

# 安城市中心市街地拠点整備事業

## 審 査 講 評

平成26年1月17日

安城市中心市街地拠点整備事業提案審査委員会



## はじめに

安城市中心市街地拠点整備事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、安城市中心市街地拠点整備事業を実施する民間事業者を公平性、透明性及び客観性をもって選定するため、安城市（以下「市」という。）により平成24年12月12日に設置された。

審査委員会においては、平成24年12月12日の第1回審査委員会から約1年間にわたって「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく実施方針、募集要項等について審議を重ねるとともに、応募者の提案内容について審査を行い、平成25年12月5日に最優秀提案者を選定して、市に対してその結果を報告した。市は審査委員会の審査結果を踏まえ、平成25年12月11日付けで優先交渉権者の決定及び公表を行っている。この審査講評は、最優秀提案者の選定が終了したことを受けて、審査委員会がこれまで行ってきた審議の経過、審査の結果等を取りまとめたものである。

平成26年1月17日

安城市中心市街地拠点整備事業提案審査委員会

委員長 奥野 信宏  
委員 清水 裕之  
委員 中井 孝幸  
委員 三井 浩二  
委員 岩月 隆夫



目 次

<b>1 事業の概要</b> .....	<b>1</b>
(1) 事業名称 .....	1
(2) 事業の目的 .....	1
(4) 立地条件及び対象施設 .....	1
(5) 事業の種類 .....	2
(6) 事業範囲 .....	2
(7) 事業スケジュール .....	3
(8) 事業方式 .....	4
<b>2 審査の方法</b> .....	<b>5</b>
(1) 審査方法の概要 .....	5
(2) 審査体制 .....	5
(3) 審査の手順 .....	5
(4) 審査の内容 .....	7
<b>3 加点項目審査</b> .....	<b>9</b>
(1) 加点項目審査の配点方針 .....	9
(2) 加点項目審査における大項目別の配点 .....	9
(3) 加点審査項目の審査項目及び配点 .....	9
(4) 提案内容の得点化方法 .....	10
(5) 提案価格の得点化方法 .....	10
(6) 総合評価値の算出方法 .....	11
<b>4 審査の経緯及び審査委員会の開催</b> .....	<b>12</b>
(1) 審査の経緯 .....	12
(2) 審査委員会の開催 .....	13
<b>5 審査結果</b> .....	<b>14</b>
(1) プロポーザル参加資格確認審査 .....	14
(2) 提案審査 .....	14
(3) 総合評価値の算出並びに最優秀提案者及び次点提案者の選定 .....	16
<b>6 審査講評</b> .....	<b>18</b>
(1) 各応募者の提案内容に対する審査講評の概要 .....	18
(2) 各応募者の提案内容に対する審査項目ごとの評価 .....	22
<b>7 終わりに</b> .....	<b>40</b>



# 1 事業の概要

## (1) 事業名称

安城市中心市街地拠点整備事業（以下「本事業」という。）

## (2) 事業の目的

市は、平成23年に中心市街地活性化基本計画を策定し、「にぎわいのある都市拠点の形成」等を目標に、様々な施策を展開している。本事業の対象となる中心市街地拠点施設の整備については、中心市街地活性化の核となるプロジェクトとして位置付け、これまでに市民等との対話を重ねながら、事業のコンセプトや整備の基本的な考え方等の検討を行ってきた。それらの結果を踏まえ、平成24年12月に、事業化に必要な方針等を取りまとめた「中心市街地拠点整備事業計画」を策定した。

本事業は、当該事業計画に定めるコンセプト「地域力を育む 健康と学びの拠点」の下、市民一人ひとりの生涯にわたる健康づくりを支援するための拠点づくり、学びたい人に情報を提供し、その成果が発揮でき、市民の多様な交流が生まれる拠点づくりを目指し、中心市街地のにぎわいの創出や活性化、市の目指す都市像「市民とともに育む環境首都・安城」を実現することを目的として実施する。

## (4) 立地条件及び対象施設

### ア 立地条件

所在地	安城南明治第二土地区画整理事業地内用地
現況	中心市街地交流広場
敷地面積	12,305㎡（建設用地7,415㎡、広場3,890㎡、公園1,000㎡）
敷地所有者	安城市
用途地域	商業地域
防火地域	準防火地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
その他地域地区	土地区画整理事業区域（事業施行期間H21.4.1～H31.3.31） 駐車場整備地区
前面道路	北側：幅員約22m（都市計画道路 安城幸田線） 東側：幅員約20m（都市計画道路 南明1号線） 南側：幅員約10m（区画道路 10-2号線） 西側：幅員約8m（区画道路 8-3号線）
交通アクセス	JR安城駅から徒歩約4分

## イ 対象施設

本事業の対象となる施設等は次のとおりである（以下、下記(ア)を「本施設」といい、下記(イ)の公共施設及び(イ)の民間施設の施設全体を総称して「拠点施設」という。）。

### (ア) 公共施設（本施設）

- ・ 情報拠点施設
- ・ 広場・公園
- ・ 駐輪場
- ・ 自由提案施設

### (イ) 民間施設

事業用地の一部（以下、下記の「提案施設」を整備する用地を「提案施設用地」、下記の駐車を整備する用地を「駐車場用地」、これら2つの用地を総称して「民間活用用地」という。）を活用し、民間事業者が整備し、運営等を行う施設。

- ・ 提案施設
- ・ 駐車場

## (5) 事業の種類

本事業の対象となる施設等は上記(4)のとおりであり、各施設の事業区分及び事業主体は下表のとおりとする。

本事業は、公共施設の整備等を行うPFI事業と、民間施設の整備等を行う民間収益事業とを一体的に実施するものである。その実施に向けて、市は、PFI事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）と、民間収益事業を実施する民間事業者（以下「民間収益事業者」という。）の募集・選定を一括して行うものとする（以下、PFI事業者及び民間収益事業者を「選定事業者」という。）。

対象となる施設	事業区分	事業主体
公共施設（情報拠点施設、広場・公園、駐輪場、自由提案施設）	PFI事業	PFI事業者 (SPC)
民間施設（提案施設、駐車場）	民間収益事業	民間収益事業者

## (6) 事業範囲

PFI事業者及び民間収益事業者が行う事業の範囲は、それぞれ次のとおりである。

### ア PFI事業者が実施する業務

#### (ア) 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務（基本設計、実施設計）

- ・国庫交付金申請補助業務
- ・その他業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 建設業務

- ・着工前業務
- ・建設期間中業務
- ・完成後業務
- ・その他業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 工事監理業務

(エ) 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・修繕業務
- ・環境衛生管理業務
- ・清掃業務
- ・植栽管理業務
- ・警備業務
- ・駐輪場管理業務

(オ) 総合連携支援業務

(カ) 自由提案事業

イ 民間収益事業者が実施する業務

- ・民間施設の設計、建設、維持管理及び運営
- ・事業終了に伴う民間施設の撤去等

(7) 事業スケジュール

事業スケジュールは次のとおり予定している。

ア P F I 事業

- |                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| (7) 情報拠点施設の設計・建設期間     | 事業契約締結日から平成28年12月20日まで          |
| (イ) 情報拠点施設の引渡し予定日      | 平成28年12月20日                     |
| (ウ) 広場・公園及び駐輪場の設計・建設期間 | 事業契約締結日から平成29年4月28日まで           |
| (エ) 広場・公園及び駐輪場の引渡し予定日  | 平成29年4月28日                      |
| (オ) 情報拠点施設の開業準備期間      | 情報拠点施設の引渡日の翌日から平成29年5月31日まで     |
| (カ) 広場・公園及び駐輪場の開業準備期間  | 広場・公園及び駐輪場の引渡日の翌日から平成29年5月31日まで |
| (キ) 本施設の維持管理等          | 平成29年6月1日から平成44年5月31日まで         |

## イ 民間収益事業

民間収益事業の事業期間は、事業用定期借地権設定契約の締結日から平成44年5月31日まで（15年程度）又は平成49年5月31日まで（20年程度）のいずれかの期間（選定事業者の提案による）とする。

## ウ 契約の締結等

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| (ア) 基本協定書（P F I 事業、民間収益事業）の締結 | 平成26年1月   |
| (イ) 仮契約（P F I 事業）の締結          | 平成26年2月   |
| (ウ) 本契約（P F I 事業）の締結          | 平成26年3月下旬 |
| (エ) 事業用定期借地権設定契約（民間収益事業）の締結   | 民間施設着工時   |

## (8) 事業方式

### ア P F I 事業

P F I 事業者が本施設の設計及び建設を行った後、市に本施設の所有権を移転し、P F I 事業期間の終了まで、本施設の維持管理業務等を行う方式（B T O方式）とする。

### イ 民間収益事業

市が民間活用用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、民間収益事業者に対して貸し付けた上で、民間収益事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式（定期借地方式）とする。

## 2 審査の方法

### (1) 審査方法の概要

本事業を実施する選定事業者には、施設の設計、建設、工事監理、維持管理、総合連携支援及び民間収益事業に関する専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、提案価格のほか、設計、建設、工事監理、維持管理、事業計画、民間収益事業等に関する提案内容を総合的に評価した。

また、最優秀提案者及び次点提案者を選定するための審査は、応募者の備えるべき資格、実績等に関する「プロポーザル参加資格確認審査」と、応募者の提案内容等に関する「提案審査」の二段階に分けて実施する。「プロポーザル参加資格確認審査」は、プロポーザル参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）の適格性を審査するために行うものとし、その結果は「提案審査」に影響しないこととした。「提案審査」は、「必須項目審査」において応募者の提案内容等が業務要求水準をすべて満たしているかについて審査を行い、適格の場合は、提案内容等について「加点審査」を行い、点数を付与するものとした。

### (2) 審査体制

最優秀提案者及び次点提案者の選定にあたっての審査は、公平性、透明性及び客観性を確保するため、審査委員会において、事業者選定基準に基づいて行った。

なお、審査委員会の委員構成は次のとおりである。

委員長 奥野 信宏 中京大学総合政策学部 教授  
委員 清水 裕之 名古屋大学大学院環境学研究科 教授  
委員 中井 孝幸 愛知工業大学工学部建築学科 准教授  
委員 三井 浩二 安城市都市整備部長 ※1  
委員 岩月 隆夫 安城市生涯学習部長 ※2

