

大久保地区公共施設再生事業

提 案 審 査 講 評

平成 2 9 年 2 月

習志野市

大久保地区公共施設再生事業

提案審査委員会

習志野市大久保地区公共施設再生事業に係る提案審査の結果を次のとおり講評します。

平成29年2月

委 員 長	廣 田 直 行
委員長職務代理	野 澤 千 絵
委 員	小 松 裕 介
委 員	竹 内 比呂也
委 員	町 田 誠
委 員	吉 田 藤 子
委 員	五 十 嵐 誠
委 員	諏 訪 晴 信

●●● も く じ ●●●

第 1	総評	1
第 2	事業の概要	
1	事業名	2
2	施設の概要	2
3	事業の内容	2
4	事業期間等	3
5	事業方式	3
6	その他	3
第 3	審査の方法等	
1	選定方式	4
2	審査委員会の設置	4
3	選定スケジュール	5
4	審査委員会審査経緯	6
5	審査の方法	6
5-1	参加資格確認審査（参加資格確認申請書類審査）	7
5-2	提案書類審査	7
5-3	参加資格審査	7
5-4	提案書類審査	8
5-5	総合評価点の算出による優秀提案の選定	10
5-6	優先交渉権者の決定	10
6	評価方法	11
6-1	審査項目及び配点	11
6-2	提案内容の評価方法	11
6-3	提案価格の評価方法	11
6-4	総合評価点の算出	11
第 4	審査結果	
1	資格確認審査	16
2	提案書類審査	17
2-1	価格の確認	17
2-2	基礎審査《確認審査》	17
2-3	提案審査《実質審査》	17
2-4	提案審査項目ごとの講評	18
2-5	配点及び採点	21

第 1 総評

習志野市大久保地区公共施設再生事業における事業者の選定は、公募プロポーザル方式とし、あらかじめ設定した優先交渉権者決定基準に従って、審査委員会にて提案の審査を行いました。

審査は基礎審査、提案審査の２段階に分けて実施し、最終的な事業者の選定は、事業内容、価格及びその他の要素を総合的に評価し、最も評価の高い提案を優秀提案として選定しました。

審査にあたり、公平な視点から評価できるように、基礎審査、提案審査において、具体的なグループ名を伏せて審査を行いました。また提案審査においては、価格（サービスの対価総額）が審査に与える影響を考慮し、まずサービスの対価に関する審査項目を除く審査項目について評価した上で提案価格を確認し、その評価点を加えて総合得点を出すこととして、各審査項目の適切な審査を行いました。

基礎審査では、提案書を提出したグループの提案内容が、要求水準の達成、収支計画、事業遂行能力のそれぞれにおいて、募集要項等に示す市の求める要求水準を満たしているかどうか、内容確認を行いました。その結果、提案書を提出したグループの提案書は市の要求水準を満たしており、事業実施は可能であると判断しました。

提案審査では、優先交渉権者決定基準に基づき提案の内容を審査し、審査員が採点、及び議論を行った上で、提案者に対するヒアリングを実施し、ヒアリングを踏まえて、再度、審査員が議論と採点を行いました。

以上の審査方法を踏まえ、本審査委員会は、提案書を提出した星 10 グループの提案が最も評価が高く、今後、市と詳細についての協議をすることを前提に本事業を委ねるに足りると判断し、星 10 グループを優先交渉権者に選定しました。

星 10 グループを優先交渉権者に選定するにあたり、要求水準に変更がない限り提案書の金額を上回ることではないことをヒアリングにより確認し、本審査委員会では改善の余地がある事項についても、今後、市との協議を通じて事業を推進していく中で克服していくことが可能であると判断されたため、星 10 グループを選定しました。

総評においては、習志野市公共施設再生基本条例第 6 条の趣旨に則り、市民・行政と共に、豊かな地域社会の創生のために、本事業をよりよいものにしていくことを目指し、市と民間事業者とが、詳細について協議を重ねていくことを強く求めるものです。



審査委員会終了後に提案書審査委員会から市長へ審査結果報告

第2 事業の概要

第2 事業の概要

1 事業名

習志野市大久保地区公共施設再生事業

2 施設の概要

事業場所	習志野市本大久保3丁目 他	
敷地面積		PFI 事業用地 45,583.50 m ² 民間付帯事業用地 1,337.01 m ²
本事業で整備する内容	PFI 事業	① 北館<公民館・図書館棟> ② 北館<別棟> ③ 南館 ④ 公園 ⑤ 駐車場・駐輪場
	民間付帯事業	事業者の提案による
地域地区等	区域	都市計画区域（市街化区域）
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 （一部 第一種住居地域、近隣商業地域）
	建ぺい率	60%（一部 80%）
	容積率	200%（一部 300%）
	高度地域	第一種高度地域
	日影規制	あり 第一種中高層住居専用地域： 5m/3 時間、10m/2 時間、測定面 4m 第一種住居地域： 5m/4 時間、10m/2.5 時間、測定面 4m
	防火地域	指定なし

3 事業の内容

- （1）施設整備業務
- （2）維持管理業務
- （3）運営業務
- （4）民間付帯事業業務（PFI 業務範囲外）

第2 事業の概要

4 事業期間等

4-1 事業期間

PFI 事業期間	事業契約締結日から平成 51 年 8 月末まで
設計・建設期間	事業契約締結日～平成 31 年 8 月、及び平成 32 年 5 月
北館<公民館・図書館棟>及び南館	平成 31 年 8 月末引渡、11 月 1 日より供用開始
北館<別棟>	平成 32 年 5 月末引渡、7 月 1 日より供用開始

4-2 維持管理・運営期間

北館<公民館・図書館棟>及び南館：平成 31 年 9 月～平成 51 年 8 月末まで
(平成 31 年 9 月～10 月は引越・開館準備期間)

北館<別棟>：平成 32 年 6 月～平成 51 年 8 月末まで
(平成 31 年 6 月は引越・開館準備期間)

4-3 契約等の締結

仮契約	平成 29 年 2 月 20 日
本契約	平成 29 年 3 月(予定)

5 事業方式

PFI 事業のうち、北館<公民館・図書館棟>、公園、駐車場、駐輪場については、選定事業者が設計・建設を行った後、市に施設の所有権を移転し、事業期間終了までの間、維持管理業務及び運営業務を行う方式(BTO(Build Transfer Operate)方式)としました。

