

審査からみたPFI

東北芸術工科大学
相羽康郎

私の関わったPFI審査：審査委員長として

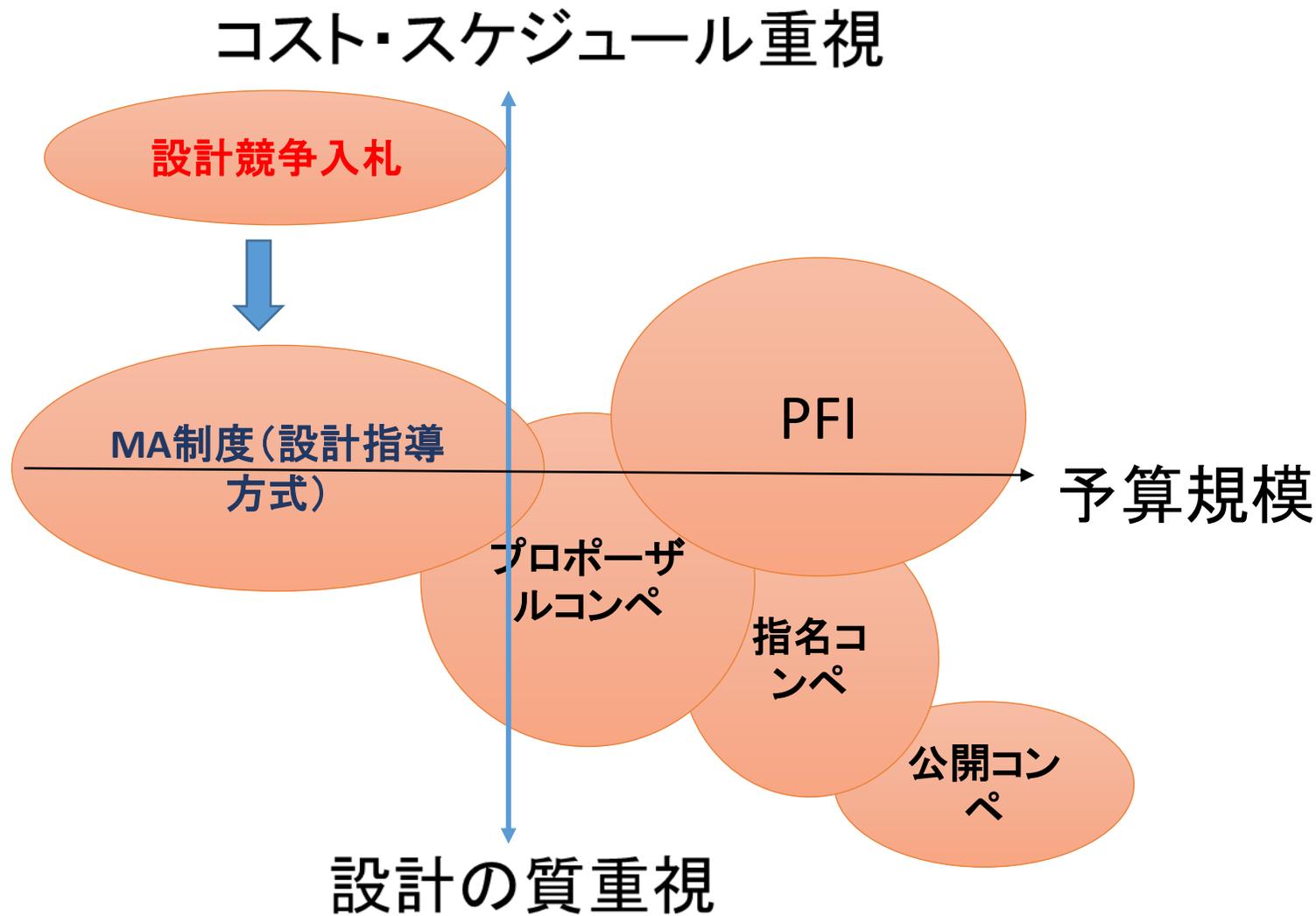
2003 ～ 2013 年度

- 山形市県営住宅：最初に関わった事例；定期借地方式；立地選定も 2003
- 秋田市県営住宅：既存県営住宅跡地も整備提案
- 酒田市県営住宅：
- 米沢市県営住宅：
- 米沢市市営住宅（委員）：団地第2期建て替え 2011
- 東根市消防庁舎
- 東根市学校給食共同調理場：給食システム
- 東根市小学校：教室気候環境
- 山形市給食センター：給食システム
- 東根市外二市一町共立衛生処理組合リサイクルセンター：焼却システム 2009
- 鶴岡市立病院医師公舎：2013
- （プロポーザルコンペ）米沢市新文化複合施設：公開審査会 2011
- （指名コンペ）秋田市庁舎：A2図面パネル 6～8枚？公開審査会 2012

