

神戸市役所本庁舎 2 号館再整備事業
審査講評

令和 4 年 8 月 24 日

神戸市役所本庁舎 2 号館再整備事業者選定委員会

神戸市役所本庁舎2号館再整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、神戸市役所本庁舎2号館再整備事業（以下「本事業」という。）に関して、「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業 落札者決定基準（令和3年8月27日公表）」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4年8月24日

神戸市役所本庁舎2号館再整備事業者選定委員会

委員長 嘉名 光市
奥田 浩美
川北 健雄
栗山 尚子
武田 重昭
谷澤 実佐子
根岸 芳之

目次

1. 選定委員会	1
2. 審査方針	2
3. 審査結果	2
4. 審査講評	4

1. 選定委員会

(1) 選定委員会の構成

選定委員会の委員は以下のとおりである。なお、本事業について委員に接触を試みた者については、参加資格を失うこととし、選定委員会は非公開で行った。

委員長 嘉名 光市 大阪公立大学大学院 教授
委員 奥田 浩美 株式会社ウィズグループ 代表取締役社長
委員 川北 健雄 神戸芸術工科大学 教授 ※第5～10回
委員 栗山 尚子 神戸大学大学院 准教授
委員 清水 裕之 名古屋大学 名誉教授 ※第1～4回
委員 武田 重昭 大阪公立大学大学院 准教授
委員 谷澤 実佐子 谷澤公認会計士事務所 代表
委員 根岸 芳之 神戸市建築住宅局 局長 ※第5～10回

(敬称略、委員長を除き50音順)

(2) 選定委員会の開催経過

選定委員会は以下の日程で開催し、審議を行った。

回	日程	主な議題
第1回	令和2年7月16日	・委員長の選任 ・アフターコロナ社会を見据えた庁舎及び市民利用空間のあり方について 等
第2回	令和2年9月16日	・アフターコロナ社会を見据えた庁舎及び市民利用空間のあり方について 等
第3回	令和2年12月2日	・同上
第4回	令和3年2月8日	・同上
第5回	令和3年6月3日	・事業者の公募・選定について ・審査の進め方及び評価について 等
第6回	令和3年8月11日	・入札説明書及び要求水準について ・落札者決定基準について 等
第7回	令和4年4月25日 (書面により開催)	・参加資格確認審査について
第8回	令和4年6月6日	・提案審査の進め方について ・事業者提案について 等
第9回	令和4年7月11日	・基礎審査について ・加算点審査について 等
第10回	令和4年8月2日	・入札参加者からのプレゼンテーション ・加算点審査について ・審査講評について 等

2. 審査方針

本事業の落札者の決定にあたっては、施設整備、維持管理、運営に係る幅広い専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、資格審査を通過した入札参加者から提出された事業提案書の内容（以下「提案内容」という。）及び入札書に記載された入札価格（以下「入札価格」という。）によって落札者を決定する一般競争入札（総合評価落札方式）が採用されている。

また、審査は入札参加者の資格、実績といった事業遂行能力を確認する「資格審査」と、提案内容等を審査する「提案審査」の二段階に分けて実施し、価格審査を経て総合評価を行った。

なお、審査の公平性及び客観性を期すため、選定委員会では、入札参加者について、代表企業、構成企業及び協力企業の名称及びそれらを類推できるものを伏せて審査を行った。

3. 審査結果

（1）資格審査

資格審査では、入札参加者が入札に参加するにあたって備えるべき資格要件及び本事業の遂行に必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかの審査を行った。

令和4年3月31日の提出期限までに下記の応募グループから入札参加表明及び入札参加資格確認書類の提出があり、入札説明書に規定する入札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、市は、令和4年4月13日に参加資格の確認結果を通知した。また、選定委員会は確認結果通知が市により発出されたことを確認した。

（応募グループの構成）

代表企業	オリックス不動産株式会社
構成企業	阪急阪神不動産株式会社 関電不動産開発株式会社 大和ハウス工業株式会社 芙蓉総合リース株式会社 株式会社竹中工務店 安田不動産株式会社
協力企業	株式会社日建設計

（2）提案審査

提案審査では、応募グループの提案内容等を審査した。なお、提案審査の手順は「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業 落札者決定基準」とおりである。

① 基礎審査

応募グループから提出された提案内容について、要求水準を満たしていないものがないかの確認を行った結果、全て満たしていることを確認した。

② 加算点審査

選定委員会は、応募グループから提出された提案内容について、加算点審査の評価項目ごとに審査を行い、委員の合議により得点を付与した。

また、評価は「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業 落札者決定基準」に予め公表された以下の評価基準に基づき実施し、得点化にあたっては、小数点第2位を有効桁数とし、小数点第3位を四捨五入して算出した。

