

師崎港観光センター周辺整備運営事業

審査講評

令和5年6月29日

南知多町

－目次－

第1	審査の概要	1
1	落札候補者の選定方法	1
2	選定委員会の設置	1
3	審査の主な流れ	2
4	審査の経緯	3
第2	審査結果	3
1	審査確認	3
2	提案審査	3
3	総合評価点	7
4	落札候補者の選定	7
第3	審査講評	8
1	項目別の審査講評	8
2	総評	9

第1 審査の概要

1 落札候補者の選定方法

本事業は、師崎港観光センターについて、町の新たな観光拠点として再整備すると同時に、町の負担軽減及び渋滞解消、地域住民と観光客の利便性向上を目指すことを目的にPFI手法を用い、民間の能力を積極的に活用することで、効率的な施設の整備、維持管理及び運営を行うものであり、入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）のほか、入札参加者の幅広い能力・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、総合評価一般競争入札方式を採用した。

選定方法は、入札参加資格に係る審査（以下「参加資格審査」という。）と、入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「提案審査」という。）の二段階により実施する。

2 選定委員会の設置

落札候補者の選定にあたり、提案審査は、学識経験者及び町職員で構成する南知多町師崎港観光センター周辺整備運営事業PFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し審査を行った。

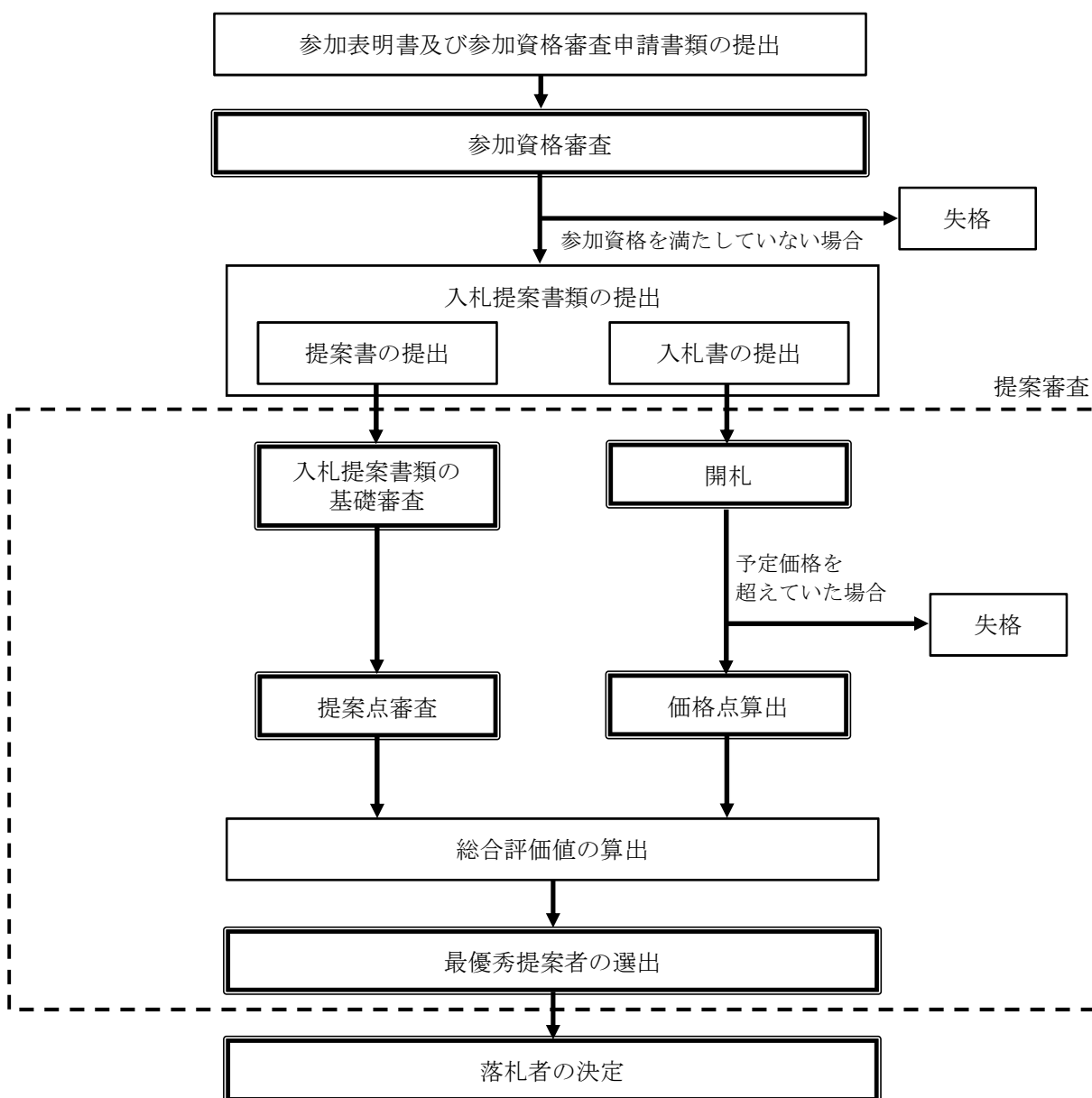
選定委員会の委員構成は以下のとおりである。

【委員】

委員長	伊庭 良知	一般社団法人国土政策研究会
委員	伊豆原 浩二	特定非営利活動法人ひと育て・モノづくり・まちづくり 達人ネットワーク
	千頭 聡	日本福祉大学 国際福祉開発学科
	高田 順平（※）	南知多町 副町長
		※ 令和5年4月1日付人事異動に伴い前任者中川昌一から変更
	滝本 恭史	南知多町 建設経済部長

3 審査の主な流れ

落札者決定までの流れは、以下のとおりである。



4 審査の経緯

	日程	主な議題
第1回	令和4年12月5日(月)	・入札説明書(案)について ・落札者決定基準(案)について
第2回	令和5年5月26日(金)	・提案内容について ・事業者ヒアリングについて
第3回	令和5年6月12日(月)	・事業者ヒアリング ・提案書類審査 ・落札者の決定、審査講評(案)について

第2 審査結果

1 審査確認

令和5年3月15日(水)までの間に、2つのグループから入札参加資格確認に関する書類の提出があった。これらの応募グループの入札参加資格の審査を実施したところ、いずれのグループも当該参加資格を満たすことが確認できたことから、令和5年3月24日(金)に書面にてその結果を通知するとともに、応募グループにはそれぞれ提案受付番号を設定し、企業名を伏せてその後の審査を行った。

応募グループの呼称については、それぞれ「250グループ」、「251グループ」とすることとした。

