

藤久保地域拠点施設整備等事業

審査講評

令和5年4月

藤久保地域拠点施設整備等事業者選定委員会

令和4年7月20日に入札公告を行った「藤久保地域拠点施設整備等事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評をここに公表する。

令和5年4月14日

藤久保地域拠点施設整備等事業

委員長	柳澤	要
副委員長	川崎	一泰
委員	杉崎	和久
	菅原	麻衣子
	大野	佐知夫
	古川	慶子

藤久保地域拠点施設整備等事業 審査講評

目 次

第1 事業者の選定方法の概要.....	1
1 事業者選定方式	1
2 事業者選定の体制	1
3 審査の手順	1
第2 審査結果.....	3
1 基礎項目審査	3
2 加点項目審査	3
(1) 審査方法	3
(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果	4
3 総合評価	4
第3 総評.....	5
添付資料1 加点項目審査（性能評価点算定）結果の詳細.....	8
添付資料2 個別講評.....	8

第1 事業者の選定方法の概要

1 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運営業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めらるるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、三芳町の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運営業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行った。

2 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札を実施するにあたり、三芳町が設置した学識経験者等で構成する「藤久保地域拠点施設整備等事業者選定委員会」(以下「委員会」という。)において、入札参加グループから提出された入札書類(提案書)の加点項目審査を行い、優秀提案を選定した。

委員会の委員は、以下のとおりである。

(敬称略)

	氏名	所属
委員長	柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授
副委員長	川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
委員	杉崎 和久	法政大学 法学部政治学科 教授
委員	菅原 麻衣子	東洋大学 ライフデザイン学部 教授
委員	大野 佐知夫	三芳町 副町長
委員	古川 慶子	三芳町 教育長

