

藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業

審査講評

藤沢市公共施設再整備等審査検討委員会

2017年(平成29年)8月

藤沢市公共施設再整備等審査検討委員会(以下「審査委員会」という。)では、2016年(平成28年)10月11日に第1回審査委員会を開催して以降、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)に則して実施方針や募集要綱等について審議を重ねると共に、応募グループの提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者を選定しました。

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取りまとめ、本審査講評を報告します。

2017年(平成29年)8月 3日

藤沢市公共施設再整備等審査検討委員会
委員長 松林 正一郎

1 委員会の体制

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審査委員会において行いました。審査委員会は、次の8人の委員で構成されます。なお、子ども青少年部長の人事異動により、第3回委員会から委員の変更を行いました。

- 委員長 松林 正一郎（多摩大学名誉教授）
副委員長 菅 孝能（株式会社山手総合計画研究所代表取締役・一級建築士）
- 委員 戸倉 裕治（戸倉会計事務所・公認会計士）
林 武志（藤沢東部地区町内会自治会連合会会長）
渡辺 悦夫（藤沢市企画政策部長）
平岩 多恵子（藤沢市子ども青少年部長）（第1, 2回委員会）
村井 みどり（藤沢市子ども青少年部長）（第3, 4, 5回委員会）
井出 秀治（藤沢市市民自治部長）
赤坂 政徳（藤沢市生涯学習部藤沢公民館長）