2 提案審査

(1) 提出書類の確認

令和5年5月12日(金)17時までに、250グループ及び251グループから入札書及び提案書類の提出があり、2つの応募グループともに必要な提案書類がすべてそろっていることを確認した。

(2) 町負担額に関する審査

入札参加者の提案価格が、2つの応募グループともに町の設定する予定価格の範囲内であることを確認した。

(3) 提案書類審査(基礎審査)

提案内容に対し、落札者決定基準に示す基本的要件を満たしているか確認を行った結果、2つの応募グループともに水準を満たしていることを確認した。

(4) 提案書類審査及び事業者プレゼンテーション・ヒアリング

○定性評価

定性評価は、本事業に期待する事項を評価項目として設定し、これらに関して、優れた発想・工夫がみられる提案について、2つの応募グループの提案趣旨に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、提案内容の具体性や実現可能性等の観点から評価し、審査基準に示す評価の視点に基づき得点化した。

各項目は、次のAからEまでの5段階で評価した。

評価	判断基準	係数
A	特に秀でて優れている。	配点×1.00
B	秀でて優れている。	配点×0.75
C	優れている。	配点×0.50
D	わずかに優れている。	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度であり特に優れた点は見受けられない。	配点×0.00

注) 各審査項目の評点は各審査委員の付した評点の平均点とした。平均点の計算にあたり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとした。

審査項目ごとの配点は次に示すとおりである。

① 全体・事業計画 (120 点)		
1 全体・事業計画に関する事項 (120 点)		
(1) 本業務への基本的な考え方		20 点
(2) 業務遂行体制の考え方		20 点
(3) 資金調達計画		10 点
(4) 事業収支計画		10 点
(5) リスク管理		20 点
(6) 地域貢献に関する事項		40 点
② 観光センター (200 点)		
1 観光センターの設計・建設業務に関する事項 (90 点)		
(1) 施設計画		40 点
(2) 外観・デザイン		10 点
(3) 環境・省エネルギー計画		10 点
(4) スケジュール		10 点
(5) 工事期間中の安全性の配慮		20 点
2 観光センターの開業準備業務に関する事項 (10 点)		
(1) 供用開始前の広報活動		10 点
3 観光センターの維持管理・運營業務に関する事項 (100 点)		
(1) 維持管理体制		20 点
(2) 維持管理業務		30 点
(3) 運営体制		10 点
(4) 施設利用者利便機能運營業務		40 点
③ 駐車場 (370 点)		
1 新駐車場の設計・建設業務に関する事項 (135 点)		
(1) 施設計画		20 点
(2) 外観・デザイン		10 点
(3) 安全性		20 点
(4) 機能性・快適性		20 点
(5) スケジュール		30 点
(6) 省エネルギー、環境への配慮		15 点

