育委員会事務局 中央図書館長）

※平成28年3月28日時点

## 1 さいたま市PFI等審査委員会での審議経過

本事業におけるさいたま市PFI等審査委員会（以下「委員会」という。）での審議経過は、次のとおりである。

### 委員会の審議経過

日付	内容
平成27年7月21日	平成27年度第1回委員会 (事業内容説明)
平成27年8月6日～10日	実施方針及び要求水準書(案)の委員個別説明
平成27年8月28日	実施方針及び要求水準書(案)の公表
平成27年10月20日	平成27年度第2回委員会 (特定事業の選定、落札者決定基準等に関する審議)
平成27年11月16日	特定事業の選定の公表、入札公告
平成28年2月19日	入札書及び提案書の受付
平成28年2月25日	提案書(副本)について各委員に送付
平成28年3月28日	平成27年度第4回委員会 (提案書審査・最優秀提案者の選定)

## 2 審査結果

### (1) 基礎審査

大宮区役所新庁舎建設準備室において、各入札参加者の提案書に記載された内容が、落札者決定基準に示す必須項目を満たしているかについて基礎審査が行われ。その結果、全ての入札参加者の提案内容が要求水準を満たしていることが確認され提案書が委員会委員に送付された。

### (2) 提案審査

委員会において、各入札参加者の提案書に記載された内容について、提案審査を行った。

#### ア 審査項目（審査項目、評価の視点、配点）

審査項目	主な評価の視点	配点
<b>1. 事業方針及び体制に関する事項 (b)</b>		90 点
(1) 本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を十分理解し、市が重要と考える事項を踏まえていること。その上で、独自の視点を持ち明確な考えがあるか。</li> <li>・設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための方針が示されているか。</li> </ul>	20 点
(2) 事業実施体制の構築能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業を統括する企業が明確になっているか。</li> <li>・本事業を統括する責任者が明確になっているか。</li> <li>・代表企業、各構成員及び協力企業の役割分担が本事業の遂行に当たり、十分に見合っているか。</li> </ul>	20 点
(3) 地域経済への配慮		50 点
① 設計・建設段階での配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業との協力や地元人材の雇用、地元資材調達など、地域経済の活性化等について、適切かつ具体的な提案が示されているか。</li> </ul>	35 点
② 維持管理・運営段階での配慮		15 点
<b>2. 設計、建設・解体業務及び施設計画に関する事項 (c)</b>		275 点
(1) 各業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、基本方針を十分理解した取組方針となっているか。</li> </ul>	10 点
(2) 各業務に関する実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設・解体及び工事監理の実施体制が適切であるか。</li> <li>・本市との十分な連絡・連携が図れ、柔軟に対応できる体制となっているか。</li> <li>・設計から建設・解体に至るまでの全体業務工程が適切か。</li> </ul>	10 点

(3) 施設全体計画		180 点
建物配置計画、 アプローチ計 ① 画、駐車場・駐 輪場計画、外構 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境と調和し、市民に広く開かれた計画となっているか。</li> <li>・建物内外の空間に一体的な賑わいの創出を可能とする提案となっているか。</li> <li>・駐車場等への車の進入・退出は歩行者への安全性や公道上への滞留等に配慮された計画となっているか。</li> <li>・外構は周辺敷地との連続性、一体性に配慮され、誰もが自由に利用できる賑わいや憩いのための空間として計画されているか。</li> </ul>	40 点
ゾーニング・動 ② 線計画、断面計 画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設毎の運営形態、開庁・開館時間帯等の使用状況を踏まえた管理が可能な計画となっているか。</li> <li>・多施設が複合することの利点が生かされた合理的で効率的な計画であり、多様な利用者にとり分かりやすい施設配置・空間構成となっているか。</li> <li>・利用者の利便性や各部門、諸室の特性に合わせた階構成、ゾーニングとなっているか。</li> <li>・各施設の連携により利用者の交流やふれあいが生まれる等、複合化による相乗効果が得られる計画となっているか。</li> <li>・利用者動線とサービス動線が明確に区分されているとともに多人数の利用者が安全に避難、移動できる分かりやすい計画となっているか。</li> </ul>	50 点
外観計画、内外 ③ 装計画、サイン 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・氷川参道や周辺環境と調和が図られ、大宮のシンボル性を併せ持ち、大宮の歴史を感じさせる風格のある外観となっているか。</li> <li>・長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃・経常的修繕等の維持管理に配慮した仕上げ材が選定されているか。</li> <li>・執務室は将来的なレイアウト変更などフレキシビリティに配慮した内装となっているか。</li> <li>・分かりやすく統一されたサイン計画、多様な情報発信ができる計画となっているか。</li> </ul>	40 点
④ 環境配慮計画、 設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物のライフサイクル全般にわたり省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮された、環境保全に寄与できる計画となっているか。</li> <li>・LCC02 の削減に配慮した計画となっているか。</li> <li>・自然エネルギー等の活用について来庁者への環境</li> </ul>	30 点

