

山形市南部への児童遊戯施設整備事業

審査講評

令和元年10月29日

山形市南部への児童遊戯施設整備事業者検討委員会

「山形市南部への児童遊戯施設整備事業」（以下「本事業」という。）に関して、「山形市南部への児童遊戯施設整備事業者検討委員会」は、提案内容等の審査を行ったので、「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。）第11条1項の規定に基づき、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和元年10月29日

山形市南部への児童遊戯施設整備事業者検討委員会

委員長 齋藤 順治

委員 伊藤 浩之

土田 郁子

櫻井 浩

渋谷 誠一

鈴木 悦子

意見を招請する学識経験者

山畑 信博

藤岡久美子

森 直樹

千葉 幸治

目 次

第 1	事業者の選定方法	2
1	検討委員会の設置	2
2	事業者の選定方法	2
3	検討委員会の開催実績	2
4	落札者決定までの審査手順の概要	3
5	提案審査における点数化方法	4
第 2	審査結果	5
1	資格審査	5
2	提案審査	6
第 3	審査講評	9
1	加点審査項目別の講評	9
2	審査の総評	11

第1 事業者の選定方法

1 検討委員会の設置

入札提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「山形市南部への児童遊戯施設整備事業者検討委員会（以下「検討委員会」という。）」において行う。

検討委員会は以下の委員で構成される。また、検討委員会は、以下の学識経験者に意見を招請する。なお、委員会は非公開とした。

【委員】

委員長	齋藤 順治	山形市副市長
委員	伊藤 浩之	山形市企画調整部長
	小野 徹	山形市福祉推進部長（平成31年3月31日まで）
	土田 郁子	〃（平成31年4月1日から）
	櫻井 浩	山形市まちづくり政策部長（平成31年4月1日から）
	渋谷 誠一	山形市まちづくり推進部長（平成31年3月31日まで） 山形市都市整備部長（平成31年4月1日から）
	鈴木 悦子	山形市子育て推進部長（平成31年3月31日まで） 山形市こども未来部長（平成31年4月1日から）

【意見を招請する学識経験者】

学識経験者	山畑 信博	東北芸術工科大学 デザイン工学部 建築・環境デザイン学科 教授
	藤岡 久美子	山形大学学術研究院 教授
	森 直樹	山形県立保健医療大学保健医療学部 作業療法学科 准教授
	柏原 滋 千葉 幸治	日本政策投資銀行東北支店 次長（令和元年6月30日まで） 日本政策投資銀行東北支店 次長（令和元年7月1日から）

2 事業者の選定方法

本事業は、民間事業者に委ねる各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、落札者の決定にあたっては、設計能力、建設能力、維持管理能力、運営能力、事業計画能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、総合評価一般競争入札を行った。