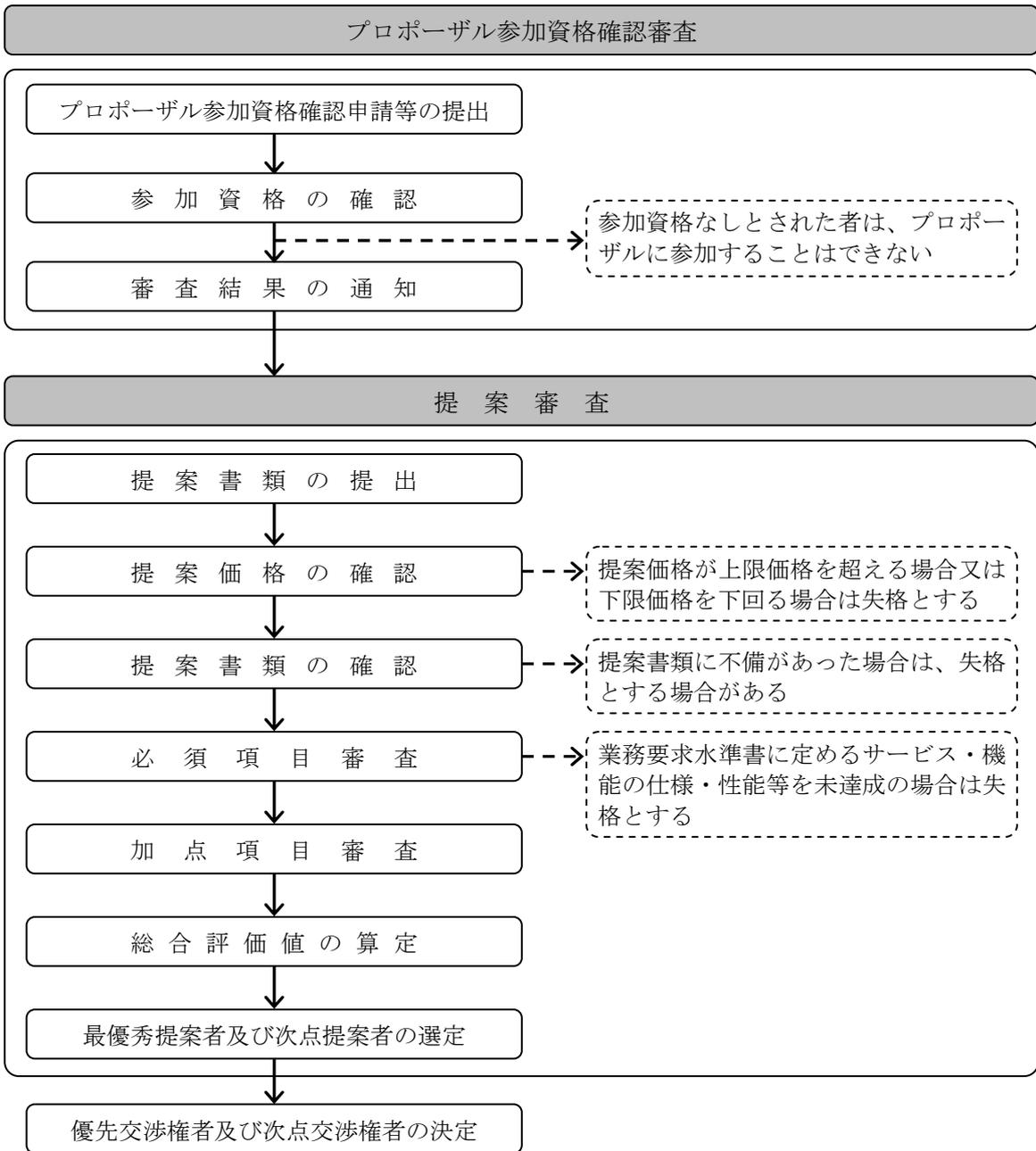
※1 前委員の浜田実氏の退職に伴い、平成25年4月1日付けで委員に就任。

※2 前委員の都築昭彦氏の退職に伴い、平成25年4月1日付けで委員に就任。

### (3) 審査の手順

最優秀提案者及び次点提案者の選定は、事業者選定基準に従い、プロポーザル参加資格確認審査を行った後、提案審査を行い、総合評価により最優秀提案者及び次点提案者を選定することとした。

具体的な審査の手順は、次のとおりである。



#### (4) 審査の内容

##### ア プロポーザル参加資格審査

市は、プロポーザル参加資格確認申請書から、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認することとした。参加資格要件を満たしていることが確認できない場合は失格とすることとした。

##### イ 提案審査

###### (7) 提案価格の確認

市は、応募者が提出した価格提案書(1)に記載された提案価格がPFI事業の上限価格を超えていないこと、並びに価格提案書(2)に記載された提案価格が民間収益事業の駐車場使用料の上限価格を超えていないこと及び民間収益事業の借地料基準単価の下限価格を下回っていないことを確認することとした。それぞれの提案価格が上限価格を超える場合又は下限価格を下回る場合は失格とすることとした。

###### (イ) 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていること及び指定した様式に必要事項が記載されていることを確認することとした。書類に不備がある場合は失格とする場合があることとした。

###### (ウ) 必須項目審査

市は、提案価格が上限価格の範囲内であり、かつ、下限価格以上である応募者に対して、提案内容が、募集要項等に記載された業務要求水準をすべて満たしているかについて審査を行うこととした。審査の結果、提案内容がすべての業務要求水準を満たしている場合は適格とし、業務要求水準を満たしていない場合は失格とすることとした。

###### (エ) 加点項目審査

審査委員会は、応募者から提出された提案書類に記載された提案内容と提案価格の二つの面から加点審査を行い、その程度に応じて得点を付与することとした。

また、審査委員会は、提案価格が上限価格の範囲内であり、かつ、下限価格以上である応募者に対して提案内容に関するヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施することとした。

なお、提案書類に記載された内容だけでは不明確な箇所については、必要に応じて応募者に確認事項を送付し、文書による回答を得ることとした。応募者から寄せられた回答については、提案書類に追記載したものとみなし、提案内容に含むものとした。

##### ウ 総合評価値の算出並びに最優秀提案者及び次点提案者の選定

###### (7) 総合評価値の算出

審査委員会は、各応募者の「提案内容の得点」と「提案価格の得点」を合計した値を「総合評価値」とし、各応募者の総合評価値を算出することとした。

**(イ) 最優秀提案者及び次点提案者の選定**

審査委員会は、総合評価値が最も高い者を最優秀提案者として、次点提案者とともに選定することとした。

また、総合評価値が最も高い者が2者以上になった場合には、当該者にくじを引かせて最優秀提案を選定することとした。

なお、市は、審査委員会による最優秀提案者及び次点提案者の選定結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

### 3 加点項目審査

#### (1) 加点項目審査の配点方針

加点審査の審査項目は、市が本事業において民間の創意工夫の発揮を期待する事項であり、配点は、その重要性を勘案して設定した。

#### (2) 加点項目審査における大項目別の配点

加点項目審査では、総合評価値を100点満点とした。下表の配点欄は100点満点中の大項目別の配点を示すものである。

審査項目（大項目）	配点
提案価格以外に関する審査項目	70点
① 事業の全体方針に関する事項	10点
② 設計・建設に関する事項	35点
③ 維持管理に関する事項	5点
④ 総合連携支援に関する事項	2点
⑤ 民間収益事業に関する事項	10点
⑥ 事業計画に関する事項	6点
⑦ その他優れた提案に関する事項	2点
提案価格に関する審査項目	30点
総合評価値 合計（70点+30点）	100点

#### (3) 加点審査項目の審査項目及び配点

加点審査項目の審査項目及び配点は次のとおりとした。

審査項目	配点
1 事業の全体方針に関する事項	10点
(1) 事業に対する取組方針及び基本コンセプト	5点
(2) 事業実施体制	2点
(3) 地域の活性化、地域経済への貢献	3点
2 設計・建設に関する事項	35点
(1) 拠点施設全体の計画	10点
① 施設計画の基本方針	3点
② 建物配置、動線、意匠計画	7点
(2) 各機能の計画	16点
① 情報拠点施設全体の空間構成	3点
② 図書情報館機能	7点
③ 交流・多目的スペース機能、その他機能	4点

審査項目		配点
	④広場・公園機能	2点
	(3) 施設や設備の性能	7点
	①施設・設備の環境性能及び基本的な品質・性能	5点
	②防災性、安全性	2点
	(4) 品質確保	2点
	①工程計画	1点
	②品質の確保	1点
3	維持管理に関する事項	5点
	(1) 維持管理業務の取組方針	2点
	(2) 保守管理業務計画	2点
	(3) 修繕業務計画	1点
4	総合連携支援に関する事項	2点
	(1) 総合連携支援業務の取組方針	2点
5	民間収益事業に関する事項	10点
	(1) 施設計画	4点
	(2) 維持管理・運営計画	6点
	①提案施設・駐車場	5点
	②活性化事業	1点
6	事業計画に関する事項	6点
	(1) リスク管理	3点
	(2) 収支計画	3点
7	その他優れた提案に関する事項	2点
	(1) その他優れた提案の評価	2点
合計		70点

#### (4) 提案内容の得点化方法

提案内容の審査では、審査項目ごとに、AからDまでの4段階で評価を行い、次のとおり得点化（70点満点）することとした。なお、得点は小数点第3位以下を四捨五入するものとした。

評価	評価内容	得点化方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	業務要求水準を満たす程度	配点×0.25

#### (5) 提案価格の得点化方法

提案価格は、次に示す算定式により、PFI事業に関する価格点と民間収益事業に関する価格点をそれぞれ算定し、その合計点を提案価格に関する事項の得点（30点満点）とした。

提案価格に関する事項の得点（30点）

＝ P F I 事業に関する価格点（26点）＋民間収益事業に関する価格点（4点）

#### ア P F I 事業に関する価格点の算定方法

P F I 事業に関する価格点＝

$$\frac{\text{P F I 事業に関する最低提案価格}}{\text{P F I 事業に関する当該提案価格}} \times \text{P F I 事業の提案価格に関する配点（26点）}$$

#### イ 民間収益事業に関する価格点の算定方法

民間収益事業に関する価格点＝

$$\frac{\text{民間収益事業に関する最低提案価格}}{\text{民間収益事業に関する当該提案価格}} \times \text{民間収益事業の提案価格に関する配点（4点）}$$