	啓発に役立つとともに、維持管理費とのバランスに配慮した計画となっているか。	
⑤ 防災計画、防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の行政機能の維持及び防災中核拠点として機能するための配慮が十分された提案となっているか。</li> <li>・インフラ途絶時等にも地域防災拠点として機能することができるよう配慮された計画となっているか。</li> <li>・防災、防犯、危険予防等の安全計画に配慮された計画となっているか。</li> </ul>	10点
⑥ 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体から新築に至るまでの施工手順が効率的であり、工期の短縮や仮設計画の合理化・効率化が図られた提案となっているか。</li> <li>・近隣住民や周辺利用者等、また氷川参道や山丸公園等の周辺環境に配慮した施工計画となっているか。</li> </ul>	10点
(4) 各機能計画		75点
① 庁舎機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や職員の利便性に配慮した諸室配置となっているか。</li> <li>・共用諸室やスペースを効率的に配置しているか。</li> <li>・市民も利用する会議室等は、市民や職員の動線・管理に配慮した配置計画となっているか。</li> <li>・執務室は職員が効率的かつ快適に執務ができるよう配慮されたレイアウトとなっているか。</li> </ul>	25点
② 図書館機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開架スペースは視認性の高いオープンな空間形成がなされているか。</li> <li>・子供から高齢者までが利用しやすい施設計画となっているか。</li> <li>・(仮称)ふれあいスペースとの連携に配慮した計画となっているか。</li> </ul>	25点
③ 交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎機能や図書館機能と連携し、賑わいやくつろぎを創出できる空間を形成しているか。</li> <li>・フリースペースや展示スペースは様々なイベントにも柔軟に利用できる空間となっているか。</li> <li>・カフェ・コンビニは内外からの利用者に配慮した位置であり、また周囲の景観についても配慮した提案となっているか。</li> </ul>	25点

3. 維持管理業務に関する事項 (d)		70 点
(1) 各業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務の取組方針は明確かつ適切なものとなっているか。</li> <li>建築材料や設備機器の耐久性、これらに係る経済性の向上に関する考え方及び計画が示された適切な提案となっているか。</li> <li>本市の「市有建築物の保全に係る基本的な考え方」を考慮した提案がなされているか。</li> <li>事故や災害等の未然防止及び発生時の対応について考慮した提案がなされているか。</li> </ul>	10 点
(2) 各業務に関する実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務の分担及び責任の所在が明確な維持管理体制となっているか。</li> <li>指示系統が明確になっているか。</li> <li>本市との連絡を密にとることができる体制となっているか。</li> <li>事故や災害等が発生した際、迅速な対応、利用者の安全確保、本市との協力が可能な体制となっているか。また、運営管理業務との迅速な連携が期待できるか。</li> <li>サービスの質の維持において有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が提案されているか。</li> </ul>	10 点
(3) 業務計画		50 点
① 施設の保守管理に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象ごとの点検、保守、経常的修繕（補修）や管理等の計画が具体的で適切になっているか。</li> <li>業務ごとの人員体制が明確になっており、かつ適正な人員数、有資格者の適切な配置になっているか。</li> </ul>	10 点
② 警備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>セキュリティレベルに応じた人的警備と機械警備の組み合わせが適切で十分な効果が見込めるものか。</li> <li>警備の適切性と利用者の利便性を両立する方策が提案されているか。</li> </ul>	10 点
③ 修繕、更新業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的な視点を踏まえ、本事業期間の修繕及び更新に関する計画が具体的で適切になっているか。</li> <li>事業終了時の本施設の状態に関して考慮した提案がされているか。</li> </ul>	30 点

4. 運營業務に関する事項 (e)		105 点
(1) 各業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新大宮図書館運営と（仮称）ふれあいスペース運営、カフェ等との連携により、子供から高齢者までの幅広い利用者層の交流が図れ、賑わいの創出に寄与するためのサービス方針が明確に示された提案となっているか。</li> <li>・地域文化を踏まえた独自性のある提案がされているか。</li> <li>・本施設の各機能との連携を踏まえ、利用者の利便性に配慮した開館日、開館時間等が提案されているか。</li> <li>・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実行性及び創造性が期待される提案となっているか。</li> <li>・利用者ニーズの変動や要望に柔軟な対応ができる提案がされているか。</li> </ul>	10 点
(2) 各業務に関する実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の分担及び責任の所在が明確な運営体制となっているか。</li> <li>・指示系統が明確になっているか。</li> <li>・本市との連絡を密にとることができる体制となっているか。</li> <li>・事故や災害等が発生した際、迅速な対応、利用者の安全確保、本市との協力が可能な体制となっているか。また、維持管理業務（警備、運転・監視）との迅速な連携が期待できるか。</li> <li>・サービスの質の維持において有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が提案されているか。</li> </ul>	10 点
(3) 大宮図書館運營業務		50 点
① 運営方針、開館日・開館時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・さいたま市図書館条例やさいたま市図書館ビジョン等を踏まえるとともに、市民のニーズに応え、多くの人々が利用しやすい図書館となるよう、運営方針や開館日・開館時間等に工夫がみられるか。</li> </ul>	5 点

