

美浜町地域づくり拠点化施設整備事業

審査講評

令和元年 12月

美浜町地域づくり拠点化施設整備事業事業者選定委員会

「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。)に基づき公募した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業」(以下「本事業」という。)の実施にあたり、PFI法第8条第1項の規定により、令和元年9月18日に選定した民間事業者の選定に関する審査講評をここに公表いたします。

令和元年12月5日

美浜町地域づくり拠点化施設整備事業事業者選定委員会

委員長 川本 義海

美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 審査講評

目 次

1. 事業者選定の体制等	1
2. 審査結果	3
2.1 基礎項目の審査	3
2.2 加点項目の審査（審査事項に係る評価点の算定）	3
2.3 提案価格に係る評価点の結果	5
2.4 総合評価	5
3. 審査結果の総評	6
【添付資料（個別講評）】	7

1. 事業者選定の体制等

(1) 事業者選定の体制

提案審査に当たっては、美浜町（以下「町」という。）が基礎項目の充足の有無の審査を行ったうえで、町が設置した学識経験者等で構成する美浜町地域づくり拠点化施設整備事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が、応募者から提出された応募書類の加点項目の審査を行い、優秀提案を選定した。

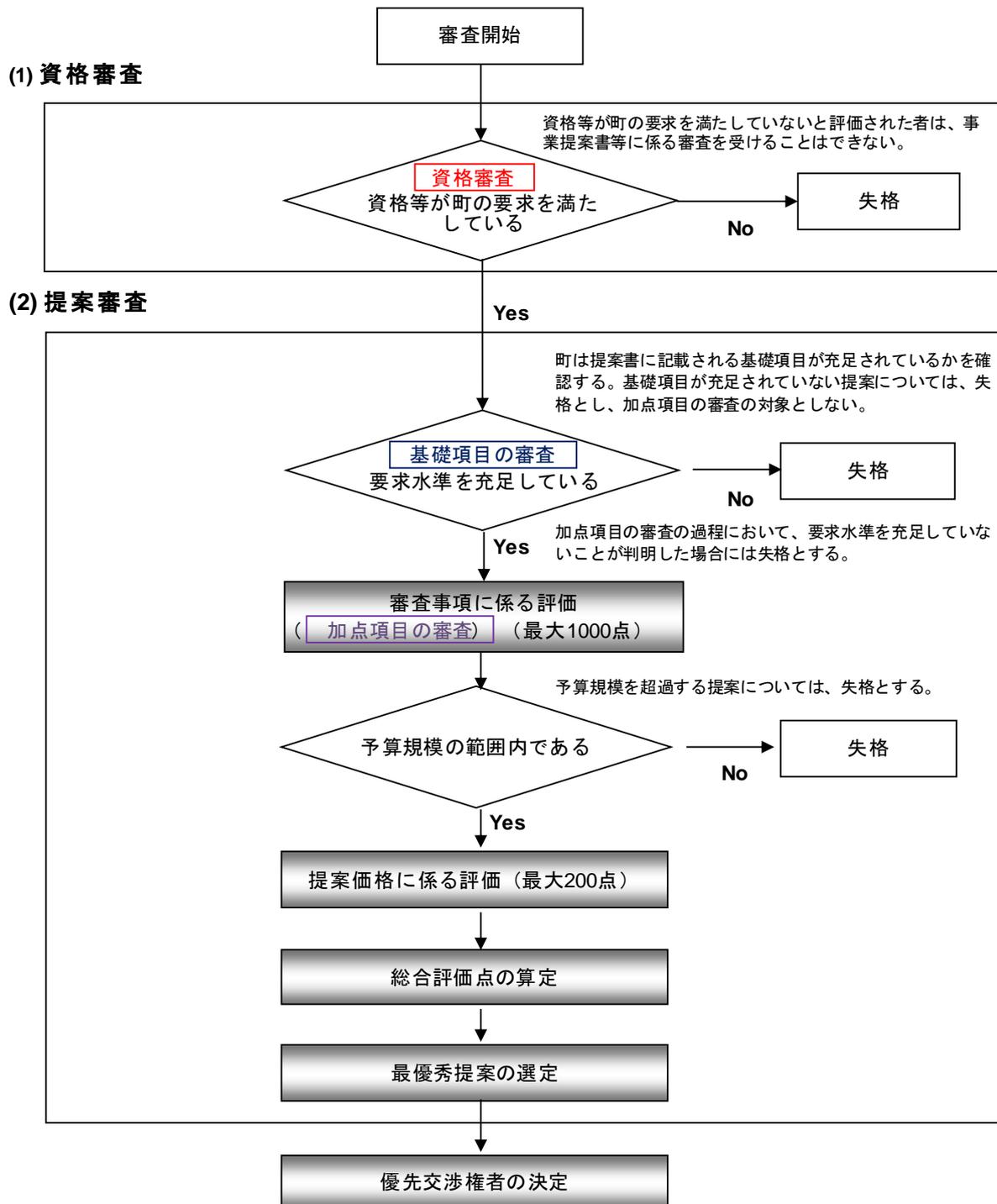
(2) 選定委員会

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

	氏名	所属
委員長	川本 義海	国立大学法人福井大学 教授
委員	浅妻 文誠	浅妻一級建築士事務所 代表
委員	嶋田 博文	国土交通省近畿地方整備局福井河川国道事務所 所長
委員	西村 正樹	美浜町副町長
委員	竹本 治和	美浜町総務課長
委員	山口 敏嗣	美浜町土木建築課長

(3) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



2. 審査結果

2.1 基礎項目の審査

応募者の提案内容が、事業者選定基準「別紙 1 基礎項目の審査に係る評価基準」に掲げる基礎項目を充足しているかについて、町が審査を行った。審査の結果、応募者が基礎項目を充足していることを確認した。

2.2 加点項目の審査（審査事項に係る評価点の算定）

(1) 審査方法

前述のとおり、基礎項目の審査において適格とみなされた応募者の提案内容について、選定委員会が、次頁に示す加点項目ごとに加点基準に応じて得点（加点）を付与し、加点項目の審査を行った。具体的には、加点項目ごとに設定された「加重値」を、加点基準に応じた「得点（加点）」に乗じることにより、加点項目ごとの「審査事項に係る評価点」を算定した。