【評価ランクに基づく得点計算方法】

評価ランク		得点計算方法
A	極めて優れた提案である	当該項目の配点×100%
B	優れた提案である	当該項目の配点×75%
C	具体的かつ評価できる提案である	当該項目の配点×50%
D	評価できる提案である	当該項目の配点×25%
E	要求水準を満たしている	当該項目の配点×0%

【応募グループの加算点審査結果】

評価項目			配点	得点
1. 経営管理等	(1) 実施体制	① 実施体制	20点	12.86点
		② リスク管理・マネジメント・モニタリング	20点	10.71点
	(2) 資金計画	20点	10.71点	
小 計			60点	34.28点
2. 全体計画	(1) コンセプト		20点	12.14点
	(2) 配置計画・共用空間		25点	16.96点
	(3) 動線・回遊性		25点	11.61点
	(4) 意匠・景観		40点	17.14点
	(5) 環境・エネルギー		40点	24.29点
	(6) 防災・BCP		35点	22.50点
	(7) 設計・施工計画		20点	12.86点
小 計			205点	117.50点
3. 個別機能	(1) 庁舎機能	① 執務空間 i	30点	16.07点
		② 執務空間 ii	30点	16.07点
	(2) 市民利用空間		30点	16.07点
	(3) 民間機能	① にぎわい・集客機能 i	60点	47.14点
		② にぎわい・集客機能 ii	50点	33.93点
		③ にぎわい・商業機能	40点	21.43点
		④ 税込・経済効果	20点	13.57点
		⑤ 運営計画、事業性・継続性	25点	14.29点
小 計			285点	178.57点
4. 維持管理・運営	(1) 維持管理・運営	① 共用部管理	50点	30.36点
		② 点検・維持修繕		
小 計			50点	30.36点
合 計			600点	360.71点

(3) 価格審査

応募グループが提示した入札価格について、「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業 落札者決定基準」に予め公表された以下の算式により市が得点化を行い、価格点として400点が付与された。

$$\text{価格点} = 400 \text{ 点} \times \text{最低入札価格} / \text{当該入札参加者の入札価格}$$

【応募グループの価格審査結果】

	応募グループ
入札価格（税込価格）	10,999,267,400 円
価格点	400.00 点

(4) 総合評価

加算点及び価格点を合算し、応募グループの総合評価点を以下のとおり算出した。総合評価の結果を踏まえて、選定委員会は、本事業を実施する事業者として当該応募グループを選定した。

【応募グループの総合評価結果】

	応募グループ
加算点	360.71 点
価格点	400.00 点
総合評価点	760.71 点

4. 審査講評

本事業は、神戸市役所本庁舎2号館の老朽化による建て替えに際し、さらなる効率化や高度化に対応する市政運営の拠点となる庁舎機能の整備に加え、まちづくりが進展する三宮駅周辺とウォーターフロントエリアを繋ぎ、国内外からより一層の集客・交流を促進する拠点の整備を行うものである。このため、提案にあたっては、本事業の特性を十分に理解した上で、民間の活力やノウハウを十分に活用し、行政機能及び民間機能の設計・建設、民間機能の維持管理・運営を一体的に実現する質の高い提案内容が期待されたところである。

本事業への参加は1グループであったが、新型コロナウイルスの感染拡大や建設資材の高騰など厳しい社会情勢の中、様々な条件をクリアすることが求められ、提案にあたっては困難な事業であったと推察される。応募グループからの提案は、民間の活力やノウハウを十分に活用し、本事業で求める要求水準を深く理解したうえで、その水準を確実に満たし、さらなる経済活動の誘引とにぎわいの創出に向けた質の高い、意欲的な提案であった。応募グループの積極的かつ真摯な提案姿勢に対して、選定委員会として敬意を表したい。

提案内容の審査及びプレゼンテーション審査を踏まえた選定委員会の当該応募グループに対する講評は以下のとおりである。

(1) 経営管理等に関する評価

- ・各構成企業が神戸市内における実績も含め、豊富な経験を有していること、また、開発・運営段階それぞれで構成企業の役割分担が示されており、構成企業が連帯責任をもって事業を推進する提案であることは評価できる。
- ・リスク分担の基本的な考え方は示されているが、不測の事態においても迅速な意思決定が可能となるよう、今後、各構成企業の役割について、より具体的に示していくことが求められる。
- ・ホテルやオフィス、商業施設の収入などにより事業全体で安定的な事業推進を図っていることは評価できる。変動リスクの多い社会情勢にあることから、継続的かつ安定的に事業運営を行うための一層の工夫が期待される。

