

# 和光市広沢複合施設整備・運営事業

## 審 査 講 評

平成 31 年 1 月

和光市広沢複合施設整備・運営事業者審査委員会

和光市広沢複合施設整備・運営事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）では、平成 30 年 3 月に第 1 回審査委員会を開催し、その後約 10 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、審査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。

平成 31 年 1 月 29 日

和光市広沢複合施設整備・運営事業者審査委員会  
委員長 安登 利幸

## 目 次

|    |                      |    |
|----|----------------------|----|
| 第1 | 事業の概要.....           | 1  |
| 1  | 事業名.....             | 1  |
| 2  | 施設の概要.....           | 1  |
| 3  | 事業の目的.....           | 1  |
| 4  | コレクティブインパクト・リスト..... | 1  |
| 5  | 事業期間等.....           | 2  |
| 6  | 事業方式.....            | 3  |
| 第2 | 審査体制等.....           | 5  |
| 1  | 選定方式.....            | 5  |
| 2  | 審査委員会の設置.....        | 5  |
| 第3 | 審査委員会の開催経過.....      | 5  |
| 第4 | 審査の方法.....           | 6  |
| 1  | 審査の流れ.....           | 6  |
| 2  | 審査の内容.....           | 6  |
| 第5 | 審査の結果.....           | 9  |
| 1  | 参加資格審査.....          | 9  |
| 2  | 提案審査.....            | 10 |
| 第6 | 審査の講評.....           | 14 |
| 1  | 審査委員会が評価した事項.....    | 14 |
| 2  | 審査の総評.....           | 19 |

## 第1 事業の概要

### 1 事業名

和光市広沢複合施設整備・運営事業

### 2 施設の概要

本事業では、本事業用地（北エリア・南エリア）及び隣接する広沢小学校内の一部敷地（東エリア）の3つのエリアにおいて、既存施設の解体、公共施設（市所有施設）及び民間収益施設（民間事業者の提案による民間所有施設）の整備を行った上で、一部の公共施設及び民間収益施設を一体的に運営するものである。

また、市民プールを近接する広沢小学校及び第二中学校の授業で利用する等、本事業との連携を予定している。

なお、民間収益施設の建設に当たっては、市と民間収益事業者との間で定期借地権設定契約を別途締結する。

### 3 事業の目的

本事業は、基本理念を「市民・行政・民間事業者 みんなでつくる 交流拠点」として、4つの基本コンセプトを軸に、将来にわたり適切な公共サービスの提供と持続可能な財政運営を両立させつつ、一体的に地域の価値を向上させることを目的としている。各コンセプトの詳細については、「和光市広沢複合施設基本計画」に記載している。

- ① 「和光市公共施設等総合管理計画」の基本理念に基づき、施設の集約化を図る
- ② PPP (Public Private Partnership) のモデルとなる計画とする
- ③ 多世代の快適な生活及び健康を支える場づくりを行う
- ④ 地域のにぎわいを創出する市の新たなシンボルをつくる

### 4 コレクティブインパクト・リスト

本事業は、市民、行政、民間事業者、NPO等が、異なる立場を超えて互いに強みやノウハウを持ち寄ることで、社会の課題解決を図るというコレクティブインパクトの考え方に則り推進するものとする。

NPO、ソーシャルビジネス事業者及び地元事業者等小規模事業者と、PFI事業を主体的に担う大手事業者のコラボレーションを促進するために「コレクティブインパクト・リスト」を作成し、設計及び工事の発注、工事期間中の物品購入、供用開始後の運営協力、民間収益施設での事業連携など、あらゆる民間取引による経済活動、市民協働、あるいは官民連携が、本事業を通じてコレクティブインパクトとなることを目指す。

## 5 事業期間等

| エリア                            | 北エリア  | 南エリア   | 東エリア   |
|--------------------------------|---|--|--|
| 基本協定の締結                        | 平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 1 月   |  |  |
| 事業仮契約の締結                       | 平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 1 月   |  |  |
| 事業契約に係る<br>議会議決<br>(本契約の締結)    | 平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 3 月   |  |  |
| 設計・建設期間                        | 平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 4 月～<br>平成 33 <sub>(2021)</sub> 年 12 月  | 平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 4 月～<br>平成 33 <sub>(2021)</sub> 年 2 月<br>※敷地造成は平成 32<br>(2020)年 3 月までとする。<br>※保健センターの指定管<br>理者による開業準備期間<br>(平成 33 <sub>(2021)</sub> 年 3 月)を<br>含まない。 | ◆公共施設整備<br>平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 6 月～<br>平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 8 月<br>※広沢学童クラブの指定<br>管理者による開業準備期<br>間(平成 31 <sub>(2019)</sub> 年 9 月)<br>を含まない。<br>◆広沢小プール解体<br>平成 33 <sub>(2021)</sub> 年 10 月～<br>平成 33 <sub>(2021)</sub> 年 12 月 |
| 開業準備期間<br>(設計・建設期間に<br>含む)     | 平成 33 <sub>(2021)</sub> 年 10 月～平<br>成 33 <sub>(2021)</sub> 年 12 月   | —  | —  |
| 維持管理・運営期<br>間                  | 平成 34 <sub>(2022)</sub> 年 1 月～<br>平成 53 <sub>(2041)</sub> 年 3 月   | —  | —  |
| 民間収益事業実施<br>のための定期借地<br>権の設定期間 | 民間事業者の提案による<br>(民間収益施設の建設に<br>係る期間を含む)。<br>ただし、民間収益施設は<br>北エリアの公共施設の供<br>用開始から平成 53 <sub>(2041)</sub><br>年 3 月までは運営する必<br>要がある。 | —  | —  |