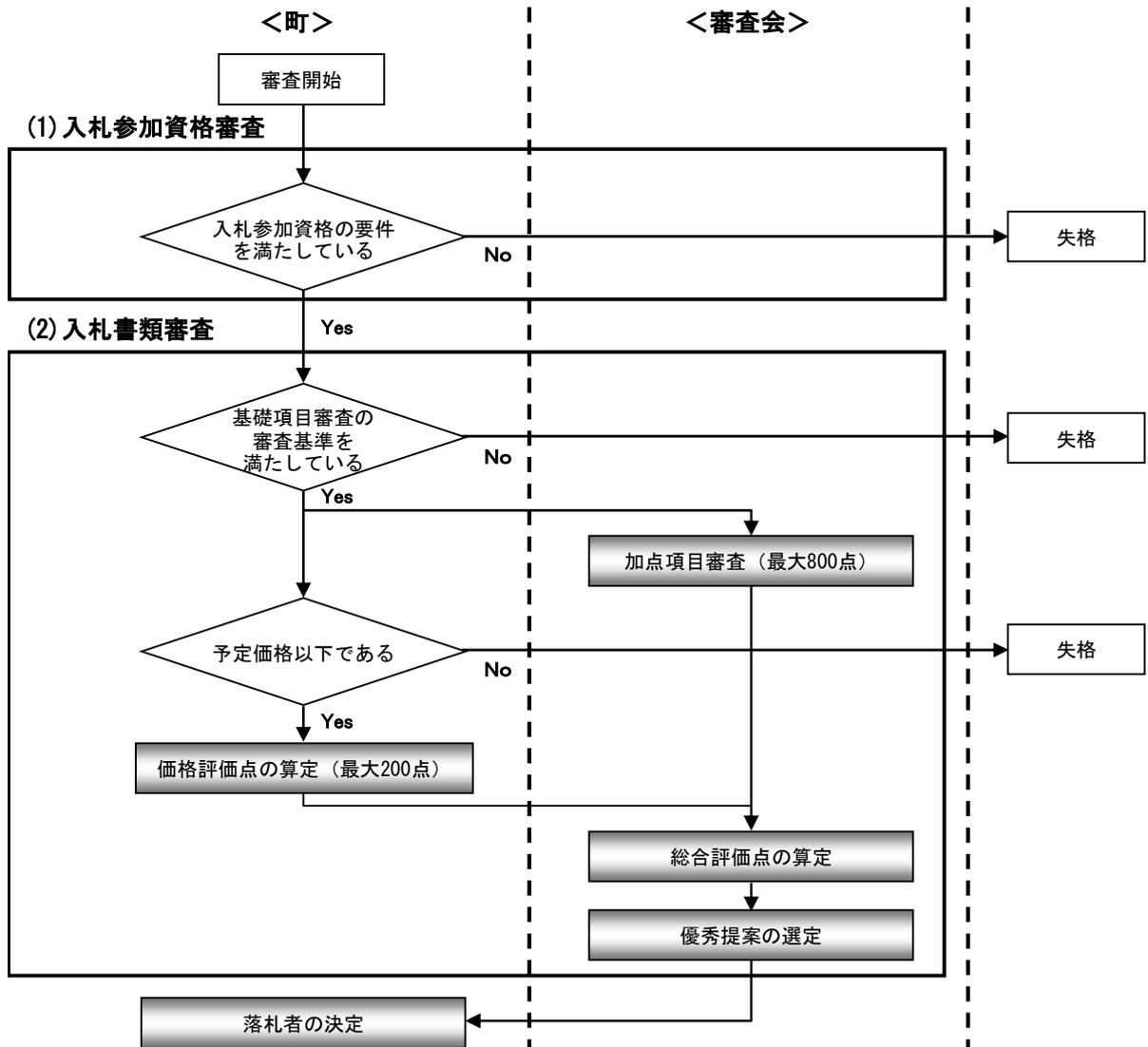
3 審査の手順

本事業には、3グループからの提案があった。事業者の選定は、それぞれのグループからの提案について、本事業の落札者決定基準に基づき、以下の審査の手順のとおり実施した。

なお、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せて審査を行うこととし、グループの呼称については、それぞれ「きくグループ」、「けやきグループ」、「ひばりグループ」とすることとした。

(落札者決定基準より抜粋)

審査の手順



第2 審査結果

1 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目の審査基準を満たしているかについて三芳町が審査を行った。この結果、いずれの入札参加グループについても、基礎審査項目を満たしていることが確認された。

2 加点項目審査

(1) 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、委員会において性能評価として加点項目審査を行った。加点項目審査は、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与した。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点	備考
I 事業計画全般に関する事項	70	配点の割合：最大 800 点中 9.4%
II 設計業務に関する事項	385	// 48.1%
III 建設・工事監理業務に関する事項	75	// 9.4%
IV 維持管理業務に関する事項	70	// 8.8%
V 運営業務に関する事項	90	// 11.2%
VI 入札者独自の提案に関する事項	105	// 13.1%
合計	800	

【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点が多くあり、特に優れた提案と認められる	配点×1
B	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点が多くある	配点×3/4
C	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点がある	配点×2/4
D	各審査項目に関して要求水準書の内容より優れている点はあまりない	配点×1/4
E	各審査項目に関して優れている点はない (要求水準書と同等の提案内容である)	配点×0 (加点なし)

(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の算定結果を以下に示す。
（審査結果の詳細については、添付資料1「加点項目審査（性能評価点算定）結果の詳細」を参照）

加点審査項目	配点	きくグループ	けやきグループ	ひばりグループ
事業計画全般に関する事項	75	37.9	47.5	43.8
設計業務に関する事項	385	201.0	234.4	201.5
建設・工事監理業務に関する事項	75	35.6	25.2	35.6
維持管理業務に関する事項	70	27.9	41.7	32.1
運營業務に関する事項	90	32.3	54.0	46.7
入札者独自の提案に関する事項	105	41.7	63.1	60.4
合計	800	376.5	465.8	420.0

※端数処理（四捨五入）しており、合計値が合わない場合がある

3 総合評価

委員会において性能評価点を決定した後、各グループの性能評価点と入札価格から算定した価格評価点を次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった提案を優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：最大 800 点）} + \text{価格評価点（最大 200 点）}$$

	配点	各グループの得点		
		きくグループ	けやきグループ	ひばりグループ
性能評価点	800	376.5	465.8	420.0
価格評価点	200	140.0	142.2	150.4
総合評価点	1,000	516.5	608.0	570.4
順位		3位	1位	2位

第3 総評

本事業は、藤久保地域拠点に存する公共施設を複合化し整備することで、効率的で質の高いサービスを提供し、多くの方に利用され、地域に愛される施設となることを目指している。三芳町は要求水準書において、PFI手法の導入により事業者特に期待することとして、①賑わい・交流の場の創出②教育、子育て、芸術文化、健康・福祉のさらなる充実③町の新たなシンボルとなる意匠性の高い施設④民間活力を導入した地域の活性化と財政負担軽減の両立⑤地球環境への配慮⑥情報通信技術（ICT）の活用によるサービスの向上を求めている。

本事業には3グループから提案があり、各グループの提案は、三芳町が期待することについて、各グループの創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、高く評価できる内容であった。