北館<別棟>及び南館については、施設の所有権は市が有したまま、民間事業者が躯体活用型建替(リノベーション)及び増築を行った後、維持管理・運営業務を行う方式(RO(Rehabilitate Operate)方式)としました。

民間付帯事業は、現大久保公民館・市民会館の用地に定期借地権を設定する方式で実施し、そのための施設については、民間事業者の所有とします。

6 その他

市は、地方自治法第 214 条に基づき設定した債務負担行為を踏まえ、本事業に必要なサービスの対価を事業期間にわたり支払うこととしました。

第3 審査の方法等

1 選定方式

本事業において市が期待したことは、民間事業者の自由な発想により、より効率的かつ効果的な事業実施がなされることです。そのため、本事業を実施する民間事業者の選定にあたっては、契約交渉により市と民間事業者の意向を十分に反映することが可能な公募プロポーザル方式を採用し、市の要求水準を踏まえた上で、提案価格に加え、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価するものとなりました。

2 審査委員会の設置

優先交渉権者を決定するにあたっては、学識経験者等により構成される「大久保地区公共施設再生事業提案審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）を設置し、これにより民間事業者選定基準の設定及び提案の審査を行いました。審査委員会の構成員は以下の通りです。

選出 区分 ¹	役割	氏名	所属等
第1号	委員長	ひろた なおゆき 廣田 直行	日本大学 生産工学部 建築工学科 教授
第1号	委員長 職務代理	のざわ ちえ 野澤 千絵	東洋大学 理工学部 建築学科 教授
第1号	委 員	こまつ ゆうすけ 小松 裕介	(株)スーツ 代表取締役社長
第1号	委 員	たけうち ひろや 竹内 比呂也	千葉大学 文学部 日本文化学科 教授
第1号	委 員	まちだ まこと 町田 誠	国土交通省 都市局 公園緑地・景観課長
第1号 第2号	委 員	よしだ ふじこ 吉田 藤子	国土交通省 関東地方整備局 営繕部 営繕特別事業管理官
第2号	委 員	いがらし まこと 五十嵐 誠	(株)日本政策投資銀行 地域企画部 所属
第3号	委 員	すわ はるのぶ 諏訪 晴信	習志野市 副市長

敬称略・選出区分ごとに読み仮名順

¹ 大久保地区公共施設再生事業提案審査委員会設置要綱第3条により選出

第3 審査の方法等

3 選定スケジュール

実施方針及び要求水準書(案)の公表	平成28年3月30日
実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見受付	平成28年3月31日～ 平成28年4月13日
民間付帯事業に関する意見受付	平成28年3月31日～ 平成28年4月27日
現地見学会	平成28年4月7日 及び 平成28年4月11日
実施方針等に関する説明会	平成28年4月18日
実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答	平成28年4月28日
民間事業者との対話	平成28年5月9日～ 平成28年5月13日
第1回提案審査委員会	平成28年5月23日
特定事業の選定及び公表	平成28年6月3日
第2回提案審査委員会	平成28年6月21日
募集要項等の公表	平成28年6月28日
募集要項等に関する質問・意見受付	平成28年7月4日～ 平成28年7月13日
事業契約書(案)等に関する質問・意見受付	平成28年7月26日～ 平成28年8月8日
募集要項等に関する質問・意見に対する回答、 募集要項等(修正版)の公表	平成28年7月29日
事業契約書(案)等に関する質問。意見に対する回答	平成28年8月19日
募集要項に関する個別質問受付	平成28年9月14日～ 平成28年9月21日
募集要項等に関する個別質問に対する回答	平成28年9月28日
参加表明書、参加資格確認申請書提出	平成28年9月29日～ 平成28年10月3日
参加資格確認結果の通知	平成28年10月13日
提案書類の提出受付	平成28年10月21日～ 平成28年10月25日
第3回提案審査委員会	平成28年11月18日
第4回提案審査委員会	平成28年12月19日
優先交渉権者の決定	平成28年12月19日

第3 審査の方法等

4 審査委員会審査経緯

	開催日時	議題等
第1回	平成28年5月23日	(1) 委員会の運営について (2) 本事業のポイントについて (3) 提案審査について
第2回	平成28年6月21日	(1) 優先交渉権者決定基準について (2) 採点方法について (3) 審査手順について (4) 募集要項等について
第3回	平成28年11月18日	(1) 基礎審査（確認審査結果）の報告について (2) 提案審査について
第4回	平成28年12月19日	(1) 提案審査について (2) 事業者ヒアリング (3) 提案審査（採点）及び優先交渉権者の決定について

