

ふじみ野市文化施設整備事業

審 査 講 評

令和2年5月

ふじみ野市文化施設整備事業者選定委員会

ふじみ野市文化施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）では、令和元年7月に第1回選定委員会を開催し、その後約9か月にわたり、実施方針や募集要項等について審議を重ねるとともに、応募者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

本審査講評は、選定委員会におけるこれまでの審議、審査の過程及び結果について公表するものである。

令和2年5月8日

ふじみ野市文化施設整備事業者選定委員会
委員長 勝又 英明

目 次

第 1	審査体制	1
第 2	選定委員会の開催経過	1
第 3	審査の方法	2
1	審査の流れ	2
2	審査の内容	3
第 4	審査の結果	5
1	参加資格審査	5
2	提案審査	6
第 5	審査の講評	8
1	選定委員会が評価した事項	8
2	審査の総評	10

第1 審査体制

提案書等の審査は、競争性、公平性及び透明性を確保し事業者を選定するために設置した「ふじみ野市文化施設整備事業者選定委員会」において行った。選定委員会は、次の5名の委員で構成される。

- 委員長 勝又 英明（東京都市大学 工学部 建築学科 教授）
副委員長 浦谷 健二（ふじみ野市 市民活動推進部長）
委員 伊藤 裕夫（日本文化政策学会 顧問、ふじみ野市 文化振興審議会会長）
委員 樋口 良晴（ふじみ野市 前総合政策部長、現会計管理者）
委員 皆川 恒晴（ふじみ野市 教育部長）