<p>② 運営体制、職員の資質及び研修</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方針に沿った図書館運営を実施するために、必要な資格、十分な業務経験を持つ図書館館長、業務担当者が確保されているか。</li> <li>・職員配置等の工夫により、継続的かつ効率的な運営体制がとられているか。</li> <li>・職員の質の向上に寄与するような具体的かつ効果的な採用、研修の計画が立てられているか。</li> </ul>	<p>15 点</p>
<p>③ 図書館業務、利用者意見の反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用サービス（サービスカウンター担当業務、レファレンスカウンター担当業務、児童カウンター担当業務、文学資料室担当業務等）、資料整理業務等において、優れた提案がなされているか。</li> <li>・文学資料室の運営について優れた提案がされているか。</li> <li>・利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みについて、優れた提案がされているか。</li> </ul>	<p>15 点</p>
<p>④ 新規サービス等の提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネス支援や子育て支援などの新規サービスについて優れた提案がされているか。</li> <li>・ICT機器等の活用について優れた提案がされているか。</li> <li>・魅力ある行事や展示について優れた提案がされているか。</li> <li>・新規登録者、資料貸出数、来館者の増加について優れた提案がされているか。</li> </ul>	<p>15 点</p>
<p>(4) (仮称) ふれあいスペース運営業務</p>		<p>20 点</p>
<p>① 施設貸出業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者のニーズを的確に把握し、利便性に十分配慮した提案がなされているか。</li> <li>・施設の利用率向上に効果的な広報活動及び受付体制の工夫がみられるか。</li> </ul>	<p>10 点</p>

<p>② イベント開催業務（要求及び提案事業）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域連携拠点の形成に寄与するために賑わいの創出が期待できる内容の提案となっているか。</li> <li>・独創的かつ魅力的なプログラム等の提案がされていて、施設全体の利用促進・活性化効果が期待できる内容の提案となっているか。</li> </ul>	<p>10 点</p>
<p>(5) その他運営業務</p>		<p>15 点</p>
<p>① カフェ運営業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新大宮図書館や（仮称）ふれあいスペース等との連携により、賑わいやくつろぎを創出し、本施設のコンセプトに寄与するよう創意工夫・魅力ある運営が期待できる内容の提案となっているか。</li> </ul>	<p>10 点</p>
<p>② コンビニ運営業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者のニーズ把握と改善等に対する工夫があり、利便性向上（営業時間が長い等）が期待できる内容の提案となっているか。</li> </ul>	<p>5 点</p>
<p><b>5. 事業計画に関する事項 (f)</b></p>		<p>50 点</p>
<p>(1) 資金調達の確実性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資金が相応に準備されている確実性の高い資金計画となっているか。</li> <li>・事業に関して金融機関等との融資に係る合意状況について、関心表明以上のものを得ているか。</li> </ul>	<p>10 点</p>
<p>(2) 事業計画の確実性及び安定性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収支の根拠が明確かつ妥当であるか。</li> <li>・適切な採算性を確保し、無理のない収支計画となっているか。</li> <li>・事業期間を通じ事業を確実に遂行していくに足り得るよう、適切な余裕金等を確保した資金計画となっているか。</li> <li>・予期せぬ事態による運転資金不足への対応が具体的かつ合理的な提案となっているか。</li> </ul>	<p>20 点</p>
<p>(3) リスク管理の方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加者内において適切なリスク分担がなされているか。</li> <li>・各リスクについて具体的かつ適切なリスク管理に係る方針が提案されているか。</li> <li>・事業者において負担するリスクについて、顕在化した時の対応策が具体的かつ適切に検討されているか。</li> </ul>	<p>20 点</p>

<b>6. その他 (g)</b>		10 点
(1) 総合性	・各提案書に記される内容に整合性があり、また相乗効果を発揮することで、魅力的な施設としての提案がなされているか。	5 点
(2) 審査項目にない提案	・本審査項目及び評価の視点に含まれない優れた提案がなされているか。	5 点
<b>定性的内容に関する事項 小計</b>		<b>600 点</b>
<b>入札価格に関する事項</b>		<b>400 点</b>

