

金谷地区生活交流拠点整備運営事業
審査講評

令和3年8月6日

島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業に係る
事業者選定プロポーザル審査委員会

目 次

1. 審査審査会の体制.....	3
2. 審査委員会の開催経緯.....	3
3. 審査の手順.....	3
4. 審査の結果.....	4
(1) 参加資格審査.....	4
(2) 基礎審査.....	5
(3) 加点項目審査.....	5
(4) 審査結果.....	9
5. 審査講評.....	10
(1) 各審査項目の講評.....	10
(2) 総評.....	11

1. 審査審査会の体制

市は、本事業を実施する民間事業者の審査、選定等を行うため「島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業庁内検討委員会」（以下「庁内委員会」という。）を、民間事業者の選定等についての審議及び審査を行うため「島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業に係る事業者選定プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員会の構成員は、以下のとおり。

氏名	区分	所属・役職
寒竹 伸一	委員長	静岡文化芸術大学 副学長
鈴木 善彦	委員	(元) 静岡県教育長
土屋 厚子	委員	公立大学法人静岡社会健康医学大学院大学 研究アドバイザー
飯倉 清太	委員	特定非営利活動法人 NPOサブライズ 代表理事
堀江 良則	委員	オンワード経営研究所 代表
萬屋 正	副委員長	島田市副市長

