

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

審査講評

平成29年6月

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業  
事業者選定委員会

平成 28 年 10 月 14 日に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。)に基づき公募いたしました「むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業」(以下「本事業」という。)に係る本事業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いたします。

平成 29 年 6 月 19 日

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業 事業者選定委員会

委員長	宮本 和明
副委員長	柳澤 要
	藤澤 研二
	宮崎 登身雄
	鈴木 庄一

# むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業 審査講評

## 目 次

1. 事業者選定の体制等 .....	1
2. 審査結果 .....	1
2.1 基礎項目審査 .....	1
2.2 加点項目審査 .....	1
2.3 総合評価 .....	2
3. 審査結果の総評 .....	3

## 1. 事業者選定の体制等

### (1) 事業者選定の体制

入札書類審査に当たっては、睦沢町が基礎審査項目の充足の有無の審査を行ったうえで、睦沢町が設置した学識経験者等で構成する事業者選定委員会（以下「審査委員会」という。）が、入札参加者から提出された入札書類の加点項目審査を行い、睦沢町へ優秀提案者の選定結果を報告した。

### (2) 審査委員会

審査委員会の構成は、以下のとおりである。

	氏名	所属
委員長	宮本 和明	東京都市大学都市生活学部 教授
副委員長	柳澤 要	千葉大学大学院工学研究科 教授
委員	藤澤 研二	江戸川大学社会学部経営社会学科 教授
委員	宮崎 登身雄	睦沢町 副町長
委員	鈴木 庄一	睦沢町 総務課長

## 2. 審査結果

### 2.1 基礎項目審査

入札参加者の提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎審査項目の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて睦沢町が審査を行った。この結果、すべての入札参加者の提案内容が基礎審査項目を充足していることを確認した。

### 2.2 加点項目審査

#### (1) 審査方法

前述のとおり、基礎項目審査において適格とみなされたすべての入札参加者の提案内容について、審査委員会が、以下に示す加点審査項目ごとに加点基準に応じて得点（加点）を付与し、加点項目審査を行った。

#### 【加点審査項目】

加点審査項目	配点
① 事業計画に関する事項	140
② 設計業務に関する事項	150
③ 建設・工事監理業務に関する事項	30
④ 維持管理業務に関する事項	90
⑤ 運営業務に関する事項	240
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	90
⑦ 民間提案に関する事項	60
合計	800

【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	優れている点はない	配点×0（加点なし）

(2) 加点項目審査（性能評価点）の結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	Tグループ
① 事業計画に関する事項	140	70.0
② 設計業務に関する事項	150	100.0
③ 建設・工事監理業務に関する事項	30	17.5
④ 維持管理業務に関する事項	90	50.0
⑤ 運営業務に関する事項	240	122.5
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	90	67.5
⑦ 民間提案に関する事項	60	60.0
合計（性能評価点）	800	487.5

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点の合計点は小数点以下第2位を四捨五入した。

2.3 総合評価

審査委員会において性能評価点を決定した後、提案価格より算定した各グループの価格評価点と性能評価点の合計した値を総合評価点とし、合計点が最大となったTグループの提案を優秀提案として選定した。

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

加点審査項目	配点	各グループの得点
		Tグループ
性能評価点	800	487.5
価格評価点	200	200.0
総合評価点	1000	687.5
総合順位		1

### 3. 審査結果の総評

本事業は、睦沢町が「道の駅」及び「地域優良賃貸住宅」整備を一体的に進め、町外との交流を促進しながら、町民誰もが健康で幸せに、また安心して暮らし続けることができるまちづくりを目標に実施しているものであり、睦沢町の「総合戦略」の中核的事業に位置づけられた、持続可能なまちづくりの基幹となるプロジェクトである。

道の駅等及び地域優良賃貸住宅等の多様な施設構成に対し、サービス購入型及び独立採算型の事業類型を組み合わせた事業であり、統括管理、設計・建設、維持管理・運営の各段階に対し、民間事業者の持つノウハウを総合的に導入することで、効果的かつ効率的な事業の実現を図ることが重要課題であった。