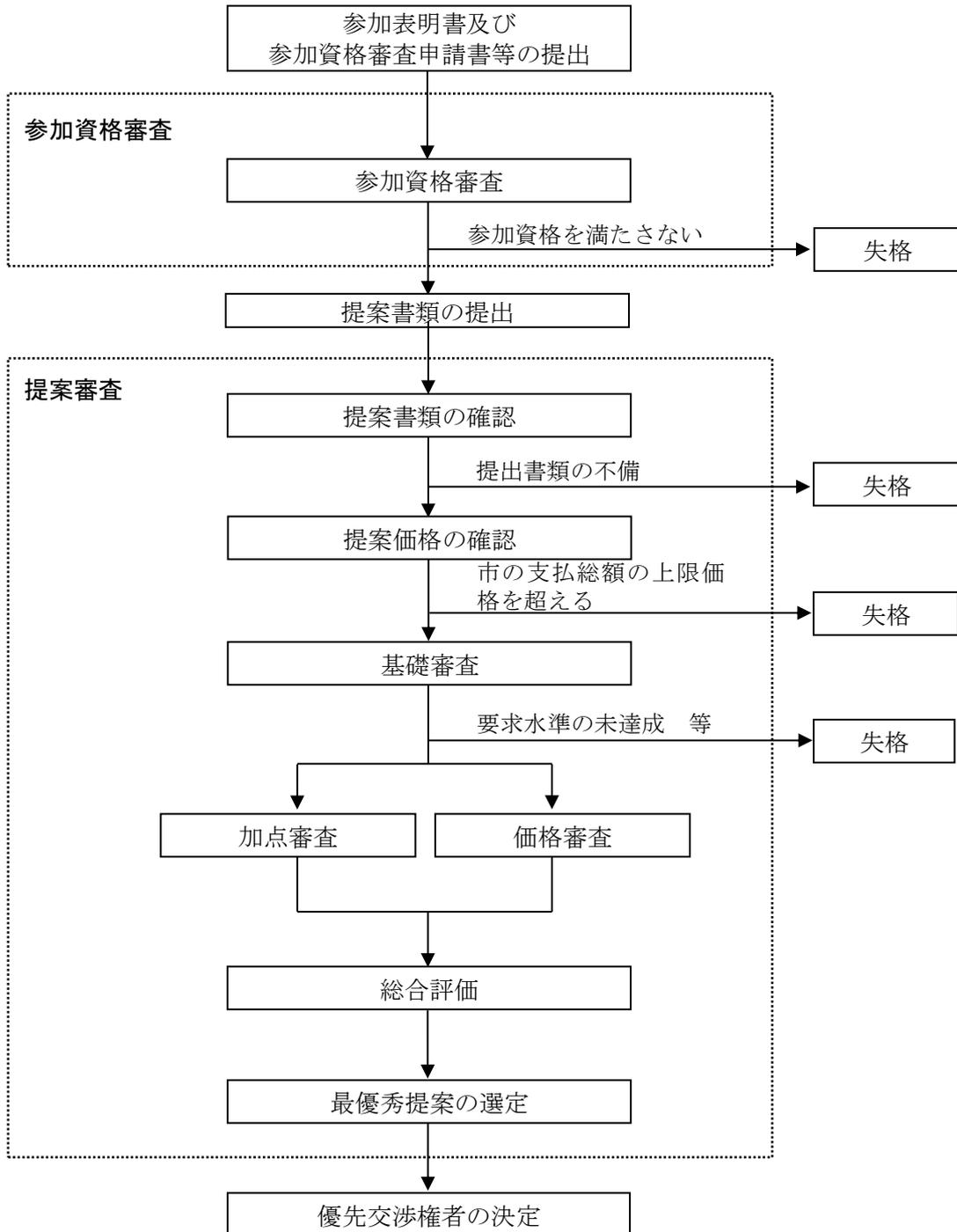
第2 選定委員会の開催経過

日時	会議名	主な議題
令和元年7月3日	第1回選定委員会	事業者選定委員会スケジュールについて 実施方針について 要求水準書（案）について
令和元年9月10日	第2回選定委員会	審査基準について 募集要項について 要求水準書について
令和元年12月5日	第3回選定委員会	プレゼンテーション及びヒアリング 実施要領について 今後の審査の流れについて
令和2年3月4日	第4回選定委員会	提案内容審査
令和2年3月18日	第5回選定委員会	応募者によるプレゼンテーション及びヒアリング 提案内容に関する審議及び委員会最終審査 審査講評について
令和2年4月	第6回選定委員会	審査講評について

第3 審査の方法

1 審査の流れ

優先交渉権者決定までの審査の流れは、次のフローに示すとおりである。



2 審査の内容

(1) 参加資格審査

選定委員会は、応募者から提出される参加表明書及び参加資格審査申請書等により、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、市は、その結果を応募者に対し通知する。確認できない場合は失格とする。

(2) 提案審査

ア 基礎審査

選定委員会は、応募者から提出された提案書が次に示す基礎審査項目を満たしているか否かを審査する。基礎審査項目について1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。全ての基礎審査項目を満たしていることが確認された場合、当該提案書について加点審査を行う。

なお、失格した場合は、市はその結果を応募者に対し通知する。

審査対象	基礎審査項目	対応様式
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> 提案書全体について、同一事項に対する2とおり以上の提案または提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。 提案書全体について、様式集に従った構成（項目の構成、枚数制限等）となっていること。 	全様式
提案価格書	<ul style="list-style-type: none"> 提案価格書に記載された提案価格が、市の支払総額の上限価格を超えていないこと。 	様式2
設計図書	<ul style="list-style-type: none"> 各様式（別添「提案審査様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。 	様式3 ～3-12
設計・建設業務に関する提案書		様式4 ～4-14
維持管理業務に関する提案書		様式5 ～5-6
事業計画に関する提案書	<ul style="list-style-type: none"> 各様式（別添「提案審査様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。 リスク分担に関し、募集要項等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。 	様式6 ～6-7

イ 加点項目審査

選定委員会は、提案書に記載された提案内容について、優先交渉権者選定基準の別紙1に示す項目毎に、評価に応じて得点を付与する。なお、提案内容の審査項目について、評価の視点ごとに、次の表に示す5段階評価に基づき各選定委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	配点各項目の×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	やや優れている	各項目の配点×0.25
E	要求水準と同程度	各項目の配点×0.00