#### イ 提案審査結果

各入札参加者の加点審査項目ごとの得点を合計し、表1のとおりの結果となった。

〈表1〉 提案審査結果

審査項目	配点	提案番号1425 委員会評価	提案番号1545 委員会評価
<b>1 事業方針及び体制に関する事項</b>			
(1) 本事業に関する基本的な考え方	20点	11.00	12.00
(2) 事業実施体制の構築能力	20点	12.00	13.00
(3) 地域経済への配慮	① 設計・建設段階での配慮	35点	19.25
	② 維持管理・運営段階での配慮	15点	12.00
<b>2 設計、建設・解体業務及び施設計画に関する事項</b>			
(1) 各業務に関する基本的な考え方	10点	5.50	5.50
(2) 各業務に関する実施体制	10点	6.00	6.50
(3) 施設全体計画	① 建物配置計画、アプローチ計画 駐車場・駐輪場計画、外構計画	40点	26.00
	② ソーニング・動線計画 断面計画	50点	32.50
	③ 外観計画、内外装計画 サイン計画	40点	24.00
	④ 環境配慮計画 設備計画	30点	16.50
	⑤ 防災計画 防犯計画	10点	5.50
	⑥ 施工計画	10点	5.50
(4) 各機能計画	① 庁舎機能	25点	13.75
	② 図書館機能	25点	16.25
	③ 交流機能	25点	15.00
<b>3 維持管理業務に関する事項</b>			
(1) 各業務に関する基本的な考え方	10点	6.00	6.00
(2) 各業務に関する実施体制	10点	6.00	6.00
(3) 業務計画	① 施設の保守管理に関する業務	10点	7.00
	② 警備業務	10点	7.00
	③ 修繕、更新業務	30点	18.00
<b>4 運営業務に関する事項</b>			
(1) 各業務に関する基本的な考え方	10点	6.50	7.00
(2) 各業務に関する実施体制	10点	6.50	6.00
(3) 大宮図書館運営業務	① 運営方針、開館日・開館時間	5点	3.50
	② 運営体制、職員の資質及び研修	15点	11.25
	③ 図書館業務、利用者意見の反映	15点	9.00
	④ 新規サービス等の提案	15点	9.75
(4) (仮称)ふれあいスペース運営業務	① 施設貸出業務	10点	6.50
	② イベント開催業務(要求及び提案事業)	10点	6.00
(5) その他運営業務	① カフェ運営業務	10点	7.00
	② コンビニ運営業務	5点	3.25
<b>5 事業計画に関する事項</b>			
(1) 資金調達の確実性	10点	6.50	6.50
(2) 事業計画の確実性及び安定性	20点	12.00	13.00
(3) リスク管理の方針	20点	12.00	11.00
<b>6 その他</b>			
(1) 総合性	5点	3.25	3.00
(2) 審査項目にない提案	5点	3.00	2.50
<b>定性的事項に関する評価点(性能点): 600点満点</b>		<b>379.25</b>	<b>372.50</b>
<b>入札価格(円: 税抜)</b>		<b>18,318,779,264</b>	<b>18,795,279,131</b>
<b>価格点: 400点満点</b>		<b>400.00</b>	<b>389.86</b>
<b>総合計(性能点+価格点)</b>		<b>779.25</b>	<b>762.36</b>

#### ウ 最優秀提案者の決定

提案審査による総合点を確定後、委員会は、市より入札書及び入札参加者名が明記されている提案書（正本）の提示を受け、提案番号1425及び提案番号1545の入札参加者名等を確認した。

##### 提案番号1425

入札参加者グループ名	: 大成建設グループ
代表企業	: 大成建設株式会社
入札価格	: 18,318,779,264 円

##### 提案番号1545

入札参加者グループ名	: 清水建設グループ
代表企業	: 清水建設株式会社
入札価格	: 18,795,279,131 円

これらにより、委員会は、提案番号1425（大成建設グループ）を最優秀提案者として選定したことを、さいたま市長に答申することを決定した。

### 3 審査講評

#### (1) 各審査項目の講評

審査項目ごとの評価内容は以下のとおりであった

##### 1. 事業方針及び体制に関する事項

(1) 本事業に関する基本的な考え方	
1 4 2 5 提案 番号	○事業の基本方針（「区民に開かれ、利用しやすい施設」「複合化による相乗効果・交流の創出」「大宮のシンボル施設」「情報発信機能の充実」「防災機能の充実」「耐久・持続性への配慮」「環境への配慮」）に対し、明確で独創的な提案が示されている。その一方で斬新な建築計画であるため、公共施設としての使いやすさに課題があると感じられる部分もある。
1 5 4 5 提案 番号	○事業の基本方針（「区民に開かれ、利用しやすい施設」「複合化による相乗効果・交流の創出」「大宮のシンボル施設」「情報発信機能の充実」「防災機能の充実」「耐久・持続性への配慮」「環境への配慮」）に対し、バランスのとれた提案が示されている。市民と区役所職員の両方が使いやすいように配慮された建築計画であり、安定的な維持管理・運営ができると感じられた点は特に評価できる。
(2) 事業実施体制の構築能力	
1 4 2 5 提案 番号	○PFIの事業実績に基づいた実施体制に安定感があり、事業の確実な遂行が見込まれる。
1 5 4 5 提案 番号	○PFIの事業実績に基づいた実施体制に安定感があり、事業の確実な遂行が見込まれる。継続した業務改善の取組の内容は特に評価できる。
(3) 地域経済への配慮	
1 4 2 5 提案 番号	○設計・建設段階及び維持管理運営段階ともに地域経済への配慮が提案されている。特に建設工事における地元企業の活用の内容や天井ルーバーや庁舎窓口カウンターの一部に埼玉県産材を活用するなど具体的に示され、提案が明確であった点は特に評価できる。
1 5 4 5 提案 番号	○設計・建設段階及び維持管理運営段階ともに地域経済への配慮が提案されている。多くの企業・団体からの関心表明書が添付され、特に学校や団体等と連携した文化イベントの開催、市内高校生のインターシップ受け入れを積極的に実施など、運営段階での提案に工夫があった点は特に評価できる。