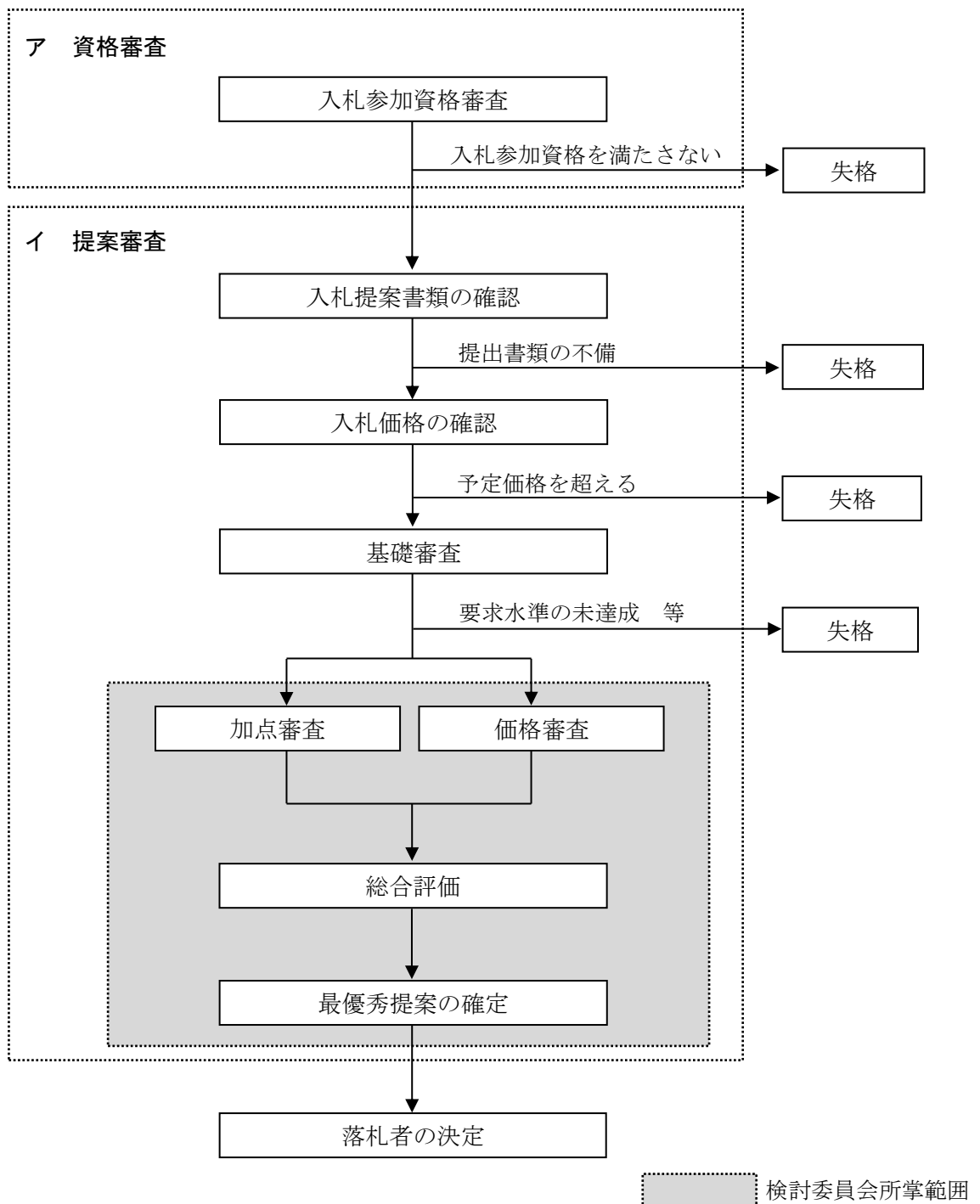
3 検討委員会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回	平成30年11月27日（火）	・実施方針（案）について ・要求水準書（案）について
第2回	平成31年2月22日（金）	・特定事業の選定について

	日時	主な審議事項
		<ul style="list-style-type: none"> 入札説明書、要求水準書について 落札者決定基準について
第3回	令和元年7月16日(火)	<ul style="list-style-type: none"> 審査方法について
第4回	令和元年9月5日(木)	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリング 加点審査の審議、評価について 最優秀提案者の決定

4 落札者決定までの審査手順の概要

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



5 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目		配点	
加点審査	1. 事業実施に関する事項	4点	80点
	2. 設計・建設業務に関する事項	34点	
	3. 運營業務、開業準備業務に関する事項	20点	
	4. 維持管理業務に関する事項	6点	
	5. 事業計画に関する事項	6点	
	6. 地域貢献に関する事項	10点	
価格審査		20点	
合計		100点	

(2) 加点審査の点数化方法

加点審査は、落札者決定基準別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す4段階評価により得点を付与した。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たすが改善が必要である	各項目の配点×0.00

※小数点第三位を四捨五入とした。

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点} (20点)$$

※小数点第三位を四捨五入とした。

第2 審査結果

1 資格審査

(1) 入札参加資格審査結果の通知（令和元年6月10日）

市は、3者の応募グループから入札参加資格審査に関する書類の提出を受け、各々が入札説明書に示す入札参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、入札参加者番号（グループ名）により審査を行った。

グループ名	構成	企業名
さくら グループ	代表企業	山形建設株式会社（建設）
	構成員	株式会社秦・伊藤設計（設計・工事監理）
		升川建設株式会社（建設）
		株式会社山形企業（建設）
		株式会社山形ビルサービス（維持管理）
		学校法人富澤学園（運営）
		株式会社東京ドームスポーツ（運営）
日立キャピタル株式会社（その他）		
すみれ グループ	代表企業	株式会社千歳建設（建設）
	構成員	渋谷建設株式会社（建設）
		株式会社渋谷組（建設）
		遠藤設備建設株式会社（建設）
		東北電化工業株式会社（建設）
		株式会社ひいらぎや（維持管理）
		シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社（運営）
協力企業	株式会社山本建築設計事務所（設計・工事監理）	
	日本地下水開発株式会社（建設）	
	内外緑化株式会社（維持管理）	
たんぽぽ グループ	代表企業	株式会社シェルター（建設）
	構成員	株式会社オープラスエイチ一級建築士事務所（設計・工事監理）
		株式会社高木（建設）
		株式会社齋藤管工業（建設）
		石川建設産業株式会社（建設）
		株式会社タカハシ電工（建設）
		ALSOK 山形株式会社（維持管理）
		太平ビルサービス株式会社山形支店（維持管理）
		合同会社ヴォーチェ（運営）
特定非営利活動法人生涯スポーツ振興会（運営）		
協力企業	学校法人 龍華学園（運営）	