ウ 提案価格審査

選定委員会は、応募者の提案価格が、市の支払総額の上限価格の範囲内であることを確認したものについて、次の方法により得点を付与する。なお、応募者の提案価格が市の支払総額の上限価格を超えている応募者は失格とし、市は、その結果を応募者に対し通知する。

(算定式)

$$\text{価格点} = \text{満点の点数} - (\text{提案価格} - \text{最低提案価格}) / (1 \text{ 点あたりの価格})$$

- ・1点あたりの価格は、5,000万円とし、価格点の下限は0点とする。
- ・なお、得点は小数点第三位以下を四捨五入した値とする。

エ 総合評価値の算定及び順位決定

選定委員会は、加点項目審査の得点と提案価格審査の得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った応募者を1位とし、以下総合評価値の高い順に順位を決定する。

総合評価値の最も高い提案が複数ある場合には、加点審査点が最も高いものを最優秀提案とする。加点審査点も同点の場合には、選定委員会委員の投票によることとし、それでも優劣がつかない場合には、くじにより最優秀提案を決定する。

第4 審査の結果

1 参加資格審査

令和元年9月30日に募集要項等の公表を行い、令和元年11月25日から27日に参加表明書及び資格審査申請書等を受け付けたところ、次の2グループから参加資格審査の申請があった。参加資格審査にて参加資格要件を満たすことを確認し、令和元年12月4日に各グループに対し参加資格審査結果を登録番号を付して書面にて通知した。なお、登録番号は108及び109とした。

【応募参加資格者一覧表】

代表企業	構成員及び協力企業
【108グループ】 株式会社クリーン工房	三井住友建設株式会社 北関東営業所 株式会社久米設計 近藤建設株式会社
【109グループ】 株式会社熊谷組 埼玉 営業所	株式会社楠山設計 株式会社サイオー 株式会社マウントフジアーキテクトスタジオ一級建築士事務所 八千代エンジニアリング株式会社 関東センター

以下、各グループについて、順に108G、109Gと略する。

2 提案審査

(1) 基礎審査

ア 提案価格の確認

市は、各グループから提出された提案書に記載された金額（提案価格）が、予定価格の範囲内であることを確認した。

イ 提案書類の確認

市は、各グループから提出された提案書類が、募集要項等に記載する全ての基礎審査項目を満たしていることを確認した。

以上から、応募者2グループとも要件を満たすことを確認し、基礎審査を合格とした。

(2) 加点項目審査

加点項目審査を行う上で、事業者の提出した提案書の記載内容を明確にする為に、応募者2グループに対して提案内容についてのヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施した。その後、選定委員会にて十分な議論を行ったうえで、優先交渉権者選定基準に基づき、各委員が5段階評価を行い、その平均値を得点として付与した。

加点項目審査の結果は次の表に示すとおりである。なお、各グループの提案について選定委員会が評価した事項は第5の1に示す。

【加点項目審査結果 一覧表】

審査項目	評価の視点	配点	評価結果	
			108G	109G
1 施設整備業務に関する事項		49点	26.80	20.80
(1) 施設全体	①施設全体の設計趣旨・コンセプト	4点	2.60	2.00
	②施工計画	2点	1.00	1.00
	③施設・設備の基本的な品質・性能	3点	1.80	1.05
	④環境への配慮	2点	1.30	0.90
	⑤防災性・安全性	4点	1.80	1.80
(2) (仮称) 西地域文化施設	①配置計画、動線計画	3点	1.65	1.20
	②意匠計画・周辺配慮	4点	2.40	1.60
	③ホール部門の建築計画 ※舞台設備を含む	6点	3.30	1.50
	④創造・育成部門の建築計画	4点	2.60	2.20
	⑤図書館部門の建築計画	5点	2.25	2.75
(3) (仮称) 東地域文化施設 ホール棟	①配置計画、動線計画	4点	0.90	0.80
	②意匠計画・周辺配慮	2点	2.20	1.60
	③建築計画 ※舞台設備を含む	6点	3.00	2.40

