

平成30年8月1日

所沢市長 藤本 正人 様

所沢市民間資金等活用事業選定委員会
委員長 大沢 昌玄

「旧コンポストセンター跡地利活用事業」における
最優秀提案者の選定について（答申）

平成30年7月9日付け所商第121号にて諮問がありました、このことにつきまして、下記により審査を行い、最優秀提案者を選定したので、その旨答申します。

記

- 1 事業名
「旧コンポストセンター跡地利活用事業」
- 2 審査方法
「事業者選定基準」（別紙1）による
- 3 審査結果
「審査結果」（別紙2）のとおり
- 4 最優秀提案者及び次点者
 - ・最優秀提案者：平岩建設株式会社
 - ・次点者：なし
- 5 附帯意見
 - ・歩行者の安全性と円滑な交通動線の確保について、選定した事業者と十分な協議を行うこと。
 - ・「マチごとエコタウン所沢構想」の実現を図るため、再生可能エネルギーの活用等について、選定した事業者と十分な協議を行うこと。

旧コンポストセンター跡地利活用事業

事業者選定基準

平成30年4月

所沢市

<目次>

I 審査の概要	4
1 事業者選定基準の位置付け.....	4
2 審査方法の概要.....	4
3 事業者選定委員会の設置.....	4
4 審査の流れ.....	5
5 最優秀提案者及び次点者の選定.....	6
6 優先交渉権者の決定.....	6
II 審査内容	7
1 第一次審査.....	7
2 第二次審査.....	7
3 最優秀提案者及び次点者の選定.....	11
III 優先交渉権者の決定	12

I 審査の概要

1 事業者選定基準の位置付け

この事業者選定基準は、所沢市（以下「市」という。）が、「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。）に基づき特定事業として選定した旧コンポストセンター跡地利活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、公表するもので「募集要項」と一体のものである。

なお、この事業者選定基準は、事業者の応募資格及び提案内容の審査を実施し、その中から最も優れた提案を行った事業者を選定するための手順、方法、評価基準等を示すものである。

2 審査方法の概要

本事業では、設計・建設、開設準備、維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、提案価格に加え、施設や設備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

3 事業者選定委員会の設置

市は、事業者の選定における提案審査のうち、提案内容に係る評価及び最優秀提案者（優先交渉権者候補）及び次点者（次点者）の選定について、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、学識経験者及び市職員等で構成される「所沢市民間資金等活用事業選定委員会」（旧コンポストセンター跡地利活用事業）（以下「選定委員会」という。）を設置している。選定委員会は、最も優れた事業提案を行った事業者及び、その次に優れた提案を行った事業者を選定し、市に答申することとする。市は、この答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

