

湯沢駅周辺複合施設整備事業

審査講評

湯沢駅周辺複合施設整備事業者選定会議

令和5年7月19日

湯沢駅周辺複合施設整備事業者選定会議（以下、「選定会議」という。）は、湯沢駅周辺複合施設整備事業（以下、「本事業」という。）に関して、事業者選定基準に基づき、資格審査及び提案審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和5年7月19日

湯沢駅周辺複合施設整備事業者選定会議

会 長 山口 直也

副 会 長 山口 邦雄

委 員 星 憲太郎

三浦 花誉

松田 和人

高橋 一

目 次

1. 選定会議.....	1
1.1. 選定会議設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査方法.....	2
2.1. 審査方法.....	2
2.2. 審査の手順.....	2
2.3. 選定のフロー.....	3
2.4. 募集の経緯.....	4
2.5. 選定会議の開催.....	4
2.6. 応募者.....	5
3. 審査結果.....	6
3.1. 資格審査.....	6
3.2. 提案審査.....	6
3.2.1. 基礎審査.....	6
3.2.2. 総合審査.....	6
3.2.3. 提案内容の評価.....	6
3.2.4. 提案価格の評価.....	7
3.2.5. 総合審査.....	7
4. 総評.....	8
4.1. 提案内容に係る審査講評.....	8
4.2. 総評.....	11
4.3. 選定会議からの付帯事項.....	12

1. 選定会議

1.1. 選定会議設置目的

湯沢市（以下、「市」という。）では、湯沢駅周辺複合施設整備事業の実施にあたる事業者を公募型プロポーザル方式により選定するに当たり、選定会議を設置した。

1.2. 審査体制

選定会議の委員は、以下のとおりである。

会 長	山口 直也（青山学院大学大学院 教授）
副 会 長	山口 邦雄（秋田県立大学 教授）
委 員	星 憲太郎（株式会社日本政策投資銀行 東北支店 次長）
	三浦 花誉（秋田県秋田地域振興局 建設部 副主幹兼班長）
	松田 和人（湯沢市 総務部 部長）
	高橋 一（湯沢市 教育委員会事務局 教育部 部長）

2. 審査方法

2.1. 審査方法

応募者から提出された参加資格に関する書類及び企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

選定会議は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定会議による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議する。