## 2. 設計、建設・解体業務及び施設計画に関する事項

(1) 各業務に関する基本的な考え方	
1 4 2 5 5 号	○概ね、本事業の目的、基本方針を十分理解した取組方針となっており、計画敷地の状況や地域環境を生かしながら、事業を効率的かつ安全に行う配慮が感じられる。
1 5 4 5 5 号	○概ね、本事業の目的、基本方針を十分理解した取組方針となっており、計画敷地の状況や地域環境を生かしながら、事業を効率的かつ安全に行う配慮が感じられる。
(2) 各業務に関する実施体制	
1 4 2 5 5 号	○設計や施工の実績が明確に示され、十分な実施体制となっている。
1 5 4 5 5 号	○設計や施工の実績が明確に示され、十分な実施体制となっている。設計、解体、建設、工事監理それぞれについてどのようなマネジメントを行うのかが具体的に示されている点は特に評価された。
(3) 施設全体計画	
1 4 2 5 5 号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物を高層化し建築面積を小さくすることで、敷地の使い方に余裕があり、アプローチや全体像が明確であることから、周辺環境と調和し、市民に開かれた計画とする意図が読み取れる。一方で氷川参道側の空地やアプローチについては、敷地範囲を超える提案となっている点は課題である。</li> <li>○階の違う庁舎機能と図書館機能をらせん状にステップアップさせた空間でつなぐ交流機能は斬新かつ魅力的であり、新たな賑わいの場としてのイメージができる。一方で段差のある空間はユニバーサルデザイン上の課題は残る。また、図書館とカフェが遠い。</li> <li>○絹糸を纏った織枠をモチーフとした有孔折板のルーバーで覆われた外観はわかりやすいデザインであり、氷川参道に対するシンボル性や周辺との調和も感じられる。また、木を多く使った内装も評価できる。</li> <li>○大きな吹抜け空間になっているため、図書館への騒音と空調に関してはやや懸念が残る。</li> <li>○1階交流スペースを災害時の帰宅困難者スペースとしている点は特に評価された。</li> <li>○施工においては超低騒音型重機の積極的な採用を明記している点は特に評価された。</li> </ul>

1 5 4 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○敷地全体を大きく使い、分棟型のような機能構成を大屋根で覆った計画であり、1階の庁舎床面積が広くワンストップ窓口は魅力的だが、その分、図書館が狭くなっている点は課題である。</li> <li>○図書館機能は光の道を挟んだ別棟になっており明快であるが、上下階に分かれているため使い勝手に課題があるように感じられた。また、図書館の本をカフェに持ち込めるとなっているが、通路を挟んでカフェに持ち込むのは運営上好ましいとは言えない。</li> <li>○外観については大きな庇が氷川参道にふさわしい「和」の表情をつくりだし、風格がある。</li> <li>○張り出した庇が日射抑制、太陽光パネル、壁面の汚れ防止など多様な機能を兼ねている点は評価できる。</li> <li>○災害時に全館のトイレが使用可能である点は特に評価された。</li> </ul>
------------------------------	---

(4) 各機能計画	
1 4 2 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○庁舎部分は開放的なつくりで市民に開かれた庁舎と感じられる点は特に評価できる。一方、子育て世代、障害児対応の部署が上層階にあり、エレベーター利用必須であることから、エレベーター待ちが生じる懸念がある。また、開館時間の違いによる動線区分が複雑ではないかと感じられる。</li> <li>○図書館部分は2階メインカウンター周りに自動返却機、予約棚、自動貸出機が集約され、児童コーナーに専用のけやきをテラス設置するなどの点は特に評価された。一方で、2階カウンターの後ろの事務室が丸見えで、壁も無く利用者が自由に出入りできる構造であることや、3・4階の吹抜けは図書館が広く見える利点よりも空調の調整、ローコンサート開催時に音が上がってくる懸念がある。</li> <li>○交流部分はオープンな空間でふれあいスペースとの一体感あり、ラウンジ、待合空間がゆったりしている点は評価できるが、ふれあいスペースのカフェが別棟のため連携しにくい印象がある。また、ガイダンスステップは天井までの壁の仕切りが無いので、話し声が騒音となる懸念がある。</li> </ul>
1 5 4 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○庁舎部分は子育てや障害児対応の窓口を1階に配置する配慮がある。また、会議室が図書間側にあるため、庁舎以外の市民利用の際も利用時間の調整がしやすいと思われる。</li> <li>○図書館部分は低層階にあり、雑誌コーナーと児童コーナーが1階にあるので、高齢者やベビーカーでの利用に配慮されており、文学資料室も来館者に分かりやすい位置にある。また、児童コーナーは仕切られているので音が漏れない。運営としては、カウンター内に小型エレベータを設置しているので1・2階の本の運搬が容易にできるなどの点は特に評価できる。一方、1・2階に二つに分かれているため、広々感が無い。レファレンスカウンターが入口の通路沿いで、椅子も無く、落ち着かない。カフェの可動サッシを開けてオープンにすると、カフェとふれあいスペースとの連携はとれるが、貸出前の図書館の本を持ち込めなくなるなどの懸念がある。</li> <li>○交流機能は、メインエントランスとした広場に面しており、カフェをはじめ、ふれあいスペースとの連携がしやすい点は評価できる。一方で駐車場から展示スペースまでの搬出入ルートが遠いことやワーキングルームがスタディールームと同じ室内にあり、有料の差別化はむずかしいという懸念がある。</li> </ul>