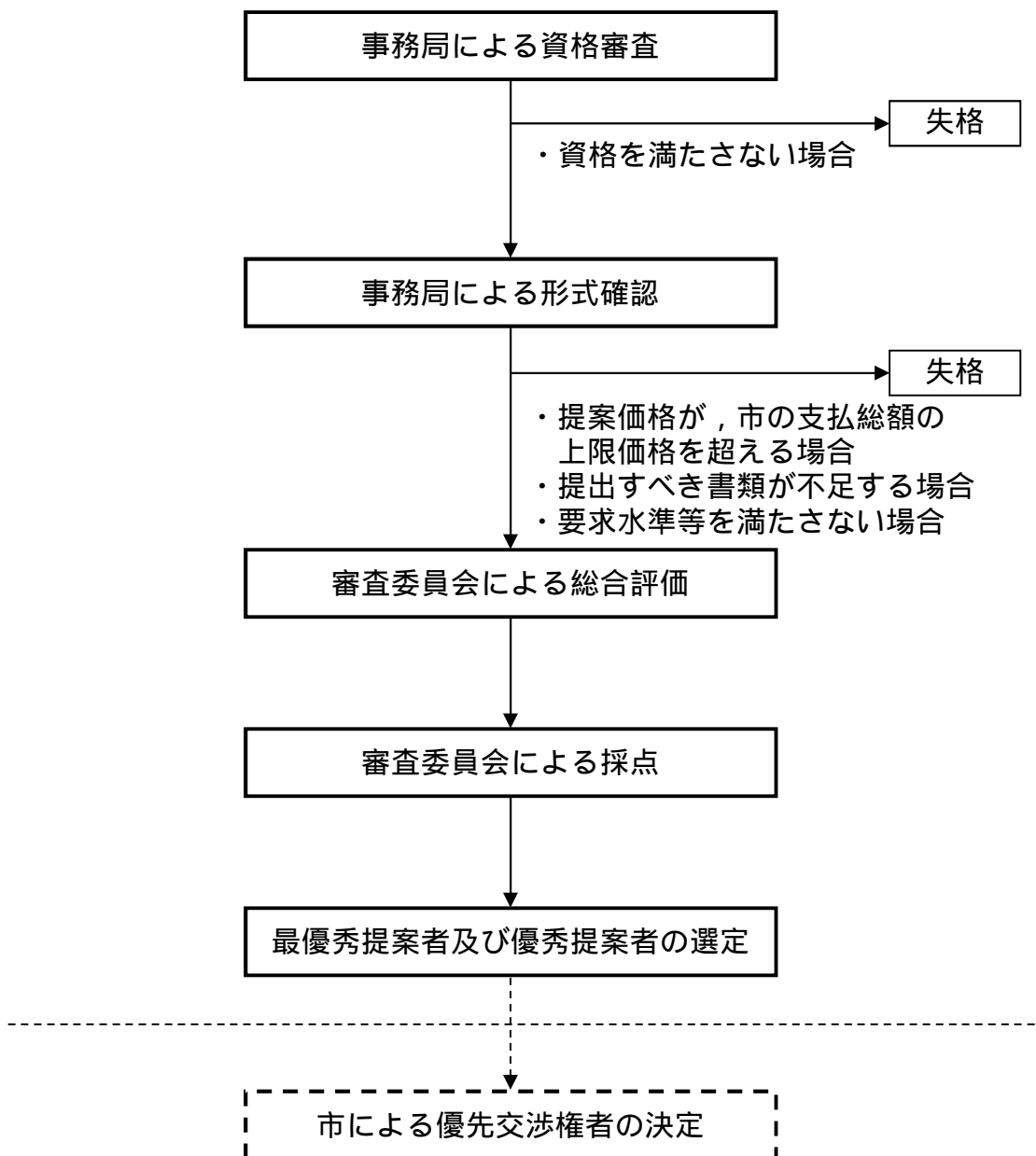
2 委員会の開催経過

開催日	会議名	主な議題
2016年（平成28年） 10月11日（火）	第1回 審査委員会	・実施方針（案）及び業務要求水準書（素案）について
2017年（平成29年） 1月10日（火）	第2回 審査委員会	・実施方針等に関する質問又は意見に対する回答について ・特定事業の選定について ・募集要綱（案）について
2017年（平成29年） 7月11日（火）	第3回 審査委員会	・競争的対話の実施結果について ・事業者プレゼンテーション実施要領について
2017年（平成29年） 7月18日（火）	第4回 審査委員会	・プレゼンテーション審査
2017年（平成29年） 7月24日（月）	第5回 審査委員会	・審査講評について

3 審査の流れ

最優秀提案者等選定までの審査の流れは、次のフローに示すとおりです。

【最優秀提案者等選定フロー】



4 審査の結果

(1) 資格審査

2017年(平成29年)4月3日に募集要綱等を公表し、同年7月3日まで提案書の受け付けを行いました。3つの応募グループからの提出があり、資格審査にていずれの応募グループも参加資格要件を満たすことを確認しました。

(2) 形式確認

ア 提出書類確認

応募グループから提出された資料が全て揃っていることを確認しました。

イ 必須項目確認

(ア) 提案価格の確認

応募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、上限価格の範囲内であることを確認しました。

(イ) 要求水準の確認

応募グループの提案内容が、要求水準を概ね満たしていることを確認しました。

(3) 総合評価

ア 審査について

審査の公平性を確保するため、応募グループを構成する企業等の名称を明かさずに実施しました。

イ 審査における配点

審査における配点は、次のとおりです。

【評価項目及び配点】

評 価 項 目	配 点
計画に対する評価	70点
全体計画	10点
施設計画	18点
公共機能部分	8点
民間収益施設	15点
事業計画	15点
その他特徴的事項	4点
価格評価	30点
合 計	100点

ウ 計画に対する評価

計画に対する評価は、審査委員会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要綱に規定するプレゼンテーションの結果等を踏まえ、各評価項目について、次の6段階により評価しました。

各委員の評点を評価項目ごとに平均（少数第3位以下切捨て）し、合計したものを各応募グループの計画に対する評価としました。

【評点の算出方法】

評価	評価内容	評点の算出方法
A	非常に高い効果が期待できる	配点×100%
B	十分に高い効果が期待できる	配点×80%
C	高い効果が期待できる	配点×60%
D	効果が期待できる	配点×40%
E	普通（要求水準程度）	配点×20%
F	劣っている	配点×0%

評価結果は次のとおりです。

【計画に対する評価 一覧表】

評価項目	配点	応募グループA	応募グループB	応募グループC
全体計画	10	7.75	6.50	6.80
施設計画	18	13.80	10.85	11.47
公共機能部分	8	6.00	5.20	6.20
民間収益施設	15	12.62	8.40	10.92
事業計画	15	11.30	9.82	10.75
その他特徴的事項	4	3.10	2.10	2.40
計画に対する評価	70	54.57	42.87	48.54