2.2. 審査の手順

審査は、以下の(1)、(2)の手順で実施する。

(1) 資格審査

- ・ 第一次審査として応募資格の有無を確認する。

(2) 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点（総合評価点）により総合的に評価する。

2.3. 選定のフロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

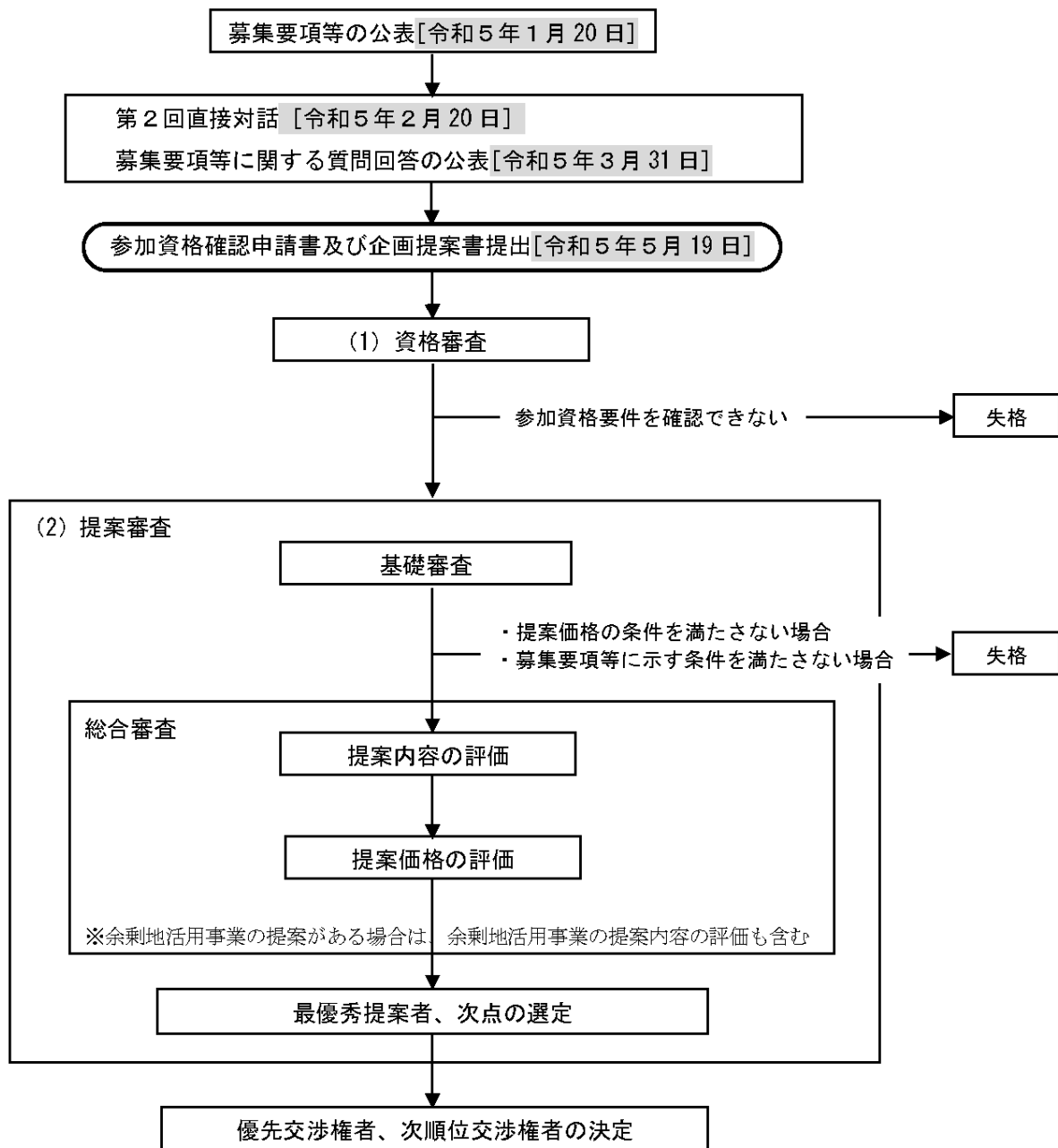


図 1 選定フロー

2.4. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

表 1 募集の経緯

項 目	時 期
実施方針の公表	令和 4 年 8 月 26 日
直接対話 1 回目の実施	令和 4 年 9 月 20 日～28 日
実施方針等に関する質問の回答	令和 4 年 10 月 28 日
募集要項等の公表	令和 5 年 1 月 20 日
直接対話 2 回目の実施	令和 5 年 2 月 20 日
募集要項等に関する質問の回答	令和 5 年 3 月 31 日
企画提案書の受付	令和 5 年 5 月 19 日
優先交渉権者の選定に関わる審査（ヒアリング）	令和 5 年 7 月 7 日
優先交渉権者の決定	令和 5 年 7 月 11 日

2.5. 選定会議の開催

選定会議の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 2 選定会議の開催日及び協議内容

	開 催 日	協議内容
第 1 回	令和 4 年 8 月 2 日	(1) 事業者選定会議の設置要綱について (2) 湯沢駅周辺複合施設整備事業の概要について (3) 事業者選定に係る全体スケジュールについて (4) 事業者選定に係る実施方針案について (5) 事業者選定に係る要求水準書案について
第 2 回	令和 4 年 11 月 4 日	(1) 事業者選定に係る全体スケジュールについて (2) 事業者選定に係る直接対話結果の概要について (3) 実施方針等に対する質問・意見の回答について (4) 事業者の選定基準について
第 3 回	令和 5 年 6 月 19 日	(1) 全体スケジュールについて (2) 企画提案書の概要について (3) 企画提案書における提案内容まとめ表等について (4) 企画提案書に対する書面審査について (5) 第 4 回事業者選定会議について
第 4 回	令和 5 年 7 月 7 日	(1) 書面審査結果の内容確認及びプレゼンテーション 審査における事前確認 (2) プレゼンテーション審査 (3) 総合審査、審査講評 (4) 今後の予定