2. 審査委員会の開催経緯

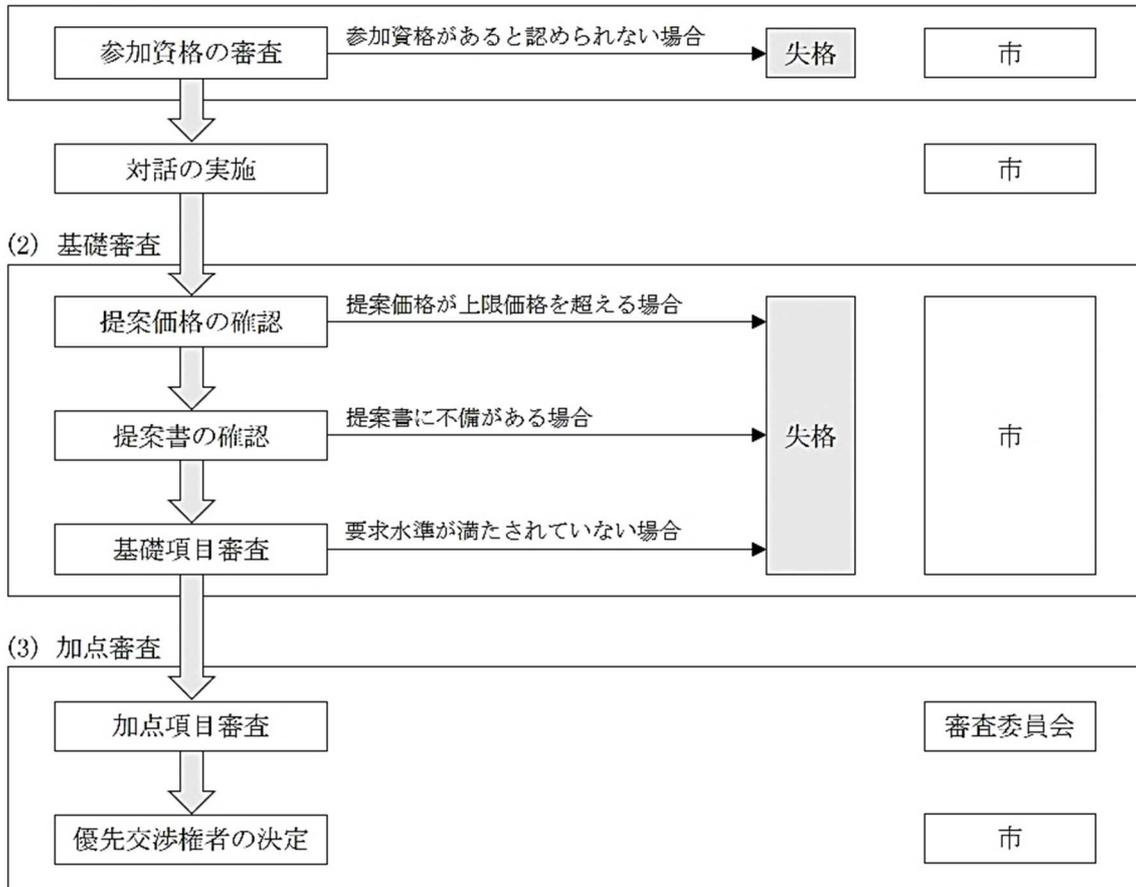
以下のとおり、審査委員会を開催した。

日程	内容
令和3年7月20日	第1回審査委員会（提案審査の論点等の協議）
	第2回審査委員会（事業者へのヒアリング内容を踏まえ最優秀提案の選定）

3. 審査の手順

本事業における優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施した。なお、図中右側の囲みの「市」又は「審査委員会」は、手続の実施者を示すものである。

(1) 参加資格審査



4. 審査の結果

(1) 参加資格審査

次のとおり1者から参加表明書の提出があった。参加資格確認申請書等の書類に基づき、応募者の構成、参加資格などの適否について島田市において審査した結果、提出のあった1者が参加資格要件を満たしているという報告を島田市から受けた。

グループ名	大和リース(株) (A社)
代表企業	大和リース株式会社 静岡支店
構成企業	大河原建設株式会社
協力企業	株式会社エー・アンド・エー総合設計
	静岡ビル保善株式会社
	シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社 中部支店静岡営業所

(2) 基礎審査

参加資格審査の通過者1者から提案書の提出があった。提案価格が上限価格を超えていないか、提案書に不備がないか、及び要求水準が満たされているかについて島田市において審査した結果、提出のあった1者が基礎審査を通過したという報告を島田市から受けた。

(3) 加点項目審査

応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答の実施内容を踏まえ第2回審査委員会を開催し、審査会が、以下に示す加点項目審査の配点及び提案価格以外に関する審査項目の得点化方法に応じて得点を付与し、加点項目審査を行った。

加点項目審査における大項目別の配点

審査項目（大項目）	配点
提案価格以外に関する審査項目	270点
(1) 事業計画	50点
(2) 整備計画	95点
(3) 維持管理計画	30点
(4) 運営計画	95点
提案価格	30点
合計	300点

提案価格以外に関する審査項目

項目		配点	審査の視点
(1) 事業計画	①コンセプト及び基本方針	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の特徴及び重要性を理解した上で、事業目的等を踏まえた魅力のある基本方針及びコンセプトとなっているか。 ・ 他の提案項目と整合が取れているか。
	②実施体制、モニタリング	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の安定的かつ円滑な推進に資する実施体制が構築されているか。 ・ 各業務における役割分担及び実施責任が構成企業、協力企業等、SPCに関わる企業において、明確になっているか。 ・ 各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制及び方法が明確になっているか。 ・ 各業務の遂行に適した能力及び経験を有する企業が当該業務を実施しているか。 ・ 事業を遂行するための十分な経験、ノウハウを有した人材が配置されているか。 ・ 島田市を本事業を推進するパートナーと捉え、そのパートナーを支えるための体制が構築されているか。 ・ 緊急時等において、利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制（市・SPC等の連絡窓口や具体的なバックアップ体制）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 事業の安定的かつ円滑な推進に資する、セルフモニタリングの方法・内容が提案されており、その効果に期待ができるか。
	③資金調達計画及び収支計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体性と実現性が備わった資金調達計画となっているか。 ・ 利用料金収入等の事業収入の算定根拠が明確となっているか。 ・ 不測の資金需要に対する有効な対応策が、具体的に示されているか。
	④リスク分担	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の安定的な進捗に影響を与える可能性のあるリスクが認識されているか。 ・ 当該リスクを顕在化させないためのリスク対応策（保険の付保等を含む。）及び顕在化した場合の対応について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。
	⑤地域への貢献	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域経済への貢献策について、具体的かつ有効な提案がなされているか。 ・ 地域の企業や人材の育成・活用について具体的で、より積極的な提案がなされているか。 ・ その他具体的かつ優れた提案がなされているか。

