室蘭市生涯学習センター整備運営事業

選定結果及び審査講評

平成２８年９月３０日

室蘭市生涯学習センター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. 選定フロー 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. 資格審査 5
3.2. 提案審査 5
3.2.1. 基礎審査 5
3.2.2. 総合審査 5
3.3. 総合評価 7
4. 総評 8
4.1. 提案内容に関する講評 8
4.2. 総評 11

1. 選定委員会

1.1. 選定委員会設置目的

室蘭市生涯学習センターについて、民間活力を活用した整備を実施するにあたり、整備事業者の選定を適正に行うため、室蘭市生涯学習センター整備事業者選定委員会（以下、選定委員会という。）を設置し、以下の委員により選定した。

1.2. 審査体制

委員の構成は、以下のとおり

	所属団体・職名等	氏名
委員長	-	- (※2)
副委員長 (委員長代行)	室蘭市副市長	小泉　賢一
委　員	室蘭工業大学くらし環境系領域環境建築学ユニット准教授	真境名　達哉
委　員	株式会社日本政策投資銀行北海道支店次長	菊池　洋紀
委　員	室蘭市教育委員会教育長	國枝　　信 (※1)
委　員	室蘭市教育委員会教育部長	杉本　久佐男
委　員	室蘭市企画財政部長	和野　泰始
委　員	室蘭市都市建設部長	松本　隆

※１：平成 28 年 4 月 1 日付　前教育長山田進氏の退任に伴い就任

※２：平成 28 年 7 月 29 日付　辞任

同日開催の第 4 回事業者選定委員会は、悪天候による JR 不通のため、委員長欠席での開催となったが、会議の途中経過において委員長より、「プレゼンテーション後に発生した評価の変動に対しては、結果責任を負えないため委員を辞任する。」旨の電話申し出があり、委員会としてこれを承認した。

2. 審査方法

2.1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行った。

選定委員会は、「室蘭市生涯学習センター整備運営事業　事業者選定基準（以下、「事業者選定基準」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。