2.6. 応募者

令和5年1月20日に募集要項等を公表し、令和5年5月19日に企画提案書等を受け付けたところ、1グループから応募があった。

表3 応募者一覧

	和賀組グループ	
	企業名	担当業務
代表企業	株式会社和賀組	建設業務
構成企業	株式会社久米設計 東北支社	設計業務
	有限会社創建築設計事務所	設計業務
	シグマ企画加納設計	設計業務
	株式会社丸臣高久建設	建設業務
	株式会社三友建築所	建設業務
	株式会社合人社計画研究所	総括管理業務、維持管理業務、 運営業務
	アクティオ株式会社	総括管理業務、運営業務
	株式会社ヴィアックス	総括管理業務、運営業務
	株式会社アセットクリエイション	付帯事業、余剰地活用事業

3. 審査結果

3.1. 資格審査

応募者が提出した資格審査に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格審査を満たしていることを確認した。

3.2. 提案審査

3.2.1. 基礎審査

応募者が提出した企画提案書について提案価格が募集要項に示す上限額以内（①～②）であることを確認した。

①施設整備業務費

募集要項に示す施設整備業務費の提案上限額以内となっているか。

②指定管理料

募集要項に示す指定管理料の提案上限額以内となっているか。

また、応募者が提出した企画提案書について提案内容が募集要項等に示す条件を満たしていることを確認した。

3.2.2. 総合審査

総合審査では、以下のとおり「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の2つの面から評価を行った。

3.2.3. 提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準に示す評価項目及び配点に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

採点結果及び各応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 4 提案内容の評価

評価項目	配点	得点
1) 事業計画に関する事項	8点	5.51点
2) 設計・建設業務に関する事項	25点	17.26点
3) 総括管理業務及び維持管理業務に関する事項	10点	5.38点
4) 運営業務に関する事項	20点	12.89点
5) 地域経済への配慮・貢献に関する事項	7点	4.75点
6) 余剰地活用事業（民間収益事業等）に関する事項 ※提案者にのみ加点項目	20点	3.59点
提案内容の評価合計	90点	49.38点

3.2.4. 提案価格の評価

提案評価額の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

審査項目（評価の視点）	配点	点数化方法
「施設整備業務費及び指定管理料」（円）	30点	最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 点数 = (最低提案評価額 ÷ 提案評価額) × 30

表 5 応募グループの提案価格の得点

提案評価額	7,966,423,282 円
得点	30.00 点

3.2.5. 総合審査

「提案内容の評価」及び「提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。結果は、以下に示すとおりである。

表 6 総合審査結果

総合審査	配点	
提案内容の評価	90 点	49.38 点
提案価格の評価	30 点	30.00 点
総合評価点	120 点	79.38 点

本事業では、令和5年1月20日に募集要項等を公表したところ、1グループから応募があった。応募グループから提出された企画提案について、まず、募集要項や要求水準書等に示す条件を満たしていることを確認した。その後、選定会議は、応募者名を伏せて、「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の2つの面から総合審査を行った。

応募グループからの提案は、「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」に示す基本コンセプト等を十分に踏まえたものであり、設計・建設業務に係る提案、総括管理業務及び維持管理・運營業務に係る提案において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。

このことから、選定会議による提案審査結果を踏まえ、本市は、同提案を提出した和賀組グループを優先交渉権者に選定した。

なお、和賀組グループにおいては、「4.3 選定会議からの付帯事項」を含め、引き続き、市との密接なコミュニケーションのもと、誠実かつ適切な対応を強く要望する。

4. 総評

4.1. 提案内容に係る審査講評

選定会議は、先に公表した事業者選定基準に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「和賀組グループ」を優先交渉権者として選定した。