委員の構成は、以下のとおりである。なお、本事業について委員に接触を試みた者は、応募資格を失うものとする。

【図表 1 選定委員会委員一覧（敬称略）】

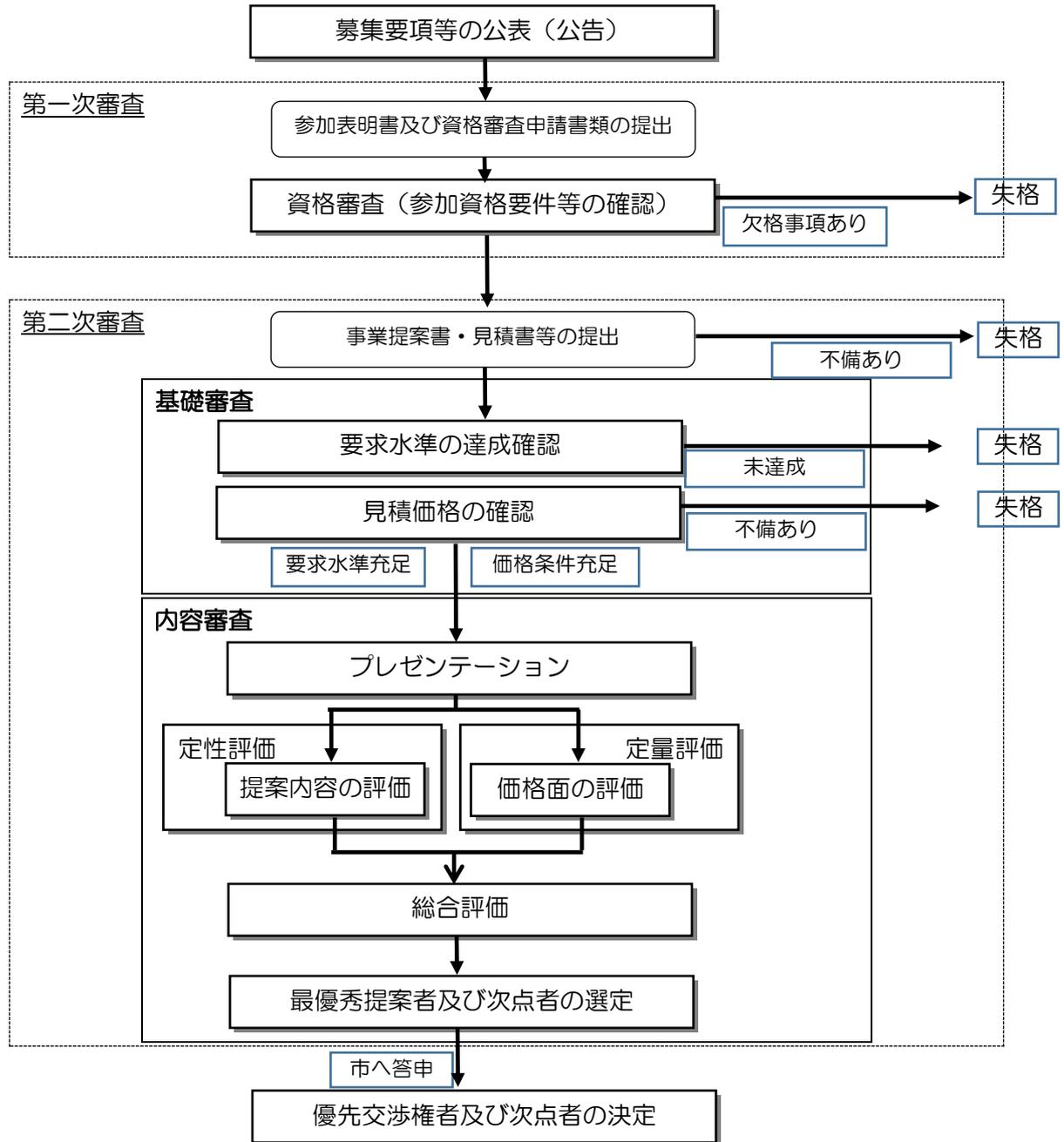
委員長	大沢 昌玄	日本大学 理工学部 土木工学科 教授
委員	日吉 淳	研究・専門分野：PPP/PFI
委員	大野木 孝之	公認会計士・税理士
委員	土内 昌紀	不動産鑑定士
委員	市川 勝也 ※	所沢市 経営企画部 経営企画課長
委員	柳田 晃芳 ※	所沢市 産業経済部 商業観光課長
委員	末廣 和久 ※	所沢市 建設部 営繕担当参事

※所沢市行政職員にあつては、人事異動等により変更となる場合がある。

4 審査の流れ

本事業の審査は二段階に分けて実施するものとし、応募者の参加資格について、市が募集要項に示す参加資格要件に基づき書類審査を行う第一次審査と、第一次審査を通過した応募者の提案内容等を審査する第二次審査を実施する。

【図表2 審査の流れ】



5 最優秀提案者及び次点者の選定

第一次審査に合格した応募者から提出された見積書及び事業提案書の内容について、選定委員会が第二次審査として本書に基づき評価・得点化を行い、最優秀提案者及び次点者を選定する。

第二次審査に進んだ応募者が1者であった場合には、当該応募者から提出された見積書及び事業提案書等の内容を審査し、見積価格の確認、基礎審査に合格した上で、「Ⅱ. 2. (3) ①定性的評価」に定められた方法による得点化において、評価の点数合計が500点以上であって、かつ各項目（その他項目を除く）について、以下の図表3に示す「基準となる点数」以上であれば、当該応募者を最優秀提案者として選定することとする。

【図表3 基準となる点数】

No.	項目	基準となる点数
1	事業実施に係る項目	90点
2	施設整備に係る項目	260点
3	維持管理に係る項目	100点

6 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会による最優秀提案者及び次点者の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

Ⅱ 審査内容

1 第一次審査

市は、応募者から提出された参加資格審査書類の内容について、募集要項のⅢの2に規定する参加資格要件を満たしているかどうかについて審査し、参加資格があると認められた応募者は第二次審査に進むことができる。満たしていない場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義のある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