### 3. 維持管理業務に関する事項

(1) 各業務に関する基本的な考え方	
1 4 2 5 提案 番号	○施設の耐久性、経済性、ライフサイクルコスト及び災害時・緊急時を考慮した維持管理の考え方が示されており、各業務に関する基本的な考え方が整理されている。
1 5 4 5 提案 番号	○施設の耐久性、経済性、ライフサイクルコスト及び災害時・緊急時を考慮した維持管理の考え方が示されており、各業務に関する基本的な考え方が整理されている。
(2) 各業務に関する実施体制	
1 4 2 5 提案 番号	○月1回開催の運営協議会を開催し、複数企業の連絡体制の構築や市民参加型モニタリングの実施などが示されている点は評価された。
1 5 4 5 提案 番号	○複合施設管理経験者の配置や地元企業によるバックアップ体制や複層的なセルフモニタリングの実施などが示されている点は評価された。

(3) 業務計画	
1 4 2 5 提案 番号	○図書館の相対湿度40～60%維持により書籍の劣化防止に配慮されている。 ○女性用トイレ・授乳室の巡回を女性警備員が行う配慮がされている。 ○プロジェクトチームによる修繕更新の実施が示されている。
1 5 4 5 提案 番号	○保守管理業務計画は、具体的で信頼性があると感じられる。 ○時間帯ごとの警備体制、方法が示されており実際の警備体制のイメージがしやすい。 ○プロジェクトチームによる修繕更新の実施が示されている。

#### 4. 運營業務に関する事項

(1) 各業務に関する基本的な考え方	
1 4 2 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○図書館とカフェの終了時間が遅いことは市民にとって魅力的である。また、図書館とふれあいスペースの開館時間の統一やカフェ、コンビニの営業時間を拡大している点は特に評価された。</li> <li>○ボランティアによる「ふれんどおおみや」の仕組みづくりの中で、アルディージャ、盆栽、氷川の杜など、地域文化を踏まえたイベントを提案している。</li> <li>○託児サービスの実施や育児コンセルジュの配置、ご意見箱やホームページの投稿機能、市民を交えたモニタリングが提案されている。</li> </ul>
1 5 4 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区役所、図書館の開館時間にふれあいスペース、カフェの営業時間を合わせており、コンビニは24時間営業を提案している。また、カフェに地域情報コーナーを常設するなどの工夫が特に評価された。</li> <li>○子どもから高齢者まで幅広く、賑わいの創出に関わる交流イベントが提案されており、地域住民に配慮した点が特に評価された。</li> <li>○区役所を中心とした地域連携として、地元商店会や企業、団体等と連携し大宮駅周辺やさいたま新都心周辺の施設との相乗効果が提案されている。</li> </ul>
(2) 各業務に関する実施体制	
1 4 2 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民参加モニタリングの導入と活用としてセルフモニタリング委員会に年4回市民参加させることで市民ニーズを運営に反映させる点が特に評価された。</li> </ul>
1 5 4 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○運營業務を総括する構成員の本社が徒歩10分以内であり、事故や災害時に迅速な対応が期待できる点が特に評価された。</li> </ul>

(3) 大宮図書館運營業務	
1 4 2 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○さいたま市図書館ビジョンを踏まえた図書館運営を目指し、取組の具体的な内容を明示しており、利用時間の延長や休館日の短縮など、サービスの向上と利用者層の拡大に努める工夫は特に評価された。</li> <li>○図書館業務経験者をスタッフの70%以上配置し、職員の質の向上とバックアップ体制の維持のための研修制度やフロアマネージャー、地域コンセルジュの配置を行うとしている。</li> <li>○全施設利用者を対象にアンケートを実施し、図書館の潜在的利用者の意見を把握するとともに、利用者懇談会を開催するとしている点は特に評価された。</li> <li>○無料の託児サービス、育児コンセルジュの配置や文学資料コーナーにデジタル化資料の閲覧用タブレットの配置については、市民サービス向上の期待ができる。また、文学イベントの通年開催や文学ボランティア養成講座を開催し、活動の場を提供するなど新規サービスの工夫については特に評価された。</li> </ul>