「和賀組グループ」の提案に対する、内容審査に係る審査講評は、以下のとおりである。

(1) 事業計画に関する事項

- 湯沢駅前に求められるものへの理解が適格であり、本事業の目的、事業コンセプト及びまちづくりの取組について十分に理解し、それを具体的に展開する提案がなされており、市が求める事業コンセプトとして評価できる。
- PPP/PFI 事業の経験が豊富な企業と地域事情に精通した地元企業による事業実施体制となっており、お互いの強みを生かした構成となっている点が評価できる。
- リスク管理については、「複層的なモニタリング」の提案があるものの、「四半期ごと」の実施等、頻度が少ないことが課題として挙げられる。また、リスク分担について、現時点で官民の分担が難しいものについて、暫定措置等の検討があると望ましい。特にリスクが顕在化した際に、市民が不利益を被らないようコンソーシアム内での責任分担を明確にした実効性がある仕組みを構築する等の配慮が必要である。

(2) 設計・建設に関する事項

- 新たな「湯沢の顔」と位置付け、くつろぎの場、活動の場としての市民活動拠点施設の実現を提案している。但し実施体制の中で、市内の設計事務所及び各建設企業が具体的にどの業務・役割を担うのかが不明確である。
- 複合公共施設、駐車場、外構の配置計画については、利用者の利便性と周辺施設との回遊性に配慮した提案となっており、評価できる。特に、にぎわいプロムナード整備の提案が、駅から国道への賑わい創出の展開等、本事業のコンセプトにかなった提案であり、今後のまちづくりの期待が持てる。
- 環境面では、施設の長寿命化、メンテナンス性の向上、省エネルギー対策及びライフサイクルコスト削減に向けた提案を具体的に示しており、一定程度評価できる。また、太陽光発電や自然換気の活用により環境負荷低減に対する配慮が見られる。
- 防災・防犯への配慮に当たっては、災害時の一次避難場所への転用や浸水しないレベルに計画した駐車場街区は防災性に配慮が見られる。また、免震書架の採用、視認性高い受付カウンターの配置など、よく考えられている。

- 複合施設1階の各部屋の配置（特に音楽室と和室）で、プロムナードとの一体性がやや不明瞭であり、賑わい創出に寄与するような配置計画が求められる。2階、3階のデッキ提案は、機能面では懸念があるため、運用面での工夫やデッキの範囲等について十分考慮する必要がある。また、段々上のセットバックの提案は、特別豪雪地帯である本地域の施設としての運用や維持管理に当たっては、十分な配慮・対策が必要と考えられる。
- 各諸室については、具体的な考えに基づき工夫が施されている一方で、1階をイベント等で使用する場合、提案された諸室配置だと、一体的な利用にあたっての使い勝手への配慮が必要である。また、3階の機械室に隣接したハイハイコーナー等に対する機械音への配慮のほか、ハイハイコーナーとキッズコーナーを離れた配置について、利用者が安全に利用しやすい配慮が必要である。
- 施工計画では、建物の構造を鉄骨造にすることで、コンクリートの冬期打設の回避及び上部工事期間の短縮など供用開始時期を遵守する工程計画が評価できる。

(3) 総括管理業務及び維持管理業務に関する事項

- 標準的な提案内容であるため、今後業務の実施に当たっては、何をどのように何回実施するか等、市との詳細な協議やモニタリングにあたってチェックリスト等の活用が求められる。

(4) 運営業務に関する事項

- 開館1年前から毎月の開館準備協議会が計画され、人、物、書類等の手配スケジュールが明確であり市との十分な協議による開館準備が期待できる。
- 「持続的ににぎわい創出」に向けた取り組みに関する提案については、さらなる検討が望まれる。特に、湯沢ならではの取組や住民が主体的に関わる仕組みづくりに関する提案について、具体的な提案を求められる。
- 実施体制については、地元人材の採用や地元事業者を巻き込んだ運営計画とし、地元人材へのノウハウの還元としている。一方で、繁忙期対応に係る高校生ボランティアの常時確保が実現可能なのか、その他全体的に提案事業を実行可能な体制として構築してもらう必要がある。
- 講座、イベント等の実施に当たっては、各機能について、ひとりでもみんなでも参加しやすい方針のもと具体的な講座や回数の提案がある。一方で、生涯学習、図書館機能等、中高生をターゲットとした講座が少ないように感じられる。
- 図書館機能については、図書館資料の館内展示により、多世代に向け本に触れる機会を提案しており、利用者要望、選書ツールや現物選書を参考に既存蔵書とのバランスを考慮した選書を提案している点が評価できる。