本事業には1グループからの提案を受けた。提案のあったTグループによる提案内容は、本事業に対する睦沢町からの要求水準が厳しいものであったにもかかわらず、それに応える提案内容となっており、高く評価できるものであった。なお、審査委員会では、要求水準を上回る提案事項に対して、加点審査を行った。

事業計画については、本事業の5つの基本理念を理解した上で、「ウェルネス」をテーマとした3つの方針のもと、町の事業パートナーとして共に地域活性化を推進する姿勢から提案がなされており、評価できた。また、総括管理業務の役割が明確化されており、第三者を活用したセルフモニタリング方法が提案されている点が、評価できた。

設計業務については、「温浴施設」について、「非日常的」な空間を切り口に、温浴施設の施設計画に係る様々な提案がなされており、特に高く評価できた。

建設・工事監理業務については、具体的かつ妥当なスケジュール計画が立案されていること、工事に伴う近隣への悪影響を最小限度に抑えるための方策が提案されていた他、工事期間中のイメージアップ等を考慮した工夫が提案され、高く評価できた。

維持管理業務については、施設全体の修繕計画を策定して管理を行うこと、魅力的な施設であり続けるために追加的投資等を行うことが提案され、高く評価できた。

運営業務については、本町の定住促進・地域活性化の実現に向け、様々なアイデアが提案されている点が、高く評価できた。

入札者独自の提案については、本施設を有効活用した様々な自主運営事業が提案されている点、地元雇用に対する考え方が具体的に提案されている点が、高く評価できた。

なお、加点審査項目ごとの講評については、個別評価として、添付資料にまとめた。

優秀提案に選定されたTグループは、PFI法第6条に基づく民間提案を行った事業者が所属する入札参加グループである。長期にわたる事業期間においても、そのノウハウや創意工夫を最大限に生かした様々な提案を確実に実行・実現し、「町の事業パートナー」として、町とともに地域活性化の取組みを推進していただきたい。また、町もTグループと対等のパートナーシップのもと、本事業の本来の目的を達成するための適切な支援を講じていただきたい。

## 添付資料 個別講評

以下に、睦沢町が提示した要求水準書と比較し、優れた提案がなされたと審査委員会が評価した点について、加点審査項目ごとに整理をする。

### < Tグループ >

加点審査項目		内容	
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	① 目的・基本理念の考え方	本事業の5つの基本理念を理解した上で、「ウェルネス」をテーマとした3つの方針のもと、町の事業パートナーとして共に地域活性化を推進する姿勢から提案がなされており、評価できた。
		② 総括管理業務・業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	総括管理業務の役割が明確化されており、第三者を活用したセルフモニタリング方法が提案されている点が、評価できた。
	(2) 資金・収支計画	資本金及び内部留保金が確保されている点が、評価できた。	
	(3) リスク管理	① リスク管理方針と対策	各業務の履行に係るリスクと対応方法が想定されており、評価できた。
		② 事業継続の方策	万が一の場合のバックアップ体制が具体的に提案されており、評価できた。
	II 設計業務に関する事項	(1) 意匠計画の考え方	① 全体配置・ゾーニング・施設配置・動線計画
② 仕上計画・ユニバーサルデザイン			ユニバーサルデザインに配慮した施設計画の考え方について提案がなされ、評価できた。
③ 休憩施設（駐車場、トイレ等）・情報発信施設（情報発信施設、事務室等）			施設の利便性・快適性に配慮した配置やデザインが提案されており、評価できた。
④ 地域振興施設（農産物等小売・物販施設、加工施設、花卉温室、飲食施設、交流広場等）			コンセプトが明確であり、開放的で、屋外からの視認性や屋外空間との一体的利用を想定した施設計画の提案が、高く評価できた。
⑤ 温浴施設			「非日常的」な空間を切り口に、温浴施設の施設計画に係る様々な提案がなされており、特に高く評価できた。
⑥ 健康支援 B00 施設			健康支援 B00 施設と他施設との連携を考慮した提案があった。
⑦ 防災関連施設（防災広場、防災倉庫、駐車場等）			平常時及び災害発生時の機能が両立できる配置や施設計画が、高く評価できた。
⑧ 地域優良賃貸住宅			プライバシーに配慮した各住戸の配置、複数の住戸タイプの提案について、高く評価できた。
⑨ 共同施設（駐車場、交流施設（集会場）、広場等）			多目的な利用を想定したフレキシブルな施設計画の提案について、高く評価できた。
(2) 周辺環境・地球環境への配慮		周辺環境・地球環境への配慮の考え方について提案がなされ、評価できた。	
(3) 構造計画の考え方		① 耐震安全性の確保	耐震安全性への配慮や地盤改良の実施について、具体的な提案がなされ、高く評価できた。
		② 被害軽減対策	被害軽減対策についての提案があった。
(4) 設備計画の考え方		① 更新性・メンテナンス性の配慮	ライフサイクルコストを考慮した設備計画の提案が、評価できた。
		② 省エネ・省資源、利便性向上に向けた工夫	エネルギー使用の削減・効率化を考慮した設備計画が提案され、高く評価できた。

