

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）

整備・運営事業

審査講評

令和5年9月29日

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）PFI事業等審査委員会

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）P F I 事業等審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して、審査基準（令和4年8月26日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和5年9月29日

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）P F I 事業等審査委員会
委員長 田中 尚人

目次

第1章 審査委員会の構成、役割及び開催経過	1
1 審査委員会の構成.....	1
2 審査委員会の役割.....	1
3 審査委員会の開催経過.....	1
第2章 審査の方法.....	3
第3章 審査の結果.....	4
1 参加資格審査	4
2 提案審査	4
第4章 審査の講評.....	8
1 各審査項目の講評.....	8
2 審査の総評	10

第1章 審査委員会の構成、役割及び開催経過

1 審査委員会の構成

委員名	所属・役職等
田中 尚人	熊本大学 大学院先端科学研究部 准教授
橋本 眞奈美	元九州看護福祉大学 社会福祉学科 准教授
高木 洋一	荒尾商工会議所 会頭
立石 和裕	立石公認会計事務所 公認会計士
橋本 張幸	荒尾市 保健福祉部長
末永 淳一	荒尾市 建設農水部長
田川 秀樹	荒尾市 地域振興部長

※令和5年3月末日までは、片山 貴友（荒尾市 保健福祉部長）、北原 伸二（荒尾市 産業建設部長）

2 審査委員会の役割

審査委員会は、以下の事項を所掌する。

- (1) 事業者の募集に関すること。
- (2) 事業者の募集に応募した者を審査し、及び評価すること。
- (3) 事業者の選定に関すること。
- (4) 上記のほか、市長が必要と認めること。

