

平成31年4月1日

八幡市新庁舎管理マネジメントシステム構築業務に係る
指名型プロポーザル 評価講評

評価委員会・委員長 金多 隆

本業務は、新庁舎開庁に向けて、庁舎のランニングコストの縮減と効率的な庁舎の維持管理を目的とし、Building Information Modeling（以下「BIM」という）にて作成したBIMモデルを用い、BIMデータの持つ属性と3次元形状を連携させた、視覚的にわかりやすいファシリティマネジメントシステム（以下FMシステムという。）を構築するものである。

システム及びデータの構築と運用方法は、可能な限り汎用性を重視し、庁舎管理業務における職員の負担の軽減を図り、施設管理コストを縮減し、将来、他の公共施設管理への展開、拡張も視野に入れるものとする。

以上を踏まえて、指名型プロポーザル方式による事業者選定を実施した。

選定にあたっては、事業実施方針のほか、技術提案の2つのテーマ、「市職員の使いやすさ」、「ライフサイクルコストの縮減方策」、さらに将来の経費の想定価格について、指名者のうち、参加を承諾した3者による技術提案書の提出とプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、慎重に議論を重ね、評価点数の順に特定受注候補者（第1位）と第2位を選定した。なお、審査は、評価委員と技術提案者の双方を互いに匿名として実施した。

本市は、このFMシステムが庁舎管理業務におけるBIMの可能性を示し、社会貢献につながることを期待している。

特定受注候補者（株式会社日建設計大阪オフィス）

本技術提案の特徴は、「職員の使いやすさ」に対する提案として、「やさしいBIM」を提唱している点である。BIMのメリットだけを強調するのではなく、専門知識を有しない職員など利用者のことを考え、欲張らず、設計BIMをそのまま利用するのではなく、施設管理に必要な情報を整理し、あえて詳細度を落としたBIMモデルを作成することで、将来、CADデータしか保有しない既存施設へも拡張しやすいシステムとなっている。

また、海外のFMシステムとも比較検討した上で、安全性を重視し、長期使用が可能で信頼性の高いFMソフトを利用することや、サーバーシステムについて、実施要領に合わせた提案だけでなく、諸条件の精査により安価にする可能性も提案している。FMシステムにおける修繕記録では、作業の履歴の「見える化」など、異動に伴う職員の引継ぎ易さに重点を置いている。

次に、「ライフサイクルコストの縮減方策」に対しては、FMシステムに委託業者の定量的評価を導入することや、セルフ保全マニュアルの策定、将来の多棟一括管理による修繕のパッケージ化などによるLCC削減が提案されている。

また、ワークスペースへの考え方として、ウェルネスの視点や、働き方改革など、価値観の変化にもついて触れている。海外の FM との比較や、国などの動向のフィードバックなど、様々な観点でシステムを構築しようとしている。

本技術提案者は、庁舎管理における先進的な取り組みを目指す本業務に対して、実施要領の業務目的を深く理解するだけでなく、実績に裏打ちされた広い視野で様々な提案を行われ、共に新しいものを作り出そうという熱意が感じられた。

第2位（安井建築設計事務所）

本技術提案者は、既に BIM モデルと連携した FM システムを開発した実績がある。本市の管理目的に合わせてカスタマイズすることにより、実現性が高いだけでなく、初期費用を抑えることができるとしている。将来の経費に関しても、回線数やセンサー数など、実績を踏まえた具体的な仕様に基づく金額を提案している。

「職員の使いやすさ」に対しては、設計から管理まで一貫した BIM データでは情報量が多すぎ運用が難しくなるため、施設管理に必要な情報を精査し、モデルを作ることを提案している。また、特定の利用者の経験や知識に依存することのないよう、FM システムの中に経験則を蓄積できるようにすることが重要であると考えられている。

「ライフサイクルコストの縮減方策」に対しても、かなり具体的な画面イメージが提案されており、評価できた。

他の1者も含め、提案された3者には、限られた準備期間の中で、いずれも先進的なシステムの構築に向けて、熱意のある技術提案を作成し、多くの情報を追加したプレゼンテーションを行っていただいた。本プロポーザルに多大な労力を注がれた提案者に深く敬意を表する次第である。

なお、プロポーザルはあくまで事業者選定の手続きであり、技術提案は必ずしもそのまま実現されるものではない。今後の協議や新庁舎の実施設計との連携を通して、汎用性のある優れたシステムが誕生することを評価委員一同、期待している。