(2) 全体計画に関する評価

- ・本事業の目的を十分に踏まえたコンセプトが設定され、神戸の魅力向上・活性化に資する用途構成が提案されていることは評価できる。
- ・エントランスの位置や多様な各機能のバランスなどが適切であり、明快で機能的な配置計画は評価できる。共用空間については周辺のまちづくりの活性化を牽引する魅力的な空間となるよう、今後十分な検討が求められる。
- ・動線計画については、外部との接点を十分に考慮し、多様な用途をうまく整理して、バランスのとれた合理的な提案となっていることは評価できるが、特に低層部においては、人々がまちを楽しく回遊する空間的な魅力が重要であることから、隣接する道路空間との一体利用といった利活用のあり方も含め、今後の検討において具体化されたい。
- ・外観デザインは落ち着いた印象で一定水準にはあるが、都心三宮の新たなランドマークとなるにはさらなるシンボル性が求められる。
- ・CASBEE 神戸のSランクを目指すことや屋上緑化の提案など、積極的に環境配慮に取り組む姿勢は評価できる。木材利用についても今後の検討の中でさらなる活用に期待したい。
- ・施設全体での免震構造の採用など、民間機能も含めた耐震性能の確保や災害時の対応が提案されていることは評価できる。
- ・生産・調達情報を早期に設計図書に盛り込むフロントローディングや3次元データによるBIMモデル※1を活用した品質確保の方策、独自開発システムによる施工検査の提案は評価できる。

※1： Building Information Modeling の略で、建物を構成する属性情報を持たせた3次元の形状情報のこと

(3) 個別機能に関する評価

- ・庁舎機能については、大フロアを確保し、フレキシビリティの高いオフィス空間が提案されており、コミュニケーションを誘発する工夫がなされていることは評価できる。
- ・市民利用空間については、税関線と屋内の一体性をもたせつつ、フレキシブルな空間となっていることは評価できるが、運営計画の考え方を設計に反映するプロセスへの積極性や具体性については一層の工夫が期待される。

- ・ホテルやオフィス、商業施設など、多様な民間機能が複合的に検討され、工夫された提案であることは評価できる。
- ・特に国際的ラグジュアリーホテルやプレミアムオフィス、都市型カンファレンスなど、都市ブランドの向上や国内外からの集客・交流促進に寄与する優れた提案であり、新たな経済活動の誘引やにぎわい創出が大いに期待できる。
- ・税込・経済効果については、民間機能の整備や市外からの企業誘致等による効果が見込まれる提案となっており、十分な波及効果が期待できる。
- ・歩行者の賑わい創出に向けた官民連携の検討や周辺のまちづくり団体との連携は評価できる。周辺のまちづくりへの積極的な参画を期待したい。

(4) 維持管理・運営に関する評価

- ・合理的な管理区分となっており、非常時の考え方や中長期保全計画の考え方が示されていること等は評価できる。

上記講評のとおり、豊富な経験・実績を有する企業で構成された実施体制であることや配置計画が明快かつ機能的であり、環境・エネルギーや防災・BCP、設計・施工に係る提案が適切であることなど、全体としてバランスの取れた計画となっている点が評価できる。また、国際的ラグジュアリーホテルやプレミアムオフィスといった国内外からの集客・交流促進に寄与する具体的な提案内容などを高く評価し、本事業を実施する事業者として当該応募グループを選定することとした。

今後、選定委員会の審査結果を踏まえ、市と十分に協議・連携を図り、必要な改善を講じつつ、提案のコンセプトである『神戸の未来をけん引する交流・創造拠点「Connect Pier KOBE」』がより良い形で実現し、長期間安定して事業が実施できるよう取り組まれることを期待したい。

なお、事業を進めるにあたり、特に以下の事項については、今後も検討を重ねながら、さらなる工夫に取り組むとともに、市との協議をできる限り早期に開始し、真摯に対応いただくよう、十分に留意して取り組まれない。

<応募グループに今後留意いただきたい事項>

- ・長期にわたり継続的かつ安定的な運営を確保するため、各構成企業の役割を十分に整理し、緊急時にも迅速な意思決定が可能となるよう、さらなる工夫を検討いただきたい。
- ・外観デザインについては、都心三宮のまちづくりを先導するランドマークとなることが求められる建物であることを踏まえ、佳良な空間デザインとなるよう、さらなる改善に取り組まれない。
- ・低層部における回遊動線については、周辺のまちと連動した回遊性を生み出すための具体的な仕掛けや工夫のさらなる改善に取り組まれない。また、外観デザインと合わせて、景観デザインコードの目標像との整合を含め、今後の景観協議の場で、できる限り早期かつ十分な協議を行っていただきたい。
- ・市民利用空間については、市民にとって魅力的な空間となるよう、多様な人々の行動を誘発し滞留させるための工夫や運営計画への積極的な関与など、市と十分に連携しながら事業を進めていただきたい。