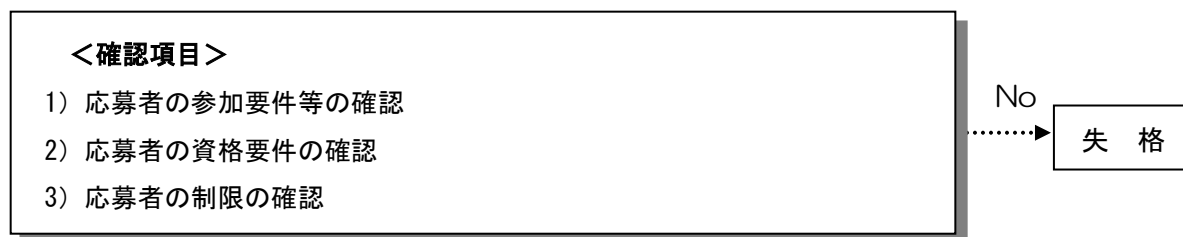


第1回委員会での市長挨拶

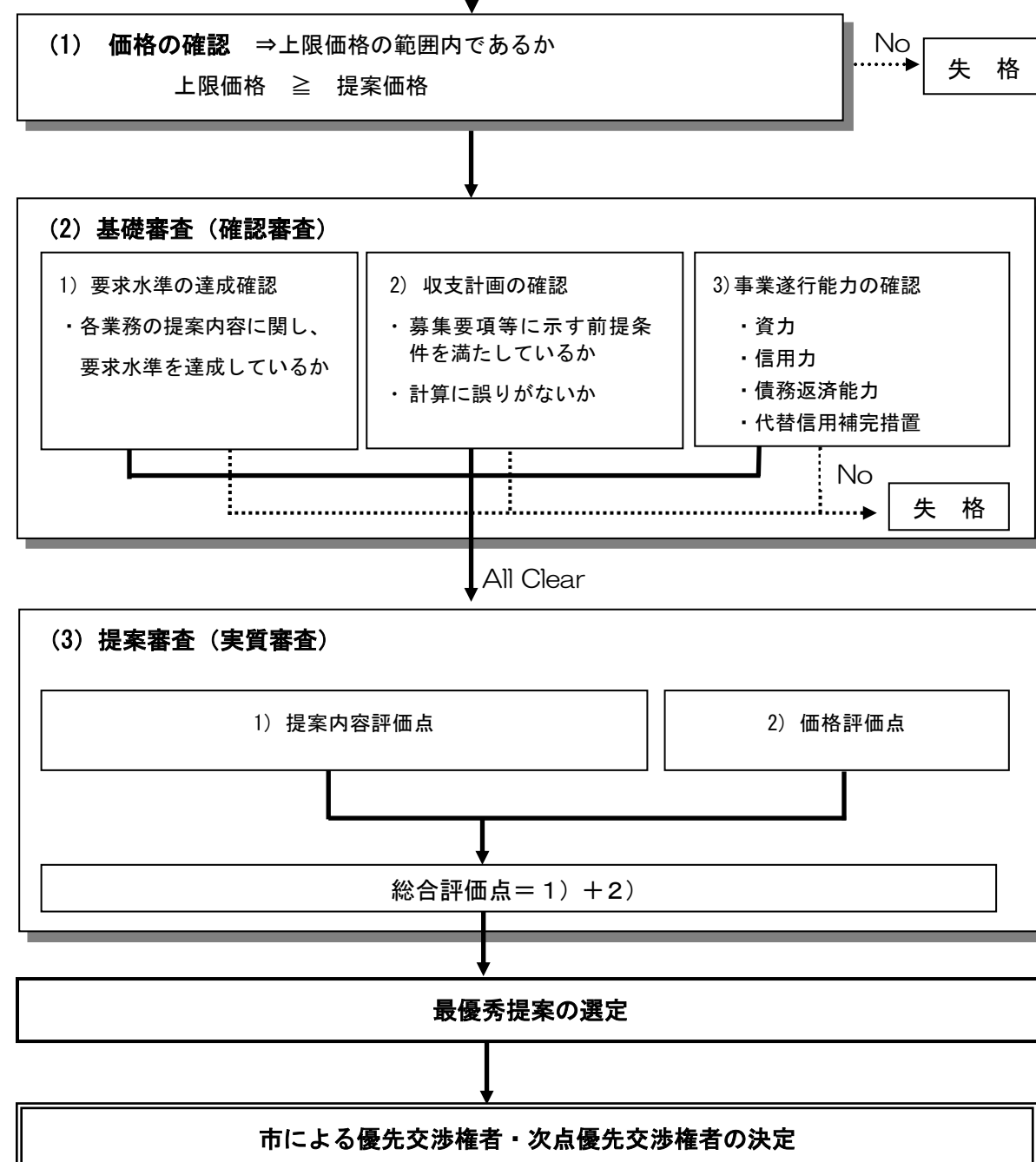
5 審査の方法

■ 審査の流れ (図)

5-1 参加資格確認審査 (参加資格確認申請書類審査)



5-2 提案書類審査



5-3 参加資格審査

応募者が提出した参加資格確認申請書及び参加資格の確認に必要な資料をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を、市において確認しました。

参加資格要件については次のとおりとし、参加資格要件の具備が確認できない場合は、失格とすることとしました。

1) 応募者の備えるべき参加資格要件

■ 応募者の構成等

応募者の構成等については、「募集要項 第3 提案に関する条件等 1. 応募者等の備えるべき参加資格要件（1）応募者の構成等」に記載のとおりです。

■ 応募者の参加資格要件

応募者の参加資格要件の確認内容は、「募集要項 第3 提案に関する条件等 1. 応募者等の備えるべき参加資格要件（2）応募者に共通する参加資格要件、及び（3）応募者の業務別の参加資格要件」に記載のとおりです。

2) 参加資格確認基準日

募集要項等に示す参加資格確認申請書提出締切日としました。

5-4 提案書類審査

参加資格確認審査を通過した応募者が提出した提案書に基づき、審査を行いました。

1) 価格審査

提案価格が上限価格の範囲内であることを市において確認し、上限価格を超える場合は、失格とすることとしました。

2) 基礎審査（確認審査）

① 要求水準の達成確認

各業務に関して、市の提示する要求水準に対して違反がないことを審査委員会において確認しました。違反がある場合は失格とし、提案審査（実質審査）の対象としないこととしました。

② 収支計画の確認

収支計画が、募集要項等に示す前提条件を満たしているか、また、計算に誤りがないかを審査委員会において確認しました。違反がある場合は失格とし、提案審査（実質審査）の対象としないこととしました。

③ 事業遂行能力の確認

グループの代表企業、SPC において 33%以上の出資を行う企業、及び民間付帯事業実施者について、資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置の4つの観点から、審査委員会において事業遂行能力を確認しました。

具体的な評価項目、評価指標及び評価基準は以下のとおりです。

第3 審査の方法等

ア 評価項目

評価項目	評価内容
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。
債務返済能力	S P Cの債務を負担し得る能力があるか。
代替信用補完措置	現状、事業遂行能力に不安があると思われる場合、代替信用補完措置（第三者による履行保証）を付しているか。

イ 評価指標

評価項目	評価に用いる指標と算出根拠
資力	事業キャッシュフロー規模（事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費） 総キャッシュフロー規模（当期純損益－配当・賞与＋減価償却費）
信用力	経常損益 純資産金額（純資産合計）
債務返済能力	利払い能力（（事業損益＋減価償却費）／支払利息・割引料） 有利子負債比率（有利子負債／使用総資本）

注） 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

指標項目の内容は次の通り。

事業損益＝営業損益＋受取利息＋配当金

賞与＝利益処分の中で行われる賞与

使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

ウ 評価基準

以下の条件にひとつでもあてはまる場合は業務遂行能力に不安ありとしました。

ただし、代替信用補完措置（第三者による履行保証）を付している場合は、この限りではありません。

評価項目	評価指標	評価基準
資力	事業キャッシュフロー規模 総キャッシュフロー規模	直近3期において、 2期連続で総額がマイナス値の場合 直近3期において、 2期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経常収支 純資産金額	直近3期において、 2期連続で総額がマイナス値の場合 最近期の純資産の部合計が マイナス値の場合
債務返済能力	利払い能力 有利子負債比率	最近期の値が1.0未満の場合 最近期の値が100%以上の場合