今回、優秀提案として選定したけやきグループの総評を述べる。

- 事業計画全般に関する事項については、集い・学び・育つための場づくり、持続可能なまちづくりへの取り組み、県内を含めた豊富な実績・経験を有する企業による業務遂行体制の構築、資金・収支計画やリスク管理における具体的かつ複数の視点、豊富な実績を有する企業による民間収益施設の事業計画の提案が高く評価された。
- 設計業務に関する事項については、広場やテラスの活動の賑わいが通りへの表出する計画、広場の面積確保等を踏まえた全体配置のバランス、テラスの活用、屋内運動場における周囲地域・教室への騒音を抑制する配慮、公民館・その他共用施設における明快なゾーニング・動線の提案が高く評価された。また、ワークショップなどを開催して住民や利用者、職員などの意見を取り込みながら設計を進めていく姿勢が高く評価された。
- 建設・工事監理業務に関する事項については、町との情報共有や調整の一貫性を重視した実施体制の提案が高く評価された。
- 維持管理業務に関する事項については、専門分野に特化した専門委員会の開催、積極的な省エネ対策、AIやICT技術の活用による業務効率化、各種維持管理業務における要求水準以上の点検回数・方法の提案が高く評価された。
- 運営業務に関する事項については、DXの導入による業務効率化、マルチスタッフによる効率的運営、プレホームページ開設、プレオープンイベントの開催、開校・開館記念イベントに関する具体的な企画、デジタル技術の活用、インクルーシブな利用環境への配慮、イベント企画・運営への市民参加を促進するための取組み、地域に根差した運営体制により町民ニーズや地域特性を反映する提案が高く評価された。
- 入札者独自の提案に関する事項については、付帯事業の具体的な事業計画、オフピーク時を活用する複数のイベントの計画、複合公共施設全体を活用したイベント開催、積極的かつ具体的な地元企業への発注・地元雇用、地域住民や企業等各種団体との連携策の提案が高く評価された。

なお、3グループの加点審査項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料2にまとめた。

選定されたけやきグループにおかれては、そのノウハウを最大限にいかして提案内容を確実に実現するとともに、三芳町と良好なパートナーシップを構築し、未永く愛着をもって町民に利用される施設を実現していただきたい。

また、ヒアリング時に下記の事項について、けやきグループより事業において検討を重ね、三芳町と協議しながら工夫、配慮してより良い事業としていく旨の回答を得ている。事業の実施にあたっては真摯に対応いただきたい。

- 登校動線やグラウンドへの配慮
- 町の文化や地域性を取り入れた施設としての意匠性やデザイン
- 各施設の利用を喚起する魅力あるエントランスや動線
- 利用者と分離した整理された管理部門及び動線
- ニーズに合わせた閲覧席やレイアウトなど、柔軟な図書館設計
- 教員とのワークショップなどを活用し、町の教育環境に寄り添った小学校の設計
- 児童や利用者の安全や快適な利用を最優先とした動線
- 継続的な市民活動を行えるような支援
- 町民や関係者と協力し、広場やテラスが十分に活用されるような支援

添付資料1 加点項目審査（性能評価点算定）結果の詳細

加点審査項目	配点	きく グループ	けやき グループ	ひばり グループ
I 事業計画全般に関する事項				
(1) 本事業への基本的な考え	40	20.8	24.2	21.7
(2) 資金・収支計画	10	4.6	7.1	7.1
(3) リスク管理	15	7.5	10.0	8.8
(4) 民間収益施設の事業計画	10	5.0	6.3	6.3
小 計	75	37.9	47.5	43.8
II 設計業務に関する事項				
(1) 設計業務全般に係る事項	20	11.7	11.7	10.8
(2) 意匠計画の考え方	285	151.5	180.2	150.2
(3) ライフサイクルコストの低減	50	22.9	28.3	24.2
(4) 構造計画・防災安全計画の考え方	30	15.0	14.2	16.3
小 計	385	201.0	234.4	201.5
III 建設・工事監理業務に関する事項				
(1) 建設業務全般に係る事項	65	31.9	21.0	31.9
(2) 工事監理業務全般に係る事項	10	3.8	4.2	3.8
小 計	75	35.6	25.2	35.6
IV 維持管理業務に関する事項				
(1) 維持管理業務全般に係る事項	20	6.7	10.8	8.3
(2) 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等維持管理業務、警備保安業務、環境衛生・清掃業務	30	11.3	17.5	13.8
(3) 修繕業務に係る事項	20	10.0	13.3	10.0
小 計	70	27.9	41.7	32.1
V 運営業務に関する事項				
(1) 運営業務全般に係る事項	20	7.5	11.7	10.0
(2) 業準備業務に係る事項	10	3.8	5.8	4.2
(3) 施設運営業務に係る事項	25	8.3	14.6	11.5
(4) 市民活動・交流促進支援業務に係る事項	20	5.8	12.5	11.7
(5) 民間収益施設運営業務に係る事項	15	6.9	9.4	9.4
小 計	90	32.3	54.0	46.7
VI 入札者独自の提案に関する事項				
(1) 付帯施設（付帯事業）に係る事項	15	6.3	9.4	7.5
(2) 自主事業に係る事項	10	4.6	7.1	4.6
(3) 官民連携事業・複合化を活かした独自アイデア	20	9.2	13.3	12.5
(4) 地域経済への貢献	40	13.3	21.7	23.3
(5) 地域社会への貢献・連携	20	8.3	11.7	12.5
小 計	105	41.7	63.1	60.4
合 計	800	376.5	465.8	420.0

