

桶川市坂田地区公共施設等整備事業

選考結果及び審査講評

平成29年1月31日

桶川市坂田地区公共施設等整備事業者選定委員会

目次

1. 選定委員会.....	1
1.1. 選定委員会設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査方法.....	1
2.1. 審査方法.....	1
2.2. 審査フロー.....	2
2.3. 募集の経緯.....	3
2.4. 選定委員会の開催.....	3
2.5. 応募者.....	4
3. 審査結果.....	5
3.1. 基礎審査.....	5
3.1.1. 資格審査.....	5
3.1.2. 価格審査.....	5
3.1.3. 要求水準への適合審査.....	5
3.2. 提案内容審査.....	5
3.2.1. 内容審査.....	5
3.2.2. 価格審査.....	6
3.3. 総合評価.....	6
4. 総評.....	7
4.1. 提案内容に関する講評.....	7
4.2. 総評.....	8

1. 選定委員会

1.1. 選定委員会設置目的

桶川市（以下「市」という。）では、坂田地区の日常生活の利便性の向上に加え、地域の交流や活動等コミュニティの醸成を図る「地域生活拠点」に相応しい、公共機能と民間機能が複合した施設整備にあたり、民間事業者の選定を適正に行うため、桶川市坂田地区公共施設等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

1.2. 審査体制

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 選定委員会 委員名簿

委員	備考
市川 宏雄	明治大学 公共政策大学院ガバナンス研究科長専任教授
大沢 昌玄	日本大学 理工学部 教授
水村 実男	桶川市教育委員会 委員長
保坂 輝雄	桶川市議会議員
加藤 ただし	桶川市議会議員
江森 誠一	桶川市議会議員
野本 卓	坂田東二丁目区長
小沢 利夫	坂田堀の内区長
佐藤 和則	坂田西特定土地区画整理組合副理事長
定行 哲子	元桶川市民生委員・児童委員協議会会長

2. 審査方法

2.1. 審査方法

事業者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の財務状況、事業計画、施設計画、維持管理計画及び資金計画に関する評価により審査を行った。

選定委員会は、「桶川市坂田地区公共施設等整備事業 審査基準書（以下「審査基準書」という。）」に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定した。