		ミュージックセキュリティーズ株式会社（運営） 株式会社タイトー（運営）
--	--	--

2 提案審査

(1) 入札提案書類の確認（令和元年8月1日）

市は、入札参加者から提出された入札提案書類がすべて揃っていることを確認した。

(2) 入札価格の確認（令和元年8月1日）

市は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格について、予定価格の範囲内であることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、入札参加者の提案について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達の無いこと

イ 入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

(4) 加点審査（令和元年9月5日）

検討委員会が実施した加点審査における評価結果は以下のとおりである。

審査項目	配点	得点(委員平均)			
		さくら グループ	すみれ グループ	たんぽぽ グループ	
1. 事業実施に関する事項	4点	3.250	2.834	2.667	
(1)事業の取り組み方針	2点	1.500	1.417	1.417	
(2)事業実施の実施体制	2点	1.750	1.417	1.250	
2. 設計・建設業務に関する事項	34点	25.251	18.500	26.917	
(1)設計コンセプト	2点	1.250	1.000	1.917	
(2)配置計画、動線計画、外構計画、デザイン等	4点	3.167	2.333	3.167	
(3)施設計画	①大型遊戯場	4点	3.333	2.167	3.167
	②図書コーナー、多目的室など	3点	2.250	1.375	2.375
	③体育館	2点	1.167	1.000	1.583
	④その他の諸室	2点	1.667	1.083	1.583
	⑤屋外施設	3点	2.125	1.875	2.625
	⑥ユニバーサルデザイン	3点	2.375	1.250	2.500
	⑦障がい児の遊びに関する工夫等（インクルージョン）	3点	2.250	1.750	2.750
(4)設備計画	2点	1.333	1.083	1.333	
(5)環境への配慮、LCC削減	2点	1.500	1.167	1.500	
(6)実施体制	2点	1.417	1.000	1.000	
(7)施工計画	2点	1.417	1.417	1.417	
3. 運營業務、開業準備業務に関する事項	20点	14.876	13.458	14.874	
(1)取組方針	3点	2.250	2.000	2.250	
(2)実施体制、人材確保	4点	3.167	2.500	2.833	
(3)開業準備計画	2点	1.417	1.417	1.333	
(4)運営管理業務	①安全で利便性の高い遊びの場の創出に関する対応・工夫等	3点	2.125	2.125	2.125
	②障がい児の利用に関する対応・工夫等	2点	1.500	1.333	1.500
(5)子育て支援センター運營業務	2点	1.417	1.500	1.333	
(6)自主事業	2点	1.417	1.333	1.750	
(8)付帯事業	2点	1.583	1.250	1.750	
4. 維持管理業務に関する事項	6点	4.000	4.000	4.000	
(1)実施方針、実施体制	2点	1.250	1.333	1.417	
(2)維持管理計画	2点	1.333	1.417	1.333	
(3)修繕計画	2点	1.417	1.250	1.250	
5. 事業計画に関する事項	6点	4.500	4.167	3.416	
(1)資金調達	2点	1.500	1.417	1.333	
(2)事業計画（資金調達）	2点	1.500	1.333	1.083	
(3)リスク管理	2点	1.500	1.417	1.000	
6. 地域貢献に関する事項	10点	6.958	6.625	7.750	
(1)地域経済への配慮	構成企業	3点	2.250	3.000	2.250
	地元企業への発注金額及び発注内容等	4点	2.333	2.000	3.000
	地域社会及び地域経済への貢献等	3点	2.375	1.625	2.500
加点審査点の合計	80点	58.84	49.58	59.62	

(5) 価格審査（令和元年9月5日）

価格審査における評価結果は次のとおりである。

審査項目	配点	得点		
		さくらグループ	すみれグループ	たんぽぽグループ
入札価格（円）	-	3,079,000,000 円	3,063,547,371 円	3,050,000,000 円
価格審査点	20 点	19.81 点	19.91 点	20.00 点

(6) 総合評価及び最優秀提案の選定（令和元年9月5日）

加算審査の得点に価格審査の得点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

審査項目	さくらグループ	すみれグループ	たんぽぽグループ
加算審査点	58.84	49.58	59.62
価格審査点	19.81	19.91	20.00
総合評価点	78.65	69.49	79.62