※上記スケジュールは募集要項当初のものであり、応募者の提案により公共施設(北エリア)の供用開始を前倒しする場合は、事業期間の終期も同様に前倒しする。

## 6 事業方式

### (1) 公共施設

本事業のうちPFI事業は、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。）に基づいて実施するものとし、各エリアにおける事業方式は以下のとおりとする。

| エリア  | 事業方式   |
|------|--|
| 北エリア | 民間事業者が既存施設を解体し、公共施設（北エリア）の設計及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理及び運営業務を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。<br>市は、公共施設（北エリア）について、民間事業者を指定管理者として指定する予定である。<br>民間事業者は、公共施設の一部において民間公共的事業（自主事業）を行う。   |
| 南エリア | 民間事業者が既存施設を解体し、南エリア全体の建物配置、敷地造成等を行った上で、公共施設（南エリア）の設計業務及び建設業務を行い、その後、市に所有権を移転するBT方式（Build Transfer）とする。<br>引渡しを受けた施設のうち、保健センターについては市が本事業とは別に募集する指定管理者が維持管理・運営を行う予定である。<br>市は、認定こども園及び児童発達支援センターを設置・運営する事業者を本事業とは別に募集し、南エリアの一部をそれぞれ貸し付ける予定である。 |
| 東エリア | 民間事業者が公共施設（東エリア）の建設業務を行った後、市に所有権を移転するBT方式（Build Transfer）とする。なお、設計業務については市が本事業に先行して別途実施する。<br>引渡しを受けた施設については、市が本事業とは別に募集する指定管理者が維持管理・運営を行う予定である。<br>民間事業者は、施設の引渡し後、広沢小プールを解体した上で、東エリアと北エリアの動線造作を実施する。  |

### (2) 民間収益施設

市は、北エリアの一部において定期借地権を設定し、民間収益施設の整備・運営事業をPFI事業の範囲外で実施することを求める。民間収益事業者は、自らの提案に基づき、自己の責任、費用かつ独立採算で、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う。

北エリアの土地利用について、公共施設と民間施設を合築で配置するか、あるいは分棟で配置するかは民間事業者の提案によるものとする。なお、本事業において忌避する民間収益事業は以下のとおりとする。

また、民間収益事業者は、民間収益施設の整備及び所有を目的として市と定期借地権設定契約を締結することとし、これに伴い、民間収益事業者は市へ保証金を預託し、市が定めた借地料を市に支払うものとする。

| 忌避する民間収益事業               | 理由  |
|--------------------------|---|
| 「基本方針」の整備の基本的な考え方に沿わない事業 | 行財政コストの負担軽減、市民の健康増進、にぎわいの創出、子育て支援、及び子どもの活動支援といった事項を掲げている。 |

| 忌避する民間収益事業             | 理由   |
|------------------------|--|
| 市有地を売却しなければ成立しない事業     | 国有地を市が購入し、一体的な整備を図るため、市有地の売却は行わない。           |
| 西大和団地再生で実施される事業と重複する事業 | エリアマネジメントの観点から業態の重複を避け、多様なにぎわいを醸成するため。       |
| その他                    | 各種法規制に適合しない建物あるいは用途。<br>市有地で実施するにはふさわしくない事業。 |

## 第2 審査体制等

### 1 選定方式

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

### 2 審査委員会の設置

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「和光市広沢複合施設整備・運営事業者審査委員会」において行った。審査委員会は、次の6名の委員で構成される。

| 規定              | 氏名                  | 職名  |
|-----------------|---------------------|---|
| 第1号<br>《建築》     | 倉斗 綾子               | 千葉工業大学 創造工学部 デザイン科学科 准教授                                      |
| 第2号<br>《児童福祉》   | 小川 晶                | 植草学園大学 発達教育学部 発達支援教育学科 准教授<br>子育て支援・教育実践センター 副センター長           |
| 第3号<br>《金融》     | 安登 利幸               | 亜細亜大学 都市創造学部 都市創造学科 教授  |
| 第4号<br>《市民協働》   | 亀井 善太郎              | 立教大学 大学院 21世紀社会デザイン研究科 特任教授<br>株式会社PHP研究所 政策シンクタンクPHP総研 主席研究員 |
| 第5号<br>《官民連携手法》 | 船田 孝司 <sup>※1</sup> | 国立研究開発法人 理化学研究所 和光事業所 所長<br>(兼 PFI事業推進室 室長)                   |
| 第6号             | 橋本 久                | 和光市 企画部長  |