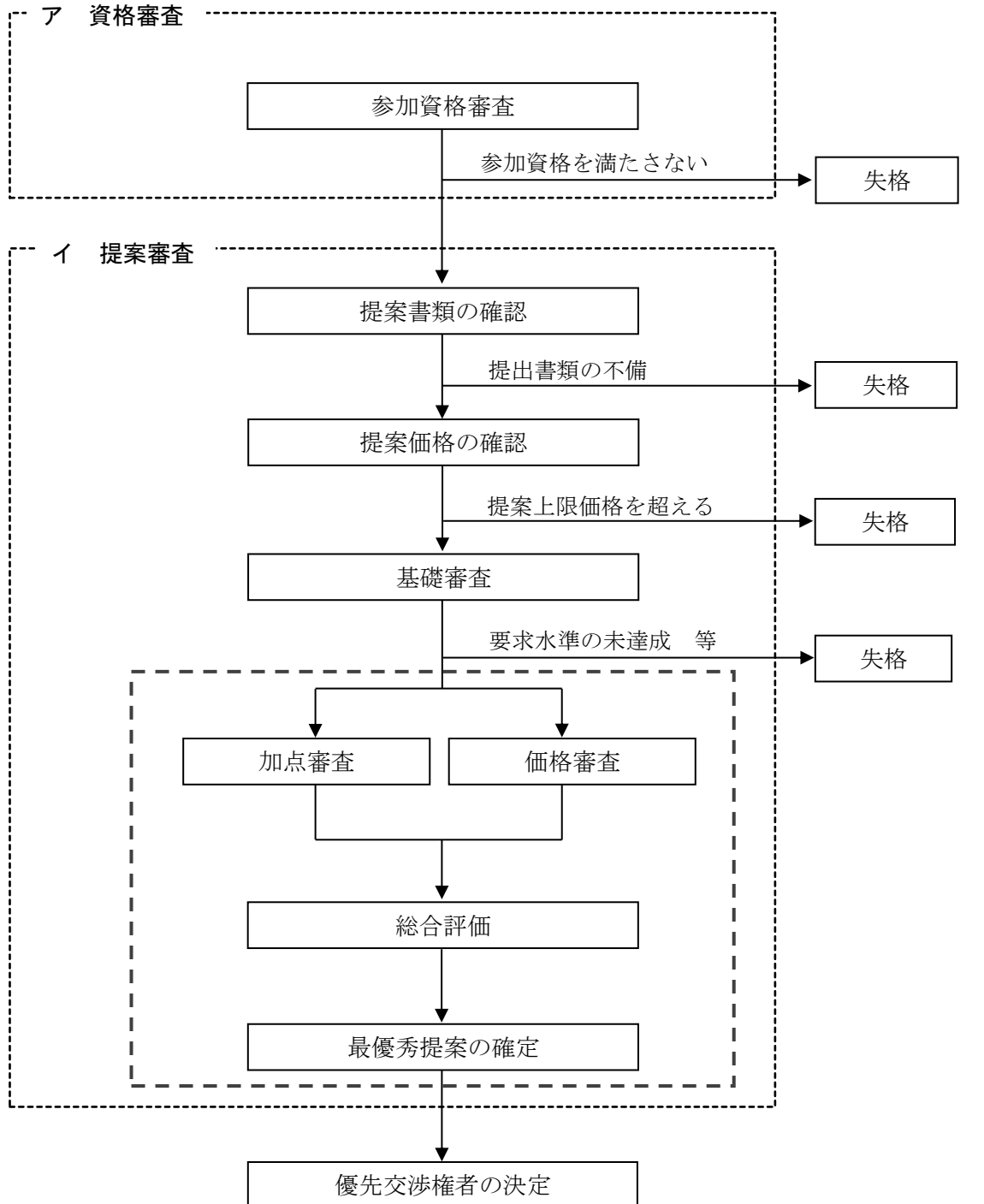
3 審査委員会の開催経過

日程	会議名	主な議題等
令和3年 10月4日（月）	第1回 審査委員会	【報告】 審査委員会スケジュール、これまでの経緯について 【審議】 審査委員会及び審査委員会議事要旨の公開、事業者選定方式、実施方針、要求水準書（案）について
令和3年 12月6日 （月）	第2回 審査委員会	【報告】 第1回委員会議事要旨（案）の確認、特定事業の選定について 【審議】 募集要項、要求水準書、審査基準について
令和4年 8月3日（水）	第3回 審査委員会	【報告】 事業者選定中止から再公募に至る経緯の説明 【審議】 再公募スケジュール、募集要項及び要求水準書、審査基準、特定事業の選定（見直し後VFM）について
令和5年 2月21日 （火）	第4回 審査委員会	【報告】 再公募以降の経過報告 【審議】 審査の進め方、提案書審査スケジュール、プレゼンテーション及びヒアリング実施要領

日程	会議名	主な議題等
令和5年 6月1日(木)	第5回 審査委員会	<p>【報告】 あらお海陽スマートタウン整備の進捗報告、基礎審査結果の報告、審査補助資料の説明</p> <p>【審議】 提案内容に関する意見交換・委員会からのヒアリング事項の抽出</p>
令和5年 7月3日(月)	第6回 審査委員会	<p>応募者によるプレゼンテーション及びヒアリング</p> <p>加点審査及び価格審査</p> <p>総合評価値の算定及び最優秀提案の選定</p> <p>審査講評</p>

第2章 審査の方法

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施した。



第3章 審査の結果

1 参加資格審査

令和4年11月7日から同月30日までの間に、2グループから参加表明があった。

応募者から提出された参加資格審査申請資料をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、当該2グループとも参加資格を満たすと判断し、令和4年12月15日付で参加資格審査結果（参加資格があるものと認めたもの）を各応募者の代表企業に通知した。

2 提案審査

(1) 提案書類及び提案価格の確認

市は、令和5年4月3日～5日に提案書類の受付を行ったところ、参加資格審査を通過した2グループから提案書類の提出があった。

市では、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認した。さらに、提案書に記載された提案価格が、提案上限価格の範囲内であることを確認した。

(2) 基礎審査

市は、応募者の提案書類について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

(3) 加点審査

本事業に係る審査基準に基づき、提案内容の審査を行った。

審査にあたっては、参加資格審査結果の通知時において設定した応募者番号により、企業名等を明らかにせず、事前審査及びヒアリング（プレゼンテーション及びヒアリング：令和5年7月3日）を実施した。

なお、応募のあった2グループのうち、1グループからは提案書類提出後に辞退の申請があったため、加点審査は、残りの1グループ（応募者番号：梨の花グループ）の提案内容を対象に行った。

加点審査にあたっては、価格審査の結果を各委員には事前に示さず、以下の4段階評価により得点を付与する審査を行った。

【審査項目の採点基準】

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	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第3位以下を四捨五入して、小数点第二位まで取り扱うこととする。