項目		配点	審査の視点
(2) 整備計画	①全体計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプト及び基本方針の実現に寄与する、優れたデザイン及び配置計画が提案されているか。 ・整備対象地の周辺の施設とも密接に連携した回遊性の高い提案がなされているか。 ・各施設の連携・相乗効果発揮の観点から、各施設間のスムーズな往来や機能的なつながりが考慮された計画が提案されているか。 ・合理的で維持管理のしやすい構造・設備計画が提案されているか。 ・効果的でバランスの良い木材利用が提案されているか。 ・全体にわたってユニバーサルデザインに留意し、全ての利用者及び職員が安全かつ快適に利用できる計画となっているか。
	②整備体制、整備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・経験豊富な技術者の配置が確実に見込め、施設整備が円滑に進捗可能な体制となっているか。 ・施設整備の進捗上、重要となるポイントが識別されたうえで、定められた期日までに確実に竣工が可能なスケジュールとなっているか。 ・施工管理や使用する材料の選定など、品質に対する徹底や工夫が提案されているか。 ・施工中の安全確保や近隣に与える影響を最小限に抑えるための十分な配慮や対策が提案されているか。
	③市役所支所の整備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者と職員のエリアを区分して、スムーズな動線による使いやすい空間構成となっているか。 ・利用者・職員双方にとって機能的で利便性の高い計画となっているか。 ・業務スペースは、整形で使いやすく、待合ロビーとのつながりを十分考慮した計画となっているか。
	④地域包括支援センターの整備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者と職員のエリアを区分して、スムーズな動線による使いやすい空間構成となっているか。 ・利用者・職員双方にとって機能的で利便性の高い計画となっているか。 ・集会室は、多目的な利用を想定した空間・設備が十分考慮されるとともに、多数の利用者が外部とスムーズにアクセスできる動線計画となっているか。
	⑤住民健診施設の整備計画	10点	<ul style="list-style-type: none"> ・診断の流れを考慮した分かりやすく使いやすい空間構成となっているか。 ・健診スペースは、多目的な利用を想定した空間・設備が十分考慮されているか。 ・検診車ガレージは、道路及び住民健診施設屋内とスムーズにアクセスできる動線計画となっているか。
	⑥多目的スペースの整備計画	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者が気軽に利用できる空間や設備が十分考慮されているか。 ・SC醸成・向上業務の推進に寄与する、独創的で魅力的な提案がなされているか。
	⑦子育て支援施設の整備	5点	<ul style="list-style-type: none"> ・生活交流拠点内の他施設や屋外との関係性が十分考慮されているか。

項目		配点	審査の視点
	計画		・多世代交流の促進に寄与する、独創的で魅力的な提案がなされているか。
	⑧三代島1号公園の整備計画	10点	・現況にとらわれることなく、景観的にも機能的にも魅力あるオープンスペースとなるよう、独創的で魅力的な提案がなされているか。
	⑨外構及び駐車場等の整備計画	5点	・安全性及び利用者の利便性に資する工夫が提案されているか。 ・快適で管理しやすい外構空間とするための工夫が提案されているか。
	⑩金谷防災センターの改修計画	5点	・利便性やスムーズな動線等、新施設との関係性を十分考慮した配置機能の選定、及び合理的な改修方法が提案されているか。
	⑫周辺環境・地球環境への配慮	5点	・規模・配置・形状等、周辺環境に配慮した計画となっているか。 ・環境負荷の低減に資する効果的な提案がなされているか。

項目		配点	審査の視点
(3) 維持管理計画	①維持管理方針、維持管理体制	15点	・コンセプト及び基本方針の実現に寄与する維持管理方針が提案されているか。 ・施設の特性や利用状況を踏まえた維持管理業務（修繕業務を除く。）の内容、頻度等について、具体的な提案がなされているか。 ・新施設等、周辺既存施設及び外構を常に美しく、かつ衛生的に保ち、利用者が心地よく利用できるための方策が提案されているか。
	②修繕計画	15点	・施設を良好な状態に保つための経常修繕の計画が、合理的かつ具体的に提案されているか。 ・大規模修繕抑制に資する各種対策が、具体的に提案されているか。 ・長期修繕計画の作成について、大規模修繕の内容と発生時期を検討するための考え方が、合理的かつ具体的に示されているか。