※1 平成30年4月1日付の所属団体における人事異動により齋藤茂和氏より変更

※2 敬称略・選出区分毎に五十音順

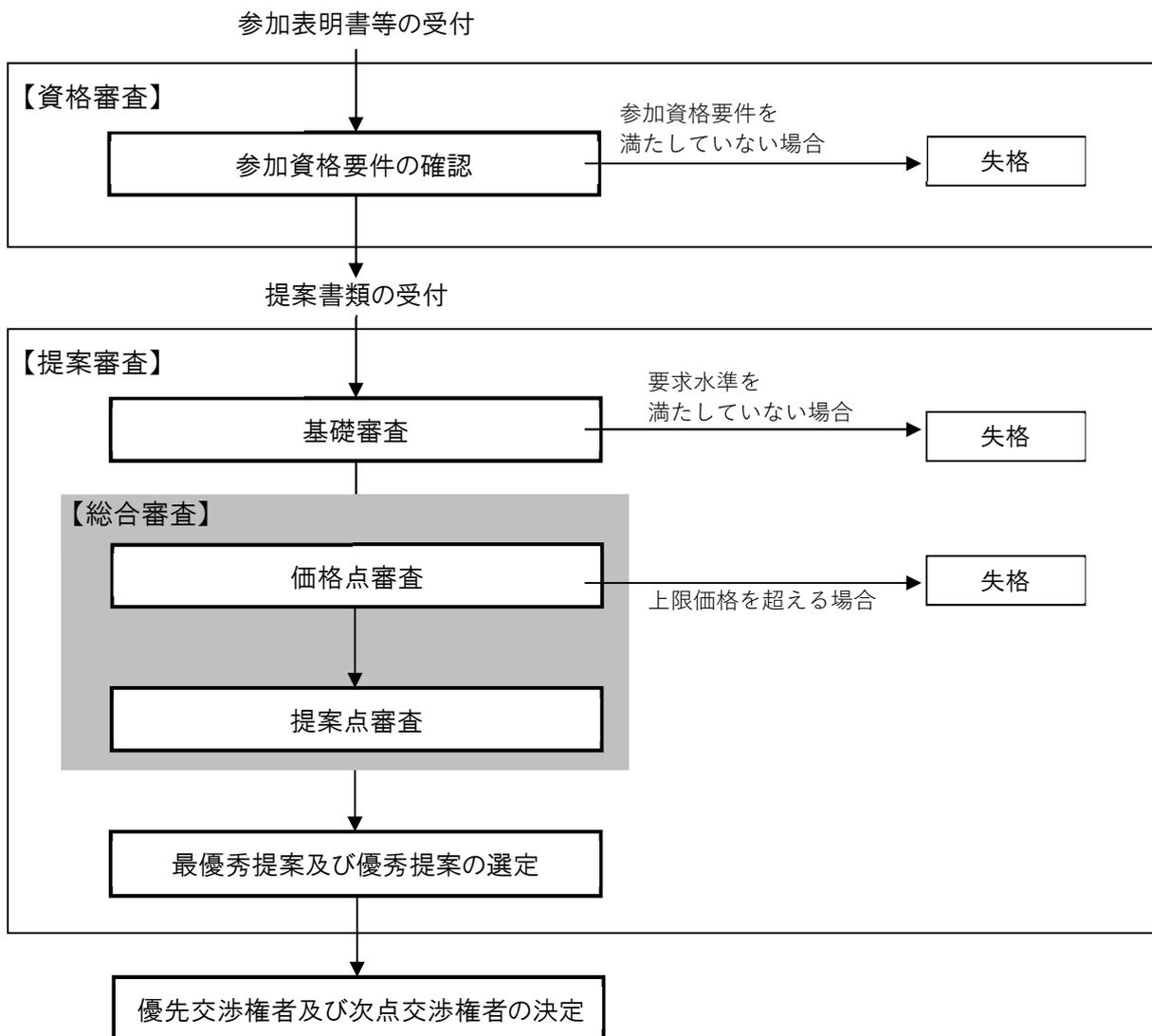
## 第3 審査委員会の開催経過

| 日時          | 会議名          | 主な議題   |
|-------------|--------------|--|
| 平成30年3月20日  | 第1回<br>審査委員会 | 委員会運営について<br>事業スケジュール及び事業者審査委員会について<br>実施方針(案)・要求水準(案)について   |
| 平成30年5月22日  | 第2回<br>審査委員会 | 実施方針への質問・回答【報告】について<br>募集要項(案)・要求水準書(案)について<br>審査基準(案)について   |
| 平成30年11月2日  | 第3回<br>審査委員会 | 今後の取組みスケジュールについて【確認】<br>提案内容について【意見交換】<br>提案書類提出者へのヒアリングについて |
| 平成30年12月21日 | 第4回<br>審査委員会 | 提案書類提出者のプレゼンテーション及びヒアリング<br>審議<br>最優秀提案者の決定                  |