審査項目	評価の視点	配点	評価結果	
			108G	109G
2 維持管理業務に関する事項		10点	4.40	4.70
	(1)維持管理業務の実施体制	3点	1.35	1.65
	(2)維持管理業務の業務内容	3点	1.65	1.65
	(3)修繕計画	4点	1.40	1.40
3 事業計画に関する事項		11点	5.00	3.80
	(1)事業実施の基本方針及び実施体制	2点	0.60	0.70
	(2)リスク管理についての提案	3点	1.50	1.20
	(3)長期収支の安定性	2点	0.90	0.90
	(4)地域への貢献	4点	2.00	1.00
合計（加点項目審査の得点）		70点	36.20	29.30

(3) 提案価格審査

応募者2グループの提案価格について、優先交渉権者選定基準に示す算出方法に基づき提案価格審査点を下記のとおり算出した。

【提案価格審査結果 一覧表】

審査項目	108G	109G
提案価格 (税抜)	8,734,257,234 円	8,970,000,000 円
提案価格 審査の得点	30.00 点	25.29 点

(4) 総合評価値の算定及び順位決定

選定委員会は、加点項目審査の得点と提案価格審査の得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った108Gを1位、次に高い提案を行った109Gを2位とし、それぞれを優先交渉権者及び次点交渉権者に選定した。

【総合評価値 一覧表】

審査項目	108G	109G
加点項目審査の 得点 …①	36.20 点	29.30 点
提案価格審査の 得点 …②	30.00 点	25.29 点
合計 (総合評価値) ①+②	66.20 点	54.59 点

第5 審査の講評

1 選定委員会が評価した事項

■施設整備業務に関する事項

評価項目	審査講評
施設全体	<p>施設全体の設計趣旨・コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・108Gは、本事業の目的・基本理念を踏まえ、文化施設としての敷居をなくして市民にとっての居場所になるような場を提案している点を高く評価した。 ・109Gは、まちづくりの観点から提案している点を評価した。
	<p>施工計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両グループともに、安全管理や品質確保の面で具体的な方針、体制、工程計画を提案している点を評価した。
	<p>施設・設備の基本的な品質・性能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両グループともに、バリアフリーや長期的な施設利用への配慮について具体的な提案をしている点を評価した。 ・特に108Gは、バリアフリーに配慮した設備がより充実している点を高く評価した。
	<p>環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・108Gは、環境への配慮に関する様々な提案がされた点を高く評価した。 ・109Gは、植栽を活かした提案について評価した。
	<p>防災性・安全性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両グループともに、災害時の安全確保への配慮、耐震性に優れた構造計画について具体的な提案をしている点を評価した。
	<p>（仮称）西地域文化施設</p>
（仮称）西地域文化施設	<p>配置計画・動線計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・108Gは、管理事務所と図書館事務室が一体で計画されており、ホール、創造・育成、図書館部門がうまく交じり合って計画されている点を高く評価した。 ・109Gは、図書館部門を3・4階に集約して配置している点を評価した。
	<p>意匠計画・周辺配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両グループともに、特徴的な意匠計画が提案されている点を評価した。 ・108Gは、分節化したガラスによる意匠を特徴とし、外観デザインとして新鮮味がある点を高く評価した。 ・109Gは、みどりの丘を特徴とし、周辺へ配慮した計画となっている点を評価した。
	<p>ホール部門の建築計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・108Gは、要求水準をよく理解した計画となっている点、ホワイエの有効活用の提案を高く評価した。 ・109Gは、オーソドックスなホール計画である点を評価した。
	<p>創造・育成部門の建築計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両グループともに、維持管理・運営の効率化に配慮した諸室配置を行っている点を評価した。 ・特に108Gは共用部と各諸室がうまく交じり合って配置され、多様な交流が期待できる点を高く評価した。