第3 審査の方法等

3) 提案審査（実質審査）

上記1) 2) の審査を通過した提案について、審査委員会において専門的見地から審査し、提案の質的評価を得点化しました。提案審査（実質審査）の審査項目、配点及び評価の視点は、「4. 評価方法」に示すとおりです。

5-5 総合評価点の算出による優秀提案の選定

提案内容の評価点と提案価格の評価点の和を総合評価点とし、総合評価点の高い順に順位づけを行い、最も審査順位の高い提案を最優秀提案として審査委員会において選定しました。

総合評価点が同点の場合、提案内容の評価点が高い提案を最優秀提案とすることとしました。なお、提案内容の評価点が 350 点以上の提案がない場合、審査委員会是最優秀提案を選定しないこととしました。

5-6 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会における最優秀提案及び次点提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点を決定することとしました。市は、選定した優先交渉権者と契約締結に向けて協議を行い、協議が整わない場合には、審査順位の高い応募者から順に協議を行うこととしました。

6 評価方法

6-1 審査項目及び配点

提案審査（実質審査）における審査項目及び配点は、「別表1 評価項目及び配点」のとおりとしました。

6-2 提案内容の評価方法

提案内容評価点は、応募者から提出された提案書の内容を、「別表1 評価項目及び配点」及び「別表2 評価項目、配点及び視点」に基づき審査委員会において審査し算出しました。

各審査項目に係る採点の方法は下表のとおりです。なお算出の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めることとしました。

なお、審査の過程で必要と認める場合、提案書の内容を確認するために、書面による質問回答及びヒアリングを実施することとしました。

■ 採点の方法

評価ランク	採点方法	採点基準
A	配点 × 1.0	優れた提案である
B	配点 × 0.75	AとCの中間程度である
C	配点 × 0.5	標準的な提案である
D	配点 × 0.25	CとEの中間程度である
E	配点 × 0.0	評価できる提案がない

6-3 提案価格の評価方法

提案価格評価点の算出は、次の計算式により行いました。なお算出の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めることとしました。

$$\text{提案価格評価点} = \text{提案価格点の配点（300点）} \times \text{最低提案価格} / \text{提案価格}$$

6-4 総合評価点の算出

提案書の審査は、提案内容及び提案価格をそれぞれ得点化したものを加算し、総合評価点を算定することとしました。

$$\text{総合評価点（1000点満点）} = \text{提案内容評価点（700点）} + \text{提案価格評価点（300点）}$$

第3 審査の方法等

■別表1 評価項目及び配点

提案審査の項目(案)	配点	
提案内容に関する事項 合計		700
1 本事業全体に関する事項	95	
1-1 本事業全体に関する考え方	30	
1-2 地域コミュニティの活性化に関する提案	25	
1-3 地域経済への貢献に関する提案	30	
1-4 市との協働に関する提案	10	
2 事業の安定性に関する事項	95	
2-1 実施体制	30	
2-2 資金調達、収支計画	35	
2-3 リスク管理	30	
3 施設整備業務に関する事項	220	
3-1 設計コンセプト	30	
3-2 土地利用計画	30	
3-3 建築計画・意匠	108	
3-3-1 事業全体の整備方針に対する提案	35	
3-3-1-1 基本的事項	5	
3-3-1-2 拠点性の創出	10	
3-3-1-3 ライフサイクルコストの低減	10	
3-3-1-4 施設の外観及び景観形成	10	
3-3-2 施設の基本性能	28	
3-3-2-1 快適性	7	
3-3-2-2 安全性・近隣への配慮	7	
3-3-2-3 可変性、長寿命性、環境性能	7	
3-3-2-4 維持管理・運営との連携性	7	
3-3-3 ゾーン内計画	45	
3-3-3-1 北館(中央図書館ゾーン)	8	
3-3-3-2 北館(中央公民館ゾーン)	8	
3-3-3-3 北館(ホールゾーン)	8	
3-3-3-4 南館	8	
3-3-3-5 公園	8	
3-3-3-6 駐輪場、駐車場	5	
3-4 設備計画	18	
3-4-1 設備計画	18	
3-4-1-1 機能	8	
3-4-1-2 環境	5	
3-4-1-3 更新性、可変性	5	
3-5 構造・防災計画	12	
3-5-1 構造計画	7	
3-5-2 防災計画	5	
3-6 工事計画	10	
3-6-1 施工品質	5	
3-6-2 安全計画	5	
3-7 工程計画	12	
3-7-1 工程計画	6	
3-7-2 工事	6	
4 維持管理・運営業務に関する事項	205	
4-1 維持管理業務	50	
4-1-1 維持管理体制	20	
4-1-2 維持管理業務内容	30	
4-2 運営業務	155	
4-2-1 運営体制	20	
4-2-2 運営業務内容	135	
4-2-2-1 全体	25	
4-2-2-2 統括マネージャーを配置する業務	20	
4-2-2-3 中央公民館業務のうち管理業務	15	
4-2-2-4 ホールの運営業務	15	
4-2-2-5 中央図書館業務のうち、市が民間事業者委託する業務	15	
4-2-2-6 南館の運営業務	15	
4-2-2-7 公園を活用した業務	15	
4-2-2-8 全施設の予約システム構築及び運営業務	10	
4-2-2-9 全施設の利用案内の作成及びホームページ作成及び更新業務	5	
5 民間公共の事業及び民間収益事業	50	
5-1 民間公共の事業	40	
5-2 民間収益事業	10	
6 民間付帯事業に関する事項	35	
6-1 事業内容	12	
6-2 施設整備計画	10	
6-3 PFI事業との連携方策	13	