## 第4 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実施した。



### 2 審査の内容

#### (1) 参加資格審査

審査委員会は、応募者から提出される参加表明書等により、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した。

## (2) 提案審査

### ア 基礎審査

審査委員会は、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した。全ての基礎審査項目を満たしていることが確認され、当該提案書について加点審査を行った。

| 審査対象             | 基礎審査項目   |
|------------------|--|
| 共通事項             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案書全体について、同一事項に対する2とおり以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。</li> <li>・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。</li> </ul> |
| 見積書              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・見積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。</li> </ul>  |
| 本事業全体に関する事項      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各様式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。</li> </ul>   |
| 事業の安定性に関する事項     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各様式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。</li> <li>・リスク分担に関し、実施方針等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。</li> </ul>                    |
| 設計及び建設業務に関する事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各様式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。</li> </ul>   |
| 民間マネジメント業務に関する事項 |  |
| 維持管理・運営業務に関する事項  |  |
| 民間公共的事業に関する事項    |  |
| 民間収益事業に関する事項     |  |
| 設計図書             |  |

### イ 加点項目審査

審査委員会は、応募グループから提出された提案書類について、審査基準 表2 「提案点審査における評価基準」に示す評価項目ごとの「評価の視点」により評価を行い、下記「採点における評価基準」により点数を付与し、その合計を提案点とした。提案点の算定に当たっては、少数点第3位以下を四捨五入した。また、提案点審査に当たっては、応募グループに対するヒアリングを実施した。

| 評価 | 判断基準          | 得点点化方法      |
|----|---------------|-------------|
| A  | 特に優れている       | 各項目の配点×1.00 |
| B  | AとCの中間程度である   | 各項目の配点×0.75 |
| C  | 優れている         | 各項目の配点×0.50 |
| D  | CとEの中間程度である   | 各項目の配点×0.25 |
| E  | 要求水準を満たす程度である | 各項目の配点×0.00 |

ウ 提案価格審査

審査委員会は、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した。

提案価格の価格点については、実額での比較を行うこととし、以下の式により算定した点数とした。計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入した。

$$\text{提案価格の価格点} = \frac{\text{最低提案価格}}{\text{当該応募グループの提案価格}} \times 200 \text{ 点}$$

エ 最優秀提案及び次点優秀提案の選定

審査委員会は、提案内容に関する総合審査（価格点審査及び提案点審査）により総合評価点を算定し、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案に、次点の提案を次点優秀提案として選定するものとした。

オ 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した。

## 第5 審査の結果

### 1 参加資格審査

平成30年6月15日に募集要項等の公表を行い、平成30年8月9日に参加表明書等を受け付けたところ、次の4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、平成30年8月24日に各グループに対し、受付番号を付した参加資格審査結果を書面にて通知した。なお、受付番号は太陽グループ、月グループ、星グループ、空グループとした。以下、各グループについて、順に太陽G、月G、星G、空Gと略して記する。

#### 【応募グループ一覧表】

| 代表企業                                   | 構成員及び協力企業  |
|--|--|
| <b>【太陽グループ】</b><br>ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社 | 株式会社ティップネス<br>株式会社スーツ<br>パートナーズ・ワン株式会社<br>株式会社浅沼組<br>株式会社綜企画設計<br>東京建物リゾート株式会社   |
| <b>【月グループ】</b><br>三井住友建設株式会社           | 株式会社昭和設計 東京事務所<br>シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社<br>セントラルスポーツ株式会社 介護予防事業部<br>株式会社クリーン工房 川口支店<br>NECキャピタルソリューション株式会社 関東支店<br>日成ビルド工業株式会社<br>株式会社セブン-イレブン・ジャパン<br>総合メディカル株式会社 |
| <b>【星グループ】</b><br>日立キャピタル株式会社          | 東亜建設工業株式会社<br>初雁興業株式会社<br>株式会社ハリマビステム<br>株式会社東京ドームスポーツ<br>特定非営利活動法人わこう子育てネットワーク<br>株式会社極楽湯<br>株式会社東畑建築事務所 東京事務所<br>株式会社日立建設設計<br>有限会社三浦体育企画<br>株式会社ミュゼグラム          |
| <b>【空グループ】</b><br>スターツコーポレーション株式会社     | スターツCAM株式会社<br>株式会社久慈設計 東京支社<br>株式会社セイカスポーツセンター<br>スターツファシリティサービス株式会社<br>株式会社小学館集英社プロダクション<br>株式会社良品計画<br>合同会社ドラマチック   |

## 2 提案審査

### (1) 基礎審査

#### ア 提案価格の確認

参加表明書を提出した4グループのうち、2グループ（月G、星G）から、提案書提出前に辞退届けが提出され、提案審査には2グループ（太陽G、空G）から提案書の提出があった。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（見積価格）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プレゼンテーション及びヒアリングを実施した。その後、審査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審査委員会が評価した事項は第6の1に示す。