(7) 工事期間中の安全性の配慮	20 点
2 新駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (140 点)	
(1) 維持管理体制	20 点
(2) 維持管理計画	30 点
(3) 運営体制	20 点
(4) コインパーキング運営業務	40 点
(5) カーシェアリング運営業務	30 点
3 既存立体駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (95 点)	
(1) 維持管理体制	20 点
(2) 維持管理計画	30 点
(3) 運営体制	20 点
(4) コインパーキング運営業務	25 点
④ 民間事業者の自由提案による自主運営業務 (10 点)	
1 民間事業者の自由提案による自主運営業務に関する事項 (10 点)	
(1) 自主運営事業	10 点
提案点=①+②+③+④=	700 点

審査項目ごとの評価結果及び評価の得点 (700点満点) は以下のとおりである。

審査項目	配点	評価結果	
		250 グループ	251 グループ
① 全体・事業計画 (120 点)			
1 全体・事業計画に関する事項 (120 点)			
(1) 本業務への基本的な考え方	20 点	12.50	13.50
(2) 業務遂行体制の考え方	20 点	11.50	13.00
(3) 資金調達計画	10 点	5.00	6.00
(4) 事業収支計画	10 点	5.50	6.00
(5) リスク管理	20 点	12.00	12.00
(6) 地域貢献に関する事項	40 点	25.00	26.00
① 小計	120 点	71.50	76.50
② 観光センター (200 点)			
1 観光センターの設計・建設業務に関する事項 (90 点)			
(1) 施設計画	40 点	23.25	25.00
(2) 外観・デザイン	10 点	6.00	6.25
(3) 環境・省エネルギー計画	10 点	6.25	6.25
(4) スケジュール	10 点	6.00	6.50
(5) 工事期間中の安全性の配慮	20 点	12.00	13.00
2 観光センターの開業準備業務に関する事項 (10 点)			
(1) 供用開始前の広報活動	10 点	7.50	6.75
3 観光センターの維持管理・運営業務に関する事項 (100 点)			
(1) 維持管理体制	20 点	13.00	14.00

	(2)維持管理業務	30点	18.75	17.50
	(3)運営体制	10点	6.00	5.50
	(4)施設利用者利便機能運営業務	40点	24.00	24.75
	② 小計	200点	122.75	125.50
③ 駐車場 (370点)				
1 新駐車場の設計・建設業務に関する事項 (135点)				
	(1)施設計画	20点	10.50	12.50
	(2)外観・デザイン	10点	6.50	5.75
	(3)安全性	20点	12.00	11.00
	(4)機能性・快適性	20点	12.50	13.50
	(5)スケジュール	30点	22.00	19.50
	(6)省エネルギー、環境への配慮	15点	8.50	8.50
	(7)工事期間中の安全性の配慮	20点	10.00	13.50
2 新駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (140点)				
	(1)維持管理体制	20点	13.00	12.50
	(2)維持管理計画	30点	16.50	17.00
	(3)運営体制	20点	11.50	13.00
	(4)コインパーキング運営業務	40点	24.25	25.25
	(5)カーシェアリング運営業務	30点	15.00	21.00
3 既存立体駐車場の維持管理・運営業務に関する事項 (95点)				
	(1)維持管理体制	20点	12.50	12.50
	(2)維持管理計画	30点	18.75	17.00
	(3)運営体制	20点	12.00	12.50
	(4)コインパーキング運営業務	25点	14.50	15.25
	③ 小計	370点	220.00	230.25
④ 民間事業者の自由提案による自主運営業務 (10点)				
1 民間事業者の自由提案による自主運営業務に関する事項 (10点)				
	(1)自主運営事業	10点	5.25	7.50
	④ 小計	10点	5.25	7.50
評価点 (700点満点)		700点	419.5	439.8

○価格評価

価格評価は、入札参加者が提出する「入札価格」に基づき、下式により価格評価点を採点した。

$$\text{価格審査点} = 300 \times \text{最低入札価格} / \text{入札参加者の入札価格}$$

注) 満点 300 点。小数点以下第 1 位までを有効とし、小数点以下第 2 位を四捨五入する。

算出した得点は以下のとおりである。

	配点	250 グループ	251 グループ
提案価格 (円・税込)	—	2,988,895,387	2,965,394,573
価格審査点	300	297.6	300.0

3 総合評価点

定性評価点及び価格評価点の合計により算定した総合評価点は以下のとおりである。

	配点	250 グループ	251 グループ
定性評価点	700	419.5	439.8
価格評価点	300	297.6	300.0
総合評価点	1000	717.1	739.8