エ 価格評価

応募グループのうち、最も低い価格を提案した応募グループに30点を付与し、その他の応募グループは、その提案価格と最も低い提案価格との比率により付与する評価点を決定することとし、評価点の算出方法は次のとおりとしました。（小数点第3位以下は切捨て）

提案価格の評価点 = (最も低い提案価格 / 当該応募グループの提案価格) × 配点30点
--

各応募グループの提案価格及び価格評価は次のとおりでした。

【価格評価 一覧表】

評価項目	応募グループA	応募グループB	応募グループC
提案価格 (税抜)	3,843,789,920 円	3,467,567,061 円	3,870,379,026 円
価格評価	27.06	30.00	26.87

オ 総合評価の算定及び最優秀提案者等の選定

計画に対する評価と価格評価の合計は、次のとおりです。

審査委員会は、評点の合計が最も高い提案を行った応募グループAを最優秀提案者として、次に高い提案を行った応募グループCを優秀提案者として選定しました。

【総合評価 一覧表】

評価項目	応募グループA	応募グループB	応募グループC
計画に対する評価	54.57	42.87	48.54
価格評価	27.06	30.00	26.87
総合評価	81.63	72.87	75.41
結果	最優秀提案者		優秀提案者

<以降、大項目5及び6は、募集要綱に基づき、最優秀提案者及び優秀提案者について記載します>

5 最優秀提案者等を構成する企業等

最優秀提案者及び優秀提案者を構成する企業等は次のとおりです。

【最優秀提案者及び優秀提案者を構成する企業等】

	構成員及び協力企業	
最優秀提案者 応募グループA	代表企業	株式会社門倉組 有限会社工匠 株式会社三橋設計 ミサワホーム株式会社
優秀提案者 応募グループC	代表企業	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 ミヤマ建設株式会社 株式会社小島組 株式会社ハリマビステム パシフィックコンサルタンツ株式会社横浜事務所 湘南村岡不動産株式会社 株式会社クリエイトエス・ディー

6 審査の講評

(1) 審査委員会としての主な評価事項

評価項目		審査講評
全体計画	事業コンセプト	<p>各応募グループとも，市が掲げる事業コンセプトと合致しており，さらに社会情勢や対象地の立地条件を分析し，独自のコンセプトが提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「多世代交流」の対象として高齢者，子育て世帯に，障がい者も加えて検討し，健康づくりや介護予防を目指す取組を提案したことを評価しました。 ・ 提案に対し，関連する資料を示すことで，提案の有効性をわかりやすく示したことを評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域に密着したコミュニティの「場」を創出するとともに，NPO法人を設立し，主体的に地域づくりに参加する提案を評価しました。
	S P C のマネジメント方策	<p>各応募グループとも，PPP事業に実績のある企業を含めたS P Cの組成が具体的に提案されていました。また，構成員が欠けた場合についても，事業の継続性が図られる体制が提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構成員が欠けた場合に備え，あらかじめ構成企業の役割等を明確化するとともに，代表企業による地元企業のネットワーク，構成員による全国規模でのネットワークを活かし，代替企業を誘致する提案を評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 統括管理，建設，維持管理にS P C内で担当構成員を複数社存在させることで，バックアップ体制を整えている提案を評価しました。
	事業実施体制	<p>各応募グループとも，設計建設段階，運営段階での各構成員の役割が示され，具体的な実施体制が提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計建設段階から運営段階を通して，窓口を一本化させる提案を評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計建設段階から運営段階を通して，同じ統括管理責任者が一貫して窓口となる実施体制を評価しました。