第3 審査の方法等

■別表2 評価項目、配点及び視点

評価項目	配点	視点
提案内容に関する事項 合計	700	
1 本事業全体に関する事項	95	
1-1 本事業全体に関する考え方	30	文教住宅都市憲章のまちづくりの理念を理解し、合致した計画になっているか。 本事業の理念、事業目的、目標に合致した、全体コンセプト、事業実施の基本方針が示されているか。 本事業全体を確実かつ円滑に実施することができる実績や能力を有する企業や人材による適切な実施体制となっているか。 既存施設の移転を含め事業全体を確実かつ円滑に実施できる事業スケジュールとなっているか。
1-2 地域コミュニティの活性化に関する提案	25	地域の特性をよく理解し、本事業による地域の活性化について具体的なかつ優れた提案がなされているか。 市民活動の活性化、市民参加の促進、機能集約に関する具体的な提案があるか。
1-3 地域経済への貢献に関する提案	30	地域経済の活性化に寄与する提案があるか。 本事業を通じた地元企業のPPP/PFIへの取組促進に関する方策が提案されているか。
1-4 市との協働に関する提案	10	市との協働に関する考え方が示されているか。 市との連携に関する効果的かつ効率的な体制、方策が提案されているか。
2 事業の安定性に関する事項	95	
2-1 実施体制	30	応募者の構成が事業目的、事業内容及び業務分担を踏まえた合理的な内容となっているか。
2-2 資金調達、収支計画	35	具体的なかつ確実性のある資金調達方法が提案されているか。 収支計画が提案内容と整合しており、具体的なかつ合理的であるか。 収入及び費用の算出根拠が明確であり、妥当な収支計画となっているか。 資金不足時の対応方策について提案があるか。
2-3 リスク管理	30	SPOCの財務モニタリングの提案があるか。 リスクの適切な把握がなされ、かつ、リスク顕在化時の有効な対応が具体的に提案されているか。 想定されるリスクについて、事前回避、防止策、リスク顕在化に対する対応策が具体的に示されているか。 コンソーシアム内での合理的なリスク分担が提案されているか。 個人情報保護やコンプライアンスについて、適切な体制及び方策が提案されているか。
3 施設整備業務に関する事項	220	
3-1 設計コンセプト	30	冒志野市大久保地区公共施設再生基本計画に示す事業の基本理念を正しく理解し、その内容に合致する複合施設としての相乗効果が期待できる魅力ある内容が具体的に提案されているか。 工事中の既存事業の継続性や利用者への配慮、工期の短縮などが提案されているか。 設計段階における発注者とのコミュニケーションを図る方策が具体的に示されているか。 品質管理体制が整っているか。
3-2 土地利用計画	30	施設の配置計画は適切か。 計画地内において、各施設へのアクセスが機能性、安全性を考慮して適切に計画されているか。 周辺環境に配慮した提案になっているか。 敷地特性を考慮した計画になっているか。 その他、独創的かつ現実的な提案があるか。
3-3 建築計画・意匠	108	
3-3-1 事業全体の整備方針に対する提案	35	
3-3-1-1 基本的事項	5	上位計画や基本構想、基本計画の実現のため、具体的、かつ、独創的なアイデアが提案されているか。 テーマ性を感じられる提案となっているか。 生涯学習施設らしい、又は生涯学習に直接利用ができるアイデアが取り入れられているか。
3-3-1-2 拠点性の創出	10	生涯学習及び地域交流の拠点施設にふさわしいイメージを誘発する計画上の提案があるか。 地区の特性、歴史、シビックプライドを感じられる計画となっているか。 広範囲の市民の利用を促す計画となっているか。 大久保駅から施設及び公園へ、人の流れが自然に促される工夫が提案されているか。
3-3-1-3 ライフサイクルコストの低減	10	ライフサイクルコストに優れた計画となっているか。 省資源を考慮した提案となっているか。 将来の情勢や、利用の仕方の変化があっても、多様な利用に対応ができる計画になっているか。 将来の改修や修繕に対応できる汎用性が高い計画となっているか。 具体的・現実的かつ効率的な営繕計画となっているか。
3-3-1-4 施設の外観及び景観形成	10	前面道路からの、施設及びその背後にある公園の認識性が優れているか。 メンテナンス性にすぐれ、また、意匠性、機能性が長期間にわたり維持される計画となっているか。 外観(ファサード等)デザインは、施設全体の統一性や品格を満たしているか。 遊び心のあるデザインが、随所に提案されているか。 公園と施設との一体性に配慮した提案となっているか

第3 審査の方法等

3-3-2 施設の基本性能	28	
3-3-2-1 快適性	7	快適性に関する優れた提案があるか。 オープンスペースの確保がされているか。 音と振動に対する配慮がされているか。 快適な環境を生み出すような仕上の工夫がされているか。 施設利用者にとってわかりやすい、機能的なゾーニング・動線計画となっているか。 利用者が迷わないわかりやすいサインが提案されているか。 敷地の高低差に適切に対応している計画か。
3-3-2-2 安全性・近隣への配慮	7	区域全体として、バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮が具体的に提案されているか。 施工期間中における、既存事業への影響や周辺住民に対する安全性への配慮がなされているか。 防犯への配慮がなされているか。
3-3-2-3 可変性、長寿命性、環境性能	7	省エネルギーや環境に配慮した計画となっているか。 またそれは具体的に、ある程度数値的な裏付けに基づいた提案となっているか。 将来更新時への配慮まで考慮した計画がされているか。 長寿命化対策に優れた提案があるか。
3-3-2-4 維持管理・運営との連携性	7	維持管理の業務が容易にできる計画となっているか。 維持管理・運営におけるコンセプトや提案を活かすことに配慮された計画となっているか。 諸室の配置と動線は、スタッフ配置や運営方針と整合しており、合理的でコンパクトに計画されているか。
3-3-3 ゾーン内計画	45	
3-3-3-1 北館(中央図書館ゾーン)	8	図書館としての機能をみたくゾーニング、動線、利便性に優れた提案となっているか。 サービス関連諸室が、適正な広さと配置構成で計画されているか。 安全性・快適性に配慮された提案となっているか。 メンテナンス性、維持管理のしやすさ、コスト管理の点から配慮した提案となっているか。
3-3-3-2 北館(中央公民館ゾーン)	8	公民館としての機能をみたくゾーニング、動線、利便性に優れた提案となっているか。 安全性・快適性に配慮された提案となっているか。 メンテナンス性、維持管理のしやすさ、コスト管理に配慮した提案となっているか。
3-3-3-3 北館(ホールゾーン)	8	公民館としての機能をみたくゾーニング、動線、利便性に優れた提案となっているか。 ホールとしての機能性を充分充たしているか。 安全性・快適性に配慮された提案となっているか。 メンテナンス性、維持管理のしやすさ、コスト管理に配慮した提案となっているか。
3-3-3-4 南館	8	ゾーニング、動線、利便性に優れた提案となっているか。 民間公共の事業についての提案があるか。 安全性・快適性に配慮された提案となっているか。 メンテナンス性、維持管理のしやすさ、コスト管理に配慮した提案となっているか。
3-3-3-5 公園	8	小径の整備に具体的に優れた提案があるか。 既存の自然環境の魅力を高める、付加価値がある提案が、具体的な内容でされているか。 広場及びスポーツ施設の効率的な管理方法を考慮した提案となっているか。 安全性・快適性に配慮された提案となっているか。 メンテナンス性、維持管理のしやすさ、コスト管理に配慮した提案となっているか。
3-3-3-6 駐輪場、駐車場	5	ゾーニング、動線、利便性に優れた提案があるか。 民間公共の事業(付加価値サービス)を含む提案か。 安全性・快適性に配慮された提案となっているか。 公園内にふさわしいデザインであるとともに、メンテナンスのしやすい計画となっているか。
3-4 設備計画	18	
3-4-1 設備計画	18	
3-4-1-1 機能	8	機能・性能および具体的仕様における優れた提案があるか。 利便性や機能を高める備品・設備の配置等についての提案があるか。
3-4-1-2 環境	5	省エネルギーについて実現性のある具体的な提案があるか。 イニシャルとランニングコストのバランスを考慮して、計画しているか。
3-4-1-3 更新性、可変性	5	ライフサイクルコストに優れた設備計画となっているか。 運転、保守、メンテナンス性に優れた計画となっているか。 更新性、拡張性に配慮した計画となっているか。
3-5 構造・防災計画	12	
3-5-1 構造計画	7	躯体活用型建替(リノベーション)の改修内容は適切か。 現実的な耐震設計となっているか。 合理的な構造計画となっているか。 その他、現実的な優れた提案があるか。
3-5-2 防災計画	5	複合施設全体の視点を持った防災計画が提案されているか。 無理のない避難計画が提案されているか。 災害時の断水、停電等に対する優れた提案があるか。 その他、現実的な優れた提案があるか。
3-6 工事計画	10	
3-6-1 施工品質	5	施工品質と管理方法について具体的に適切な提案があるか。 自社の品質管理計画、検査体制が確立されているか。
3-6-2 安全計画	5	建設工事期間中の利用者、近隣住民に対する安全性及び、周辺道路等への影響に配慮した計画となっているか。 作業所内外においてのリスクを把握し未然に予防できる仮設計画となっているか。
3-7 工程計画	12	
3-7-1 設計・申請工程	6	設計工程は、全体の工程を見据えて、遅延のないように的確にポイントを押さえ作成されているか。
3-7-2 工事	6	安全に配慮しながら、提示した工期内に施工するための方策が提案されているか。 建設工事に関する市民サービスの休止期間を、最小限に抑えた工程、施工計画となっているか。 市民サービスを継続しながら安全に工事を進捗させる方策が提案されているか。 全工期中の周辺環境の変化と先を見据えた施工計画が提案されているか。