評価項目	審査講評
	図書館部門の建築計画 ・108Gは、多層にわたって配置されており、利便性や運営の効率化の面で課題があるが、ホワイエを共用部として図書館部門と一体活用した点を評価した。 ・109Gは、図書館を3・4階に集約して配置し、維持管理・運営の効率化に配慮されている点を高く評価した。
(仮称) 東地域文化施設 ホール棟	配置計画、動線計画 ・両グループともに、本事業の目的・基本理念を踏まえ、安全で周辺施設との連携に配慮した計画となっている点を評価した。
	意匠計画・周辺配慮 ・108Gは、多目的棟との関係や外部空間とのつながりが考慮されている点を高く評価した。 ・109Gは、周辺へ配慮した計画となっている点を評価した。
	建築計画 ・108Gは、多目的棟との関係性に配慮した点、将来対応を含めた諸機能をうまく配置した点を高く評価した。 ・109Gは、オーソドックスなホール計画である点を評価した。

■維持管理業務に関する事項

評価項目	審査講評
維持管理業務の実施体制	・両グループともに、市及び運営者との円滑な連携のための情報共有方法に関する提案を評価した。 ・特に109Gは、ホールの施設維持管理の実績及び計画を高く評価した。
維持管理業務の業務内容	・両グループともに、具体的且つ詳細な維持管理業務内容の提案について評価した。
修繕計画	・両グループともに、予防保全を基本とした取り組み方針を評価した。

■事業計画に関する事項

評価項目	審査講評
事業実施の基本方針及び実施体制	・両グループともに、構成企業の豊富な実績及び計画について評価した。
リスク管理についての提案	・両グループともに、リスク管理体制、構成企業間でのリスク分担について具体的に示された点を評価した。 ・特に、108Gは、追加の保険の提案を高く評価した。
長期収支の安定性	・両グループともに、資金管理の考え方や資金不足時の具体的な対応策が示されている点について評価した。
地域への貢献	・108Gは、事業期間の地元企業への発注件数を高く評価した。 ・109Gは、地元商工会への加入を評価した。

2 審査の総評

本事業は、文化施設の設計・建設及び維持管理を行うことを目的として整備を行うものである。

民間事業者が設計・建設及び維持管理を一括かつ長期的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、財政負担の削減及び公共サービス水準の向上等が期待されることから、DBO方式での実施となった。

今回、多くの企業から関心が寄せられた中で、最終的に2グループから応募があった。2グループのどちらの提案書も創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容であった。提案書作成における努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げる。

審査委員会では、審査基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社クリーン工房を代表企業とする108Gを優先交渉権者に、株式会社熊谷組 埼玉営業所を代表企業とする109Gを次点交渉権者として選定した。

今後、108Gは市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求水準のみならず、提案された内容を確実に履行することが求められる。そのうえで、公共サービスのさらなる向上のため、108Gに対しては、次の事項に留意して事業を実施されることを望む。

- 図書館部門が階層によるゾーニングにより、多層にわたって配置されている。多層にすることにより新たな発見や賑わいの創出が期待できるが、運営の効率化の面で課題があるので、解消に努めること。
- ホール来場者のバリアフリー、出演者等の安全な利用にいっそう配慮した計画となるよう、十分な検討を行うこと。
- (仮称) 東地域文化施設ホール棟は建設開始までに期間があるため、提案をベースとして多目的棟や近隣施設の計画との調整を図ること。
- ガラス面が多いデザインは、開かれた空間の演出とともに、自然光の活用等による省エネルギーに寄与する半面、夏場の暑さ対策等が課題となる。今後の施設の維持管理・運営を踏まえ、課題の解消に努めること。
- 円滑な施設の維持管理・運営が可能な施設となるよう、市、運営者と連携し、十分な体制を整備すること。
- 事業計画で示された地域経済への貢献、地域社会への貢献について、着実に実行するとともに、さらなる貢献を期待する。