また、審査は以下の方法で行った。

- 採点は選定委員会の合議とした。
- 応募者については、実名審査とした。

2.2. 選定フロー

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。

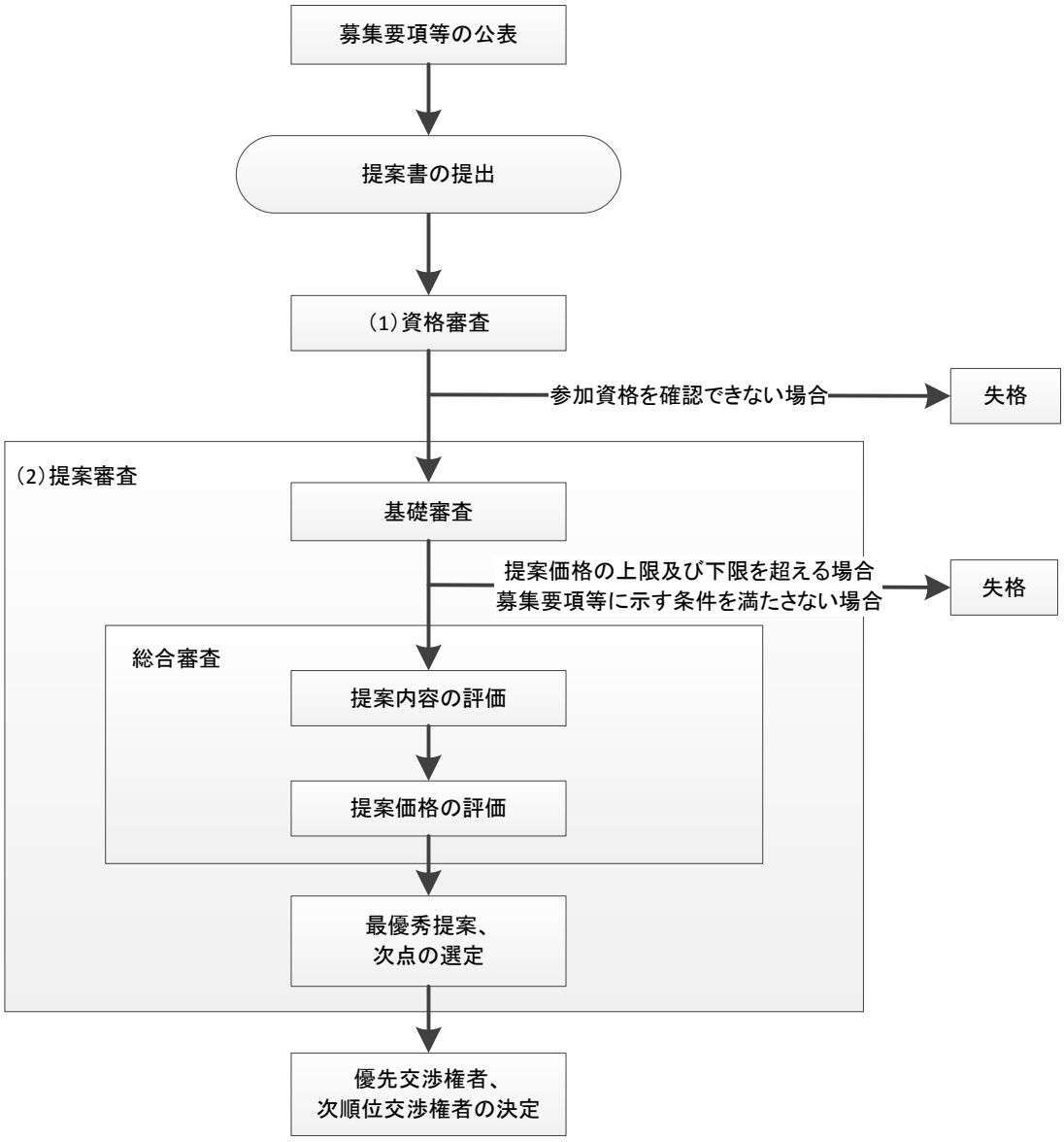

図１　選定フロー

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１　事業者募集に係るスケジュール

日　程	内　容
平成 27 年 12 月 14 日	実施方針の公表
平成 27 年 12 月 21 日、22 日	直接対話１回目の実施
平成 27 年 12 月 25 日	実施方針等説明会の開催
平成 28 年 1 月 15 日	実施方針等に関する質問及び意見の受付、回答
平成 28 年 4 月 12 日	募集要項等の公表
平成 28 年 4 月 20 日	募集要項等説明会の開催
平成 28 年 4 月 25 日、26 日	直接対話２回目の実施
平成 28 年 5 月 18 日	募集要項等に関する質問の受付、回答
平成 28 年 6 月 30 日	企画提案書受付

2.4. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び内容は、以下のとおりである。

表２　選定委員会の開催日及び協議内容

回	開　催　日	協議内容
第 1 回	平成 27 年 11 月 10 日（火）	・事業者選定委員会について ・実施方針について ・その他
第 2 回	平成 28 年 2 月 22 日（月）	・経過等について ・事業者選定基準について ・その他
第 3 回	平成 28 年 7 月 15 日（金）	・経過等について ・応募者の確認、資格審査・提案審査（基礎審査）結果について ・審査方法について ・提案内容について ・第４回選定委員会について
第 4 回	平成 28 年 7 月 29 日（金）	・各委員の事前採点集計結果に関する協議及びプレゼンテーション進行の確認 ・プレゼンテーション ・採点修正及び評価に関する協議、最優秀提案の選定 ・審査講評