#### (6) 総合評価値の算出方法

総合評価値は、次のとおり算出することとした。

$$\text{総合評価値（100点満点）} = \text{提案内容の評価点（70点満点）} + \text{提案価格の評価点（30点満点）}$$

#### 4 審査の経緯及び審査委員会の開催

審査の経緯及び審査委員会の開催は、次のとおりである。

##### (1) 審査の経緯

日 程	内 容
平成24年12月12日	<b>第1回審査委員会</b>
平成24年12月25日	実施方針等の公表
平成25年1月9日～ 平成25年1月18日	実施方針等に関する質問及び意見の受付
平成25年1月9日	実施方針等に関する説明会
平成25年2月15日	実施方針等に関する質問及び意見への回答の公表
平成25年2月28日	特定事業の選定及び公表
平成25年3月15日	<b>第2回審査委員会</b>
平成25年4月10日	<b>第3回審査委員会</b>
平成25年5月9日	募集要項等の公表
平成25年5月9日～ 平成25年5月23日	募集要項等に関する質問（1回目）の受付 自由提案事業に関する事前照会の受付（1回目）
平成25年6月4日	募集要項等に関する質問（1回目）への先行回答の公表
平成25年6月20日	募集要項等に関する質問（1回目）への回答の公表 自由提案事業に関する事前照会への回答（1回目）
平成25年6月20日～ 平成25年7月24日	自由提案事業に関する事前照会の受付（2回目）
平成25年7月1日	参加表明書等の受付（5グループ）
平成25年7月9日	プロポーザル参加資格確認通知書の発送
平成25年7月24日	個別対話の実施（5グループ）
平成25年7月30日	個別対話の実施結果の公表
平成25年7月31日	自由提案事業に関する事前照会への回答の公表
平成25年7月26日～ 平成25年8月1日	募集要項等に関する質問（2回目）の受付
平成25年8月22日	募集要項等に関する質問（2回目）への回答の公表
平成25年9月24日～ 平成25年9月25日	提案書類の提出（4グループ）
平成25年10月17日	<b>第4回審査委員会</b>
平成25年11月7日	<b>第5回審査委員会</b>
平成25年12月5日	<b>第6回審査委員会</b>
平成25年12月11日	優先交渉権者の決定及び公表
平成25年12月27日	<b>第7回審査委員会</b>

## (2) 審査委員会の開催

日 程	委 員 会	主な審議内容
平成24年12月12日	第1回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・本事業の経緯・概要等</li><li>・実施方針（案）について</li><li>・業務要求水準書（案）について</li><li>・提案審査における評価の方針について</li></ul>
平成25年3月15日	第2回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・審査方法について</li></ul>
平成25年4月10日	第3回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・審査方法（今後のスケジュール(案)、審査項目及び配点(案)、個別対話実施要領(案)、ヒアリング実施要領(案)について</li><li>・募集要項について</li></ul>
平成25年10月17日	第4回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・提案概要について</li></ul>
平成25年11月7日	第5回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・基礎審査の結果について</li><li>・ヒアリングの進め方について</li><li>・ヒアリング</li><li>・加点審査</li></ul>
平成25年12月5日	第6回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・加点項目審査について</li><li>・最優秀提案者、次点提案者の選定</li><li>・今後のスケジュールについて</li></ul>
平成25年12月27日	第7回審査委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・審査講評（案）について</li></ul>

## 5 審査結果

### (1) プロポーザル参加資格確認審査

#### ア 参加表明書等の受付

平成25年5月9日付けで募集要項等を公表した本事業については、平成25年7月1日までに5グループから参加表明書、プロポーザル参加資格確認申請書等が提出された。市は、応募者に求めたプロポーザル参加資格確認時の提出書類がすべて揃っていることを確認したうえで受け付けた。

#### イ 参加資格要件の確認

市は、5グループが提出したプロポーザル参加資格確認時の提出書類をもとに、募集要項に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。その結果、いずれの応募者もプロポーザル参加資格を有していることが確認された。プロポーザル参加資格確認審査の結果について、市から報告を受けた。

#### ウ プロポーザル参加資格確認通知書の発送

市は、平成25年7月9日にプロポーザル参加資格確認審査の結果を、プロポーザル参加資格確認通知書により、5グループそれぞれの代表企業あてに通知した。

ただし、平成25年8月28日付けで1グループから応募辞退届が提出され、市はこれを受理した。また、別の1グループから構成員等変更届等が提出され、市は提出された書類を基に当該グループの参加資格等を確認したところ、引き続きプロポーザル参加資格を有することを確認したため、その旨を通知した。

なお、より一層の審査の公平性を期すため、応募者について、アルファベットを付番して識別することとした。審査委員会は、その後の審査について応募者、構成員、協力企業及び民間収益事業者の実名等を伏せて実施した。

### (2) 提案審査

#### ア 提案書類の受付

平成25年9月24日から平成25年9月25日までの間に参加資格要件を確認した応募者のうち、4グループから市に提案書類が提出された。提案書類を提出した応募者は、次表のとおりである。

提案書類を提出した応募者（プロポーザル参加資格確認申請の受付順に表記）

応募者 (識別付番)	参加区分	企業名
大和リースグループ (Kグループ)	代表企業	大和リース(株)名古屋支店
	構成員	(株)梓設計 名古屋事務所、戸田建設(株)名古屋支店、(株)渡辺設計、三菱電機ビルテクノサービス(株)中部支社
	協力企業	—
	民間収益事業者	大和リース(株)名古屋支店
三菱UFJリースグループ (Yグループ)	代表企業	三菱UFJリース(株)
	構成員	(株)竹中工務店 名古屋支店、(株)管財ファシリティ名古屋支店
	協力企業	(株)安井建築設計事務所 名古屋事務所、(株)クサカ
	民間収益事業者	三菱UFJリース(株)
大成建設グループ (Oグループ)	代表企業	大成建設(株)
	構成員	(株)ナルセコーポレーション、大成有楽不動産(株)
	協力企業	(株)佐藤総合計画、(株)堀尾佳弘建築研究所
	民間収益事業者	オリックス不動産(株)
清水建設グループ (Tグループ)	代表企業	清水建設(株)名古屋支店
	構成員	(株)三上建築事務所、スターツCAM(株)
	協力企業	(株)丸山組、(株)シミズ・ビルライフケア、スターツファシリティサービス(株)
	民間収益事業者	スターツアメニティー(株)

※凡例 (株)…株式会社

イ 提案価格の確認

市は、提案書類の提出のあった4グループそれぞれの価格提案書(1)及び(2)に記載されたそれぞれの提案価格が、すべて上限価格の範囲内又は下限価格を上回る価格であることを確認した。

提案結果

(金額単位 円)

応募者	Kグループ	Yグループ	Oグループ	Tグループ
① P F I 事業に関する提案価格	5,662,051,000	5,598,241,545	5,786,715,915	5,790,000,000
② 民間収益事業に関する提案価格				
駐車場事業期間	15年	15年	20年	20年
駐車場年間使用料	55,000,000	55,537,000	45,202,000	45,000,000
借地料基準単価	300円/月・㎡	295円/月・㎡	295円/月・㎡	300円/月・㎡

ウ 提案書類の確認

市は、提案のあった4グループそれぞれの提案書類がすべて揃っていることを確認した。

## エ 基礎審査

市は、提案書類の必須項目確認リスト等に基づいて、各応募者の提案内容が業務要求水準を満たしていることを確認した。また、提案書類の各様式に記載された内容だけでは不明確な箇所等については、応募者に質問書を送付し、文書により回答を得た。その結果、市は、各応募者の提案内容がすべての業務要求水準を満たしていることを確認できたため、4グループとも適格とした。基礎審査の結果については、第5回審査委員会において市からその旨の報告を受け、これを了承した。

## オ 加点審査

審査委員会は、基礎審査で適格とされた4グループの提案について、事業者選定基準に定める審査項目及び得点化方法に基づいて加点審査を行った。なお、提案書類に記載された内容だけでは不明確な箇所については、応募者に質問書を送付し、文書により回答を得た。

審査委員会では、審査の進め方や提案内容に関する意見交換を行ったうえで、応募者に対するヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施し、提案内容や趣旨を確認した。そしてこれらを踏まえて、さらに議論を行い、各応募者の業務要求水準を超える提案内容について、それぞれの委員が4段階評価により加点を行い、審査委員会として提案内容の評価を行った。また、提案価格の評価点を所定の算定式に基づいて算出し、提案価格の評価を行った。

### (3) 総合評価値の算出並びに最優秀提案者及び次点提案者の選定

審査委員会は、各応募者の提案内容の評価点の採点後、提案価格の評価点を合計し、総合評価値の算出を行った。その結果、総合評価値が最も高い提案を行ったTグループを最優秀提案者として、Tグループに次いで総合評価値が高い提案を行ったOグループを次点提案者として選定した。審査委員会は、最優秀提案者及び次点提案者の選定を終了した後、市から資料の提示を受け、応募者の実名を確認した。

以上を踏まえ、審査委員会は、平成25年12月5日付けで最優秀提案者として、清水建設株式会社名古屋支店を代表企業とする清水建設グループ（代表企業以外の構成員（株式会社三上建築事務所、スターツCAM株式会社）、協力企業（株式会社丸山組、株式会社シミズ・ビルライフケア、スターツファシリティサービス株式会社）、民間収益事業者（スターツアメニティー株式会社）を、次点提案者として大成建設株式会社を代表企業とする大成建設グループを選定したことを市に文書で通知した。

安城市中心市街地拠点整備事業 評価結果

(1) 提案内容の評価点

(小数点第3位以下を四捨五入)

項目	配点	Kグループ 得点	Yグループ 得点	Oグループ 得点	Tグループ 得点		
1 事業の全体方針に 関する事項	(1)事業に対する取組方針及び基本コンセプト	5	2.500	4.500	5.000	5.000	
	(2)事業実施体制	2	1.100	1.500	2.000	1.900	
	(3)地域の活性化、地域経済への貢献	3	1.800	2.400	2.400	3.000	
	小計	10	5.400	8.400	9.400	9.900	
2 設計・建設に関する 事項	(1)全体の拠点施設 の計画	①施設計画の基本方針	3	1.500	2.400	2.700	2.700
		②建物配置、動線、意匠計画	7	3.150	5.250	7.000	6.650
		小計	10	4.650	7.650	9.700	9.350
	(2)各機能の計画	①情報拠点施設全体の空間構成	3	1.350	2.100	3.000	3.000
		②図書情報館機能	7	3.500	4.900	5.950	7.000
		③交流・多目的スペース機能、その他機能	4	2.200	3.200	3.800	3.600
		④広場・公園機能	2	1.000	1.600	1.900	1.700
		小計	16	8.050	11.800	14.650	15.300
	(3)施設の性能や設備	①施設・設備の環境性能及び基本的な品質・性能	5	3.250	4.750	5.000	4.000
		②防災性、安全性	2	1.300	1.500	2.000	1.600
		小計	7	4.550	6.250	7.000	5.600
	(4)品質確保	①工程計画	1	0.700	0.900	0.900	0.850
		②品質の確保	1	0.700	0.900	0.950	0.800
		小計	2	1.400	1.800	1.850	1.650
		小計	35	18.650	27.500	33.200	31.900
	3 維持管理に関する 事項	(1)維持管理業務の取組方針	2	1.500	1.500	1.800	1.700
(2)保守管理業務計画		2	1.600	1.700	1.400	1.500	
(3)修繕業務計画		1	0.700	0.600	0.750	0.750	
小計		5	3.800	3.800	3.950	3.950	
4 連携支援に関する 事項	(1)総合連携支援業務の取組方針	2	1.200	1.200	1.400	1.500	
	小計	2	1.200	1.200	1.400	1.500	
5 民間収益事業に関する 事項	(1)施設計画	4	2.800	3.200	3.400	3.600	
	理(2)運営維持 計画	①提案施設・駐車場	5	2.500	2.500	3.750	5.000
		②活性化事業	1	0.650	0.700	0.600	0.750
	小計	6	3.150	3.200	4.350	5.750	
	小計	10	5.950	6.400	7.750	9.350	
6 開 事業計画に 関する事項	(1)リスク管理	3	2.700	2.700	2.700	2.700	
	(2)収支計画	3	2.550	2.550	2.550	2.550	
	小計	6	5.250	5.250	5.250	5.250	
7 それ 以外の 事業の 項に他 関係	(1)その他優れた提案の評価	2	1.300	1.500	1.700	1.700	
	小計	2	1.300	1.500	1.700	1.700	
<b>提案内容の評価点</b>		<b>70</b>	<b>41.550</b>	<b>54.050</b>	<b>62.650</b>	<b>63.550</b>	