※端数処理（四捨五入）しており、合計値が合わない場合がある

添付資料2 個別講評

加點審査項目		きくグループ	けやきグループ	ひばりグループ
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の基本理念を実現するコンセプトが高く評価された。 ・近隣の緊急対応センターによる業務遂行体制の構築が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の基本理念を実現するコンセプトが高く評価された。 ・県内を含めた豊富な実績・経験を有する企業による業務遂行体制の構築が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の基本理念に配慮したコンセプトが評価された。 ・実績・経験を有する企業による業務遂行体制の構築が高く評価された。
	(2) 資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関から評価を受けている点が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関から評価を受けている点が評価された。 ・資金・収支計画における具体的かつ複数の視点が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関から評価を受けている点が評価された。 ・資金・収支計画における具体的かつ複数の視点が高く評価された。
	(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・企業グループの財政・事業基盤によるバックアップ体制が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保険会社から評価を受けている点が評価された。 ・リスク管理における具体的かつ複数の視点が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保険会社から評価を受けている点が評価された。 ・リスク管理における具体的かつ複数の視点が高く評価された。
	(4) 民間収益施設の事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・豊富な実績を有する企業による民間収益施設の事業計画の提案が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・豊富な実績を有する企業による民間収益施設の事業計画の提案が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・豊富な実績を有する企業による民間収益施設の事業計画の提案が高く評価された。
II 設計業務に関する事項	(1) 設計業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・群棟配置と低層3階建てによる圧迫感の低減、それに伴う日当たりの良い計画が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・広場やテラスの活動の賑わいが通りに表出する提案が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・場の共有や活動の連携を促す3つの広場の提案が高く評価された。
	(2) 意匠計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・複合化のメリットを最大化し、交流が期待できる配置計画が高く評価された。 ・東側敷地中央に配置され、各施設が面する交流広場が高く評 	<ul style="list-style-type: none"> ・広場の面積確保等を踏まえた全体配置のバランスが高く評価された。 ・広場に面して学校開放を行う教室や交流室等開放的な活動を 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者をスムーズに導く外部アプローチと内部大階段、中長期的な観点でのフレキシビリティの検討、優れた動線計画が高く評価された。

加點審査項目		きくグループ	けやきグループ	ひばりグループ
		<p>価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・武蔵野の木立を感じる外観や室内の木質化による三芳町の基本理念に沿った意匠性が高く評価された。 ・図書館の森をイメージした柱、開放感のある室内空間、効率的な管理動線、充実した個別の閲覧席、自由度の高い書架配置が高く評価された。 	<p>行う部屋を配置し、広場と内外で一体的な利用ができる提案が高く評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テラスを活用する提案が高く評価された。 ・屋内運動場における周囲地域・教室への騒音を抑制する配慮が高く評価された。 ・子育て関連諸室と庭のアクセシビリティや庭を含む広い遊び場の提案が高く評価された。 ・公民館・その他共用施設における明解なゾーニング・動線、壁面を木仕上でフレキシブルな多目的ホールの提案が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・三芳の平地林を想起させる外観が高く評価された。 ・屋内運動場における近隣への騒音を防止する合理的な施設計画が高く評価された。 ・複合公共施設の各ゾーンをつなぐ広場を核として、各ゾーンでの活動が見える諸室配置が高く評価された。
	(3)ライフサイクルコストの低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEB Ready 達成の具体的な提案が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEB Ready 達成の具体的な提案、施設内外の維持管理に関する丁寧な検討が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEB Ready 達成の具体的な提案が評価された。
	(4)構造計画・防災安全計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・用途ごとに適材適所の構造種別の採用、耐震安全性を有した構造計画、基礎計画に関する具体的な提案が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な避難動線、避難場所の提案が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な避難動線、避難場所の計画、設備関係の計画が高く評価された。
Ⅲ建設・工事 監理業務に関する事項	(1)建設業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的なスケジュールの工夫、クラウドストレージサービスの活用の提案が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的なスケジュールの工夫が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的なスケジュールの工夫、BIM によるモデリング実施の提案が評価された。
	(2)工事監理業務全般に係る	<ul style="list-style-type: none"> ・現場見学会や CSR 活動を通じて 	<ul style="list-style-type: none"> ・町との情報共有や調整の一貫性 	<ul style="list-style-type: none"> ・町との連携・情報共有を円滑に