2 第二次審査

応募者から提出された見積書等及び事業提案書等の内容について、市が見積価格の確認及び基礎審査を行った後、選定委員会が提案内容にかかる評価を行い、提案内容と見積価格で総合的に審査する。なお、提案内容に係る評価を行うにあたっては、応募者によるプレゼンテーションの実施を予定している。

なお、応募者から提出された見積書及び事業提案書等の内容に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

(1) 見積価格の確認

市は、応募者が見積書に記載した見積価格が、市の設定する上限価格（募集要項等を参照すること。）を超えていないことを確認する。

見積価格が上限価格を超えている場合、その応募者は失格とする。

(2) 基礎審査

応募者から提出された見積書及び事業提案書等について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、その応募者は失格となる。

① 要求水準書の達成確認

提案内容が要求水準を満たしているかどうかを様式集による事業提案書並びに見積書内訳等への記載事項に基づき確認する。

提案内容は、市が要求する要求水準に対して、事業実施時にその要求水準を満たすことを確約すること、また要求水準を満たすための対応方策等について具体性を以て記載することが必要となる。事業提案書並びに見積書内訳等に記載される内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準書を達成しているものと判断する。

② 市が支払うサービス対価算定の確認

応募者から提案された見積価格について、募集要項等に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認を行う。

市が支払うサービス対価の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

(3) 内容審査

① 定性的評価

応募者の事業提案書の内容について、「図表4 審査項目及び配点の概略」に示す審査項目ごとの評価を行い、各項目に対して与えられた評価を「図表5 得点化基準」に従い得点化し、その合計を「内容点」とする。審査項目の詳細は「図表6 審査項目及び配点一覧」の通りであり、定性的評価への各委員の配点は1000点とし、出席委員の平均値を定性的評価の点数とする。

【図表4 審査項目及び配点の概略】

No.	項目	配点
1	事業実施に係る項目（4項目）	180点
2	施設整備に係る項目（23項目）	520点
3	維持管理に係る項目（1項目）	200点
4	その他の項目（1項目）	100点
合計		1000点

【図表5 得点化基準】

評価	評価基準	点数化の方法
A	要求水準を超える優れた提案と認められる	配点×1.0
B	要求水準を超える具体的な提案と認められる	配点×0.85
C	要求水準を超える提案と認められる	配点×0.65
D	要求水準を満たす提案であって創意工夫が認められる	配点×0.50
E	要求水準を満たす提案と認められる	配点×0.30

【図表6 審査項目及び配点一覧】

【1 事業実施に係る項目（180点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
1-1	本事業実施における基本方針等	60点	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の特性を踏まえ、事業の目的を適切に理解したうえで、PFI事業として実施するにあたっての基本的な考え方が示されているか。 ・市が期待する施設の役割をよく理解し、魅力があり、各計画・業務が整合・連動した実現性の高い事業実施コンセプトが示されているか。 	5-2
1-2	地域経済・社会への貢献	60点	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業の参画促進や、地元の雇用促進、地域経済の活性化への貢献として効果的な配慮がされているか。 ・本事業を通して施設周辺又は市域全体の地域社会に対する有効な貢献が提案されているか。 	
1-3	事業実施体制	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・市との連携、報告、連絡が円滑かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び実施体制が示されているか。 ・市が別途指定する指定管理者との緊密な連携を図るために有効な取組方針が示されているか。 ・効率的な事業実施が可能となる的確な指示系統が具体的に提案されているか。 	5-3
1-4	事業継続性の確保	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の継続性を確保するための方法として、実施体制、実施工程、資金調達計画、事業収支計画等についての考え方や具体的な工夫が提案されており、それらに妥当性があるか。 	5-6 5-7 5-8 5-9