【加点項目審査結果 一覧表】

| 評価項目     |                            | 太陽G                                    | 空G                   |                      |
|----------|----------------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>1</b> | <b>本事業全体に関する事項</b>         | <b>69.18</b>                           | <b>50.01</b>         |                      |
| 1-1      | 本事業全体に関する考え方               | 21.25                                  | 18.75                |                      |
| 1-2      | 多世代の快適な生活及び健康を支える場作りに関する提案 | 15.63                                  | 11.46                |                      |
| 1-3      | 地域の賑わいの創出に関する提案            | 15.63                                  | 10.42                |                      |
| 1-4      | コレクティブインパクト・リストの活用に関する提案   | 16.67                                  | 9.38                 |                      |
| <b>2</b> | <b>事業の安定性に関する事項</b>        | <b>29.17</b>                           | <b>37.50</b>         |                      |
| 2-1      | 実施体制                       | 10.42                                  | 13.54                |                      |
| 2-2      | 資金調達・収支計画                  | 8.33                                   | 11.46                |                      |
| 2-3      | リスク管理                      | 10.42                                  | 12.50                |                      |
| <b>3</b> | <b>設計及び建設業務に関する事項</b>      | <b>107.73</b>                          | <b>94.39</b>         |                      |
| 3-1      | 設計コンセプト・取り組み方針             | 30.00                                  | 35.00                |                      |
| 3-2      | 土地利用計画                     | 29.58                                  | 21.25                |                      |
| 3-2-1    | 全体                         | 13.33                                  | 8.33                 |                      |
| 3-2-2    | 北エリア                       | 10.83                                  | 10.00                |                      |
| 3-2-3    | 南エリア                       | 5.42                                   | 2.92                 |                      |
| 3-3      | 建築計画・意匠                    | 35.64                                  | 28.55                |                      |
| 3-3-1    | 公共施設の基本要件・基本性能に対する提案       | 9.80                                   | 9.59                 |                      |
| ①        | 環境・バリアフリー及びユニバーサルデザインへの配慮  | 2.71                                   | 1.88                 |                      |
| ②        | デザインコンセプト                  | 3.75                                   | 4.17                 |                      |
| ③        | 外構・サイン                     | 1.46                                   | 1.46                 |                      |
| ④        | 構造計画                       | 1.88                                   | 2.08                 |                      |
| 3-3-2    | エリア内計画                     | 25.84                                  | 18.96                |                      |
| ①        | 北エリア<br>(総合児童センター)         | ゾーニング・動線・利便性<br>安全性・快適性<br>メンテナンス性・更新性 | 4.17<br>2.29<br>2.29 | 2.92<br>1.88<br>2.08 |
| ②        | 北エリア<br>(市民プール)            | ゾーニング・動線・利便性<br>安全性・快適性<br>メンテナンス性・更新性 | 4.17<br>2.92<br>1.67 | 3.33<br>1.67<br>1.46 |
| ③        | 南エリア<br>(保健センター)           | ゾーニング・動線・利便性<br>安全性・快適性<br>メンテナンス性・更新性 | 3.75<br>2.29<br>2.29 | 2.08<br>1.46<br>2.08 |
| 3-4      | 防災計画                       | 8.75                                   | 6.25                 |                      |
| 3-5      | 工事計画                       | 1.88                                   | 1.88                 |                      |
| 3-5-1    | 施工品質                       | 1.88                                   | 1.88                 |                      |
| 3-5-2    | 安全計画                       |  |                      |                      |
| 3-6      | 工程計画                       | 1.88                                   | 1.46                 |                      |
| 3-6-1    | 設計・申請工程                    | 1.88                                   | 1.46                 |                      |
| 3-6-2    | 工事                         |  |                      |                      |
| <b>4</b> | <b>民間マネジメント業務に関する事項</b>    | <b>34.57</b>                           | <b>27.50</b>         |                      |
| 4-1      | 民間マネジメント業務体制               | 10.83                                  | 9.17                 |                      |
| 4-2      | 民間マネジメント業務内容               | 23.74                                  | 18.33                |                      |
| 4-2-1    | エリアマネジメント                  | 10.83                                  | 7.50                 |                      |
| 4-2-2    | ブランディング                    | 8.33                                   | 7.50                 |                      |
| 4-2-3    | 広報業務                       | 4.58                                   | 3.33                 |                      |