第3 審査の方法等

4	維持管理・運営業務に関する事項	205	
	4-1 維持管理業務	50	
	4-1-1 維持管理体制	20	適切かつ効率的に維持管理業務を実施することができる体制が提案されているか。 緊急時の措置や体制について優れた提案があるか。
	4-1-2 維持管理業務内容	30	本事業における維持管理業務の内容を十分に理解した上で、適切な実施方針が提案されているか。 LCCの縮減、予防保全、エネルギーコスト縮減のための方策について提案があるか。 市民の利便性向上、快適な利用を実現するための提案があるか。 事故・災害・犯罪等の未然防止や発生時の対応についての提案があるか。
	4-2 運営業務	155	
	4-2-1 運営体制	20	適切な人員配置が提案されているか。 業務分担、連携体制、意思決定フローが明確に提案されているか。 社会経済や利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な運営体制が提案されているか。 早朝開館の実施に取組む提案か。
	4-2-2 運営業務内容	135	
	4-2-2-1 全体	25	運営業務全体のコンセプトが明確であり、かつ、本事業の目的に合致しているか。 市民協働のまちづくり推進のための拠点づくりを推進するための観点からの提案があるか。 開業までの工程が適切に計画されているか。 その他、独創的かつ現実的な優れた提案があるか。
	4-2-2-2 統括マネージャーを配置する業務	20	統括マネージャーについて本事業の趣旨を踏まえた適切な人材の配置が提案されているか。 関係者間の連絡調整方策についての提案があるか。 施設が正常に機能し、一体的に運営され、利用者が利用しやすい魅力的な空間とするための提案があるか。
	4-2-2-3 中央公民館業務のうち管理業務	15	活動、交流の場としての機能を高める提案があるか。 フューチャーセンターとしての要素を含む提案があるか。 南館・公園と連携した提案か。 ファシリテーターの配置及び活動内容に関し、本事業の趣旨を踏まえた具体的な提案があるか。
	4-2-2-4 ホールの運営業務	15	音楽のまち習志野として市民がより音楽に親しむことができる施設とするための優れた提案があるか。 利用者が気軽に利用しやすい運営を行う提案か。 施設の利用促進のための優れた提案があるか。 自主事業の提案があるか。
	4-2-2-5 中央図書館業務のうち、市が民間事業者に委託する業務	15	雇用に関する優れた提案があるか。 市、商店街、地元町会、公民館、施設内の他の民間事業者等との連携に関して具体的な提案があるか。 その他、優れた提案があるか。
	4-2-2-6 南館の運営業務	15	こども活動支援・しごとサポートとしての機能を高める優れた提案があるか。 総合型地域スポーツクラブ、地区社会福祉協議会との連携を含む提案か。 公園との連携を活かした、利用者の利便性を高める、優れた提案があるか。(民間公共の事業を含む。) プレイリーダーの配置及び活動内容に関し、本事業の趣旨を踏まえた具体的な提案があるか。 市民や各種団体との協働に関する優れた提案があるか。
	4-2-2-7 公園を活用した業務	15	公園を活用し、エリア全体の魅力を高める取組みについての具体的かつ優れた提案があるか。 災害時の施設利用について想定した提案となっているか。 市民との協働に関する優れた提案があるか。
	4-2-2-8 全施設の予約システム構築及び運営業務	10	誰にでも使いやすい予約システムとするための優れた提案があるか。 予約システムの使いやすさ、安全性、安定性、更新性に関して適切な提案があるか。 トラブル発生時の対応について具体的な提案があるか。
	4-2-2-9 全施設の利用案内の作成及びホームページ作成及び更新業務	5	誰にでもわかりやすく魅力的な利用案内及びホームページとするための優れた提案があるか。 コンテンツの更新について具体的に提案されているか。
5	民間公共の事業及び民間収益事業	50	
	5-1 民間公共の事業	40	市が期待する民間公共の事業について、事業目的に沿った提案がなされているか。 提案者の強みを活かした独創的かつ実現性の高い優れたアイデアが提案されているか。
	5-2 民間収益事業	10	利用者のニーズを踏まえ、市民の利便性を高める内容が計画されているか。 民間収益事業の配置がエリアの価値の向上に配慮されたものであるか。 具体的かつ現実的な無理のない計画が提案されているか。 周辺地域における民間事業への影響に配慮した提案となっているか。
6	民間付帯事業に関する事項	35	
	6-1 事業内容	12	習志野市の計画の趣旨に合致した提案となっているか。 周辺地域における民間事業への影響に配慮した計画となっているか。 事業期間中、安定的な経営を行い、不測の事態に対する対応策が検討された提案となっているか。
	6-2 施設整備計画	10	公園及び北館を認識できる外観となっているか。 PFI事業との一体性に配慮した計画となっているか。
	6-3 PFI事業との連携方策	13	PFI事業との相乗効果の期待できる取組が提案されているか。 民間付帯事業者がPFIを実施するSPCへの出資するなど、PFI事業との連携方策に関する具体的で優れた提案があるか。 PFI事業と民間付帯事業とのリスク分離についての具体的な提案があるか。