(2) 提案価格の評価点

(小数点第3位以下を四捨五入)

PFI事業に関する提案価格	26	5,662,051,000 円	5,598,241,545 円	5,786,715,915 円	5,790,000,000 円
PFI提案価格の評価点	26	25.710	26.000	25.150	25.140
得点化対象価格		43,114,966 円	43,688,369 円	31,952,129 円	29,254,500 円
民間収益事業提案価格の評価点	4	2.710	2.680	3.660	4.000
<b>提案価格の評価点</b>	<b>30</b>	<b>28.420</b>	<b>28.680</b>	<b>28.810</b>	<b>29.140</b>

(3) 総合評価値

<b>総合評価値＝提案内容の評価点＋提案価格の評価点</b>	<b>100</b>	<b>69.970</b>	<b>82.730</b>	<b>91.460</b>	<b>92.690</b>
--------------------------------	------------	---------------	---------------	---------------	---------------

## 6 審査講評

### (1) 各応募者の提案内容に対する審査講評の概要

各応募者の提案に対する審査委員会における審査講評の概要は、次のとおりである。

#### ア Kグループ

事業の全体方針に関する事項については、本事業の目的等を理解したうえで、本施設のあり方等が具体的に提案されている点、豊富な実績を有する企業による体制が構築されている点、地元企業がPFI事業及び民間収益事業ともに参画する計画となっている点が評価された。

設計・建設に関する事項について、施設計画では、北東側の交差点から広場中央部に向かう軸を設定し、広場への人の導入を重要視して施設を配置している点は独創的であった。本施設の計画では、図書情報館機能、交流・多目的スペース機能ともに市民利用に配慮した適切な施設計画を行っている点は評価された。また、防災性能について、業務要求水準を超えるI類で耐震性能を計画している提案は高く評価された。その他、多様な環境技術の導入や施工計画における配慮等が評価された。

維持管理に関する事項については、保守管理計画、修繕計画のいずれも妥当な計画となっている点が高く評価された。

総合連携支援に関する事項については、連携方策として、設計段階からの地域の代表等の参加が提案されており、より地元の声を多く取り入れることが期待できる点が評価された。

民間収益事業に関する事項について、施設計画については、本施設とのグレード感のバランスに配慮された計画である点が評価された。また、維持管理・運営計画において、本事業のコンセプト実現に寄与する施設内容（交流・健康）、一定の誘致実現性が見込まれるテナント計画、適切な駐車場の運営・維持管理計画が提案されている点が評価された。

事業計画に関する事項については、具体的なリスク管理方策が示されており、確実性のある資金調達計画や妥当な収支計画である点が評価された。

その他優れた提案に関する事項については、自由提案事業として飲食事業等が提案され、にぎわい創出と本施設の利用促進が期待できる点、一定の実現可能性が見込まれる点が評価された。

## イ Yグループ

事業の全体方針に関する事項については、本事業の目的や計画地周辺の諸条件等を十分に理解したうえで、優れた取組方針が提案されている点、類似実績を有する企業による体制が構築され、不測の事態への対応も期待される工夫が施されている点、具体的な数値目標とともに地元企業への工事発注や人材雇用が計画されている点が高く評価された。

設計・建設に関する事項について、施設計画では、周辺市街地の状況や安城市の地域特性等をきめ細かく読み取り、北東の交差点側に設置された広場から広場中央部に向かう軸に沿って利用者の効果的な導入を図り、この軸に沿って交流・多目的スペース機能を配置し、吹抜け等を介して上階の図書情報館につながる施設構成となっている点が高く評価された。また、施設の外観や広場・公園のデザインにおいて、周辺市街地との調和や連携に対して配慮がなされている点も評価された。さらに、多様な環境技術の導入によるC A S B E EあいちSランクの実現、工程計画における本施設の工期短縮によって周辺への影響を軽減する提案がなされている点等が高く評価された。

維持管理に関する事項については、保守管理計画及び修繕計画のいずれも妥当な計画となっている点が高く評価された。

総合連携支援に関する事項については、連携方策として、設計段階から関係者の意見を汲み上げる仕組みが提案されており、現場の意見の反映が期待できる点、運営協議会の効果的な支援方策として、関係者が閲覧可能な情報共有システムの活用が提案されている点が評価された。

民間収益事業に関する事項について、施設計画については、提案施設を東側に配置することによって街並みと連携した計画となっている点が高く評価された。また、維持管理・運営計画において、本事業のコンセプト実現に寄与する3つの施設（物販、子育て支援、生涯学習）の導入や一定の誘致実現性及び継続可能性が見込まれるテナント計画、適切な駐車場の運営・維持管理計画が提案されている点が評価された。

事業計画に関する事項については、具体的なリスク管理方策が示されており、確実性のある資金調達計画や妥当な収支計画である点が評価された。

その他優れた提案に関する事項については、自由提案事業として一定規模の飲食事業が提案され、にぎわい創出と本施設の一層の利用促進が期待できる点、実現可能性が高い点が高く評価された。

## ウ Oグループ

事業の全体方針に関する事項については、本事業の目的や計画地周辺の諸条件等を十分に理解したうえで、特徴的かつ優れた取組方針が提案されている点、総合連携を重視した一元的な体制が構築され、不測の事態への適切な対応も期待される点、地域経済の多様な活性化方策が示されるとともに、具体的な数値目標とともに地元企業への工事発注や人材雇用が計画されている点が特に高く評価された。

設計・建設に関する事項について、施設計画では、中心市街地との連携、賑わいの創出、利用者の効果的な導入を踏まえた象徴的なエントランス空間を中心に、ダイナミックな施設計画・空間構成を提案している点、施設の外観において彫塑的で強いインパクトを持った意匠計画の提案、ブラウジングコーナー等を核として2階に交流機能と図書館機能の融合した施設空間を提案している点、広場に対して開くことができるホールの構造、情報拠点施設と一体的にデザインされた独創的な広場空間の提案等が特に高く評価された。また、免震構造の採用による高い防災性能の確保や、多様な環境技術の導入によってC A S B E EあいちSランクを実現する提案がなされている点等が特に高く評価された。

維持管理に関する事項については、保守管理計画及び修繕計画のいずれも妥当な計画となっているとともに、高水準の管理レベルを設定する等の工夫がなされている点が高く評価された。

総合連携支援に関する事項については、連携方策として、総合連携支援チームによる各所の意見の汲み上げと計画への反映が提案されている点、地域企業の参画による地域活性化等、多様な運営協議会の支援方策が提案されている点が評価された。

民間収益事業に関する事項について、施設計画については、提案施設を南側に配置することによって、近隣住宅地へ配慮がなされている点が高く評価された。また、維持管理・運営計画において、本事業のコンセプトに寄与する食料品等を扱う物販施設の導入や豊富なネットワークを生かしたテナントの選定等、誘致実現性や継続可能性が見込まれるテナント計画、適切な駐車場の運営・維持管理計画が提案されている点が高く評価された。

事業計画に関する事項については、具体的なリスク管理方策が示されており、確実性のある資金調達計画や妥当な収支計画である点が評価された。

その他優れた提案に関する事項については、自由提案事業として飲食事業をはじめとする多種多様な事業が提案され、図書館情報館と連携した画期的な事業が提案されている点が高く評価された。

## エ Tグループ

事業の全体方針に関する事項については、本事業の目的や計画地周辺の諸条件等を十分に理解したうえで、ハード・ソフト両面からの優れた取組方針や段階に応じた本事業の望ましいあり方等が提案されている点、類似実績を有する企業による体制が構築され、不測の事態への適切な対応も期待される点、具体的な数値により地域への経済波及効果や地元企業への業務・工事発注、人材の雇用、地域コミュニティへの貢献が計画されている点が特に高く評価された。

設計・建設に関する事項について、施設計画では、縦動線の集約化等による平面内での段階的なゾーニング上の工夫がなされている点、書架スペースと閲覧スペースを明快に整理した平面計画や建物内・外部の囲み空間の設置により、多様な利用・交流の促進、滞在型の情報拠点の実現が期待される点が特に高く評価された。また、交流・多目的スペースの計画では、多目的ホールを地下1階に配置し、ガラス張りにする点や、広場に対してホール後方を開くことで、広場の大屋根部分と一体的な利用を可能にする計画上の工夫がなされている点等が特に高く評価された。その他、多様な環境技術の提案等も高く評価された。

維持管理に関する事項については、個別業務の具体的な方針が示されているとともに、保守管理計画及び修繕計画のいずれも妥当な計画がなされている点が高く評価された。

総合連携支援に関する事項については、連携方策として、専門家、事業者、市による検討会の実施等が提案されており、幅広い視点からの意見の反映が期待できる点、各施設の年間活動計画の把握と整理等の具体的な運営協議会の運営方策が提案されている点が高く評価された。

民間収益事業に関する事項について、施設計画では、提案施設を南側に配置することによって、近隣住宅地へ配慮がなされている点が高く評価された。また、維持管理・運営計画において、要求水準を大きく上回る規模の食料品等を扱う物販施設の導入や市場動向調査を踏まえた誘致確実性や継続可能性が見込まれるテナント計画、具体的なサービス陳腐化の抑制方策、適切な駐車場の運営・維持管理計画が提案されている点が特に高く評価された。