以上より、検討委員会は、たんぽぽグループの提案を最優秀提案として選定した。

第3 審査講評

1 加点審査項目別の講評

評価項目		講評
1. 事業実施に関する事項		
(1) 事業の取り組み方針		・各グループとも、施設の趣旨を理解した上で、独自の取り組み方針が提示されていた。
(2) 事業実施の実施体制		・各グループとも、事業を円滑に遂行するための独自の実施体制や連絡体制、モニタリング方法が提示されていた。 ・中でも、さくらグループについては、構成企業のPFI事業実績や、子ども教育関連施設の運営実績が評価された。
2. 設計・建設業務に関する事項		
(1) 設計コンセプト		・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。 ・中でも、たんぼぼグループについては、設計コンセプトと提案された空間計画との整合性について評価された。
(2) 配置計画、動線計画、外構計画、デザイン等		・各グループとも、独自の考え方に基づく配置計画が提示されていた。 ・中でも、たんぼぼグループについては、障がい者を含む利用者に対するインクルーシブなコンセプトが施設全体に一貫して反映されている点が評価された。 ・また、さくらグループについては、諸室のゾーニングや利用者動線が明確である点が評価された。
(3) 施設計画	①大型遊戯場	・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。 ・中でも、さくらグループについては、多彩な遊具によって多様な遊びが可能である点が評価された。 ・また、たんぼぼグループについては、既成の遊具に頼らない、変化に富んだ自由度の高い空間が提案されている点が評価された。
	②図書コーナー、多目的室など	・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。 ・中でも、たんぼぼグループについては、共用部から諸室の配置が分かり易く、各室内の活動が見え、利便性に優れている点が評価された。 ・また、さくらグループについては、多目的室、図工コーナー、テラスなどが一体的に利用しやすく、幅広い使い方に対応可能である点が評価された。
	③体育館	・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。 ・中でも、たんぼぼグループについては、大階段やスロープにより、運動している子ども以外にも関わりやすい計画となっている点が評価された。
	④その他の諸室	・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。 ・中でも、さくらグループとたんぼぼグループについては、管理諸室がコンパクトにまとまっている点、大型遊戯場を含めた各所からトイレへのアクセスが良い点が評価された。
	⑤屋外施設	・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。 ・中でも、たんぼぼグループについては、特徴の異なる広場での様々な利用が可能でありそれぞれの広場で連携した使い方が可能な点、各広場や設置される遊具などが障がい児にも利用可能なインクルーシブな計画となっている点が評価された。
	⑥ユニバーサルデザイン	・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。 ・すみれグループについては、スロープで登れる箇所を車いす利用者への対応が課題とされ、高い評価に至らなかった。
	⑦障がい児の遊びに関する工夫	・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。

	等（インクルージョン）	・中でも、たんぼぼグループについては、既成の遊具にとらわれず、個々の特性に合わせて選択可能な計画とし、障がい児と健常児に共通の遊び場を提案している点が評価された。
(4) 設備計画		・各グループとも、利便性の省エネルギーに配慮された設備計画が提示されていた。
(5) 環境への配慮、LCC 削減		・各グループとも、施設特性を踏まえた設備の環境負荷やライフサイクルコスト低減のための様々な工夫、自然エネルギーの活用や高効率機器の導入などの提案が提示されていた。
(6) 実施体制		・各グループとも、具体的かつ詳細な提案が示されていた。 ・中でも、さくらグループについては、市とSPCの情報の一元化方法に独自の工夫が見られた点が評価された。
(7) 施工計画		・各グループとも、工期遵守への独自の工夫、周辺地域への配慮及び周知について提示されていた。
3. 運營業務、開業準備業務に関する事項		
(1) 取組方針		・各グループとも、施設の趣旨を理解した上で、独自の取り組み方針が提示されていた。
(2) 実施体制、人材確保		・各グループとも、独自の実施方針や目標を設定し、実施体制及び窓口、人材確保方針が明確に提示されていた。 ・中でも、さくらグループについては、人材確保、人材育成・研修、雇用条件等について具体的な提案が見られた点が評価された。
(3) 開業準備計画		・各グループとも、具体的な人材育成方法や積極的な広報活動、独自の開館記念イベントの提案などが提示されていた。
(4) 運営管理業務	①安全で利便性の高い遊びの場の創出に関する対応・工夫等	・各グループとも、具体的かつ豊富なイベントや講座の開催、来館者が多い場合の独自の工夫などが提示されていた。
	②障がい児の利用に関する対応・工夫等	・各グループとも、具体的かつ豊富な障がい児向けのイベントや講座の開催、障がい児についての知識が豊富な人材の配置、障がい児と健常児と一緒に楽しめる具体的な運営上の工夫などが提示されていた。
(5) 子育て支援センター運營業務		・各グループとも、具体的かつ豊富な子育て支援イベントや講座の開催などが提示されていた。 ・中でも、すみれグループについては、訪問支援など施設利用者以外の利便性を高める取り組みが評価された。
(6) 自主事業		・各グループとも、独自の考え方に基づく魅力的な自主事業が適切な料金で提示されていた。 ・中でも、たんぼぼグループについては、エンターテイメントに飲食やスポーツ、教育など既存の児童遊戯施設の枠にはまらない幅広い提案が評価された。
(7) 付帯事業		・各グループとも、利用者の利便性向上に効果的な付帯事業が提示されていた。 ・中でも、たんぼぼグループについては、地産地消を踏まえた独自の飲食提供が評価された。
4. 維持管理業務に関する事項		
(1) 実施方針、実施体制		・各グループとも、施設の趣旨を理解した上で、独自の取り組み方針が提示されていた。
(2) 維持管理計画		・各グループとも、予防保全を基本とした維持管理方法により、長寿命化を図る提案が提示されていた。 ・中でも、すみれグループについては、最新のIT技術を駆使した維持管理手法が評価された。
(3) 修繕計画		・各グループとも、事業期間終了時の適切な引渡し方法の他、それぞれの考え方による修繕計画が提示されていた。 ・中でも、さくらグループについては、遊具の更新に関する具体的な提案が評価された。