第4 審査結果

1 資格確認審査

平成28年10月21日～10月25日の間に、次のとおり4グループから参加表明書及び資格確認申請書の提出がありました。各グループの構成員は次に示すとおりであり、申請のあったすべてのグループが、応募者の参加資格者要件を満たしていることを確認しました。

■ 習志野市大久保地区公共施設再生事業 参加表明書提出グループ一覧

グループ 番号	グループ名	代表企業	グループ構成員
星 10	スターツグループ	スターツコーポレーション 株式会社	スターツファシリティサービス株式会社 スターツ CAM 株式会社 株式会社熊谷組 株式会社三上建築事務所
花 03	奥村組グループ	株式会社奥村組	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
雪 10	大和リース グループ	大和リース株式会社	アクティオ株式会社 シンコースポーツ株式会社 特定非営利活動法人 NPO birth 日本管財株式会社
月 12	フロンティア いちごグループ	フロンティアコンストラクション & パートナーズ株式会社	いちご株式会社 株式会社イースト 株式会社トーンアンドマター

2 提案書類審査

2-1 価格の確認

参加表明書を提出した4グループのうち、3グループから、提案審査提出前に辞退届が提出され、提案審査には、1グループ（星10グループ）から提案書の提出がありました。まず提案価格が、市が募集要項で示したPFI事業のサービス対価の上限価格（総額）の範囲内であるかを確認した結果、1グループの価格は、上限価格の範囲内でした。

グループ番号	提 案 価 格
星 10	6,699,900,000 円

2-2 基礎審査〈確認審査〉

星10グループの提案が、次に示す市の求める要求水準を満たしているか、内容確認を行いました。

- （1）要求水準の達成確認
- （2）収支計画の確認
- （3）事業遂行能力

その結果、市が求める要求水準を満たしているとして、事業実施が可能であるとの判断を行いました。

	審査項目	審査内容
（1）	要求水準の達成確認	各業務の提案内容に関し、要求水準を達成しているか。
（2）	収支計画の確認	募集要項等に応ずる前提条件を満たしているか。 計算に誤りがないか。
（3）	事業遂行能力の確認	・ 資力 ・ 信用力 ・ 債務返済能力 ・ 代替信用補完措置

2-3 提案審査〈実質審査〉

提案審査の項目について、1000点満点で評価し、点数化を行いました。

1) 提案内容評価点

次の6項目について700点満点で評価し、点数化を行いました。

- ①本事業全体に関する事項
- ②事業の安定性に関する事項
- ③施設整備業務に関する事項
- ④維持管理・運営業務に関する事項
- ⑤民間公共的事業及び民間収益事業
- ⑥民間付帯事業

2) 価格評価点

第4 審査結果

「価格評価」については、300 点を配点することとしました。6-3 提案価格の評価方法で示した計算式により、提案価格評価点は 300 点となりました。

$$\frac{\text{提案価格の配点 (300 点)} \times \text{最低提案価格 (6,699,900,000 円)}}{\text{提案価格 (6,699,900,000 円)}} = \text{提案価格 300 点}$$

3) 総合評価点

提案内容の評価点 (371.5 点) と価格評価点 (300 点) を合計した総合評価点は、671.75 点となりました。

2-4 提案審査項目ごとの講評

前述の①から⑥の項目について、次のとおり各審査員が議論及び採点の上、平均点を算出したところ、371.75 点となり、優先交渉権者決定基準で示した、選定の基準点である 350 点を上回ったことから、星 10 グループを優先交渉権者として選定しました。

① 本事業全体に関する事項

本事業全体に関する事項では、地域コミュニティの活性化、地域経済への貢献、市との協働に関する観点から評価を行いました。

拠点性創出の考え方や複合化の理念等、建築技術を専門とする委員からは厳しい意見があったものの、運営面においては、施設をつくることによって地域活性化への波及効果を生み出し、つくった後も走りながら改善していくという意思を感じることができました。

構成員、協力会社間でのガバナンス²は改善の余地がありますが、目標をしっかりと共有し、話し合いを鋭意進めていただくことを求めます。

設計・建設に係る事業者は、施設ができた時がゴールではありません。PFI 事業期間中、さらには後世にきちんと評価されるようなレガシー³を造るという意識を持つことが肝要です。

また、維持管理・運営に係る事業者は、施設ができた時がスタートではありません。開館時には、共に施設を支える意識を持った利用者コミュニティができている状態を目指すことが肝要です。

全体としては、市の事業方針や事業の方向性をよく理解した計画となっていますが、ひきつづき地域特性についてしっかり研究を行い、10 年後あるいは 20 年後における、この街の姿を、官民が連携してしっかり共有していくことを要請します。

② 事業の安定性に関する事項

事業の安定性に関する事項については、実績ある代表企業と地域企業等が連携する計

² グループのメンバーが主体的に関与し、意思決定あるいは合意形成を行うこと。

³ 先人が作り上げた業績やしくみ

第4 審査結果

画の提案になっており、確約書や関心表明書等が添付されている点を評価しました。

各施設の運営体制とその連絡調整を行うことは提案書から読み取れるものの、施設全体にかかる企画を行う体制を、より具体化させていくことが今後の課題です。

③ 施設整備業務に関する事項

施設整備業務に関する事項については、一つの場所に集まる拠点化ということについて、複合化するメリットをどのように捉えているかということに重点を置きました。

公園は、建築物の「外構」という認識ではなく、施設が公園の中にあるという認識を今一度確認しました。その上で、グラウンドと施設の一体感やつながり、施設から公園のメインアプローチはどうあるべきかを考え、改善すべきです。公園はできるだけ既存を利用する考え方とのことですが、雨水排水計画、駐車場と施設を結ぶバリアフリー対策については、市と民間事業者でよく協議を行うことを要請します。