公共計画・設計案の評価方法とPFI

- 公開コンペ > 指名コンペ > PFI > プロポーザル > 競争入札 > 書類審査
← 外部審査体制のある方法 内部体制による方法 →
- 公共施設の予算規模などに応じた使い分け：**設計競争入札問題**
- 公開コンペ：自由応募 指名コンペ：設計実績で応募者限定
- **プロポーザル**コンペは設計案をA2（A3が2枚）程度に圧縮した形式が異なるだけで、公開コンペ、指名コンペと基本的には同等。空間自体よりもコンセプト重視。設計者選択か提案内容か
- 書類審査をプロポーザル形式で内部実施する方法もある

設計競争入札の改変が必要



- 設計競争入札を、マスターアーキテクト(MA)を活用した制度へ移行させる必要大
- 地域の建築家リーダー等をMAとして複数登録し、基本設計案をプロポーザルによってMAが合議のうえ選定
- 実施設計を設計競争入札するか、実施設計実績者の実施設計体制等の提案書及び面接で決定した実施設計者をMAが指導する方式

設計競争入札の非合理

- 設計競争入札の弊害を日本建築家協会(JIA)は長年主張
- 設計費が一番低い設計事務所に決定するのは、明らかに設計内容の質の無視: 県景観審査会での出来事
- ただし容認できるとすれば、以下の条件か
 - ① 設計内容の優劣がつけられない: 実施設計に対応か
 - ② 事業費制約が強大: 事業予算内で設計内容の変更必要
- 一般に設計業務費用は、基本設計、実施設計、現場管理1/3ずつ
- 基本設計をプロポーザル、実施設計を競争入札(実施設計体制と実現力による選択)、現場管理を公共団体という分業もある
- 中間管理会社の導入: 予算管理・スケジュール管理(実施設計絡み)