2.5. 応募者

平成 28 年 4 月 12 日に募集要項等を公表し、平成 28 年 6 月 30 日に企画提案書等を受け付けたところ、2 グループから応募があった。

表 3　応募者一覧

応募グループ 代表企業	日興美装工業株式会社（以下、「日興美装工業グループ」と表記）	A グループ
設計企業	株式会社岩見田・設計	―
建設企業	藤川建設株式会社 株式会社内池建設 大内建設株式会社	―
維持管理企業	株式会社日鉄コミュニティ	―
運営企業 （図書機能）	株式会社図書館流通センター	―
運営企業 （子育て機能）	株式会社こどもクラブ	―
運営企業 （市民活動推進機能）	室蘭 NPO 支援センター	―
運営企業 （貸館機能）	日興美装工業株式会社	―
付帯事業実施企業	ルートインジャパン株式会社	―

※優先交渉権者に選定されたグループのみ構成企業名を示す。

3. 審査結果

3.1. 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要件、構成員の制限について、要件を満たしていることを確認した。

3.2. 提案審査

3.2.1. 基礎審査

各応募者が提出した提案価格（「公共施設整備運営費」及び「付帯事業における土地購入費及び地代総額」）は、市が提示する提案価格の上限及び下限を満たしていることを確認した。

3.2.2. 総合審査

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

（1）提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準に示す「評価項目及び配点」に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。採点結果及び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 4　提案内容の評価結果

評価項目	配点	日興美装工業グループ	A グループ
1）事業計画に関する事項	6 点	3.94 点	3.95 点
2）設計・建設に関する事項	30 点	19.21 点	21.49 点
3）総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項	34 点	23.56 点	22.79 点
4）地域経済への配慮・貢献	10 点	8.29 点	6.00 点
5）付帯事業に関する事項	20 点	13.15 点	14.57 点
提案内容の得点合計	100 点	68.15 点	68.80 点

（2）提案価格の評価

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 5 提案価格の審査項目及び配点

審査項目（評価の視点）	配点	評価方法
①本施設整備運営費 （サービス対価）（円）	**20 点**	$20\text{点} \times \frac{\text{最低提案評価額}}{\text{提案評価額}}$
②付帯事業における土地購入費 及び地代総額の合計（円）	**10 点**	$10\text{点} \times \frac{\text{提案評価額}}{\text{最高提案評価額}}$

表 6 提案価格及び点数（①本施設整備運営費）

応募グループ		日興美装工業グループ	Aグループ
提案価格		3,372,504,800 円	3,391,033,800 円
	提案書 記載箇所	※様式 9-3（提案価格総括表） サービス対価合計より	※様式 9-3（提案価格総括表） サービス対価合計より
配点		**20.00 点**	**19.89 点**
備考		提案された価格のうち最も低い評価額	

表 7 提案価格及び点数（②付帯事業における土地購入費及び地代総額の合計）

応募グループ		日興美装工業グループ	Aグループ
提案価格		113,752,800 円	82,120,632 円
	提案書 記載箇所	※様式 9-3（提案価格総括表） 付帯事業における土地購入費及び地代総額合計より	※様式 9-3（提案価格総括表） 付帯事業における土地購入費及び地代総額合計より
配点		**10.00 点**	**7.22 点**
備考		提案された価格のうち最も高い評価額	

上記の「提案価格の審査」結果より価格審査点を、以下のとおり確認した。

- 日興美装工業グループ：「30.00 点」
- Aグループ：「27.11 点」

3.3. 総合評価

提案内容の評価結果及び、提案価格の評価結果を踏まえ、総合審査を行った結果は、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	日興美装工業グループ	Ａグループ
提案内容の審査点数＋提案価格の審査点数	１３０点	98.15 点	95.91 点

以上の結果、

- 日興美装工業グループの提案を「最優秀提案」

  Ａグループの提案を「次点」　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
＜日興美装工業グループ＞ ・「定住や交流人口の増加など市の活性化に資する機能」を踏まえた事業コンセプトの提案が評価できた。 ・導入する各機能に対して、それぞれ維持管理・運営実績のある企業により事業実施体制が構築されている点が評価できた。 ＜Ａグループ＞ ・「多世代の交流拠点」「西いぶり圏域の広域交流拠点」を踏まえた事業コンセプトの提案が評価できた。 ・生涯学習センター及び余剰地活用事業の運営企業が同一であるため、効率的な運営が期待できる一方、余剰地活用事業の運営状況が生涯学習センターの運営に影響を及ぼす懸念がある。