事業計画に関する事項については、具体的なリスク管理方針が示されており、確実性のある資金調達計画や妥当な収支計画である点が評価された。

その他優れた提案に関する事項については、ハード・ソフトの両面において地域の特性が生かされている点、自由提案事業として、飲食事業、イベント等の具体的なソフト事業が提案されており、にぎわい創出等が期待できる点が高く評価された。

## (2) 各応募者の提案内容に対する審査項目ごとの評価

各応募者の提案内容に関して、審査項目ごとの評価結果、特記事項等は次のとおりである。

### ア Kグループ

審査項目	評価内容
1 事業の全体方針に関する事項	
(1) 事業に対する取組方針及び基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的等を理解したうえで、6つのキーワードと施設のあり方が示されている点が評価された。</li> <li>・市の現状や拠点施設に求められる役割を認識している点は評価されたが、本事業の将来的なあり方について特筆すべき点はみられなかった。</li> <li>・計画地周辺の条件等に関する記載がみられなかったが、コンセプト実現のための具体的な取組みが示されている点は評価された。</li> </ul>
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・P F I 事業や商業施設の豊富な運営実績を有する企業による体制が構築されている点が評価された。</li> <li>・不測の事態発生時への対応については、特筆すべき点はみられなかった。</li> </ul>
(3) 地域の活性化、地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広義の経済効果の創出については具体的な提案がみられなかった。</li> <li>・地元企業がP F I 事業及び民間収益事業の両事業に参画する計画となっている点が評価された。</li> </ul>
2 設計・建設に関する事項	
(1) 拠点施設全体の計画	
① 施設計画の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、事業特性、情報拠点施設の位置付けを踏まえたうえで、8つの「プレイス」という具体的な基本方針が提案されている点が評価された。</li> <li>・公民一体整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について、具体的な提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
② 建物配置、動線、意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化拠点として、情報拠点施設と提案施設、駐車場を一体的に計画しつつ、北東側交差点側から広場に向かう軸線に沿った来館者の導入に配慮した具体的な施設計画が提案された。</li> <li>・周辺市街地との連携や賑わいの創出などに配慮した施設計画が提案された。</li> <li>・周辺の道路状況等に配慮して、利用者車両動線を東側に集約し、2階レベルのデッキにより駐車場から情報拠点施設、提案施設を結ぶ動線計画は評価された。</li> <li>・情報拠点施設、提案施設、駐車場の統一性をもった意匠計画が提案された。</li> <li>・広場・公園と各施設の一体性に配慮した施設計画が提案された。</li> </ul>

審査項目	評価内容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案施設の事業終了後について、北側道路側に広場空間の拡張を想定した施設計画が提案された。</li> </ul>
(2)各機能の計画	
①情報拠点施設全体の空間構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>動から静へのゾーニングのコンセプトを踏まえた各階の機能配置に基づく施設計画が提案された。</li> <li>吹抜け等を用いて空間の平面的・立体的なつながりを確保する空間構成が提案された。</li> </ul>
②図書情報館機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>安城市がめざす新図書館像を踏まえた図書情報館の計画が提案されている点が評価された。</li> <li>1階にラーニングコモンズ等の交流機能やブックポスト等の図書館サービス機能を配置し、市民の利用のしやすさに配慮した施設計画となっている点は評価された。</li> <li>開架・閲覧スペースとその他諸室が明解にゾーニングされ、各室・機能の連携に配慮した施設計画となっている点が評価された。</li> <li>家具備品の計画を含めて、各空間・要求諸室の条件に配慮した提案となっている点が評価された。</li> <li>閉架書庫を分散して効果的に配置する等、運営・管理面への配慮を踏まえた施設計画となっている点が評価された。</li> </ul>
③交流・多目的スペース機能、その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的ホール及び付帯施設について、多様な利用形態を踏まえつつ、広場との連携に配慮した施設計画が提案されている点が評価された。</li> <li>交流ロビー・ギャラリー等について、市民に開かれた交流空間としての要求条件を踏まえた施設計画が提案された。</li> <li>旅券・各種証明対応窓口等について、市民の利用に配慮した明解な施設計画が提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
④広場・公園機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報拠点施設との連携を踏まえつつ、市民や来訪者の憩いやふれあい、多様なイベント利用に配慮している点が評価された。</li> <li>周辺環境や夜間の地域セキュリティに配慮した具体的な計画が提案されている点が評価された。</li> </ul>
(3)施設や設備の性能	
①施設・設備の環境性能及び基本的な品質・性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEEあいちはAランクであるが、総合的な環境性能の提案がなされている点が評価された。</li> <li>多様な環境配慮技術の提案がなされている点は評価されたが、LCC、LCCO<sub>2</sub>の低減について定量的な効果については特筆すべき点がみられなかった。</li> </ul>
②防災性、安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震安全性について要求水準を上回るI類の性能確保を提案している点が高く評価された。</li> <li>災害時の機能維持から通常時の安全性確保までが具体的に提案されている点が評価された。</li> </ul>
(4)品質確保	

審査項目		評価内容
	①工程計画	・ 工事中の近隣配慮・安全確保や施工計画による品質確保の工夫、工事に伴う環境負荷の低減方策等が具体的に提案されている点が評価された。
	②品質の確保	・ セルフモニタリング方策及び市が実施するモニタリングへの協力についての提案が評価された。
3 維持管理に関する事項		
	(1)維持管理業務の取組方針	・ 本施設における維持管理の内容が十分に理解され、維持管理業務統括責任者の常駐等具体的な取組方針が提案されていた点が高く評価された。 ・ 3階層のセルフモニタリングを適切に行う体制となっている点が高く評価された。
	(2)保守管理業務計画	・ 適切な保守管理業務計画が提案されている点、独自システムを用いた業務の実施やワーキンググループの組成による省エネ推進体制の構築が計画されている点が高く評価された。
	(3)修繕業務計画	・ 適切な修繕業務計画が提案されている点、劣化状況等を確認する建物機能診断を適切に実施する計画である点、事業終了後にサポート窓口を設置する点が評価された。
4 総合連携支援に関する事項		
	(1)総合連携支援業務の取組方針	・ 連携方策として、設計段階からの地域代表や商店街理事等の参加が提案されており、より地元の声を多く取り入れることが期待できる点が評価された。 ・ 運営協議会の支援策については、特筆すべき点はみられなかった。
5 民間収益事業に関する事項		
	(1)施設計画	・ 駐車場を南側に配置しながら高さを抑え、近接する住宅地への影響を低減する提案となっている点が評価された。 ・ 公共施設との意匠、グレード感のバランスに配慮した計画となっている点が評価された。
	(2)維持管理・運営計画	
	①提案施設・駐車場	・ 交流、健康づくりをテーマとした施設が具体的な入居テナントとともに計画されており、本事業のコンセプト実現に寄与する提案がなされている点が評価された。 ・ 一部の入居予定テナントから関心表明書を取得しており、一定の誘致実現性が見込まれる点が評価された。 ・ 具体的なサービス内容等は提案されていたが、サービスの陳腐化を抑制する方策については特に提案がみられなかった。 ・ 駐車場は必要な台数が見込まれており、具体的な運営計画が提案されている点が評価された。また、有人管理による混雑対応が計画されている点が評価された。 ・ 駐車場の維持管理について、具体的な保守管理・修繕計画が提案されている点が評価された。駐車場の引渡時の

審査項目		評価内容
		工夫については特筆すべき点はみられなかった。
	②活性化事業	・活性化事業の具体的な内容や対象が示されている点が評価された。
6 事業計画に関する事項		
	(1) リスク管理	・SPCにリスクを残さない方針の下、想定されるリスクに応じた対応策が示され、それぞれ具体的な内容が提案されている点、要求水準を上回る保険が付保されている点が高く評価された。
	(2) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業、民間収益事業のいずれも具体的な費用の算出根拠が示されている点が高く評価された。</li> <li>・PFI事業、民間収益事業のいずれの資金調達方法・条件も具体的に示されており、借入先からの融資確約書等、調達の確実性も見込まれる点が高く評価された。</li> <li>・PFI事業、民間収益事業のいずれの収支計画も事業期間にわたって一定の利益を確保する等、妥当な計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
7 その他優れた提案に関する事項		
	(1) その他優れた提案の評価	・自由提案事業として飲食事業等が提案され、にぎわい創出と本施設の一層の利用促進が期待できる点、一定の実現可能性が見込まれる点が評価された。

## イ Yグループ

審査項目	評価内容
1 事業の全体方針に関する事項	
(1) 事業に対する取組方針及び基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的等を理解したうえで、「つながり」をテーマとした優れた取組方針が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・市の現状や拠点施設に求められる役割を十分に理解しており、そのうえで、本事業の望ましいあり方について具体的に提案されている点が高く評価された。</li> <li>・計画地周辺の条件等を的確に捉えたうえで、駅側からの視認性や緑と景観の連続性を重視した具体的な取り組みが提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・類似実績や愛知県内でのPFI事業実績を有する企業による体制が構築されている点が高く評価された。</li> <li>・不測の事態発生への工夫について、設計・建設業務面でのJV構築による相互補完が図られている点が高く評価された。</li> </ul>
(3) 地域の活性化、地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実施を通じた経済波及効果や想定利用者数が具体的に示されている点が高く評価された。</li> <li>・地元企業への工事の発注や地元人材の雇用において、具体的な数値目標とともに提案されている点、地元企業からの物品等の調達が計画されている点が高く評価された。</li> </ul>
2 設計・建設に関する事項	
(1) 拠点施設全体の計画	
① 施設計画の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、事業特性、情報拠点施設の位置付けを丁寧に捉えたうえで、「つながり」を実現するための施設計画上の具体的な基本方針が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・公民一体整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について、具体的でバランスのとれた提案がなされている点が高く評価された。</li> </ul>
② 建物配置、動線、意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化拠点として、情報拠点施設と提案施設、駐車場を一体的に計画しつつ、北東側交差点側に広場を設けた効果的な来館者の導入や、施設間の連携に配慮した施設計画が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・周辺市街地との連携や賑わいの創出等を的確に捉えた施設計画となっている点が高く評価された。</li> <li>・周辺の道路状況等に配慮して、全ての車両動線を東側に集約した動線計画は評価された。</li> <li>・周囲の街並みとの調和に配慮すると同時に、ルーバー等を効果的に用いた、環境に配慮した施設デザインを提案している点は高く評価された。</li> <li>・広場・公園と各施設が統一性を持って計画されている点が高く評価された。</li> <li>・提案施設の事業終了後について、東側道路に面して新たな</li> </ul>