【2 施設整備に係る項目（520点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
2-1	新しい地域活動拠点及び情報発信機能の確保	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・所沢市域への回遊につながる魅力発信機能と、地域コミュニティ機能を備えた地域拠点の形成が提案されているか。 	6-2
2-2	整備コストやライフサイクルコストの低減	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者のノウハウ等を最大限発揮することにより、整備コストや維持管理コストが低減されているか。 	
2-3	協働によるサービスモデルの構築	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、行政、民間企業による新しい公共施設サービスモデルが提案されているか。 	
2-4	フレキシビリティの高い施設の実現	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・平時の拠点にとどまらず、夜間休日の市民利用や非常時の防災拠点機能など、多様性のある施設となっているか。 	
2-5	「ところざわサクラタウン」来訪者の回遊動線の確保及び連携	40点	<ul style="list-style-type: none"> ・「ところざわサクラタウン」来訪者を対象に、回遊動線を確保することで本施設へ誘導し、にぎわい創出を目指した仕掛けがあるか。 	
2-6	土地利用計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設（マルシェ棟）、広場、公共交通広場、付帯施設を利用者が使いやすいよう、機能的に配置されているか。 	6-3
2-7	車両及び歩行者動線計画	20点	<ul style="list-style-type: none"> ・車両の本施設への進入・退出について、歩行者への安全が考慮された計画となっているか。 ・車両の敷地内での移動について、歩行者への安全が考慮された計画となっているか。 	

2-8	みどり空間の創出	20点	・敷地全体での緑化計画がなされているか。	
2-9	ユニバーサルデザインの導入	20点	・本施設全体でユニバーサルデザインの理念が取り入れられ、全ての人に配慮された設計となっているか。	6-3
2-10	省エネ・エコへの配慮	20点	・省エネ・エコに配慮した設計となっているか。	
2-11	什器備品の整備	20点	・広場で利用者が快適に過ごし、楽しめるような什器備品の整備が提案されているか。	
2-12	工事計画	40点	・工事期間中における安全確保が講じられており、工事に伴う周辺の生活環境への影響を低減させる提案がなされているか。 ・ブリッジの設計・施工との調整等を考慮した計画となっているか。	
2-13	その他の提案施設	20点	・事業者の提案による、本事業の目的に即した施設が計画されているか。	
2-14	周辺環境と調和	20点	・周辺環境と調和がとれた計画となっているか。	
2-15	環境性能	20点	・ライフサイクルコストの低減が考慮されているか。 ・自然エネルギーの利活用や省エネルギー化が図られているか。	6-4
2-16	施設の利便性・快適性	20点	・施設、備品、サイン等について、すべての施設利用者にとって分かりやすく、安全かつ快適に利用できる計画となっているか。	
2-17	メンテナンス性及び更新性	20点	・設備を含めた施設がメンテナンス性、更新性に配慮された計画が提案されているか。	
2-18	耐震性能	20点	・耐震・耐久性に十分配慮された計画となっているか。	
2-19	導入諸室等の平面計画	20点	・要求水準とおりの施設内容となっているか。	
2-20	仕上げ	20点	・建築の意匠、外観設計が、「ところざわサクラタウン」のデザインコンセプトを参考に周辺環境に調和し、地区景観形成に資する計画となっているか。	
2-21	サイン計画	20点	・わかりやすく視認性に優れたものになっているか。 ・外部サインが街並みに配慮されたデザインとなっているか。	
2-22	避難計画	20点	・災害の発生時に安全に避難できる施設となっているか。	
2-23	「ところざわサクラタウン」との接続動線計画	20点	・接続動線が分かりやすく、安全かつ快適に利用できる仕様になっているか。	

【3 維持管理に係る項目（200点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
3-1	建築物等の機能・性能の保守管理等全般	200点 50点 × 4項目	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務を円滑に実施する的确かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、市及び市が別途指定する指定管理者との連絡体制等）が具体的に提案されているか。 ・建築物が常に機能・性能を発揮できる最適な状態を保つための優れた提案がなされているか。 ・建築物等の維持管理業務が適切に遂行されているかのセルフモニタリング実施体制が整備され、取組内容が具体的に示されているか。 ・その他、独自性において優れた提案があるか。 	8-2

【4 その他の項目（100点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
4-1	提案全般に関する評価	100点	・上記評価項目以外の部分で優れた提案がみられたか	全体

② 定量的評価

応募者が提示する市が支払うサービス対価の総額（見積価格）について、次の算式により「価格点」として算出する。

最も低い見積価格を提示した応募者の価格点を1000点満点とし、その他の応募者の価格点は、提案のうち最も低い見積価格からの割合に基づき算出する。ただし、有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位四捨五入する。

<p>提案のうち最も低いサービス対価の総額（見積価格）</p> <p>価格点 = _____ × 1000 点</p> <p>当該応募者の提示するサービス対価の総額（見積価格）</p>
--