設計管理業務分業化の問題点とPFI

- 予算、スケジュール管理主体会社が、基本設計者と施主の間で施主の意向を重視しながらマネジメントする方法：

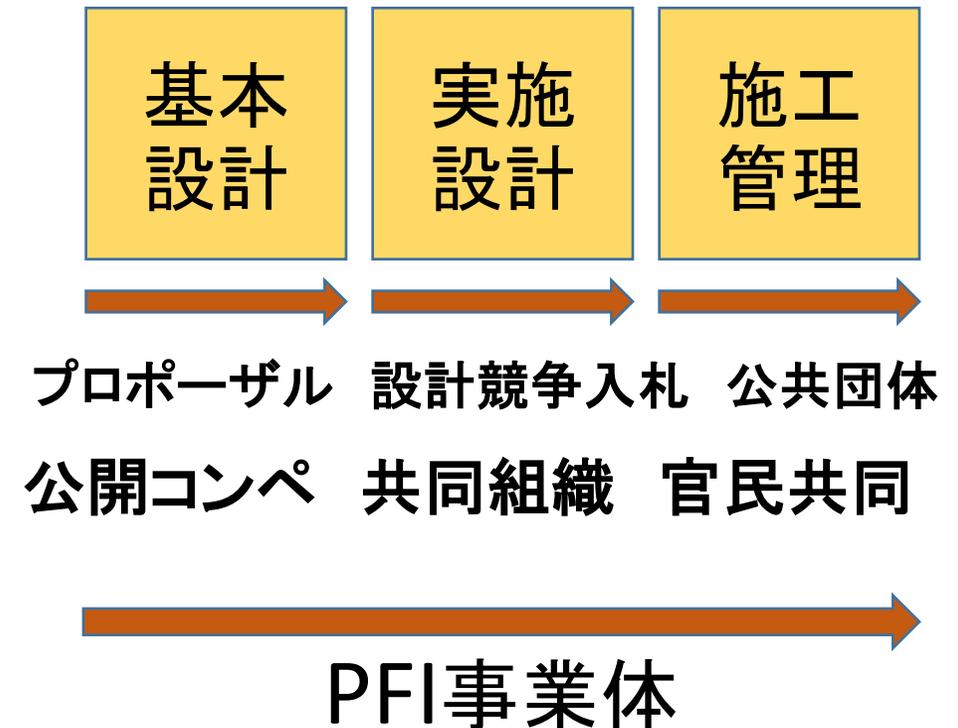
予算超過なく、スケジュール内で工事を終了することを最優先

- 基本設計者、設計内容にとっての問題点

①「神は細部に宿る」設計の精髓実現できず

②基本設計者が施工管理しても、対価出ず

PFIは官業の民営化に伴って、基本設計・実施設計・施工管理業務の貫徹ができるとともに、事業予算・スケジュール管理も実施



PFI審査の流れと審査員の役割

- 入札金額による点数と定性審査点数の合計が最高の提案者が落札者に決定
- 価格点数と定性審査の割合の配分 → 50:50、40:60、60:40、30:70
- 落札者決定基準の定性審査加点審査項目と点数の決定 → 設計のエッセンスを反映す加点項目と配点へ
- 要求水準書、落札者決定基準等応募書類公表と応募開始
- 質疑応答(関係する計画構想や方針の提供)
- 応募書類(A4冊子の説明書とA3図面)の到着
- 応募案の比較コメント一覧表(コンサルタント作成)の読み込みと項目ごとの素点の採点
- 委員会で採点結果の決定
- 審査結果の公表

PFI審査の流れにおける重要ポイント

- 基礎審査(要求水準を満たしていることのチェック)と審査委員会で実施する定性審査(落札者決定基準による採点)
- 定性審査の点数配分: 事業資金・リスク等(10~15%)、施設計画(60~70%)、維持管理(10~15%)、全体(5~10%)
- 評価方法 ; 1~5の5段階評価で、実質以下のどちらを採用するか
0点(評価1)を出発に良い点があったら加点方式
5段階で3が平均的とする評価
- 評価項目の配点 a を4等分して、評価1(0点)~~評価5(a 点): 配点の大きな項目で差が大きくなる

(例) 配点7の場合

評価	1	2	3	4	5
獲得点数	0	1.75	3.5	5.25	7

PFI審査の流れにおける重要ポイント

- 質(定性審査)の配点を最低でも50%、できれば60%へ
- 設計の本質的な特質を反映させた審査項目と配点の重視
(例) 平面: △動線等の合理性 ○使いやすさ ○外部空間の魅力
外観: ○街並みとの調和 ○好ましさ ○創造性豊かさ ○快適さ
- 審査委員会における審査方法: 合議で評価(5段階)を決定
 - ① 2名以上の専門家で、財務、計画・設計、維持管理分野で採点
その分野の素点とする: 他の委員の意見により調整
 - ② 委員全員が全項目を採点:
大きな採点差項目を協議: 項目ごとに平均と最低・最高点

PFI審査の流れにおける重要ポイント

- 入札価格の点は不明のまま、定性点が集計され、設計の質では採用のありえない件が、価格高得点から逆転するのを避けたい
- 配点の大きな項目の段階評価で大きな点差：逆転しない点差にすることが可能：コストを抑えても、設計の質の低い件は通らない
- 最高得点の作品でも欠点がある：総評に改善要望を盛り込み、事務局にもはっきりと改善点を伝えておく効果的
- 落選した作品にも、総評および各作品のコメントを通じて、納得のできる説明が必要

PFI審査の流れにおける重要ポイント

- 説明書類に書いてあることをそのまま直に評価しない: 詳細に記述のある方が高評価が出やすいけれども、実質変わらないレベルの場合もある → 特に図面から読み取れる方を重視する
- 応募図面を深く読み解き、隠れた長所、欠点を明確に説得力あるものにする
- 平面図、外観透視図の説得力が大きい
- 一方、計画・設計の概念説明の完成度(詳細にわたり実現力が明らか)も重要
- 場合によっては審査側で、図面に基づいてヴォリューム模型を作成して比較する

PFI審査の課題と改善点

●審査委員会のあり方

財務の専門家、計画・設計の専門家の登用

行政内部の審査委員の審査分野(財務、維持・管理)

●行政的観点の明示化の必要性

- ・地元経済への貢献(地場産材の活用レベルを超えた産業高度化、地方銀行・信用金庫などの成長機会、設計事務所・工務店などの成長機会等)
- ・地元貢献度の質的評価(定性評価の「全体」などで地元企業の参加率の高さ、資金の地元流入の評価を加点する等)
- ・特定の設計事務所の卓越に対する公平性の確保
- ・大手や著名設計事務所と地元設計事務所および建設会社との共同体を要件とするチェック項目設定等

PFI審査の課題と改善点

- PFIに参加する地元企業およびネットワークの育成
 - 書類作成、図面作成の技術力の向上
 - 著作者の了解のもとで、最優秀案の書類、図面の一部公開
 - 地方銀行、信用金庫を中心としたネットワークの活用
 - 建設資金等の専門的評価のパンフレット、説明会など
 - 地元設計事務所の参加機会の拡大
 - プロポーザルによる育成
 - PFIの書類作成を行う最初のハードルは高い
 - 継続して参加できなければそのハードルを越える意欲は出ない
 - PFI事業が県内や市内で継続することの確証の公表