加點審査項目		きくグループ	けやきグループ	ひばりグループ
	事項	施設の魅力を発信する提案が評価された。	を重視した体制が評価された。	遂行するための工夫が評価された。
IV維持管理業務に関する事項	(1)維持管理業務全般に係る事項	・近隣の緊急対応センターによる24時間のバックアップ体制が評価された。	・専門分野に特化した専門委員会、積極的な省エネ対策の具体的な提案が高く評価された。	・維持管理データの効果的・効率的な管理方法の提案が評価された。
	(2)建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等維持管理業務、警備保安業務、環境衛生・清掃業務	・IT技術の活用による業務効率化の提案が評価された。	・AIやICT技術の活用による業務効率化、各種維持管理業務における要求水準以上の点検回数・方法の提案が高く評価された。	・AIやICT技術の活用による業務効率化、利用者アンケートを常時実施する提案が評価された。
	(3)修繕業務に係る事項	・経常修繕について、設備管理センターによる24時間受付、迅速な一次対応が高く評価された。	・デジタル技術の活用に関する提案、事業終了後のアフターサービスの提案が高く評価された。	・デジタル技術の活用に関する提案が高く評価された。
V運営業務に関する事項	(1)運営業務全般に係る事項	・適切な業務従事者の配置が評価された。	・DXの導入による業務効率化、マルチスタッフによる効率的運営が高く評価された。	・豊富な実績に基づく、運営体制、利用者意見収集などの具体的な提案が高く評価された。
	(2)開業準備業務に係る事項	・効果的な情報発信、開館記念イベントに関する具体的な提案が評価された。	・プレホームページ開設、プレオープンイベント、開校・開館記念イベントに関する具体的な提案が高く評価された。	・メディア関係者に情報を提供するためのプレスキットの作成、開館・開校記念イベントに関する具体的な提案が評価された。
	(3)施設運営業務に係る事項	・予約システムの整備・運営に関する具体的な提案が評価された。	・デジタル技術の活用、インクルーシブな利用環境への配慮が高く評価された。	・施設運営業務に係る具体的な提案、予約システム（外国語対応等）が評価された。
	(4)市民活動・交流促進支援業務に係る事項	・地域創生・創造型マルシェのイベント案が評価された。	・イベント企画・運営への市民参加を促進するための取組みに関する提案が高く評価された。	・各施設の利用者等が互いに交流できる仕組みに関する提案が高く評価された。

加點審査項目		きくグループ	けやきグループ	ひばりグループ
	(5)民間収益施設運営業務に係る事項	・維持管理・運営業務との連携による運営費用抑制の提案が評価された。	・地域に根差した運営体制により町民ニーズや地域特性を反映する提案が高く評価された。	・具体的かつ複数の観点から提案がなされており、積極的に SNS を活用する提案が高く評価された。
VI入札者独自の提案に関する事項	(1)付帯施設（付帯事業）に係る事項	・二次交通手段の提供に関する提案が評価された。	・付帯施設の具体的な事業計画が高く評価された。	・付帯施設の具体的な事業計画が高く評価された。
	(2)自主事業に係る事項	・各諸室の有効利用、観光事業への取組が評価された。	・オフピーク時を活用する複数のイベント計画が高く評価された。	・オールターゲットを意識したプログラムが評価された。
	(3)官民連携事業・複合化を活かした独自アイデア	・多世代交流の促進イベント企画が評価された。	・複合公共施設全体を活用した毎年恒例のイベント開催の提案が高く評価された。	・子ども向けのイベント企画、DX の活用によるデータ分析を用いた効果的な課題解決策の検討が高く評価された。
	(4)地域経済への貢献	・積極的な地元企業への発注、地元雇用が評価された。	・積極的かつ具体的な地元企業への発注、地元雇用が高く評価された。	・具体的かつ十分な額の地元企業への発注発注、地元雇用が高く評価された。
	(5)地域社会への貢献・連携	・交通事業者との連携の提案が評価された。	・地域住民や企業等各種団体との連携策が高く評価された。	・近隣大学との連携、地元商工会との連携の提案が高く評価された。