4 落札候補者の選定

以上の手続きを経た審査の結果、選定委員会は、総合得点が1位となった矢作地所株式会社を代表企業とする251グループを落札候補者として選定した。

<落札候補者>

受付番号	入札参加者	参加区分	企業名	役割
251 グループ	矢作地所グループ	代表企業	矢作地所株式会社	統括管理
		構成員	株式会社まるは	運営
		協力企業	中日設計株式会社	設計、工事監理
			矢作建設工業株式会社	建設
			有限会社大井毎日	維持管理、運営
			名鉄協商株式会社	運営

第3 審査講評

1 項目別の審査講評

	項目	審査講評
1	全体・事業計画に関する事項	251 グループについて、本事業の目的や基本方針を踏まえた提案、役割や関係性が明確で事業を円滑に遂行できる業務体制、適切な資金調達計画、健全で安定した事業収支計画、リスクの適切な管理計画、地元企業や地元雇用に配慮した地域経済への貢献について、評価した。
2	観光センターの設計・建設業務に関する事項	251 グループについて、施設の開館時間の考え方、利用者の動線や避難経路の適切な配置、塩害や強風に配慮したユニバーサルデザインに対応した施設計画、周辺環境に配慮した外観デザイン、環境汚染防止に配慮した材料計画、具体的かつ確かなスケジュール、工事期間中の事業継続に配慮した提案について、評価した。
3	観光センターの開業準備業務に関する事項	250 グループについて、具体的な開業準備スケジュールや適切な取組方針、効果的な事前広報や宣伝に関する提案について、評価した。
4	観光センターの維持管理・運営業務に関する事項	250 グループについて、建築物や建物設備の保守管理に関する具体的な提案、非常時の適切な運営体制、施設使用料の考え方、物販運営の採算性、安定性及び継続性を確保するための提案、物販運営以外の具体的な任意提案について、評価した。 251 グループについて、責任の所在が明確で円滑な維持管理体制、販売形態やスタッフの配置等を含む物販販売の具体的な提案、南知多町産の品目の取扱いに関する考え方、物販運営以外の任意提案に対する採算性、安定性及び継続性確保の考え方について、評価した。
5	新駐車場の設計・建設業務に関する事項	251 グループについて、施設の開館時間や利用者の動線、避難経路に関する適切な提案、塩害や強風に配慮した施設計画、利用者にわかりやすい案内や誘導といった機能性・快適性を高める提案、建設工事期間中に周辺環境や渡船利用者に配慮し、安全性が確保された適切な提案について、評価した。
6	新駐車場の維持管理・運営に関する業務	251 グループについて、建築物や建物設備の保守管理に関する具体的な維持管理計画、運営業務の配置人数や人材確保、非常時の適切な運営体制、時間貸し駐車場使用料の明確な考え方、円滑な駐車整理や料金徴収システムに関する適切な提案、利便性向上に寄与する具体的なカーシェアリングの提案について、評価した
7	既存立体駐車場の維持管理・運営業務に関する事項	250 グループについて、建築物や建物設備の保守管理に関する具体的な維持管理計画、歩行者および車両の事故防止対策や防犯対策に関する提案について、評価した。
8	民間事業者の自由提案による自主運営業務	251 グループについて、明確で確実性が担保された事業収支計画、事業の目的に適合し、事業に対する相乗効果に寄与する自主運営業務の提案について、評価した。

2 総評

参加した2グループの提案は、いずれも豊富な経験に基づき、南知多町の観光振興に寄与するための具体的かつ工夫を凝らした優れた提案で、いずれのグループも町が要求する水準を上回る優れた内容であった。

今回、本事業の総合評価一般競争入札に参加した各グループの皆様へ、多大なる尽力に対して敬意を表するとともに、心から感謝を申し上げる。

選定委員会では、事業者選定基準に基づいて、各評価項目について厳正かつ公正な審査を行い、矢作地所株式会社を代表企業とする受付番号251グループを落札候補者として選定した。本事業をよりよいものとするため、事業者ヒアリング時に委員より意見があった以下の点への配慮を含め、提案内容を確実に遂行することを要請したい。

- 観光センターの設計時には、地元住民や島民の意見、施設利用者やテナント事業者の要望に対し誠意をもって対応すること。
- カーシェアリングの導入について、稼働状況に応じて積極的に増台を検討すること。
- 繁忙期における師崎地区や駐車場周辺の渋滞緩和のため、利用者が観光センターまで来る前に渋滞状況を把握できるような仕組みに配慮すること。
- 駐車場を運営していくなかで得られる稼働状況等のデータを基に、適宜、さらなる利便性向上を目指した運営改善に取り組むこと。
- 工事期間中の対策について、本施設は地元住民や島民の日常生活を支える重要な施設であること、町にとって重要な観光拠点であることを認識し、安全で安定した業務運営を継続できるよう最大限配慮すること。

以上