審査項目	評価内容
	な外部広場を創出する提案は評価された。
(2)各機能の計画	
①情報拠点施設全体の空間構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動から静へのゾーニングのコンセプトを踏まえた各階の適切な機能配置に基づく施設計画となっている点が評価された。</li> <li>・吹抜け等を効果的に用い、空間の平面的・立体的なつながりを確保する空間構成となっている点が評価された。</li> </ul>
②図書情報館機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安城市がめざす新図書館像を適切に捉えた図書情報館の計画が提案されている点が評価された。</li> <li>・市民の利用のしやすさに配慮したバランスのよい施設計画となっている点は高く評価された。</li> <li>・各室・機能の効果的な連携に配慮した明解な施設計画となっており、特に3階においては、ラーニングcommons等の動的な機能を適切かつ効果的に配置している点が評価された。</li> <li>・バリエーションに富んだ家具の選定等、多様な利用の促進に資する家具備品計画が提案されており、各空間・要求諸室の条件が適切に検討された提案となっている点が評価された。</li> <li>・閉架書庫を分散して効果的に配置する等、運営・管理面への配慮を含めた具体的な施設計画となっている点が評価された。</li> </ul>
③交流・多目的スペース機能、その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的ホール及び付帯施設について、多様な利用形態を想定しホールとリハーサル室を独立させ、活動内容が施設外部に表出するような配置や、自由提案施設が広場側にも面する工夫などにより、広場等との連携に配慮した施設計画上の工夫がなされている点が高く評価された。</li> <li>・交流ロビー・ギャラリー等について、市民に開かれた交流空間を実現するために施設計画上の工夫がなされている点が高く評価された。</li> <li>・旅券・各種証明対応窓口等について、市民の利用に配慮し、交流ロビーと一体的に計画した施設計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
④広場・公園機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安城市の地域特性を細やかに捉えたデザインモチーフの中に、市民や来訪者の憩いやふれあい、多様なイベント利用に対応する計画上の工夫がなされている点が高く評価された。</li> <li>・周辺環境や夜間の地域セキュリティに配慮した具体的な計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(3)施設や設備の性能	
①施設・設備の環境性能及び基本的な品質・性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CASBEEあいちSランクを実現する、高度な環境性能が提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・耐久性やフレキシビリティの確保に重点を置いた環境品質の視点が具体的に提案されている点が高く評価された。</li> </ul>

審査項目	評価内容
②防災性、安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な環境配慮技術が、定量的効果とともに提案されている点が高く評価された。</li> <li>耐震性能は要求水準レベルであるが、きめ細かい防災安全性の確保方策が具体的に提案されている点が高く評価された。</li> <li>災害時の機能維持から通常時の安全性確保まで、きめ細かく具体的に提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
(4) 品質確保	
①工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報拠点施設の工期を短縮し、近隣への影響等を抑える計画となっている点が高く評価された。</li> <li>工事中の近隣配慮・安全確保や施工計画による品質確保の工夫、工事に伴う環境負荷の低減方策等がきめ細かく具体的に提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
②品質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>セルフモニタリング方策及び市が実施するモニタリングへの協力について、きめ細かく具体的に提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
3 維持管理に関する事項	
(1) 維持管理業務の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設における維持管理の内容が十分に理解され、維持管理業務統括責任者の常駐等具体的な取組方針が提案されている点が高く評価された。</li> <li>4階層のセルフモニタリングを適切に行う体制となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 保守管理業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な保守管理業務計画が提案されている点、独自システムを用いた業務の実施やエネルギーの見える化等による省エネ推進体制の構築が計画されている点が高く評価された。</li> </ul>
(3) 修繕業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な修繕業務計画が提案されている点、劣化状況等を確認する建物機能診断を適切に実施する計画である点が評価された。</li> </ul>
4 総合連携支援に関する事項	
(1) 総合連携支援業務の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>連携方策として、設計段階から市や図書館関係者の意見を汲み上げる仕組みが提案されており、現場の意見の反映が期待できる点が評価された。</li> <li>運営協議会の効果的な支援方策として、関係者が閲覧可能な情報共有システムの活用が提案されている点が評価された。</li> </ul>
5 民間収益事業に関する事項	
(1) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>東側に提案施設を配置し、周囲の街並みや賑わいの連携に配慮している点は高く評価された。</li> <li>駐車場を南側に配置しながら高さを抑え、近接する住宅地への影響を低減する提案となっている点が評価された。</li> <li>公共施設との意匠、グレード感のバランスにきめ細かく配慮した計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 維持管理・運営計画	

審査項目	評価内容
①提案施設・駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物販施設、子育て支援施設、生涯学習施設が具体的に提案されている点が評価された。</li> <li>・一部の入居予定テナントから関心表明書を取得しており、事業期間にわたる定期借家契約を締結するなど、一定の誘致実現性、継続可能性が見込まれる点が評価された。</li> <li>・具体的なサービス内容等は提案されていたが、サービスの陳腐化抑制策については特筆すべき点はみられなかった。</li> <li>・駐車場は必要な台数が見込まれており、具体的な運営計画が提案されている点が評価された。また、イベント時等には誘導員の配置による混雑対応を行う点が評価された。</li> <li>・駐車場の維持管理について、具体的な保守管理・修繕計画が提案されている点、駐車場の引渡時には建物調査や性能検査の実施が計画されており、良好な状態での引渡しが見込まれる点が評価された。</li> </ul>
②活性化事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の様々な主体との連携による具体的な活性化事業が提案されている点が評価された。</li> </ul>
<b>6 事業計画に関する事項</b>	
(1) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SPCから構成企業へのリスク移転を図る方針の下、主要なリスクについて負担者、抑制策等が具体的に示されている点、要求水準を上回る保険内容となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業、民間収益事業のいずれも具体的な費用の算出根拠が示されている点が高く評価された。</li> <li>・PFI事業、民間収益事業のいずれの資金調達方法・条件も具体的に示されており、代表企業からの借入れ等、調達の確実性も見込まれる点が高く評価された。</li> <li>・PFI事業、民間収益事業のいずれの収支計画も事業期間にわたって一定の利益を確保する等、妥当な計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
<b>7 その他優れた提案に関する事項</b>	
(1) その他優れた提案の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自由提案事業として一定規模の飲食事業が提案され、広場に面した配置にするなど、にぎわい創出と本施設の一層の利用促進が期待できる点、実現可能性が高い点が高く評価された。</li> </ul>

## ウ Oグループ

審査項目	評価内容
1 事業の全体方針に関する事項	
(1) 事業に対する取組方針及び基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的等を理解したうえで、人や地域資源の「結び」をテーマとした特徴的かつ優れた取組方針が提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・市の現状や拠点施設に求められる役割を十分に理解しており、そのうえで、取組方針とも連動した本事業の望ましいあり方について、具体的に提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・計画地周辺の条件等を的確に捉えたうえで、安城の顔の演出、商店街とのつながり等の具体的な取り組みが提案されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合連携支援を重視した一元的な体制が構築されている点、豊富な商業施設の運営実績を有する民間収益事業者が配置されている点が特に高く評価された。</li> <li>・不測の事態発生時について、設計・建設・工事監理業務面でのJV構築による相互補完、親会社による事業継承等、具体的な工夫が提案されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
(3) 地域の活性化、地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広義の経済効果の創出については特筆すべき点はみられなかった。</li> <li>・地元企業への業務及び工事の発注が具体的な数値目標とともに提案されており、地元人材の雇用、地元企業からの物品・サービスの調達、地元企業への技術・ノウハウの伝承等、地域経済の活性化に対する多様な取組みが具体的に計画されている点が高く評価された。</li> </ul>
2 設計・建設に関する事項	
(1) 拠点施設全体の計画	
① 施設計画の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、事業特性、情報拠点施設の位置付けを的確に捉えたうえで、新たなライフスタイルの発信拠点としての明解で先進的な施設計画の基本方針が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・公民一体整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について、具体的に明解な提案がなされている点が高く評価された。</li> </ul>
② 建物配置、動線、意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化拠点として、情報拠点施設と提案施設、駐車場を一体的に計画しつつ、北東側交差点から広場につながる効果的な来館者の導入や施設間の効果的な連携に配慮した施設計画が提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・周辺市街地との連携や賑わいの創出、近隣住宅地の環境への配慮等を的確に捉えた施設計画となっている点が特に高く評価された。</li> <li>・周辺の道路状況等に配慮した全ての車両動線の東側への</li> </ul>

審査項目	評価内容
	<p>集約や、情報拠点施設と提案施設を広場側に設けた歩行者動線で結ぶ動線計画は特に高く評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・来館者を引き込むような導入空間を外観のポイントとして、ダイナミックで彫塑的な強いインパクトを持った外観デザインを提案している点は特に高く評価された。</li> <li>・広場・公園と各施設がデザインの・機能的に一体性を持って計画されており、効果的な連携に配慮している点が特に高く評価された。</li> <li>・提案施設の事業終了後について、全体の一体的なイメージを保ちながら南側住宅地に面して、十分な広さの緑地広場を想定した提案は特に高く評価された。</li> </ul>
(2)各機能の計画	
①情報拠点施設全体の空間構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動から静へのゾーニングのコンセプトを踏まえ、階層ごとの特性を明確にしつつも、利用者の活動に応じて緩やかな段階性を実現した機能配置と施設計画上の工夫がなされている点が特に高く評価された。</li> <li>・来館者の導入部から吹抜け等を効果的に用いて、空間の平面的・立体的なつながりを確保するとともに、2階フロアを旅券・各種証明対応窓口等や情報交流の空間とすることにより、1階フロアを開放的な市民の活動空間とした空間構成となっている点が特に高く評価された。</li> </ul>
②図書情報館機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安城市がめざす新図書館像を積極的に捉えた情報・交流拠点として、多様なアイデアに基づく先進的な図書情報館のイメージが提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・ブラウジングコーナーや交流ギャラリー等の集約による情報と交流の機能の一体化等、市民の利用を促す多くの施設計画上の工夫がなされている点は特に高く評価された。</li> <li>・各室・機能の効果的な連携に配慮した具体的な施設計画が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・高い開架率を生かし、将来的な拡張性を持たせた壁面の書架利用等、家具備品の計画を含めて、各空間・要求諸室の条件が十分に検討された提案となっている点が高く評価された。</li> <li>・閉架書庫と事務室の明解な関係性に配慮した管理諸室の配置やコンパクトな動線の確保等、運営・管理面への配慮を含めた具体的で明解な施設計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
③交流・多目的スペース機能、その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的ホール及び付帯施設について、多様な利用形態を踏まえつつ、ホール自体の構造を含めて、広場との連携に配慮した施設計画上の工夫がなされている点が高く評価された。</li> <li>・交流ロビー・ギャラリー等について、1・2階にわたって図書情報館との効果的な連携を踏まえた施設計画を提</li> </ul>