1 5 4 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○さいたま市図書館ビジョンの4つの基本方針を踏まえて、3つの運営方針に再編して運営を行うとしており、開館時間をふれあいスペース、カフェと合わせていることや休館日の短縮については特に評価された。</li> <li>○職員の配置、運営については、単に資格・経験の有無だけでなく、能力の高い者の配置を行うとしており、特に図書館長には細かい条件を付し、実績を重視し、専任としている。</li> <li>○フロアに責任者を巡回させ、市民サービスの向上と職員の効率を図るとしており、幅広い利用者意見の反映の方法として区内の他の施設及びWebで図書館アンケートを実施し、図書館を利用していない市民の意見を収集するなどの工夫がみられる点は特に評価された。</li> <li>○フロアワークでタブレットを活用して利用案内を行い、外国人利用者にも対応するとしている。</li> </ul>
(4) (仮称) ふれあいスペース運営業務	
1 4 2 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○1Fと2Fそれぞれに貸出用の受付カウンターを設け、諸室の位置に配慮した受け付け体制としている。また、中高生や高齢者の利用にも減免制度を導入し、利用の促進を図るとしている。</li> <li>○「ふれんどおのみや」を活用した具体的なイベントイメージが数多く挙げられており、大宮盆栽美術館、鉄道博物館、地域の団体・企業などと連携してのイベント開催や企画展のテーマと連動し、図書館・カフェでもイベントを開催するとしている点は特に評価された。</li> </ul>
1 5 4 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区役所、図書館と開館時間を統一しているのはコンセプトが明確である。また、利用料金を1時間単位で設定しているのは便利であり特に評価された。</li> <li>○大宮盆栽美術館、鉄道博物館、大宮アルディージャ、元五輪選手、地元の農家などと連携してのイベント開催を行うとしており、地元企業や商店街等と連携し、パンフレット・イベント情報を配置するほか、地域メディアへのイベント情報配信を行うとしている。</li> </ul>

(5) その他運営業務	
1 4 2 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○カフェ・コンビニともに大手フランチャイズであるが営業時間や運営形態を提案に合わせている。</li> <li>○カフェでのシェフによる料理教室の実施、杜のひろばでのJAZZナイト開催、レシピコンテスト優秀作品のカフェでの提供など、賑わいと交流を生む取組みや災害時に簡易食を提供などは特に評価された。</li> <li>○コンビニでは、ふれあいスペースや図書館での企画展に合わせた商品・書籍の設置、図書の返却スペースの設置やピアショップによるパン菓子類の販売など、従来のコンビニにはなかったサービスを多く盛り込んでおり、コンビニをあまり使わない世代の主婦や高齢者にも関心が持たれるのではないかとという点は特に評価された。</li> </ul>
1 5 4 5 提案 番号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○カフェはSPCによる経営としており、ピアショップと連携し、パンの販売を行うとしておいる。また、カフェ内で図書館と連携したイベントの開催やコーヒー教室などの交流イベントを実施するとしている。</li> <li>○コンビニは24時間営業で災害時に物資供給の協力をするとしている。また、環境配慮型災害自動販売機を庁舎内に6台設置するとしている。</li> </ul>

5. 事業計画に関する事項

(1) 資金調達の確実性	
1 4 2 5 提案 番号	○低コストの良質な長期資金借入れを行う計画であり、加えて資本的性格の強い劣後融資を引き受けることにより、資金調達を確実なものにしている。このため事業資金の調達に特段の問題はないと思われる。
1 5 4 5 提案 番号	○低コストの良質な長期資金借入れを行う計画であり、加えて資本的性格の強い劣後融資を比較的多めに設定することにより、資金調達をより確実なものにしている。このため事業資金の調達に特段の問題はないと思われる。
(2) 事業計画の確実性及び安定性	
1 4 2 5 提案 番号	○収支計画及び資金計画は事業期間全体を通じて緻密に作成されている。事業開始後は DSCR がやや低水準で推移するが、それを補完する意味合いで十分な劣後融資枠が設定されており、事業計画の確実性、安定性に特段の問題はないと思われる。
1 5 4 5 提案 番号	○収支計画及び資金計画は事業期間全体を通じて緻密に作成されている。事業開始後は DSCR が比較的余裕ある水準で推移する計画であるが、加えて劣後融資枠も設定されており、事業計画の確実性、安定性に特段の問題はないと思われる。
(3) リスク管理の方針	
1 4 2 5 提案 番号	○合理的なコストで保険に転嫁できるリスクは保険を活用し、各企業の保険に加え、SPCでも保険を付保することで、空白のない保険プログラムを構築した点は特に評価された。
1 5 4 5 提案 番号	○本PFI事業に内在するリスクの分析及びその対応策の評価と保険プログラムの構築等について、保険会社をリスク・保険アドバイザーとして採用。具体的にリスクを抽出し、そのリスクが顕在化した場合の対応策を事前に構築した点が評価された。