	セルフモニタリング方策	<p>各応募グループとも、セルフモニタリングの実施方針や実施内容、また、実施における対応方策等が具体的に提案されていました。</p> <p>応募グループAは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ P D C Aを徹底するとともに、定期的に利用者に対しアンケート調査を実施することにより、幅広く意見を集め、業務の改善につなげる提案を評価しました。 <p>応募グループCは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全事業期間を通じ、第三者モニタリングを実施する提案を評価しました。
施設計画	配置計画	<p>各応募グループとも、敷地の高低差を考慮し、歩行者、自転車、自動車の動線に配慮した配置計画が提案されていました。</p> <p>応募グループAは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 人の往来を呼び込むような、南北に通り返ける「藤が岡ストリート」を境に、民間収益施設と公共施設を分けた明快な配置計画を評価しました。 ・ 保育園送迎者の利便性を考え、1階レベルにも駐車場を確保した配置計画を評価しました。 <p>応募グループCは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 勾配屋根の採用や、施設全体の玄関口となるコミュニティ広場を通じてアクセスする計画を評価しました。
	建築計画	<p>各応募グループとも、各施設の利用者動線に配慮し、ユニバーサルデザインや、防災、セキュリティ等の面に配慮した建築計画が提案されていました。</p> <p>応募グループAは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 南北に通り返ける開放的な「藤が岡ストリート」と2階レベルのデッキから、直接各施設にアプローチするわかりやすい空間構成を評価しました。 ・ 県産木材の積極的な活用や、フェンスの緑化、壁面緑化など、周辺の景観との調和に配慮した計画を評価しました。 <p>応募グループCは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特に保育園に関して、具体的な利用方法を考慮した詳細な提案がされていることを評価しました。
	施工及び工事監理	<p>各応募グループとも、施工期間における周辺地域への配慮、安全確保、工期短縮等について具体的に提案されていました。</p> <p>応募グループAは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事のホームページ作成、仮囲いへの外灯の設置、周辺の清掃、見学会の実施など、近隣への配慮や情報発信に関し具体的な提案がされている点を評価しました。 <p>応募グループCは、</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事体験イベントや近隣小中学生によるアートプロジェクト等，周辺住民と積極的に交流する姿勢を評価しました。
公共機能部分	維持管理計画	<p>各応募グループとも，業務実施体制，ライフサイクルコスト削減への配慮等に関して具体的に提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「修繕積立金」を計上するなど，確実な実施が見込まれる修繕計画を行っていることを評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ITを活用した修繕計画，維持管理業務の提案を評価しました。
民間収益施設	用途	<p>各応募グループとも，望ましい用途の要件を踏まえ，施設全体の魅力向上が期待できる用途の民間収益施設が提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域とのつながりを踏まえ，「診療所，調剤薬局」「子育て交流カフェ」「フィットネス」「小規模多機能型居宅介護施設」「放課後等デイサービス」が民間収益施設として提案されており，公共施設として整備する保育園，放課後児童クラブ，子どもの家利用者との親和性が高い用途を提案したことを評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「生活利便施設（店舗）」「小規模多機能型居宅介護施設」「コミュニティラボ」が民間収益施設として提案されており，周辺住民の生活利便性に配慮した用途を提案したことを評価しました。また，コミュニティラボで，積極的に地域づくりに取り組む姿勢を評価しました。
	事業計画	<p>各応募グループとも，事業の収支計画や中長期にわたる事業の安定性に関して具体的に提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な分野の事業内容を複合することにより，リスクを分散する効果が見込まれる点を評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 生活利便施設に関して，事業採算性が高く，安定した事業実施が見込まれる提案を評価しました。
事業計画	地域経済への配慮	<p>各応募グループとも，地域経済への貢献については，市内企業への発注や，地元からの人材雇用，資材調達提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 代表企業（建設企業）及び維持管理企業が市内に