■加點審査結果

審査項目	配点	得点	
		梨の花グループ	
加點審査	80	51.21	
1 事業計画に関する事項(14点)	14	9.00	
(1)本事業の実施方針、実施体制	2	1.21	
(2)資金調達、事業計画	4	2.43	
(3)リスク管理	2	1.29	
(4)地域経済への貢献	6	4.07	
2 設計・建設に関する事項(18点)	18	10.96	
(1)設計方針	2	1.00	
(2)ゾーニング・配置	3	1.61	
(3)機能、施設、規模、設備、什器・備品	5	3.39	
(4)景観デザイン、環境配慮	3	2.04	
(5)使いやすさ、安全性	2	1.21	
(6)設計・建設・工事監理体制、設計・建設スケジュール	3	1.71	
3 開業準備に関する事項(2点)	2	1.14	
(1)開業準備	2	1.14	
4 維持管理に関する事項(8点)	8	5.15	
(1)維持管理方針等	2	1.29	
(2)維持管理計画	3	1.93	
(3)修繕・更新	3	1.93	
5 運営に関する事項(38点)	38	24.96	
(1)運営方針等	3	1.82	
(2)地域連携	4	3.00	
(3)防災	3	2.04	
(4)事業性	5	3.39	
(5)サービス向上・広報	2	1.21	
(6)道の駅の運営	①地域連携業務	6	4.93
	②情報発信業務	2	1.21
(7)交流空間	①賑わい交流事業	3	1.82
(8)保福子施設	①子どもの遊び場運営業務・託児業務	5	3.04
	②保護者交流及びネットワーク化業務	3	1.29
(9)自主事業等	2	1.21	

(4) 価格審査

提案金額を、以下の方法で点数化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案金額} / \text{当該提案金額}) \times \text{配点 (20点)}$$

※価格審査点(小数点以下)は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第二位まで取り扱うこととする。

■価格審査結果

	梨の花グループ
提案金額	4,781,122,599 円
計算式	$(4,781,122,599 / 4,781,122,599) \times 20$
価格審査点	20.00 点

(5) 総合評価

加算審査点に価格審査点を加算し、総合評価点とした。

$$\text{総合評価点} = \text{加算審査点} + \text{価格審査点}$$

■総合評価結果

	梨の花グループ
加算審査点	51.21 点
価格審査点	20.00 点
総合評価点	71.21 点

以上により、総合評価点が最も高い株式会社第一ビルサービスグループの提案を最優秀提案として選定した。

梨の花グループの構成企業一覧

参加区分	企業名	役割
株式会社第一ビルサービスグループ[応募者番号：梨の花グループ]		
代表企業	株式会社第一ビルサービス	維持管理企業、運営企業
構成員※1	株式会社粹華設計	設計企業、工事監理企業
	光進建設株式会社	建設企業
	株式会社テノ. コーポレーション	運営企業
協力企業	株式会社ケイディー	工事監理企業

※1：代表企業を除く

第4章 審査の講評

1 各審査項目の講評

1. 事業計画に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 本事業の実施方針、実施体制	・ 事業実施にあたり、主要担当企業が事業全体の責任を負うガバナンス体制や、事業期間にわたり市と緊密なコミュニケーションを行うための工夫が評価された。
(2) 資金調達、事業計画	・ 確実性を重視した事業計画について評価された。
(3) リスク管理	・ リスクの管理体制や顕在化時の対応策について評価された。
(4) 地域経済への貢献	・ 市内企業の活用について意欲的な提案が評価された。

2. 設計・建設に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 設計方針	・ 市が掲げる基本計画に示すコンセプトに基づいた設計方針が評価された。
(2) ゾーニング・配置	・ 本施設を別棟での配置としつつも、道の駅・大屋根広場・保福子施設の3施設が一体的に運営できるような配置とし、周辺施設との連携も配慮されていた点が評価された。
(3) 機能、施設、規模、設備、什器・備品	・ 様々な利用シーンを想定した設計上の工夫や、保福子施設での雨天時の検診対応の工夫について評価された。
(4) 景観デザイン、環境配慮	・ 道の駅の大階段など、本施設から眺望を楽しむための工夫について評価された。
(5) 使いやすさ、安全性	・ ベビーカーや車いすでもアクセスしやすい動線上の工夫など、ユニバーサルデザインに配慮した工夫について評価された。
(6) 設計・建設・工事監理体制、設計・建設スケジュール	・ 設計・建設工程の短縮に向けて、資材調達の遅延を無くするための工夫について評価された。

3. 開業準備に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 開業準備	・ SNSを活用した情報発信など、開業に向けた広報に関する工夫について評価された。