なお、審査は次の方法で行った。

- ・ 採点は委員会の合議とする。
- ・ 応募事業者については、実名審査とする。

2.2. 審査フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

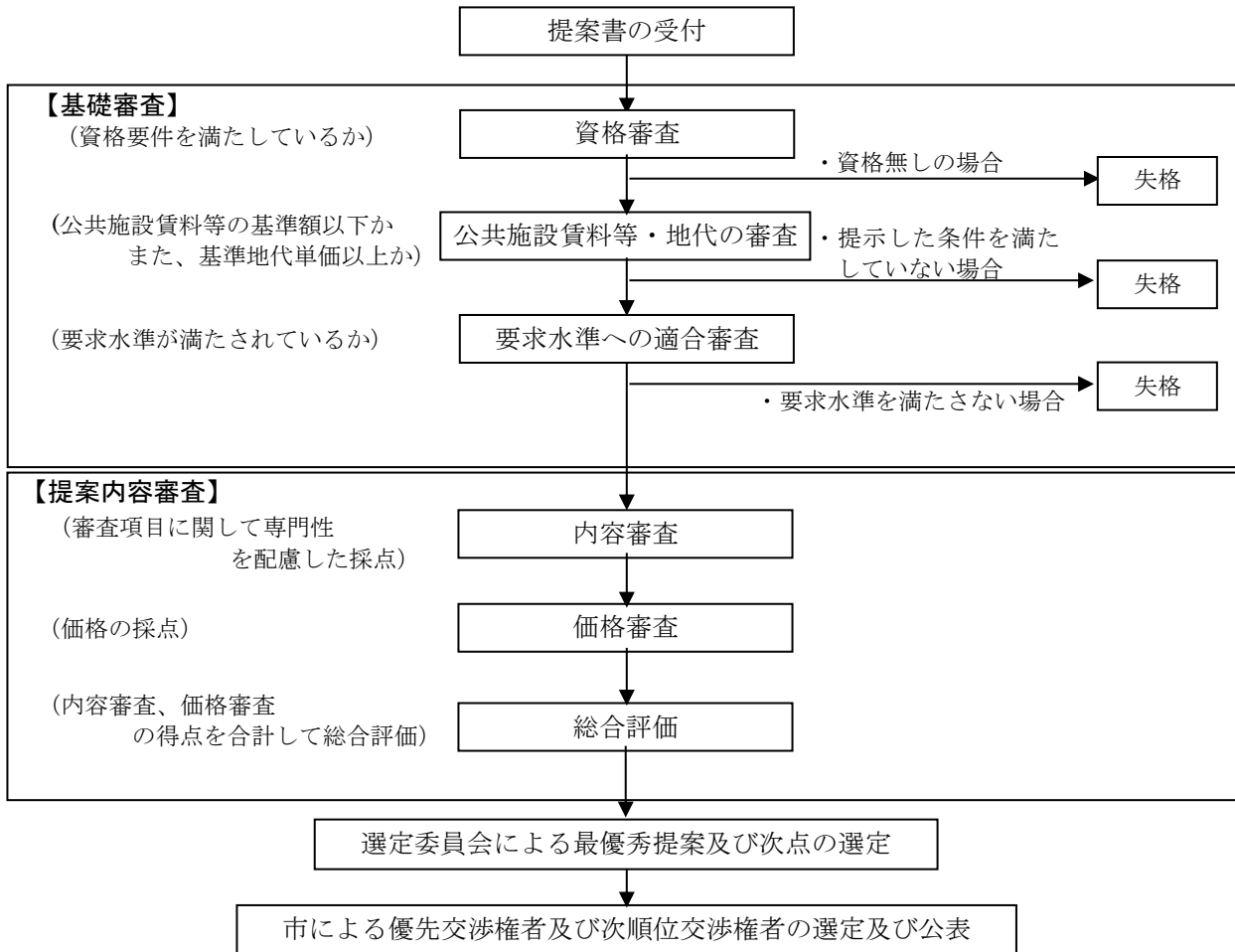


図 1 審査フロー

2.3. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

表 2 募集の経緯

項 目	時 期
実施方針の公表	平成 28 年 7 月 8 日 (金)
直接対話 (第 1 回)	平成 28 年 7 月 22 日 (金)、26 日 (火)
実施方針に関する質問の締切り	平成 28 年 8 月 5 日 (金)
実施方針に関する質問の回答	平成 28 年 8 月 26 日 (金)
募集要項等の公表	平成 28 年 9 月 20 日 (火)
直接対話 (第 2 回)	平成 28 年 10 月 5 日 (水)、7 日 (金)
募集要項等に関する質問の締切り	平成 28 年 10 月 14 日 (金)
募集要項等に関する質問の回答	平成 28 年 11 月 4 日 (金)
提案書の受付	平成 28 年 12 月 16 日 (金)
応募事業者プレゼン	平成 29 年 1 月 31 日 (火)
最優秀提案及び次点の選定	平成 29 年 1 月 31 日 (火)

2.4. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 3 選定委員会の開催日及び協議内容

項目	開 催 日	協議内容
第 1 回	平成 28 年 9 月 2 日 (金)	<ul style="list-style-type: none">・ 事業概要について・ 審査基準について (募集要項、要求水準書等)・ 今後のスケジュールについて
第 2 回	平成 29 年 1 月 12 日 (木)	<ul style="list-style-type: none">・ 審査方法案について・ 応募者の提案内容について・ 第 3 回選定委員会の進め方について・ その他
第 3 回	平成 29 年 1 月 31 日 (火)	<ul style="list-style-type: none">・ 本採点について・ 最優秀提案及び次点の選定について・ 審査講評について・ その他

2.5. 応募者

平成 28 年 9 月 20 日に募集要項等を公表し、同年 12 月 16 日に企画提案書等を受け付けたところ、3 グループから応募があった。

各グループの代表企業及び構成員は、以下のとおりである。

表 4 応募者一覧

代表企業	さいたま農業協同組合	大和リース（株） さいたま支店	（株）ベルク
構成員	株式会社エーコープ関東	株式会社昭和設計 東京事務所	株式会社 INA 新建築研究所
	株式会社日立建設設計	株式会社松下設計	不二建設株式会社
	西新サービス株式会社	—	株式会社サンワックス
	初雁興業株式会社	—	—