| 評価項目                     | 太陽G          | 空G           |
|--------------------------|--------------|--------------|
| <b>5 維持管理・運營業務に関する事項</b> | <b>83.55</b> | <b>90.22</b> |
| 5-1 維持管理業務               | 19.17        | 19.17        |
| 5-1-1 維持管理業務体制           | 6.67         | 9.17         |
| 5-1-2 維持管理業務内容           | 12.50        | 10.00        |
| 5-2 運營業務                 | 64.38        | 71.05        |
| 5-2-1 運營業務体制             | 10.00        | 12.50        |
| 5-2-2 運營業務内容             | 54.38        | 58.55        |
| ①全体                      | 18.75        | 22.92        |
| ②総合児童センター運營業務            | 16.88        | 18.75        |
| ③市民プール運營業務               | 18.75        | 16.88        |
| <b>6 民間公共的事業に関する事項</b>   | <b>6.66</b>  | <b>7.91</b>  |
| 6-1 総合児童センター             | 3.33         | 4.58         |
| 6-2 市民プール                | 3.33         | 3.33         |
| <b>7 民間収益事業に関する事項</b>    | <b>47.72</b> | <b>36.88</b> |
| 7-1 全体計画                 | 19.58        | 17.08        |
| 7-1-1 民間収益施設コンセプト        | 14.58        | 12.50        |
| 7-1-2 民間収益施設の経営計画        | 5.00         | 4.58         |
| 7-2 事業内容                 | <b>28.14</b> | <b>19.80</b> |
| 7-2-1 民間収益建物             | 5.42         | 3.75         |
| 7-2-2 広場・オープンスペース        | 12.50        | 6.67         |
| 7-2-3 駐車場                | 1.67         | 2.92         |
| 7-2-4 コワーキングスペース         | 5.42         | 4.58         |
| 7-2-5 診療所                |              |              |
| 7-2-6 防災機能               | 3.13         | 1.88         |
| 加点項目審査の得点                | 378.58       | 344.41       |

### (3) 提案価格審査

応募者2グループの見積価格について、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      | 太陽G             | 空G              |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 提案価格（税抜）  | 5,287,064,476 円 | 5,287,694,038 円 |
| 提案価格審査の得点 | 200.00          | 199.98          |

(4) 総合評価値の算定及び順位の設定

審査委員会は、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太陽Gを1位、次に高い提案を行った空Gを2位し、それぞれの提案を最優秀提案及び次優秀提案に選定した。

【総合評価値 一覧表】

| 審査項目         | 太陽G    | 空G     |
|--------------|--------|--------|
| 加点項目審査の得点 …① | 378.58 | 344.41 |
| 提案価格審査の得点 …② | 200.00 | 199.98 |
| 合計（総合評価値）①+② | 578.58 | 544.39 |

## 第6 審査の講評

### 1 審査委員会が評価した事項

#### ■本事業全体に関する事項

| 評価項目                              | 審査講評  |
|-----------------------------------|---|
| 1-1<br>本事業全体に関する考え方               | 両グループとも、本事業全体に関する考え方について具体的な記載があり、評価できる。<br>特に太陽Gは事業への関わり方に関する具体的な提案があったについて高く評価できる。                                |
| 1-2<br>多世代の快適な生活及び健康を支える場作りに関する提案 | 両グループとも、多世代での利用のための具体的な施策が提案され、評価できる。<br>特に太陽Gは、市民が自己表現を通じて公共サービスの担い手となる環境づくりに関する提案について、具体的且つ現実的な提案があったについて高く評価できる。 |
| 1-3<br>地域の賑わいの創出に関する提案            | 両グループとも、人々の交流を促進する具体的な活動内容や交流促進のための場所が提案され評価できる。<br>特に太陽Gは広場を中心とした賑わいの創出の提案について高く評価できる。                             |
| 1-4<br>コレクティブインパクト・リストの活用に関する提案   | 両グループとも、コレクティブインパクト・リストの活用について、積極的な活用案が示された。<br>特に、太陽Gは各企業の具体的な事業への関わり方が示されていた点について高く評価できる。                         |

#### ■事業の安定性に関する事項

| 評価項目             | 審査講評   |
|------------------|--|
| 2-1<br>実施体制      | 両グループともに、構成企業の豊富な実績について評価した。<br>特に空Gは、リスク回避のための実施体制の工夫を評価した。                           |
| 2-2<br>資金調達・収支計画 | 両グループともに、SPCの長期収支計画の安定化に関する優れた提案があったことを評価した。<br>特に空Gは、十分な資本金額の設定や、SPC経営指標数値が高いことを評価した。 |
| 2-3<br>リスク管理     | 両グループともに、リスク管理、保険の付保等について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは外部の監視機能についての提案を高く評価した。               |