(2)設計・建設に関する事項

評 価・指 摘 事 項
＜日興美装工業グループ＞ ・生涯学習センターと余剰地活用事業が切り離された提案となっており、建物としての「生涯学習センター」と「ホテル」の親和性が見られない点は課題である。 ・周辺環境に対して、住宅地側に緑地等による空間の繋がりを提案している点は評価できた。 ・諸室計画において、個々の機能が各諸室内で完結するよう設計熟度の高い計画がなされており、多様な世代の利用に配慮している点は評価できた。 ・ただし、各機能における外部空間との連続性や余剰地を含めた全体としての統一感、デザイン性に工夫が必要な点が見受けられた。 ＜Ａグループ＞ ・敷地全体の活用を踏まえた民間施設の機能提案や、生涯学習センター及び民間施設の施設内外の空間の一体感・統一感、将来的な空間の可変性が確保されている点が評価できた。 ・デザインワークショップの提案を含む今後の設計協議等を踏まえ、より良い施設計画になる要素を備えている点は評価できた。 ・諸室計画において、生涯学習センター全体に対して「静的空間」及び「動的空間」のメリハリをつけた多様な空間が提案されている点は評価できた。 ・施工計画では、生涯学習センターの供用開始を要求水準より 2 ヵ月早める提案となっている点が評価できた。

（3）総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項

評 価・指 摘 事 項
＜日興美装工業グループ＞ ・図書機能を中心に各機能の運営業務において豊富な業務実績のある企業が参画しており、明確なスタッフ配置によってサービス水準の維持・向上が期待できる提案だった。 ・一体の施設としての一元的サービスの提供体制の構築を課題として認識しており、各機能の連携姿勢が示された。 ・図書機能や子育て機能では専門性の高い運営方針が提案されているほか、子育て機能における年間パスポートや団体料金の設定についても具体的な提案がなされているなど、市民の利便性を考慮した点は評価できた。 ・維持管理業務では、独自の保守管理システム活用や多世代利用に配慮した衛生管理など具体的な提案がなされていた。 ・カフェ機能について、「自動販売機」を基本とした「場の提供」のみの提案となっている点は、賑わい、憩いの創出という点では物足りない提案であった。 ＜Ａグループ＞ ・人員体制における「マルチタスク化」は評価できるが、各機能の運営業務について人員や専門性が不足している部分が見受けられた。 ・図書機能や子育て機能、カフェ機能などと連携したオープンな空間づくりを目指す運営の考え方は評価できた。 ・各機能独自の事業のほか、余剰地活用事業と一体となった事業実施の提案については評価できたが、利用人数向上に向けた実績やノウハウを本施設にどのように反映させるか、具体性に欠けていた。 ・生涯学習センター内の多目的フリースペースに隣接した位置にカフェ（運営者が飲み物・軽食等を提供、一部自動販売機も設置）を設置する提案は評価できた。

（4）地域経済への配慮・貢献

評 価・指 摘 事 項
＜日興美装工業グループ＞ ・各業務において市内企業が多数活用されており、特に建設業務において市内企業を中心に提案がなされている点は評価できた。 また、余剰地活用事業においても、市内企業を優先して活用する点も評価できた。 ＜Ａグループ＞ ・設計・建設業務や維持管理業務において市内企業を活用する提案となっていたほか、関心表明書を提出している点は評価できるが、建設業務における市内企業への配慮が少し不足していた。