審査項目	評価内容
④広場・公園機能	<p>案するなど、市民に開かれた交流空間を実現するための多様で独創的な工夫がなされている点が特に高く評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旅券・各種証明対応窓口等についても、市民の利用に配慮しつつ、図書情報館と一体的に計画した施設計画となっている点が特に高く評価された。</li> <li>・情報拠点施設との一体的なデザインモチーフの中に、市民や来訪者の憩いやふれあい、多様なイベント利用への対応を織り込んだ計画・デザインとなっている点が特に高く評価された。</li> <li>・周辺環境や夜間の地域セキュリティに配慮した具体的な計画となっている点が特に高く評価された。</li> </ul>
(3) 施設や設備の性能	
①施設・設備の環境性能及び基本的な品質・性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CASBEE あいちSランクを実現する、高度な環境性能の提案が具体的に構築されている点が特に高く評価された。</li> <li>・耐久性やフレキシビリティのバランスに基づく長寿命化の工夫が具体的に提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・多様な環境配慮技術が、定量的効果とともに明確に提案されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
②防災性、安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免震構造を採用し、高い防災安全性を確保する点が特に高く評価された。</li> <li>・災害時の機能維持から通常時の安全性確保まで全体として整合性を持って、きめ細かく具体的に提案されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
(4) 品質確保	
①工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報拠点施設の工期を短縮し、近隣への影響等を抑える計画となっている点が特に高く評価された。</li> <li>・工事中の近隣配慮・安全確保や施工計画による品質確保の工夫、工事に伴う環境負荷の低減方策等がきめ細かく具体的に提案されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
②品質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セルフモニタリング方策及び市が実施するモニタリングへの協力について、きめ細かく具体的に提案されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
3 維持管理に関する事項	
(1) 維持管理業務の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設における維持管理の内容が十分に理解され、自ら管理レベルを高い位置に設定した具体的な提案、維持管理業務統括責任者の常駐等の取組方針が提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・代表企業の第三者モニタリングの経験を活かした具体的な方策の策定、5段階でセルフモニタリング体制が計画されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
(2) 保守管理業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な保守管理業務計画が提案されている点、独自システムを用いた業務の実施が提案されている点が評価された。</li> </ul>

審査項目	評価内容
(3) 修繕業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切で手厚い修繕業務計画が提案されている点、各種データに基づく年度ごとの修繕計画の検証及び見直し、適切な修繕業務体制の構築が計画されている点が高く評価された。</li> </ul>
4 総合連携支援に関する事項	
(1) 総合連携支援業務の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>連携方策として、総合連携支援チームによる各所の意見の汲み上げと計画への反映が提案されている点が評価された。</li> <li>運営協議会の効果的な支援方策として、各施設の利用者数の共有、地域企業の参画による地域活性化等多様な取り組みが提案されている点が評価された。</li> </ul>
5 民間収益事業に関する事項	
(1) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案施設を南側に、駐車場を中央部に配置し、近接する住宅地への影響を大きく低減する提案となっている点が高く評価された。</li> <li>提案施設のバックヤードを北側に集約し、東・南・西面に対して裏にならないよう配慮している点が高く評価された。</li> <li>公共施設との意匠、グレード感のバランスにきめ細かく配慮した計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 維持管理・運営計画	
① 提案施設・駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>食料品等を扱う物販施設の導入が予定されており、本事業のコンセプトの実現に資する魅力的な提案である点が高く評価された。</li> <li>周辺市場動向調査が実施され、豊富なネットワークを生かしたテナントの選定等が見込まれており、誘致実現性が見込まれるとともに、事業期間20年にわたる継続可能性の面においても高く評価された。</li> <li>利用者の利便性の向上に資するサービス内容が提案されている点が評価された。サービスの陳腐化抑制策については、特筆すべき点はみられなかった。</li> <li>駐車場は必要な台数が見込まれており、具体的な運営計画が提案されている点が評価された。</li> <li>駐車場の維持管理について、具体的な保守管理・修繕計画が提案されている点が評価された。</li> </ul>
② 活性化事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域団体等の協力を得た様々な活性化事業が提案されている点が評価された。</li> </ul>
6 事業計画に関する事項	
(1) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>S P C から構成企業へのリスクの帰属を図る方針の下、主要なリスクについて、負担者、抑制策等が具体的に示されている点、要求水準を上回る保険が付保されている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>P F I 事業、民間収益事業のいずれも具体的な費用の算出根拠が示されている点が高く評価された。</li> </ul>

審査項目	評価内容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P F I 事業、民間収益事業のいずれの資金調達方法・条件も具体的に示されており、借入先からの融資確約書等、調達の確実性も見込まれる点が高く評価された。</li> <li>・ P F I 事業、民間収益事業のいずれの収支計画も事業期間にわたって一定の利益を確保する等、妥当な計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
7 その他優れた提案に関する事項	
(1) その他優れた提案の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自由提案事業として飲食事業をはじめとする多種多様な事業が提案されているとともに、図書情報館と連携した画期的で魅力的な事業が提案されている点が、にぎわい創出と本施設の一層の利用促進の面で高く評価された。</li> </ul>

## エ Tグループ

審査項目	評価内容
1 事業の全体方針に関する事項	
(1) 事業に対する取組方針及び基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的等を理解したうえで、「コミュニティ・コア」をテーマとしたハード・ソフト両面からの優れた取組方針が提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・市の現状や拠点施設に求められる役割を十分に理解しており、そのうえで、本事業の将来像を段階に応じた望ましいあり方として具体的に提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・計画地周辺の条件等を的確に捉えたうえで、市街地一体での望ましいあり方を提示しつつ、その実現化方策として具体的な取り組みや年間の目標来場者数が示されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・類似実績を有する企業による体制が構築されている点、コンテンツ整備等において専門企業の監修を受ける等の体制面での工夫がみられる点が高く評価された。</li> <li>・不測の事態発生への工夫について、複数企業での業務実施によるバックアップ体制の構築が図られている点が高く評価された。</li> </ul>
(3) 地域の活性化、地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実施を通じた経済波及効果が具体的に示されているとともに、その達成が期待できる提案となっている点が特に高く評価された。</li> <li>・地元企業への業務及び工事の発注が具体的な数値目標とともに提案されており、確実性の高さも見込まれる点が高く評価された。また、PFI事業及び民間収益事業のいずれにおいても地元人材を積極的に雇用する提案であり、地域コミュニティへの貢献策も具体的に示されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
2 設計・建設に関する事項	
(1) 拠点施設全体の計画	
① 施設計画の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、事業特性、情報拠点施設の位置付けから「安城らしさ」としての地域性を丁寧に捉えたうえで、具体的で緻密な施設計画の基本方針が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・公民一体整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について、具体的で細やかな提案がなされている点が高く評価された。</li> </ul>
② 建物配置、動線、意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化拠点として、情報拠点施設と提案施設、駐車場を一体的に計画しつつ、安城市の地域特性や施設間の効果的な連携に細やかに配慮した施設計画が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・周辺市街地との連携や賑わいの創出、近隣住宅地の環境への配慮等を的確に捉えた施設計画となっている点が特に高く評価された。</li> </ul>

審査項目	評価内容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の道路状況等に配慮した利用者車両動線の東側への集約や、情報拠点施設と提案施設を2階レベルで結ぶペDESTリアンデッキによる動線計画が高く評価された。</li> <li>・情報拠点施設の内部の活動や読書空間の外部からの視認性の工夫により、周囲の街並みとの調和に配慮したスケール感を持つ外にあふれ出すような外観デザインを提案している点は特に高く評価された。</li> <li>・広場・公園と各施設が統一性を持って計画されており、効果的な連携に配慮している点が高く評価された。</li> <li>・提案施設の事業終了後について、南側住宅地に面して、十分な広さの緑地広場の整備と、新たな公共的施設の整備の可能性を想定した提案は特に高く評価された。</li> </ul>
(2)各機能の計画	
①情報拠点施設全体の空間構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動から静へのゾーニングのコンセプトを踏まえ、階ごとの機能に応じた各階の適切な空間配置や縦動線の集約化等による平面内での段階的なゾーニング等、施設計画上の工夫がなされている点が特に高く評価された。</li> <li>・来館者の導入部から吹抜け等を効果的に用いて、空間の平面的・立体的なつながりを確保する空間構成と、多目的ホールを地下としたことにより、上階の図書情報館のフロアが広く整形に確保されている点が特に高く評価された。</li> </ul>
②図書情報館機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安城市がめざす新図書館像を適切に捉えた、明解かつ密度の濃い図書情報館の計画が提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・市民の利用のしやすさ、利用者の快適性に十分に配慮した施設計画となっている。特に、書架スペースと閲覧スペースを明快に整理した平面計画に加え、建物内・外部の囲み空間は利用者の多様な利用・交流の促進、滞在型の情報拠点の実現に資する優れた工夫として、特に高く評価された。</li> <li>・各室・機能の効果的な連携に配慮した分かりやすい施設計画となっており、具体的な利用を想定した児童開架・閲覧室と健康・子育て支援スペースの配置・動線上の工夫がなされている点が特に高く評価された。</li> <li>・各空間・要求諸室の条件が十分に検討されており、階層ごとに書架・閲覧スペースに変化を与える等の優れた工夫が提案されている点が特に高く評価された。</li> <li>・地域資料室と閉架書庫の適切な配置等、運営・管理面への配慮を含めた的確かつ緻密な施設計画となっている点が特に高く評価された。</li> </ul>
③交流・多目的スペース機能、その他機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的ホール及び付帯施設について、多様な利用形態を踏まえつつ、ホールを地下1階に配置するとともに壁面をガラス張りにするなど、施設の賑わい創出に寄与する</li> </ul>