なお、加点項目の審査の得点計算に当たっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとした。

【加点項目】

加点項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	80	配点の割合：最大 1000 点中 8.0%
② 設計業務に関する事項	200	〃 20.0%
③ 建設業務に関する事項	20	〃 2.0%
④ 工事監理業務に関する事項	20	〃 2.0%
⑤ 維持管理業務に関する事項	100	〃 10.0%
⑥ 運營業務に関する事項	200	〃 20.0%
⑦ 応募者独自の提案に関する事項	100	〃 10.0%
⑧ 地元貢献に関する事項	200	〃 20.0%
⑨ 民間提案に関する事項	80	〃 8.0%
合 計	1,000	

【加点基準】

評価水準	点数	得点 (加点)
特に優れている	5	加重値×5
かなり優れている	4	加重値×4
優れている	3	加重値×3
少し優れている	2	加重値×2
わずかに優れている	1	加重値×1
優れている点はない	0	加重値×0

(2) 加点項目の審査（審査事項に係る評価点）の結果

前項の審査方法に基づく審査結果を以下に示す。

加点項目	配点	美浜暮らしブランド推進連合
① 事業計画全般に関する事項	80	47.7
② 設計業務に関する事項	200	142.3
③ 建設業務に関する事項	20	12.7
④ 工事監理業務に関する事項	20	15.3
⑤ 維持管理業務に関する事項	100	66.7
⑥ 運營業務に関する事項	200	127.7
⑦ 応募者独自の提案に関する事項	100	
(1) 提案施設に係る提案	(50)	33.3
(2) 付帯事業に係る提案	(50)	— ※提案がなかったため加点なし
⑧ 地元貢献に関する事項	200	130.0
⑨ 民間提案に関する事項	80	80.0
合 計	1,000	655.7

※ 事業者選定基準に基づき、審査事項に係る評価点の合計点は小数点以下第 2 位を四捨五入した。

3. 審査結果の総評

本事業は、JR 美浜駅周辺を拠点としたコンパクトなまちづくりの一環として、地域づくり拠点化施設を整備するものであり、事業者には、設計、建設及び維持管理・運営の各業務を通じて、効率的かつ効果的に、また安定的かつ継続的なサービスの提供により、地域の活性化を図ることを目的として本事業に取り組んでいただきたいと考えている。以上のことから、町の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理・運營業務における遂行能力や事業計画の妥当性、さらに資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を評価の対象とした。

提案内容としては、地域の人々の意見を反映するための設計プロセス、地元雇用、人材開発に関する提案を始め、地産地消や地元商工業者と共に地域振興の推進にあたる提案がされ、また、整備・運営にあたっては、地元ファーストを基本的コンセプトとして位置付ける等、地域貢献に資する内容であったことが高く評価できた。