加點審査項目		内容
	(5) 防災安全計画の考え方	厨房等を有する施設における火災発生防災策の提案があり、評価できた。
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	具体的かつ妥当なスケジュール計画が立案されていること、工事に伴う近隣への悪影響を最小限度に抑えるための方策が提案されていた他、工事期間中のイメージアップ等を考慮した工夫が提案され、高く評価できた。
	(2) 工事監理業務全般に係る事項	工事監理のポイントや品質確保のための工事監理体制の提案があった。
Ⅳ 維持管理業務に関する事項	(1) 建築物保守管理業務に係る事項	日常保守点検や定期保守点検等について、維持管理コストの低減に考慮した実施体制の提案があった。
	(2) 建築設備保守管理業務に係る事項	日常保守点検や定期保守点検等について、建築物の性能及び状態を保つための効率的な実施体制の提案が具体的に示されている点が、評価できた。
	(3) 外構等維持管理業務に係る事項	住宅ゾーン内の美観形成と入居者のコミュニティ醸成を意識した提案がなされている点が、評価できた。
	(4) 環境衛生・清掃業務に係る事項	効率的かつ具体的な業務遂行計画の提案があった。
	(5) 警備保安業務に係る事項	防災訓練や緊急時の体制等、防災計画に関する提案が、評価できた。
	(6) 修繕業務に係る事項	施設全体の修繕計画や追加的投資等、マネジメントの仕組みが提案されている点が、高く評価できた。
Ⅴ 運営業務に関する事項	(1) 運営計画・運営業務実施体制	地域活性化を視野に入れた運営計画が提案されている点が、評価できた。
	(2) 利用料金・収益性の向上策について	町内外別の料金体系や、割引料金の設定、ポイント制度の導入、定期的なイベントによる賑わいづくり等、利用率の向上につながる提案があり、評価できた。
	(3) 情報発信施設運営業務	有人による情報提供サービスや軽食コーナー等、情報発信施設の魅力的な運営形態についての提案があり、評価できた。
	(4) 地域振興施設運営業務	品揃えの魅力化、売上向上・販路拡大、地場産品を活用したメニューについての提案がなされている点が、評価できた。
	(5) 温浴施設運営業務	利用者同士の交流やインセンティブ付与等の町民利用促進策についての提案が、評価できた。
	(6) 健康支援 B00 施設運営業務	健康支援 B00 施設と他施設との連携について、提案があった。
	(7) 広報・総務業務	デザイナーによる監修が提案されている点が、評価できた。
	(8) 地域優良賃貸住宅等運営業務	入居者のコミュニティ形成を視野に入れた提案が、評価できた。
	(9) 定住促進・地域活性化業務	本町の定住促進・地域活性化の実現に向け、様々なアイデアが提案されている点が、高く評価できた。
Ⅵ 入札者独自の提案に関する事項	(1) 入札者独自のノウハウやアイデア（自主運営事業に係る提案 等）	本施設を有効活用した様々な自主運営事業が提案されている点が、高く評価できた。
	(2) 地域社会・経済への貢献（地元雇用、地元企業の参画等の地域経済への貢献等）	地元雇用に対する考え方が具体的に提案されている点が、高く評価できた。
Ⅶ 民間提案に関する事項	民間提案を行った事業者が属する入札参加グループ	Tグループは、民間提案を行った事業者が属する入札参加グループであった。