項目		配点	審査の視点
(4) 運営計画	①運営方針、運営体制	30点	・コンセプト及び基本方針の実現に寄与する運営方針が提案されているか。 ・コンセプト及び基本方針の実現に寄与する十分な体制が構築されているか。 ・公益的施設であることを念頭においた運営の考え方が示されているか。 ・施設利用者の利便性向上に資する方策が具体的かつ妥当か。 ・合理的かつ効率的に運営する考え方が示されているか。

項目		配点	審査の視点
			<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、施設利用者の健康を確保するための方策が具体的かつ妥当か。 ・ 省資源及び省エネルギーに資する方策が具体的かつ妥当か。 ・ ライフサイクルコストの削減に資する方策が具体的かつ妥当か。 ・ 環境負荷を低減し、環境汚染等の予防に資する方策が具体的かつ妥当か。
	②施設運營業務	15点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸館業務について、利用者の利便性向上に資する工夫が提案されているか。 ・ 広報業務について、集客力の向上に資する工夫が具体的に示されているか。 ・ 自主事業の実施等、施設の稼働率向上に寄与する各種利用促進方策が、積極的かつ具体的に提案されているか。
	③ SC 醸成・向上業務	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業において目指すSC醸成・向上業務の視点及び方向性を十分に理解しているか。 ・ SC醸成・向上に資する方策が具体的かつ妥当か。 ・ SC醸成・向上に資する方策が独創的かつ魅力的か。 ・ SC醸成・向上にとって有効でチャレンジングな成果指標が提案されているか。 ・ 十分な体制を構築する、PDCAサイクルを回す等、成果指標を達成するための計画の実現性が高いか。 ・ 成果指標を達成できなかった場合における対応が妥当か。

提案価格以外に関する審査項目の得点化方法

判断基準	評価	得点化方法
当該審査項目について優れている点が多く見受けられる	A	配点×1.00
当該審査項目について優れている点が見受けられる	B	配点×0.60
当該審査項目について優れている点やや見受けられる	C	配点×0.30
当該審査項目について優れている点認められない	D	配点×0.00

(4) 審査結果

審査結果は次のとおり。

審査項目（大項目）	A社	配点
提案価格以外に関する審査項目	159.3点	270点
（1）事業計画	27.3点	50点
（2）整備計画	50.7点	95点
（3）維持管理計画	21.0点	30点
（4）運営計画	60.3点	95点

5. 審査講評

(1) 各審査項目の講評

① 事業計画

- 提案されている内容については、概ね本事業の趣旨に沿った内容であり、要求水準を満たす提案内容であった。
- 今後、事業の開始に向けて市民の健康づくりや若者へのアプローチ等についても更なる積極的な提案を期待する。

② 整備計画

- 歩道や庇を設けた施設南側をいかに魅力化するかが重要である。設計時に施設計画を精査し、庇の伸ばし方や多様性のある南面の整備、可能であれば公園の配置を含めた再検討を期待する。
- 周辺施設の色合いを考慮した外壁色の選定、敷地を横断する歩道をみんくろの中心軸に合わせるなど、周辺との関係性について改善が望まれる。
- 構造的にもコスト的にもより合理的な架構となるよう、柱スパンの整理が望まれる。
- 各施設の事務スペースを外気に面して再配置するなど、執務環境の改善を期待する。
- 木材をもう少し積極的に採用する提案を期待する。使い方としては、部分的にではなく集中的に使うことが望ましい。
- 市役所支所の業務スペースについては、要求水準の内容を市と確認・調整した上で、必要な面積を確保する必要がある。
- 住民健診施設の診察室や保健指導室は、倉庫の配置を再考することでより使い勝手のよい計画となる余地がある。また、施設が使われていない時間帯のスペースの活用方法を検討しておくことが望ましい。
- 多目的スペースにカウンターと電源を設置してWi-Fiを提供するなど、若者も集まる施設づくりを期待する。
- 三代島1号公園を「写真映え」するスポットとして整備し様々な方面へ情報が飛ぶような仕組みを取り入れるなど、施設の魅力向上に繋がるさらなる提案を期待する。