今後、町や地域住民等の意見を取り入れ、町が求める地域づくりの拠点となる施設の実現に向け、町と協議を行い、整備・運営等、適切かつ誠実に対応し実施していただきたい。

また、町と連携して、合理的で柔軟な事業遂行を実現するとともに、緊密で良好なパートナーシップを構築し、町民との協働により町の目指すまちづくりの核となる施設の実現がされることを切望する。

なお、加点項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料にまとめた。

【添付資料（個別講評）】

以下のとおり、選定委員会が評価した点、改善や工夫が必要な点や意見について、加点項目ごとに整理した。

加点項目		美浜暮らしブランド推進連合グループ	
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方	① 目的・基本理念の考え方	町の目的・基本理念に基づき、「交流軸」と「生活軸」として整備する考え方に関する提案が評価できた。
		② 業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	サービス状況のチェック体制の構築に関する提案が評価できた。 ただし、セルフモニタリングについては、適切な実施に向け、さらに具体的な実施体制と実施内容を示す必要がある。
	(2) 資金・収支計画	収支計画については、各費用の算定根拠や需要予測根拠の一部改善が必要である。	
	(3) リスク管理	① リスク管理方針と対策	業績不振や業務委託契約解除時を見据えた事業継承体制の確保に関する提案が評価できた。
② 事業継続の方策		保険の追加付保や参画企業のモチベーションの維持に関する提案が評価できた。 ただし、業績不振時等のバックアップ体制については、確実な事業継続策等の改善が必要である。	
II 設計業務に関する事項	(1) 意匠計画の考え方	① 全体配置・ゾーニング・施設配置・諸室構成・動線計画	駅前広場との関係性に配慮し、歩行者の安全性を確保した歩車分離のゾーニング計画や用途変更や間仕切りなど区画の変更対応が容易となる構造と配置に配慮した施設配置計画が評価できた。 また、国整備施設（情報発信施設、トイレ棟）と隣接する拠点化施設は動線、必要となる駐車マスの確保など、相乗的な効果を発揮する計画となるよう、国及び町と十分協議の上、両者の意見を十分に反映した施設計画とすること。
		② 仕上計画・ユニバーサルデザイン	地域の人々の意見を反映するための設計プロセスの考え方、県産材の活用や建物の長寿命化・維持管理費の低減に考慮した仕上計画に関する提案が高く評価できた。
		③ 休憩施設（地域振興施設用屋内トイレ）	利用者の利便性に配慮した配置であり、自然採光を取り入れた明るく快適な空間の提案が高く評価できた。
		④ 飲食施設、農林水産物直売所、日用品・食料品販売所、荷捌き室	飲食施設からの眺望の確保や各施設における利用者及び供給者の両者各々が利用しやすい動線計画となっている提案であることが高く評価できた。
		⑤ 子育て交流施設	公園的広場及び屋根付きイベント広場とのつながりや視認性の確保等、立ち寄りやすさや見守り環境の形成に関する提案が高く評価できた。 ただし、子育て交流施設については、安全管理やリスク管理等に配慮した計画のもと整備していく必要がある。
		⑥ 交流スペース、屋上スペース	屋上スペースを分散配置することで、利用目的に応じた活用ができるスペースとし、眺望にも配慮した提案であったことが高く評価できた。