審査項目	評価内容
	<p>独創的な構造の提案を含めて、広場との連携に配慮した施設画面上の工夫がなされている点が高く評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交流ロビー・ギャラリー等について、市民に開かれた交流空間を実現するための施設画面上の配慮がなされている点が高く評価された。</li> <li>・旅券・各種証明対応窓口等について、市民の利用に配慮した明解な施設計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
④広場・公園機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報拠点施設との連携を踏まえつつ、市民や来訪者の憩いやふれあい、多様なイベント利用に対応する画面上の工夫がなされている点が高く評価された。</li> <li>・周辺環境や夜間の地域セキュリティに配慮した具体的な計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(3) 施設や設備の性能	
①施設・設備の環境性能及び基本的な品質・性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CASBEE あいちAランクであるが、総合的な環境性能が具体的に提案されている点が高く評価された。</li> <li>・明解な施設計画によるフレキシビリティ、可変性への配慮がなされている点が高く評価された。</li> <li>・多様な環境配慮技術が、定量的効果とともに提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
②防災性、安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性能は要求水準レベルであるが、きめ細かい防災安全性の確保方策が具体的に提案されている点が高く評価された。</li> <li>・災害時の機能維持から通常時の安全性確保まで、きめ細かく具体的に提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
(4) 品質確保	
①工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報拠点施設の工期を短縮し、近隣への影響等を抑える計画となっている点が高く評価された。</li> <li>・工事中の近隣配慮・安全確保や施工計画による品質確保の工夫、工事に伴う環境負荷の低減方策等が具体的に提案されている点が評価された。</li> </ul>
②品質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セルフモニタリング方策及び市が実施するモニタリングへの協力について、具体的に提案されている点が評価された。</li> </ul>
3 維持管理に関する事項	
(1) 維持管理業務の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設における維持管理の内容が十分に理解され、個別の業務に関する方針、維持管理業務統括責任者の常駐等の取組方針が提案されている点が高く評価された。</li> <li>・市へのモニタリングの協力体制が具体的に策定されている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 保守管理業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な保守管理業務計画が提案されている点、データの見える化による省エネ推進が提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
(3) 修繕業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切で手厚い修繕業務計画が提案されている点、劣化状況等を確認する建物機能診断を適切な計画の下で実施す</li> </ul>

審査項目	評価内容
	る計画となっている点が高く評価された。
4 総合連携支援に関する事項	
(1) 総合連携支援業務の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 連携方策として、専門家、事業者、市による検討会の実施等が提案されており、幅広い視点からの意見の反映が期待できる点が高く評価された。</li> <li>・ 運営協議会の効果的な支援方策として、施設ごと及び拠点施設全体の年間活動計画の把握と整理等、具体的な取り組みが提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
5 民間収益事業に関する事項	
(1) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案施設を南側に、駐車場を中央部に配置し、近接する住宅地への影響を大きく低減する提案となっている点が高く評価された。</li> <li>・ 提案施設を2層とし、2階にコミュニティガーデンを配置し、ペDESTリアンデッキによる施設間連携に配慮している点も高く評価された。</li> <li>・ 公共施設との意匠、グレード感のバランスにきめ細かく配慮した計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 維持管理・運営計画	
①提案施設・駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要求水準を大きく上回る規模の食料品等を扱う物販施設及び生涯学習施設の導入が計画されており、本事業のコンセプトの実現、周辺住民の利便性向上が期待される点が特に高く評価された。</li> <li>・ 立地、市場動向の分析を踏まえた業種の選定がなされており、入居テナントからの出店申込書の取得、事業期間20年にわたる定期建物賃貸借契約の締結が計画されている点が誘致の確実性、継続性の面において特に優れていると評価された。</li> <li>・ 多種多様な講座メニューの提供が計画されている点、その他のサービス内容、陳腐化抑制策が具体的に計画されている点が評価された。</li> <li>・ 駐車場は十分な台数が見込まれており、具体的な運営計画が提案されている点が評価された。</li> <li>・ 駐車場の維持管理について、具体的な保守管理・修繕計画が提案されている点、駐車場引渡委員会の設置等による良好な状態での引渡しが見込まれる点が評価された。</li> </ul>
②活性化事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域との連携による魅力的な活性化事業が提案されている点が高く評価された。</li> </ul>
6 事業計画に関する事項	
(1) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ S P C から構成企業にリスクをパススルーする方針の下、事前のキャッシュフローストレス分析の実施や主要なリスクにおける負担者、抑制策等が具体的に示されている点、要求水準を上回る保険内容となっている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P F I 事業、民間収益事業のいずれも具体的な費用の算</li> </ul>

審査項目	評価内容
	<p>出根拠が示されている点が高く評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ P F I 事業、民間収益事業のいずれの資金調達方法・条件も具体的に示されており、代表企業からの借入れ等、調達の確実性も見込まれる点が高く評価された。</li> <li>・ P F I 事業、民間収益事業のいずれの収支計画も事業期間にわたって一定の利益を確保する等、妥当な計画となっている点が高く評価された。</li> </ul>
7 その他優れた提案に関する事項	
(1) その他優れた提案の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域資源を活用した情報コンテンツの提案等、ハード・ソフトの両面において地域の特性が生かされている点が高く評価された。</li> <li>・ 自由提案事業として、飲食事業のほか、イベント等の具体的なソフト事業が提案されている点が高く評価された。</li> </ul>

## 7 終わりに

本事業は、安城市の中心市街地活性化の核となるプロジェクトとして位置付けられており、「地域力を育む 健康と学びの拠点」のコンセプトの下、市民一人ひとりの生涯にわたる健康づくりを支援するための拠点作り、学びたい人に情報を提供し、その成果が発揮でき、市民の多様な交流が生まれる拠点作りを目指し、中心市街地のにぎわいの創出や安城市の目指す都市像「市民とともに育む環境首都・安城」を実現することを目的とするものである。

その実施にあたっては、施設の設計、建設、維持管理等において民間の資金及び技術的・経営的能力を活用するPFI手法を導入し、良質な公共サービスの市民に対する提供、ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、公共施設の整備等を行うPFI事業と民間施設の整備等を行う民間収益事業という2つの事業を一体的に実施することで両事業間の連携を図り、より一層の民間ノウハウの発揮が期待されている。

このような背景の下、本事業を実施する民間事業者について、公募型プロポーザル方式により募集を行い、4グループからの提案を受けるに至った。いずれのグループの提案書類も本事業に対する熱意や意気込みが大いに感じられるものであり、また、民間事業者のノウハウや創意工夫が随所にみられる優れた提案であった。PFI事業と民間収益事業という実施に伴うリスクや事業性等の異なる2つの事業を一体的に実施するという我が国でもあまり類を見ない本事業において、このような高い水準の提案を行っていただいた各グループの熱意と多大な努力に対し、深く感謝を申し上げたい。

本委員会では、業務要求水準、事業者選定基準及び各委員の専門的な見地から、慎重かつ厳正に提案書類に対する審査を行った。

その過程では、各グループの提案内容の明確化等を図るために、安城市による提案書類に対する複数回にわたる質問への回答や本委員会によるヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施し、十分な討議の結果、清水建設株式会社名古屋支店を代表企業とするTグループを最優秀提案者に、大成建設株式会社を代表企業とするOグループを次点提案者として選定した。

最優秀提案者に選定されたTグループにおいては、今後、安城市と基本協定、PFI事業契約、事業用定期借地権設定契約を締結するための協議を行うこととなるが、同グループについては、本事業をさらにより良いものにするため、一層の協力と努力を期待するところである。

最優秀提案者は、本施設が安城市のランドマーク及びまちの顔となる施設であり、多くの市民が利用する公共施設と民間施設であるということを十分認識のうえ、設計・建設上の更なる工夫や改善をいただくよう、審査委員会として特に次のことを要望したい。

- ・内外装、外構での色彩計画について、周辺の街並みとの調和、拠点施設全体でのバランスに対して一層配慮されたい。
- ・北東側交差点からの情報拠点施設への来館者の導入について、より交差点側のゆとりやダイレクトな導入に配慮されたい。
- ・東側道路に面したペDESTリアンデッキの意匠について、周辺の街並みとの調和等の観点か

ら、より繊細なデザインとするよう工夫されたい。

- ・情報拠点施設において最先端のICT利活用を促進するため、図書館情報システム等の市が直接調達する設備等との調整を的確に図るとともに、図書館情報館の書架、閲覧席等を含めた諸室の配置について、将来変化に柔軟に対応できるようにより一層工夫されたい。
- ・多目的ホールについて、使用されていない時に、広場へ抜ける館内動線が暗い印象とならないよう、全体がにぎわい・交流の空間となるように工夫するとともに、フルコンサートピアノ、コンサートチェンバロ、平台等の大型物品の搬入口から舞台への搬出入方法を詳細に検討されたい。
- ・広場の大屋根の意匠について、実施段階ではディテールを含め、より表情を持ったデザインとなるよう工夫されたい。

Tグループにおいては、これからが本事業の本格的な実施であることを踏まえ、本事業の目的、安城市が本事業への民間活力の導入にあたり、特に民間に期待する6つの事項等を再度、確認したうえで、市との密接なコミュニケーションとパートナーシップの下、設計等の各種協議、市が実施するモニタリングを始め、本事業が円滑かつ確実に実施されるよう尽力するとともに、地域経済の活性化に対しても積極的に取り組んでいただきたい。

また、次点提案者に選定されたOグループにおいては、市と優先交渉権者との協議等が整わなかった場合は、同グループが基本協定等の締結に係る協議を行うこととなるが、仮にそのような対応が必要となった際には、Tグループと同様に、本事業が円滑かつ確実に実施されるよう一層の協力と努力を期待するとともに、次のことを要望したい。

- ・東側道路に面した車両出入口廻りにおいて、各種の車両動線が交錯しないよう十分に配慮されたい。
- ・外装の材料及び仕上げについて、彫塑的な外観デザイン意図を確実に表現できるよう詳細に検討されたい。
- ・建物内部のにぎわいが外部へ溢れ出し、それが人々を建物へ誘導する仕掛けとなるよう工夫されたい。特に、内と外を結ぶ開口部の工夫や、道路に面した低層階における周辺の市街地環境と一体となったにぎわいの創出に工夫されたい。
- ・図書館情報館の開架・閲覧スペースについて、内部の利用者や職員の動線や空間的なゆとりの観点から詳細に検討されたい。
- ・情報拠点施設において最先端のICT利活用を促進するため、図書館情報システム等の市が直接調達する設備等との調整を的確に図るとともに、図書館情報館の書架、閲覧席等を含めた諸室の配置について、将来変化に柔軟に対応できるようにより一層工夫されたい。
- ・提案施設のテナント誘致において、市と十分に協議を行ったうえで、可能な限り早期に決定し、提案書類に記載のとおり、確実に誘致されたい。
- ・提案施設において、広場・公園と一体利用ができる特性を考慮して、より一層のにぎわい創出や活性化の相乗効果が得られるように工夫されたい。

(参考資料)

### 最優秀提案者の提案概要

(1) 施設概要

	公共施設	提案施設	駐車場
階 数	地上5階・地下1階	地上2階	地上4階
建築面積	2,427.88㎡	2,138.46㎡	1,533.97㎡
延床面積	9,121.79㎡	2,984.13㎡	6,070.84㎡
駐輪場台数	240台	100台	—
駐車場台数	—	—	275台
施設内容	図書情報館 多目的ホール等	スーパーマーケット カルチャースクール	駐車場

(2) イメージ図

【外観透視図（鳥瞰）】



【内観透視図（エントランスホール）】



【内観透視図（一般開架・閲覧室）】



※図面は提案資料として提出されたものであり、実際の建築物とは異なる場合があります。