③ 維持管理計画

- 適切な人員体制と具体的な維持管理計画が提案されていた。
- 修繕計画については、合理的かつ具体的な提案がされていた。

④ 運営計画

- 施設運營業務については、当公民館のこれまでの実績や本市における位置付けなどに十分に配慮した運営を実施するという提案に関しては評価したが、公民館の運営に関するより具体的な提案を期待する。
- 体育センターに関する具体的な提案がなかったため、今後、事業の開始に向けて具体的で魅力的な取り組みを計画されることを期待する。
- SC醸成・向上業務については、全国的にも例のない業務であったが、プラットフォームを構築し、多様な主体が関われる施設となるような提案がされていた点を評価した。
- 移動支援に関する具体的な提案がなかったため、今後、事業の開始に向けてSC醸成・向上に資する具体的な取り組みを計画することを期待する。
- 自主事業については、地元団体と連携したカフェの運営等の提案がされていた点を評価した。今後は、地元市民等のニーズも踏まえながら、さらに積極的な提案や取り組みを期待する。

(2) 総評

本事業は、生活交流拠点施設の整備並びに新施設等及び周辺の既存施設の一体的な管理運営により、地域コミュニティの活性化と市の新たな拠点形成に資することを目的とする。

応募グループは1グループであったが、限られた期間と予算の中、また、PFI-BTO方式にSIBを導入するという国内でも先例の無い先鋭的な事業であることから、様々な条件を解決することが求められ、提案に当たっては困難な事業であったと推察される。応募グループからの提案は、地域住民や地元団体等との連携や地域の繋がりや絆を深める紐帯としての役割を果たそうとするものであり、十分に実現が見込まれる提案となっていた。その応募グループの意欲、真摯な提案姿勢に対して、敬意と謝意を払うものである。

審査委員会は、優先交渉権者選定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、その結果、総合的な見地から当該グループを最優秀提案者に選定した。

審査委員会として審査・選定するに当たり、本事業本来の目的に基づく市民サービスの向上のため、以下の諸点に十分配慮するよう、提言として付記する。

- 施設整備について、新型コロナウイルス感染症対策として室内環境維持のため外気が十分に取り込めるよう工夫を施すなど、今までにないプランニングに期待したい。また、空間が活かされるような諸室・諸機能の配置や、より積極的

な木材の利用といった点で、更なる内容の充実が期待できるところである。新施設と周辺既存施設とのバランスを考慮した事業敷地内の建物等の配置や配色についても、市が示す要求水準を踏まえつつ、協議を進めていただきたい。

- 公民館及び体育センターの運営について、両施設のこれまでの実績を尊重しつつ従来の取組を継続すると同時に、本事業の目的である地域コミュニティの活性化と市の新たな拠点形成に向けた新たな取組が調和することにより、より多くの住民にとって魅力のある場が形成されるよう努めていただきたい。
- 特に、公民館の運営に関しては、金谷公民館運営審議会から指定管理者による管理への移行に対する意見書が提出されるなど、地区住民の多くが関心を持っていることを踏まえ、金谷宿大学などこれまで長年にわたり築かれてきた活動の継続や図書館との連携などを念頭に、市と協議を重ねるとともに住民の声を丁寧に汲み取り、地区住民が将来にわたり充実したサービスを受用できるよう運営されることを期待する。
- 健康づくりや介護予防、子育てなどに関する市独自の施策との連携や、若者など多様な世代の参画による世代間交流の促進を通して、ソーシャル・キャピタルの醸成・向上がより効果的に達成されるよう、実施内容のより一層の充実を図られたい。

令和3年8月6日

島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業に係る
事業者選定プロポーザル審査委員会

委員長 寒竹 伸一

副委員長 萬屋 正

委員 鈴木 善彦

委員 土屋 厚子

委員 飯倉 清太

委員 堀江 良則