加点項目		美浜暮らしブランド推進連合グループ	
		⑦公園的広場、屋根付きイベント広場	若狭湾の波のイメージを醸し出す開放的な公園的広場と、屋根付きイベント広場の一体的な空間活用や、屋内施設の賑わいと交流促進に関する提案が高く評価できた。
		⑧ガソリンスタンド	周辺環境への配慮や屋内施設とのデザインコード設定による一体感の確保に関する提案が評価できた。ただし、ガソリンスタンドは大型車の動線や利便性に工夫が必要である。
		⑩その他（防災備蓄倉庫、事務室、廊下等共用部）	来客対応のしやすい事務室や管理しやすい防災備蓄倉庫等、効率的な施設運営に配慮した提案が評価できた。ただし、提案施設における生活利便サービスの実施は、町民等からの出店要望も踏まえ、慎重に検討を進める必要がある。
	(2) 周辺環境・地球環境への配慮		若狭湾の波をモチーフにしたデザイン、環境負荷低減に配慮した資材の活用や緑地帯の創出に関する提案が高く評価できた。
	(3) 構造計画の考え方	①耐震安全性の確保	耐震安全性の確保をしつつ、災害時の復旧の容易性や経済性に配慮した構造計画に関する提案が評価できた。ただし、JA 倉庫の活用については、構造の健全性（耐震など）、コスト面に留意し、利用者の安全性への配慮が必要である。
		②被害軽減対策	経年劣化を考慮した部材選定に関する提案が評価できた。
	(4) 設備計画の考え方	①更新性・メンテナンス性の配慮	メンテナンス性、耐久性、省エネ性に配慮した機器選定や屋外機器の耐塩性に関する提案が高く評価できた。
		②省エネ・省資源、利便性向上に向けた工夫	ライフサイクルコストに配慮し、省エネ・利便性の向上に資する運営方法や機器の選定に関する提案が高く評価できた。今後は町で進める再生可能エネルギー施設整備と調整を行う必要がある。
	(5) 防災安全計画の考え方		災害時の避難動線や電源の確保に関する提案が評価できた。
	Ⅲ建設・工事監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項	不測の事態に対するバックアップ体制や現場の安全対策、地球環境保全、周辺環境への配慮に関する提案が評価できた。ただし、設計者の設計意図を施工時に確実に反映するための現場技術者への指導を徹底する必要がある。
Ⅳ工事監理業務に関する事項	(1) 工事監理業務全般に係る事項	関係者間でのイメージ共有方策等の効率的な業務遂行や確実な品質確保に関する提案が評価できた。	
Ⅴ維持管理業務に関する事項	全体	維持管理業務については、担当企業の業務実績等を示し、適切かつ確実な業務の実施をする必要がある。	
	(1) 建築物保守管理業務に係る事項	最新技術の活用や定量的評価基準の採用に関する提案が評価できた。	

加点項目		美浜暮らしブランド推進連合グループ	
	(2) 建築設備保守管理業務に係る事項	最新機器の活用や緊急時のバックアップ体制の構築に関する提案が高く評価できた。	
	(3) 外構等維持管理業務に係る事項	周辺環境へ配慮した植栽管理方策に関する提案が評価できた。	
	(4) 環境衛生・清掃業務に係る事項	環境負荷の低減や作業容易性の確保に資する機器の採用に関する提案が評価できた。	
	(5) 警備保安業務に係る事項	適切な警備体制の構築や定期的な巡回の実施に関する提案が高く評価できた。	
	(6) 修繕業務に係る事項	修繕計画の策定や機器の更新性に関する提案が評価できた。	
VI 運営業務に関する事項	(1) 運営計画・運営業務実施体制	運営業務の実施体制については、必要な人員配置による運営体制、農林水産物直売所運営業務、また地域振興業務等の実施内容の一部に改善が必要である。	
	(2) 統括管理業務	公共性、収益性、専門性に基づくきめ細やかな協力体制と各種機関・手段を活用した運営改善等の提案が評価できた。	
	(3) 地域振興施設運営業務	① 飲食施設、農林水産物直売所、日用品・食料品販売所、荷捌き室の運営	地元ファーストの方針による利用者ニーズに配慮した飲食施設の運営や地元との連携と農業者育成による農林水産物直売所の運営に関する提案が評価できた。
		② 子育て交流施設の運営	実績の豊富なスタッフの確保等に関する提案が評価できた。
		③ 共用スペース等の運営	日常的なイベント開催や各供用スペースを活かした活用に関する提案が評価できた。
	(4) 防災施設運営業務	給油サービスだけでなく、町民ニーズに応じたサービスの提供に関する提案が評価できた。	
(5) 地域振興業務	地元に産地をつくり出していく、地域ブランドの拠点化に関する提案が評価できた。		
VII 応募者独自の提案に関する事項	(1) 提案施設に係る提案	地元ファーストの原則による生活利便サービスを実施する提案が評価できた。 ただし、応募者独自の提案に関する事業は、町民等からのニーズを踏まえ、適切に実施していただきたい。	
	(2) 付帯事業に係る提案		
VIII 地元貢献に関する事項	(1) 地元雇用への考慮	地元雇用、人材開発に関する提案が評価できた。 地元雇用は町の活性化の観点から非常に重要であるため、積極的に実施していただきたい。	
	(2) 地域経済への貢献	地産地消や地元商工業者との連携による地域振興の推進に関する提案が評価できた。	
	(3) 本町への貢献	町内外の事業者とともに町に貢献できる仕組みづくりに関する提案が高く評価できた。 ただし、地元商工業者との関係について、町側のサポートも必要となるため、相互連携が必要である。	
	(4) 収益還元	人材育成やイベント協賛等、地域発展のための収益還元に関する提案が評価できた。	
IX 民間提案に関する事項	(1) 民間提案を行った事業者が属する応募者	当該グループは、民間提案を行った事業者が属する応募者であった。	