■設計及び建設業務に関する事項

| 評価項目                        |                | 審査講評  |
|-----------------------------|----------------|---|
| 3-1 設計コンセプト・取り組み方針          |                | 両グループとも、設計コンセプト・取り組み方針について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは、機能融合による多彩なアクティビティを誘発するコンセプトについて高く評価した。                  |
| 3-2 土地利用計画                  |                |   |
| 3-2-1 全体                    |                | 両グループとも、土地利用計画（全体）について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは北エリアと南エリアの連続性に配慮した提案を高く評価した。                                |
| 3-2-2 北エリア                  |                | 両グループとも、土地利用計画（北エリア）について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、隣接する学校からのプールへの動線に配慮した提案を評価した。                            |
| 3-2-3 南エリア                  |                | 両グループとも、土地利用計画（南エリア）について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、北エリア施設と南エリア施設間の移動に配慮した提案を評価した。                           |
| 3-3 建築計画・意匠                 |                |   |
| 3-3-1 公共施設の基本要件・基本性能に対する提案  |                |   |
| ① 環境・バリアフリー及びユニバーサルデザインへの配慮 |                | 両グループとも、環境・バリアフリー及びユニバーサルデザインへの配慮について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gはバリアフリーの動線の考え方を高く評価した。                        |
| ② デザインコンセプト                 |                | 両グループとも、デザインコンセプトについて具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは、公共施設と民間収益施設を融合したデザインを評価した。                                   |
| ③ 外構・サイン                    |                | 両グループとも、外構・デザインについて具体的且つ詳細な提案が示された。<br>太陽Gは、3つの広場と建物との一体的な利用を評価した。<br>空Gは、道路沿いの連続するオープンスペースとその活用を評価した。      |
| ④ 構造計画                      |                | 両グループとも、構造計画について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは、民間収益施設も公共施設と同等の耐震性を確保していることを評価した。                                 |
| 3-3-2 エリア内計画                |                |   |
| (総合児童センター)                  | ① ゾーニング・動線・利便性 | 両グループとも、北エリア（総合児童センター）のゾーニング・動線・利便性について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、プレーパーク、ストリートパーク、キッズルームの連続性に関する提案について評価した。 |
|                             | 安全性・快適性        | 両グループとも、北エリア（総合児童センター）の安全性・快適性について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、幅広い内容の提案について評価した。                              |

| 評価項目                  |  | 審査講評  |
|-----------------------|--|---|
|                       | メンテナンス性・更新性  | 両グループとも、北エリア（総合児童センター）のメンテナンス性・更新性について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは、幅広い内容の提案について評価した。                      |
| ②<br>北エリア<br>（市民プール）  | ゾーニング・動線・利便性   | 両グループとも、北エリア（市民プール）のゾーニング・動線・利便性について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは、独立した学校専用の出入口を設けているを高く評価した。               |
|                       | 安全性・快適性  | 両グループとも、北エリア（市民プール）の安全性・快適性について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは、幅広い内容の提案について評価した。                             |
|                       | メンテナンス性・更新性  | 両グループとも、北エリア（市民プール）のメンテナンス性・更新性について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは、幅広い内容の提案について評価した。                         |
| ③<br>南エリア<br>（保健センター） | ゾーニング・動線・利便性   | 両グループとも、北エリア（保健センター）のゾーニング・動線・利便性について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは、3層構造として、上層に行くにつれプライバシーレベルを上げていることを評価した。 |
|                       | 安全性・快適性  | 両グループとも、北エリア（保健センター）の安全性・快適性について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは、より多くの待合スペースを確保していることを評価した。                   |
|                       | メンテナンス性・更新性  | 両グループとも、北エリア（保健センター）のメンテナンス性・更新性について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは、幅広い内容の提案について評価した。                        |
| 3-4 防災計画              |  | 両グループとも、防災計画について具体的且つ詳細な提案が示された。特に太陽Gは自主的かつ具体的な提案について高く評価した。  |
| 3-5 工事計画              |  |   |
| 3-5-1 施工品質            | 両グループとも、施工品質・安全計画について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>太陽Gは、周辺環境に対する影響への配慮や、作業所内外におけるリスク対策を評価した。<br>空Gは、プール施工に対する知見や、通学路への安全対策に対する提案内容を評価した。 |   |
| 3-5-2 安全計画            |  |   |
| 3-6 工程計画              |  |   |
| 3-6-1 設計・申請工程         | 両グループとも、設計・申請工程及び工事について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、北エリアの施設の余裕をもった設計スケジュールについて高く評価した。  |   |
| 3-6-2 工事              |  |   |

■民間マネジメント業務に関する事項

| 評価項目             | 審査講評  |
|------------------|---|
| 4-1 民間マネジメント業務体制 | 両グループとも、民間マネジメント業務体制について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは対話を促すための施策の提案について高く評価した。              |
| 4-2 民間マネジメント業務内容 |   |
| 4-2-1 エリアマネジメント  | 両グループとも、エリアマネジメントについて具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gはエリアマネジメントに対する考え方を高く評価した。                 |
| 4-2-2 ブランディング    | 両グループとも、ブランディングについて具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは現実的な提案がされていることを高く評価した。                     |
| 4-2-3 広報業務       | 両グループとも、広報業務について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは地元市民によって組織される広報部の創設等の和光市ならではの提案がされていることを評価した。 |

■維持管理・運営業務に関する事項

| 評価項目           | 審査講評   |
|----------------|--|
| 5-1 維持管理業務     |  |
| 5-1-1 維持管理業務体制 | 両グループとも、維持管理運営業務体制について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは効率的な維持管理体制の提案について評価した。                |
| 5-1-2 維持管理業務内容 | 両グループとも、維持管理運営業務内容について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは複合施設内の総合調整をスムーズに行う提案について評価した。        |
| 5-2 運営業務       |  |
| 5-2-1 運営業務体制   | 両グループとも、運営業務体制について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは複合施設運営協議会・部会を含めた具体的な運営体制の提案について評価した。      |
| 5-2-2 運営業務内容   |  |
| ① 全体           | 両グループとも、運営業務内容全体について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは複合施設運営協議会や部会の開催についての具体的な提案について評価した。     |
| ② 総合児童センター運営業務 | 両グループとも、総合児童センター運営業務について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gはネウボラ事業等の和光市の取組みを深く理解した提案であることを評価した。 |

| 評価項目        | 審査講評  |
|-------------|---|
| ③ 市民プール運営業務 | 両グループとも、市民プール運営業務について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、市民参加についての具体的かつ現実的な提案について評価した。 |