（5）付帯事業に関する事項

評 価・指 摘 事 項
＜日興美装工業グループ＞ ・本施設との相乗効果や連携性の希薄さ、施設のデザイン性、外構と建物の空間的連続性、動線等、事業対象地内全体の一体感などが不足しているほか、周辺の日照環境への配慮が課題として残った。 ・移住促進に向けたお試し住宅として長期滞在型の客室を配置する点や、交流人口の拡大・雇用創出といった市全体への経済波及効果という点は評価できた。 ・駐車場動線において、混雑時の配慮が成された計画は評価できるが、周辺の路上駐車等への配慮が若干不足している。 ＜Ａグループ＞ ・事業目的を踏まえ、本施設を補完する民間施設（プール・アリーナ）として、相乗効果や連携事業が期待できる点や、本施設と一体となった土地利用やデザイン性などは評価できた。 ・小学校でのプール利用や高齢者向け無料体験会など、地域住民が利用しやすい事業展開に関する提案は評価できた。 ・市内全域における類似施設の立地状況や利用状況等を踏まえると、将来的なプールの事業性について具体性に欠ける点があった。 ・本施設専用駐車場のほか、月極め駐車場を設けるなど、周辺状況を踏まえた提案は評価できた。

4.2. 総評

選定委員会は、先に公表した選定基準に基づき厳正かつ公正な審査を行い、日興美装工業グループを最優秀提案者として選定した。

募集要項の公表から企画提案書の受付まで、直接対話や質問回答の実施を含め、日程が厳しい中、２つのグループから応募をいただいたが、いずれも、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誠意が十分伝わってくる内容であった。

なお、本事業は、室蘭市生涯学習センター（以下、「本施設」）の整備運営事業に加え、民間の独立採算事業である付帯事業の一括提案を求めるものであり、評価の視点が多岐に渡ることから、審査の過程においては、各委員の専門性や重視する視点の相違により評価が分かれる傾向が見られた。

特に事業者プレゼンテーション後の再評価において、その傾向が顕著に現れており、管理運営体制については、市内部選出委員が、豊富な実績を有する専門業者を各機能ごとに配置する日興美装工業グループの提案を高く評価したのに対し、有識者委員は標準的評価に留まっており、また、地域経済への配慮・貢献や付帯事業については、市内部選出委員が、交流人口の拡大や雇用創出等、市全体の経済波及効果が期待できる日興美装工業グループの提案を高く評価したのに対し、有識者委員は、まちづくり協議会等における市民意見を踏まえて策定した基本計画の理念がより強く反映されており、事業コンセプトの具現性や本施設と付帯事業施設の親和性が高いＡグループの提案を高く評価するなど、市内部選出委員と有識者委員の評価が大きく分かれる結果となった。

このため、本施設の整備運営事業と付帯事業に関する提案内容については、選定委員会内における評価や理解の共通化が大変難しいものとなったが、最終的に、提案価格との総合的評価により、日興美装工業グループを最優秀提案者に選定している。

今回、選定された日興美装工業グループの提案においては、豊富な実績に基づく本施設の維持管理・運営業務体制や、建設業務をはじめとする各業務における市内企業の活用など、地域経済への配慮・貢献の面が優れている一方で、余剰地活用事業であるホテル施設と本施設との連携性や相乗効果が見出しにくい点が課題としてあげられる。

この点については、定期借地権方式による公有地活用事業であることを十分認識し、市民に対する直接的かつ具体的な効果等が得られるよう更なる検討を進めることをお願いしたい。

また、本審査講評における他の指摘事項についても、市と十分な協議を行い、より良い整備運営計画としていただくとともに、提案に基づく事業の確実な実施により、本事業の目的である「世代や分野を超えた様々な人が集まり出会う多世代の交流拠点づくり」の実現に注力していただくことを強く期待する。

最後に、選定委員会としては、提案書作成にあたっての熱意、努力を高く評価しており、各応募グループの構成企業の皆様には、重ねて感謝申し上げる次第である。

とりわけ、「日興美装工業グループ」においては、各業務における豊富な実績の活用及び市内企業との連携により「多世代交流の促進」に寄与する交流拠点の整備・運営に対して、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お願いする。