4. 維持管理に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 維持管理方針等	・事業者による保守・点検内容や頻度など、セルフモニタリングに関する具体的な提案が評価された。
(2) 維持管理計画	・類似施設の運営実績を踏まえた維持管理に関する工夫について評価された。
(3) 修繕・更新	・施設を事業期間にわたり支障なく使用するための、修繕に関する工夫について評価された。

5. 運営に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 運営方針等	・官民連携による運営を行うにあたり、類似施設の実績を踏まえた運営の姿勢等について評価された。
(2) 地域連携	・地域団体との連携について、積極的かつ具体的な提案が評価された。
(3) 防災	・災害時の具体的な対応策や、運営面での防災配慮に関する提案が評価された。
(4) 事業性	・特に道の駅について、現実性を重視した事業性の考え方について評価された。
(5) サービス向上・広報	・利用者満足度を把握するための具体的な提案が評価された。
(6) 道の駅の運営	①地域連携業務 ・類似施設の実績に基づいた、市内産品の活用促進のための工夫や、道の駅における地域連携に関する具体的な提案が評価された。
	②情報発信業務 ・類似施設の実績に基づいた、利用促進に向けた情報発信の具体的な提案が評価された。
(7) 交流空間	①賑わい交流事業 ・交流空間を活用した、様々なテーマでのイベント等の提案について評価された。
(8) 保福子施設	①子どもの遊び場 運営業務・託児業務 ・荒尾市に特化した遊び場の工夫や、子どもの活動にあわせた空間とするための具体的な提案が評価された。
	②保護者交流及び ネットワーク化 業務 ・子育て支援や保護者交流を促進するためのプログラムに関する提案が評価された。
(9) 自主事業等	・本施設を活用したさまざまなイベント等に関する提案が評価された。

2 審査の総評

本事業は、市の中心拠点である荒尾駅周辺における先導的な開発地区である「南新地地区」において、令和元年8月に策定した「有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお」をコンセプトとする「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」を踏まえて、地域振興や多世代の交流・市民の健康を目指す拠点としての、「道の駅あらお（仮称）」及び「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」からなる複合施設をPFI事業として実施するものである。

今回、複数の企業から関心が寄せられた中で、最終的に1グループの提案について審査を行うこととなった。提案書類は、応募者の実績をもとにしたノウハウが盛り込まれた内容が示されていた。提案書類作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げたい。

荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会では、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、総合評価値の最も高い株式会社第一ビルサービスグループ（応募者番号：梨の花グループ）の提案を最優秀提案として選定した。

今後、株式会社第一ビルサービス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、ヒアリングで示した内容を確実に履行することが求められる。そのうえで、本事業をさらに充実したものとし、市・市民及び民間事業者が連携することによって、健康、交流等を軸とした「荒尾ならではのウェルネス拠点」の実現にむけて、株式会社第一ビルサービス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みたい。

- 本施設が道の駅と保福子施設の複合施設であるメリットを最大限に発揮するために、道の駅・保福子・大屋根広場の一体感が得られるような整備・運営を行うこと。特に、地域内外の交流を促進する施設として機能を発揮するような工夫を行うこと。
- これから南新地地区に住まう世帯や、子育て世代にとって、地域にとって、「誇り」となるような施設整備・運営を行うこと。特に、市民の新たなライフスタイルを形成する施設でもあるため、開館日や開館時間に柔軟性をもたせる等の工夫を行うこと。
- 地域の人材や地元の製品の積極的な活用のほか、産業育成や人材育成にも取り組み、荒尾市民が本施設に関わる機会を多く持つなど、地域連携の強化によって地元で愛される施設とすること。
- 集客力向上につなげるため、保福子施設の遊び場スペースや大屋根広場、大階段や展望デッキ等、本施設において集客性の高い機能を、イベントの実施や連携等により最大限活用すること。
- あわせて、集客により一定の売上が達成された際は、市の財政負担縮減にも寄与するべく、市への還元などの工夫を考慮すること。
- 保福子施設の目的である健康増進や福祉、子育て支援との連携強化による相乗効果を意識した、道の駅や大屋根広場等施設全体の整備・運営に取り組むこと。また、

保福子施設の主な利用者である子どもや子育て世代、高齢者に配慮し、本施設を積極的に利用してもらえるような施設計画や運営、積極的な情報発信を行うこと。

以上