■民間公共的事業に関する事項

| 評価項目            | 審査講評  |
|-----------------|---|
| 6-1<br>総合児童センター | 両グループとも、総合児童センター民間公共的事業について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは幅広い内容の提案について高く評価した。                                   |
| 6-2<br>市民プール    | 両グループとも、市民プール運営業務について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>太陽Gは送迎バスの運行の提案について評価された。<br>空Gは総合体育館等と連携した水泳以外のプログラムの提案について評価した。 |

■民間収益事業に関する事項

| 評価項目                 | 審査講評  |
|----------------------|---|
| 7-1 全体計画             |   |
| 7-1-1<br>民間収益施設コンセプト | 両グループとも、民間収益施設コンセプトについて具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、多様な利用者を想定したコンセプトについて高く評価した。           |
| 7-1-2<br>民間収益施設の経営計画 | 両グループとも、民間収益施設の経営計画について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは民間収益事業者撤退時の対応についての具体的な提案について高く評価した。    |
| 7-2 事業内容             |   |
| 7-2-1<br>民間収益建物      | 両グループとも、民間収益建物について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは利用者数の想定等の具体的な提案について高く評価した。                  |
| 7-2-2<br>広場・オープンスペース | 両グループとも、広場・オープンスペースについて具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは、多世代の利用を想定した広場・オープンスペースのあり方について高く評価した。 |
| 7-2-3<br>駐車場         | 両グループとも、駐車場について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に空Gは混雑時の滞留を踏まえた提案について評価した。                          |
| 7-2-4<br>コワーキングスペース  | 両グループとも、コワーキングスペース・診療所について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは南エリアとの連携・調整に配慮した診療所の計画について高く評価した。   |
| 7-2-5<br>診療所         |   |
| 7-2-6<br>防災機能        | 両グループとも、防災機能について具体的且つ詳細な提案が示された。<br>特に太陽Gは民間収益施設の性質を生かした実績のある防災機能の提案について高く評価した。         |

## 2 審査の総評

本事業は、複合施設の設計・建設及び維持管理・運営を行うことを目的とし、民間事業者に設計・建設及び維持管理・運営を一括かつ長期的に実施させることにより、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ものである。このようなPFI方式の常套句のほかに、本事業には意欲的な仕組みが2点あった。1点目はNPO、市民団体、市内事業者等のより意欲的な参加を求める「コレクティブインパクト・リスト」である。2点目は公共施設の建替えと民間収益施設がもたらすにぎわいを、事業対象エリア内だけにとどまらず周辺エリアにも波及させることを目的とした「エリア・マネジメント」を業務内容に盛り込んだことである。

今回、多くの企業から関心が寄せられた中で、最終的に4グループから参加表明があり、2グループから提案書の提出があった。いずれ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素晴らしい提案であった。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、優先交渉権者選定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社を代表企業とするグループ（以下、「ユニ・アジアグループ」という）からの提案を最優秀提案に、スターツコーポレーション株式会社を代表企業とするグループ（スターツグループ）からの提案を次点優秀提案として選定した。

今後、ユニ・アジアグループ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、市の要求事項のみならず、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、ユニ・アジアグループに対しては、次の事項に留意して事業を実施されることを望む。

- ・ 本事業の理念・コンセプトについて、コンソーシアム内においてより深い共有をおこなうこと。
- ・ 和光市の魅力、面白さ、可能性、独自性に対するこだわりを深める事業推進に努めること。
- ・ 提案内容で示されたコレクティブインパクト・リストの活用を着実に実行するとともに、その趣旨を十分踏まえ推進していくこと。
- ・ 3つのパーク、特にストリートパークにおいて様々な世代が集える賑わいを創出すること。
- ・ 駐車場の安全対策及び路上における滞留防止対策を適切に実施すること。

本事業は行政だけでも、民間事業者だけでも、市民だけでも成立しえないものである。実績からすればスターツグループの提案に安定性の高さを見てとれるが、視点を変えると、世代及び階層間の連携を民間が行うことは必ずしも容易ではないと考えているように思われた。

一方、ユニ・アジアグループの提案は、目指すべき社会の姿に対して、不確定な要素が多く、これから手探りでやっていく、まずは集まりやすい場を作る、あるいはゆるく

始めるという発言があったことは、難しい課題に向き合うという覚悟と、その覚悟が現実的である点を評価した。また、この不確定要素への対応には、市がしっかり役割を果たす必要がある。

これからは、ユニ・アジアグループの提案を踏まえ、和光市が民間収益施設を含めて本施設全体をしっかりと使い切る工夫をし、よきパートナーとしてまちの発展に寄与するよう、官民間わず連携してより良い事業としていくことを希求する。