他の事例との比較で考えると、北館の建設単価はたいへん高価です。今後詳細な検討に入る上では、そのことを十分に理解して協議を行うべきです。顕著な例として、北館別棟のカーテンウォールについて、提案では既設の利用を可能と読み取っていますが、要求水準では新設を求めているため、要求水準の正しい解釈に基づき検討の協議を行っていただくことを求めます。

基本的には進めることに意義があるプロジェクトであり、改善の余地がある点については、適正な条件付与、あるいは協議時期をしっかりと確認し、市と民間事業者は決定した内容について、道筋をつけて進めることが必要です。

④ 維持管理・運営業務に関する事項

維持管理・運営業務に関する事項については、今後の改善余地として、コミュニティへの寄与、独自性のある取組、ガバナンスの具体化が挙げられました。

図書館に関する提案、あるいはヒアリングの応答に関するレベルは低いと言わざるを得ません。具体的には、中央図書館としての機能、利用者特性に対する認識、作業動線、フューチャーセンターでの結果への関わりといった点です。図書館業務は直営業務であり、市は今後明確な方向性と指示を打ち出さなければなりません。

複合化施設の運営に関する留意点は、“仲間意識”ではガバナンスを実行できないということです。市に対しては言わずもがなですが、民間事業者も“公共の担い手”として緊張感を持って事業の実施にあたることを求めます。

⑤ 民間公共的事業及び民間収益事業

民間公共的事業については、施設や公園を中心に新たなコミュニティの醸成や市民の交流を促すいくつかの具体的な提案がある点が評価しました。これまでの実績や経験を活かし、さらには地域特性を十分に分析し、今後なお一層の努力により、市民参画を促進することを期待します。

また、民間収益事業については、継続的な運営を期待します。

⑥ 民間付帯事業

民間付帯事業については、シェア型コミュニティハウスで入居者のボランティア活動をどのように担保するかに注目しました。

入居者がボランティア等を通じて、本施設にどの程度の関わりを想定しているか、さらには、ファシリテーター・コーディネーターが、共に生涯学習の拠点を創りあげていくパートナーとなるような入居者をいかに集めることができるかという観点について、すべての事業の実施者が尽力することを求めます。

稼働率、地代の設定、建設費高騰のリスクに対する考え方というような民間企業の営利事業そのものに対する考え方が、公共性を意識することにより、地域社会の豊かさは向上するものと考えます。そのことを十分認識して事業の組立を推進していくことを要請します。

2-5 配点及び採点

第 4 審査結果

提案審査の項目		配点	採点
1 本事業全体に関する事項		95	50.3
1-1 本事業全体に関する考え方		30	14
1-2 地域コミュニティの活性化に関する提案		25	14
1-3 地域経済への貢献に関する提案		30	16.9
1-4 市との協働に関する提案		10	5
2 事業の安定性に関する事項		95	55.5
2-1 実施体制		30	16
2-2 資金調達、収支計画		35	21
2-3 リスク管理		30	18.8
3 施設整備業務に関する事項		220	106
3-1 設計コンセプト		30	15.9
3-2 土地利用計画		30	13
3-3 建築計画・意匠		108	51.8
3-3-1 事業全体の整備方針に対する提案		35	16.1
3-3-1-1 基本的事項		5	2.7
3-3-1-2 拠点性の創出		10	4
3-3-1-3 ライフサイクルコストの低減		10	5
3-3-1-4 施設の外観及び景観形成		10	4
3-3-2 施設の基本性能		28	14.0
3-3-2-1 快適性		7	3.3
3-3-2-2 安全性・近隣への配慮		7	3.7
3-3-2-3 可変性、長寿命性、環境性能		7	3.5
3-3-2-4 維持管理・運営との連携性		7	3.5
3-3-3 ゾーン内計画		45	21.8
3-3-3-1 北館（中央図書館ゾーン）		8	3.8
3-3-3-2 北館（中央公民館ゾーン）		8	3.8
3-3-3-3 北館（ホールゾーン）		8	4.5
3-3-3-4 南館		8	4.5
3-3-3-5 公園		8	2.8
3-3-3-6 駐輪場、駐車場		5	2.5
3-4 設備計画		18	9
3-4-1 設備計画		18	9
3-4-1-1 機能		8	4
3-4-1-2 環境		5	2.2
3-4-1-3 更新性、可変性		5	2.5
3-5 構造・防災計画		12	5.7
3-5-1 構造計画		7	3.1
3-5-2 防災計画		5	2.7
3-6 工事計画		10	5
3-6-1 施工品質		5	2.7
3-6-2 安全計画		5	2.5
3-7 工程計画		12	6
3-7-1 設計・申請工程		6	3
3-7-2 工事		6	3
4 維持管理・運営業務に関する事項		205	115.2
4-1 維持管理業務		50	26
4-1-1 維持管理体制		20	11
4-1-2 維持管理業務内容		30	15
4-2 運営業務		155	89.5
4-2-1 運営体制		20	11
4-2-2 運営業務内容		135	78.3
4-2-2-1 全体		25	14.8
4-2-2-2 統括マネージャーを配置する業務		20	11
4-2-2-3 中央公民館業務のうち管理業務		15	10.3
4-2-2-4 ホールの運営業務		15	8.4
4-2-2-5 中央図書館業務のうち、市が民間事業者に委託する業務		15	8.0
4-2-2-6 南館の運営業務		15	8.9
4-2-2-7 公園を活用した業務		15	8.0
4-2-2-8 全施設の予約システム構築及び運営業務		10	5.6
4-2-2-9 全施設の利用案内の作成及びホームページ作成及び更新業務		5	3.0
5 民間公共の事業及び民間収益事業		50	29.4
5-1 民間公共の事業		40	25
5-2 民間収益事業		10	4.4
6 民間付帯事業に関する事項		35	15.0
6-1 事業内容		12	5.6
6-2 施設整備計画		10	4
6-3 PFI事業との連携方策		13	5.3
提案内容に関する事項 合計		700	371.75
提案価格評価点		300	300
総合評価点		1000	671.75