3. 審査結果

3.1. 基礎審査

3.1.1. 資格審査

各応募者が提出した応募資格に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格審査を満たしていることを確認した。

3.1.2. 価格審査

各応募者が提出した価格に関する資料を審査し、公共施設賃料等の基準額以下、基準地代単価以上であることを確認した。

3.1.3. 要求水準への適合審査

各応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、要求水準を満たすことを確認した。

3.2. 提案内容審査

提案内容審査では、以下のとおり「内容審査」と「価格審査」の2つの面から評価を行った。

3.2.1. 内容審査

提案内容の評価は、審査基準書に示す「6審査項目と配点」に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

審査の結果、各応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 5 内容審査結果

評価項目	配点	さいたま 農業協同組合	大和リース(株) さいたま支店	(株)ベルク
①事業計画に関する事項	35点	27.83点	26.32点	22.06点
②設計・建設に関する事項	30点	21.30点	23.80点	20.19点
③維持管理に関する事項	10点	7.46点	7.06点	6.91点
④その他	5点	3.40点	3.40点	3.14点
内容審査合計	80点	59.99点	60.58点	52.30点

3.2.2. 価格審査

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 6 価格審査の評価方法

評価の視点	配点	評価方法
公共施設賃料等（歳出） —地代総額（歳入）	20点	提案価格が最も低い応募者を20点とし、他の応募者については下記式で算定 20点－{(当該提案価格－最小提案価格)÷1億円}

※公共施設賃料等（歳出）：事業期間中にわたって市が事業者を支払う賃料総額

※地代総額（歳入）：事業期間中にわたって事業者が市に支払う地代総額

提案価格及び価格審査結果は以下に示すとおりである。

表 7 価格審査結果

項目	さいたま農業協同組合	大和リース(株) さいたま支店	(株)ベルク
公共施設賃料等（歳出）	2,913,550,200 円	2,200,000,000 円	3,059,148,123 円
地代総額（歳入）	789,065,199 円	782,321,052 円	878,606,736 円
公共施設賃料等（歳出） —地代総額（歳入）	2, 124, 485, 001 円	1, 417, 678, 948 円	2, 180, 541, 387 円
価格審査点(20点)	12.93点	20.00点	12.37点
備考		最小提案価格	

3.3. 総合評価

「内容審査」及び「価格審査」を踏まえ、総合評価を行った。結果は、以下に示すとおりである。

表 8 総合評価結果

総合審査点数	配点	さいたま 農業協同組合	大和リース(株) さいたま支店	(株)ベルク
内容審査	80点	59.99点	60.58点	52.30点
価格審査	20点	12.93点	20.00点	12.37点
総合評価	100点	72.92点	80.58点	64.67点

以上の結果、

- 最優秀提案は「大和リース株式会社さいたま支店」
- 次点を「さいたま農業協同組合」とした。

4. 総評

4.1. 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

①事業計画に関する事項

評価・指摘事項
<ul style="list-style-type: none">・ さいたま農業協同組合は、市で推進する「貸し農園事業」との連携等、地産地消を考慮した提案が評価できた。また、具体的な民間施設を提案していた点も評価できた。・ 大和リース(株)は、地域住民が気軽に利用・活動できる場として、ミナツド（共用部と公共施設のエントランスに地域住民が集う空間）を設け、その運営のため「(仮称) ミナツド運営協議会」を組成し、エリアマネジメントを考慮した提案が評価できた。・ (株)ベルクは、他施設との連携を考慮した上で、本施設の位置づけを明確にし、市全体を考慮した提案が評価できた。また、利用者への配慮として駐車場の台数が多い点も評価できた。

②設計・建設に関する事項

評価・指摘事項
<ul style="list-style-type: none">・ さいたま農業協同組合は、図書館から2階テラスに出て本が読める等、開放的な公共施設を提案している点は評価できたが、搬入口や利用者用出入口について、周辺環境への影響が懸念される提案であった。・ 大和リース(株)は、民間施設のカフェコーナーと公共施設のエントランスを隣接させることで、にぎわい創出を図る提案であり、各諸室機能（特に図書室）の具体的な利用イメージが提案され魅力的な諸室の提案であった。しかし、公共施設でのイベント時等における駐車台数の不足が懸念される。・ (株)ベルクは、周辺環境に配慮した搬入口の提案が評価できたが、埋蔵文化財の本掘調査による事業スケジュールの影響が懸念される提案であった。