5. 事業計画に関する事項		
(1) 資金調達		<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の考え方に基づいた資本金設定及び出資比率を設定し、適切な資金計画が提示されていた。
(2) 事業計画（資金調達）		<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、専門家のアドバイスのもと、妥当な収支計画が提示されていた。 一方で、たんぼぼグループについては、提案された内容と事業計画との関係が不明瞭な部分があり高い評価を得られなかった。
(3) リスク管理		<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、リスク分担について具体的な抑制策及び顕在化時の対応策が提示されていた。 中でも、さくらグループ、たんぼぼグループについては、不測の事態における資金需要や要求水準を上回る保険が提案されている点が評価された。 一方で、たんぼぼグループについては、リスク管理に関する体制について、一般的な提案であり高い評価を得られなかった。
6. 地域貢献に関する事項		
(1) 地域経済への配慮	構成企業	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、山形市内に本社がある企業が複数参加した。 中でも、すみれグループについては、より多くの山形市内に本社がある企業の参加が見られた点が評価された。
	地元企業への発注金額及び発注内容等	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、サービス対価に対する地元企業への発注額、発注状況について市が確認する仕組みについて具体的な提案が提示されていた。 中でも、たんぼぼグループについては、サービス対価に対する地元企業への発注額が最大であった他、市内産及び県内産木材を最大限活用するなどの独自の提案が評価された。
	地域社会及び地域経済への貢献等	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、地元企業の育成などについて具体的な提案が提示されていた。 中でも、さくらグループ、たんぼぼグループについては、独自の提案が評価された。 一方で、すみれグループについては、一般的な提案で高い評価を得られなかった。

2 審査の総評

今回、3グループから応募があり、いずれのグループの提案も各企業の実績を基にした独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。検討委員会として、提案書作成における努力に対して各グループに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

検討委員会では、落札者決定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社シェルターを代表企業とするたんぼぼグループを最優秀提案者として選定した。当該グループは、本事業の趣旨を深く理解した上で独創的なコンセプトを提案し、障がいの有無にかかわらず誰でも楽しめるインクルーシブなデザインを施設全体に一貫して反映させ、既成概念にとらわれない計画とすることで、「設計・建設業務」の分野で高い評価を獲得した。また、本事業が地域経済の活性化に寄与するものとしても高く評価された。

今後、たんぼぼ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し、本施設が末永く愛着をもって利用される施設となるよう、山形市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、検討委員会の審議において、以下の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、

市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- ア 大型遊戯場について、滑り降りが可能な斜面で遊ぶ児童と、その下で遊ぶ児童との動線が交錯しないよう適切な工夫をすること。
- イ 特殊な形状の建物となることを踏まえ、建物の安全性や整備後の維持管理について特に配慮すること。
- ウ 館内での車いす利用に際して、館内が汚れないような適切な運営上の工夫を検討すること。
- エ 子育て相談コーナーについて、利用者の利便性を踏まえ、適切な規模について検討すること。
- オ 事業計画について、提案された内容と事業計画との関係が不明瞭な点がみられるため、市に説明を尽くすこと。