6. その他

(1) 総合性	
1 4 2 5 提案 番号	<p>○提案書に記載される各内容に整合性があり、特に大宮区役所を中心とした、図書館、ふれあいスペース、カフェ、コンビニの各運営に工夫が見られ、賑わいの相乗効果が期待できる点は特に評価された。</p>
1 5 4 5 提案 番号	<p>○提案書に記載される各内容に整合性があり、各施設においても安定的に確実な運営が期待できる。</p>
(2) 審査項目にない提案	
1 4 2 5 提案 番号	<p>○計画地が大宮とさいたま新都心の中間位置にすることから、両地区をつなぐことで一つの都心を形成するための重要な場所であることを十分認識しており、大宮の新しい魅力としての地域連携拠点になるかもしれないという期待を感じさせる点は特に評価された。</p> <p>○「ふれんどおおみや」という市民が区役所及び公共施設の運営に直接関わっていく仕組みの提案が新しく、期待したい。</p>
1 5 4 5 提案 番号	<p>○市民や観光客等の移動の利便性向上や近隣施設等への回遊性向上のため、市が進めているコミュニティサイクルの駐輪ポートを敷地内に設置する提案は、本施設の立地条件及び市の施策を十分に理解している。</p> <p>○設計・建設、維持管理・運営の各段階において、関係する企業・団体等から多数の関心表明書を得ており、地域と共に事業を行う姿勢は評価された。</p>

## (2) 総評

大宮区役所新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）は、大宮区役所、大宮図書館、北部建設事務所、北部都市・公園管理事務所、市税事務所等を有する複合施設であり、カフェや交流スペースを併設した大宮区の新たな拠点となる施設である。また、本事業は「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」で示されているように、大宮駅東口周辺の公共施設の再編における、連鎖的まちづくりの第1歩として重要な役割を担っていると言える。このようなことから、さいたま市における、新しい公共施設のあり方の道標として、民間の提案力・技術力を最大限に活用した施設整備が望まれていたところである。

本事業に委員会が関わったのは、実施方針案審議からであるが、実施方針、要求水準書と審議を進める中で、施設整備の基本方針を参加事業者がしっかりと認識でき、よりよい提案が得られるよう申し入れてきたところである。

最終的な入札参加は2グループであったが、双方の提案はいずれもよく練られたものであり、民間の提案力・技術力が十分に発揮されている。短い期間の中で質の高い提案書に仕上げた提案力・技術力を高く評価し、その努力に多大なる敬意を表したい。

両グループの提案は対症的で、コンセプトなどに明確な違いがあったが、双方、質の高い提案であったため、各審査事項ではほとんど点差がつかなかった。

1. 事業方針及び体制に関する事項では、提案番号1545は市民と区役所職員の両方が使いやすいように配慮された建築計画であり、安定的な維持管理・運営ができると感じられたバランス性が評価された。地域経済の配慮については、より地元企業の活用内容が具体的だった提案番号1425が評価された。
2. 設計、建設・解体に関する事項では、提案番号1425の敷地の使い方や独創的な外観デザインが評価された。提案番号1545は大きな庇による環境負荷の低減や1フロアを広くとった区役所部分の計画が評価された。
3. 維持管理業務に関する事項では、提案番号1545の維持管理の人員体制、地元企業によるバックアップ体制や複層的なセルフモニタリングの実施などが評価された。
4. 運營業務に関する事項では、提案番号1425の図書館運営における新たなサービス、「ふれんどおおみや」による具体的なイベント開催イメージやカフェ・コンビニ運営の工夫が評価された。提案番号1545は図書館の運営体制、ふれあいスペースの料金設定などが評価された。
5. 事業計画に関する事項では、提案番号1545の事業計画の確実性・安定性が評価された。提案番号1425はリスク管理の方針が評価された。
6. その他については、提案番号1425は市が考える地域連携拠点となることを期待できる計画で、「ふれんどおおみや」という市民が区役所及び公共施設の運営に直接関わっていく仕組みの提案の斬新さが評価された。

最終的に、僅差で高い評価を得た提案番号1425が、最優秀提案者として選定されたが、安定感という点では提案番号1545も良い提案であり、大宮の地域特性や区民の誇りになるような公共施設としての独自性がみられるとなお良かった。

今後、最優秀提案者は市と事業契約を締結し、事業を実施していくことが予定される。その際には、PFI事業として公共サービスのさらなる向上のため、同グループにおいては、以下の諸点について努めていただけるよう、委員会として期待したい。

#### 【委員会からの要望事項】

- 駐車場・駐輪場計画については、隣接する住宅への配慮及び、公用車の実際の利用状況、駐輪場利用者の利便性を考慮すると、更なる検討が必要と考える。
- 庁舎機能のゾーニング計画については、諸室の配置が実際の利用状況と一致していない点が見受けられた。今後、詳細な設計を行う段階で、市民、職員等の利用者の利便性を向上させるよう、更なる検討が必要と考える。
- 特に、図書館機能及び交流機能について、高齢者や障害者等に配慮した、誰でも利用しやすい施設となるよう、更なる検討を期待する。
- カフェの運営については、独立採算事業であるが、本施設を魅力あるものとするため、図書館機能及び交流機能との連携について、更なる検討を期待する。