③維持管理に関する事項

評価・指摘事項
<ul style="list-style-type: none">・ さいたま農業協同組合は、GHP（ガスヒートポンプエアコン）の導入によるライフサイクルコストの低減や災害時対応に関する提案が評価できた。・ 大和リース(株)は、屋上緑化による電気代の低減に関する提案が評価できた。・ (株)ベルクは、屋上緑化の面積が多く、環境に配慮したヒートアイランド現象の緩和に対する提案が評価できた。

④その他

評価・指摘事項
<ul style="list-style-type: none">・ さいたま農業協同組合は、民間施設のテナント事業者が具体的であった点が評価できた。・ 大和リース(株)は、PPP・PFI事業の実績豊富な事業者を配置している点が評価できた。・ (株)ベルクは、駐車場や搬入口など、利用者や施設運営を考慮した計画としている点が評価できた。

4.2. 総評

本事業においては、実施方針や要求水準書、募集要項等を公表し、それに対し、2 回に渡る直接対話や質問回答を実施し、3 グループから応募を受け付けた。

応募した 3 グループの提案書は、本事業の目的を十分に理解した提案であり、限られた時間の中で、研究と努力を重ねた経緯が十分に伝わってくる内容であった。

最優秀提案として選定した大和リース(株)の提案は、本事業の事業目的を踏まえ、地域住民が気軽に利用・活動することができる場所として、「ミナツド」を設け、そのミナツドを継続的に運営していくため、市や大和リース(株)等による「(仮称)ミナツド運営協議会」を組成していた点が高く評価できた。公共施設計画においては、図書館をエントランス付近に配置し、管理機能を集約することで施設全体の顔をつくる提案となっていた点が高く評価できた。

事業実施体制においては、PPP・PFI 事業の実績豊富な事業者を配置し、さらに、多数の市内事業者が活用されていることから、円滑な事業実施や地域経済への配慮においても、高く評価できた。

大和リース(株)の提案価格は最小提案価格であり、市の財政縮減に最も寄与する提案となっていた点も評価することができる。さらに、事業期間中に渡り、代表企業である大和リース(株)が、自己資金による事業展開を図り、民間施設の経営状況が悪化した場合や民間施設のテナントに空室が発生した場合においても、大和リース(株)全体で対応するという点で、事業実施におけるリスク負担者や対応が明確になっている点も高く評価できた。

今後、最優秀提案として選定された大和リース(株)には、選定された提案内容及びスケジュールに基づき、確実な事業の実施を行うことで、本事業の目的である“「生活便利」「健康長寿」「生涯学習」を基本に、日常生活の利便性の向上に加え、地域の交流や活動等コミュニティの醸成を図る地域生活拠点の整備”に注力していただきたい。

さらに、次頁の付帯事項については、市との協議において、詳細化し、優れた提案をさらにより良いものにしていただくことを強く期待する。

最後に、大和リース(株)においては、豊富な経験に基づく高い能力を最大限発揮し、約 30 年という長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力頂くことを心より願います。

選定委員会からの付帯事項

1 地元雇用について

- ・ 事業者プレゼンテーション時に提案された通り「地元雇用 250 名」を履行し、地域雇用の活性化に努めていただきたい。

2 民間施設について

- ・ 導入する民間施設については、提案内容の実現化を前提とし、特に、クリニックについては、2 年後の施設開館にあわせ開院するものとし、幼児や高齢者医療に配慮した医療科目の誘致に努めていただきたい。

3 駐車台数について

- ・ 提案の駐車場では、本施設でのイベント時に駐車台数が不足する可能性がある。駐車台数が足りない場合は、地域の交通安全に配慮の上、プレゼンテーション時に提案された通り、事業対象地周辺に駐車場を確保していただきたい。

4 搬出入口について

- ・ 搬出入口の位置については、地域住民の意見を踏まえ検討するものとする。また、事業対象地周辺には、幼稚園、小学校及び中学校が立地していることから、運営時には、大和リース(株)がテナント事業者・物流事業者等に園児、児童及び生徒をはじめ地域住民等に配慮した搬路や時間帯について、事業期間中継続して責任を持って指導していただきたい。