3 最優秀提案者及び次点者の選定

選定委員会は、定性的評価による内容点と定量的評価による価格点を以下の計算式に基づき合算して得られた値を総合評価点として応募者を順位付けする。総合評価点が最大となる提案を行った応募者を、最優秀提案者として選定するとともに、次点者を選定する。

<p>総合評価点 = 【定性的評価の点数（内容点）】 × 0.7 + 【定量的評価の点数（価格点）】 × 0.3</p> <p>((満点 1000 点) = (満点 1000 点) × 0.7 + (満点 1000 点) × 0.3)</p>

Ⅲ 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

旧コンポストセンター跡地利活用事業

審査結果

平成 30 年 7 月 31 日

所沢市民間資金等活用事業選定委員会
(旧コンポストセンター跡地利活用事業)

1 第一次審査（資格審査）について

平成 30 年 5 月 17 日に、次の応募グループ 1 者から参加資格審査書類（参加表明書及び資格審査書類）が提出された。

選定委員会において募集要項に定める参加資格要件の確認を行い、当該応募グループが参加資格を有することを確認した。

【応募グループの構成】

代表企業	構成員
平岩建設株式会社	株式会社松下設計 株式会社クリーン工房

2 第二次審査について

(1) 基礎審査

平成 30 年 7 月 6 日に当該応募グループから見積書及び事業提案書等が提出された。上限価格を超えていないこと、要求水準の未達成がないことを確認した。

(2) 内容審査

選定委員会での最終的な審査・評価を行うにあたって、選定委員会において当該応募グループのプレゼンテーションを実施するとともに、当該応募グループへのヒアリング（質疑）により提案内容の確認及び説明を求めた。

(3) 最優秀提案者の選定

当該応募グループのプレゼンテーション及びヒアリング（質疑）を踏まえ、選定委員会において、最終的な評価を行った結果、次に示す「評価結果集計表」のとおり総合評価点を決定した。

応募者が 1 者のみであったが、この場合における事業者選定基準に示す基準（定性的評価における点数合計が 500 点以上であり、かつ各項目の基準となる点数以上であること）を満たしていたことから、当該応募グループを最優秀提案者として選定した。

【各項目の基準となる点数】

No.	項目	基準となる点数
1	事業実施に係る項目	90 点
2	施設整備に係る項目	260 点
3	維持管理に係る項目	100 点

評価結果集計表

【応募企業:平岩建設株式会社】

【定性的評価】

評価項目	配点	得点
1. 事業実施に係る項目	180	141
1-1 本事業実施における基本方針等	60	47
1-2 地域経済・社会への貢献	60	49
1-3 事業実施体制	40	29
1-4 事業継続性の確保	20	16
2. 施設整備に係る項目	520	392
2-1 新しい地域活動拠点及び情報発信機能の確保	40	31
2-2 整備コストやライフサイクルコストの低減	20	15
2-3 協働によるサービスモデルの構築	20	14
2-4 フレキシビリティの高い施設の実現	20	17
2-5 「ところざわサクラタウン」来訪者の回遊動線の確保及び連携	40	30
2-6 土地利用計画	20	15
2-7 車両及び歩行者動線計画	20	11
2-8 みどり空間の創出	20	17
2-9 ユニバーサルデザインの導入	20	16
2-10 省エネ・エコへの配慮	20	16
2-11 什器備品の整備	20	15
2-12 工事計画	40	31
2-13 その他の提案施設	20	14
2-14 周辺環境と調和	20	16
2-15 環境性能	20	15
2-16 施設の利便性・快適性	20	15
2-17 メンテナンス性及び更新性	20	15
2-18 耐震性能	20	15
2-19 導入諸室等の平面計画	20	15
2-20 仕上げ	20	15
2-21 サイン計画	20	15
2-22 避難計画	20	14
2-23 「ところざわサクラタウン」との接続動線計画	20	15
3. 維持管理に係る項目	200	148
3-1 建築物等の機能・性能の保守管理等全般	200	148
4. その他の項目	100	68
4-1 提案全般に関する評価	100	68
合計点	1,000	749

【定量的評価】

評価項目	配点	得点
見積価格(税込)	—	833,919,460 円
得点	1,000	1,000

【総合評価点】

総合評価点
 = 【定性的評価の点数(内容点)】×0.7
 +【定量的評価の点数(価格点)】×0.3

総合評価点
824