		<p>本社を置いていることから，設計・建設期間及び維持管理期間双方において，地域経済への高い波及効果が期待できる点を評価しました。</p> <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業務関係，維持管理業務関係，運營業務関係ごとに，市内企業の参加について具体的な提案がされている点を評価しました。
	リスク管理 方策	<p>各応募グループとも，リスク管理方策については，本事業の特性を踏まえたリスク管理体制の構築や十分な保険の付保が提案されていました。</p> <p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不測の事態に備え，予備費及び内部留保金を積立てる体制を評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多段階・多面的なリスクモニタリングが提案されている点を評価しました。 ・ 要求水準を上回る保険の加入が提案されている点を評価しました。
	資金調達計 画	<p>各応募グループとも，資金調達については，金融機関からの関心表明書が添付されており，投資規模，調達条件に関しても具体的に提案され，事業の確実な実施が見込まれることを評価しました。</p>
	事業収支計 画	<p>各応募グループとも，建設期間中，運営期間中の資金収支の水準が具体的に提案され，事業の確実な実施が見込まれることを評価しました。</p>
その他特徴的 事項		<p>応募グループAは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全体を通して，地域の実情をよく把握した上で提案されていることを評価しました。 ・ 公共施設利用者を中心に，配置計画，建築計画，民間収益施設用途の選定がバランスよく検討されている点を評価しました。 <p>応募グループCは，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 要求水準を理解し，高い精度で提案に反映していることを評価しました。

(2) 総評

本事業では，公募型プロポーザル方式により事業者の募集を行ったところ，3つの応募グループから提案がありました。各応募グループには藤が岡二丁目地区再整備事業を実施するに当たっての専門的な知見を有する企業が含まれ，全体計画，施設計画，公共機能部分，民間収益施設及び事業計画の各評価項目において具体性の高い計画が提案されました。

「計画に対する評価」としては，応募グループAの提案内容が，全般にわたり地域の特性を理解したうえで，具体的な提案がなされており，また，事

業収支計画や実施体制，実績等から，本事業の確実な運営が期待できる内容を高く評価しました。

委員会として「計画に対する評価」及び「価格評価」の合計点で最高得点を獲得した応募グループAを最優秀提案者とし，2番目に高い得点を獲得した応募グループCを優秀提案者に選定しました。

応募グループAは，市と事業契約を締結するための協議を行うこととなりますが，市の要求水準はもちろんのこと，提案書及びプレゼンテーション時の質疑応答の内容を提案価格の中で確実に履行することが求められます。

その上で，応募グループAに対しては，次の事項を審査委員会の意見として尊重し市と協議することを求めます。

全体計画に関して

- ・ 藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業の目的を達成するため，施設の設計段階から運営段階に至るまで，地域住民及び市との意見交換を十分に行うとともに，要求水準に定める関係者による協議会を主導し，施設の運営，意見の反映に努め，地域に定着する施設となるよう努めること。
- ・ 代表企業は，全事業期間にわたり施設の運営協議会組織に参画するなど，運営管理に当たっても継続して事業にかかわること。
- ・ 今後の設計協議に当たり市所管課との協議を十分に行い，要求水準を満たすのみならず，利便性や安全性に配慮した設計として実施すること。
- ・ 維持管理（警備・清掃）については，特に安全・衛生面が重要であることから，その詳細を市と協議し，結果を事業計画に反映すること。
- ・ 民間収益施設は，定量的なニーズ調査を含め実施すること。
- ・ 医療モールは，公共施設とのつながりができる取組を検討すること。
- ・ 地元雇用の創出には，しっかりと取り組むこと。
- ・ 施設の名称は，地域のシンボルとしてふさわしいネーミングを地域住民及び市と協議すること。

施設計画に関して

- ・ 防災管理室の配置を見直し，施設全体の防犯・防災に，より効果的な計画とすること。
- ・ 2階への動線をより魅力あるものとし，利用者を2階に導く工夫をすること。
- ・ 地下1階に設けたホールと，藤が岡ストリートと呼ぶ南北通路とのつながりを工夫し，ホールを設ける効果を高めること。

- トップライトやハイサイドライト，吹抜けなどを効果的に設け，北側の採光や通風に十分配慮した設計として実施すること。
- 北側道路に面して圧迫感の軽減を検討すること。
- 空調室外機，ソーラーパネル等の設備機器置き場は，周辺の集合住宅から見下ろされることを考慮し，景観や周囲の住環境に配慮した設計とすること。
- 柱のSPANは，諸室の配置，面積と併せて検討し，各室の使い勝手を高めた設計とすること。
- 南西角の駐車場は，施設の顔となる位置に計画されているため，安全性の配慮，活用の方法，仕上げ材の選定等について検討すること。