- 子育て支援機能については、保護者間の交流促進や相談しやすい雰囲気づくりの醸成に関する提案や遊具等の利用者の安全性や衛生環境を保持するための提案は評価できる。一方で、キッズコーナーとハイハイコーナーを離したことによる利用時に保護者の目が届かないなどのデメリットに対して、適切な対応が必要だと考えられる。
- 歴史資料展示機能については、湯沢市の歴史や文化を発信し、理解を深めてもらう仕掛けを数多く提案しており、また、センター施設とサテライト施設とが連携し、共同でイベント（祭り、物産、文化遺産、自然環境などの企画展 等）を開催するとの提案は評価できる。
- 市民活動支援機能については、市民活動フェスタや交流会の提案や市内事業者と研究開発プロジェクトを発足させ、地域オリジナル商品を開発するとの提案は評価できるが、どのように実現していくのか詳細を詰める必要がある。
- テナント機能のカフェ等の提案については、若い世代の力を借りながら、SNS を効果的に活用し、店舗の魅力を発信していくという提案は評価できる。また、本施設のイベントとの連携や、本施設の利用者への割引券配布といった、施設利用者のカフェ利用を促す提案は評価できる。

(5) 地域経済への配慮・貢献に関する事項

- 地元企業の参画促進に関して、構成企業を地元企業6社とするほか、再委託先と雇用スタッフも地元からの提案となっている。また、スタッフの研修や資格取得支援を提案している。
- 祭りへの参加や整備施設におけるイベント開催等の記載はあるが、既存商店街等他エリアとの連携等についての具体的な記載が見当たらない。また、「ハード面の配慮」について、屋外空間を使えない時期における運営の考え方が示されていない点はマイナス評価である。

(6) 余剰地活用事業（民間収益事業等）に関する事項

- 平面駐車場の提案があったが、余剰地を平面駐車場として整備する提案は、募集要項等に示す条件には合致していない。また、大手洋菓子店を誘致する計画を検討しているが、確実に誘致できるような積極的な取組みを求める。

4.2. 総評

本事業の募集に当たっては、実施方針等の公表以降、公表内容に関する質問回答、直接対話等、民間事業者とのコミュニケーションを重視した募集手続を行い、結果、1グループからの提案があった。

選定会議としては、提案書等の作成における熱意・努力に対して高く評価しており、応募グループの構成企業の皆様には敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げたい。

和賀組グループの提案は、「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」に示す基本コンセプト等を十分に踏まえたものであり、設計・建設業務に係る提案、総括管理業務及び維持管理・運営業務に係る提案において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。

これらの提案は、募集要項をはじめ、要求水準書、審査基準書、各契約書（案）等の内容を十分に把握し、分析された成果であり、市及び選定会議からのメッセージが十分に応募グループに伝わった結果であると理解している。

優先交渉権者として選定した「和賀組グループ」は、提案内容の各審査項目について基本的に求める水準を満たす提案であったものの、一部の項目については、市の地域性、事業対象地の立地特性等を踏まえ工夫が必要な点が見受けられているほか、各種提案の内容について、具体的な検討が必要な部分が散見されるので、今後、事業計画策定過程の中で市と十分な協議が必要である。

今後、「和賀組グループ」には、市と契約を締結し、本事業を実施するに当たり、提案内容を踏まえ、市と協議の上、市の意向を十分に尊重することを要望する。また、選定会議が評価した具体的な提案内容を確実に実行することはもとより、本事業をさらにより良いものとするため、今後、市と十分な協議を行い、特に、以下の点について、工夫されることを要望する。

4.3. 選定会議からの付帯事項

<選定会議からの付帯事項>

1. 事業計画に関する事項

- 事業期間中のリスク分担・管理については、業務実施時にリスクが顕在化しないように、予防策の実施等、適宜、モニタリング実施計画書（セルフチェック）への反映を行い、確実な履行を行うこと。

2. 設計・建設に関する事項

- セットバックに伴うテラス等の整備について、利用者の安全面と豪雪地帯の対策等に配慮した計画とすること。
- 立体駐車場からプロムナードへの連絡通路の設置について、本事業内での実施可能性や代替案について市と協議の上、検討すること。
- 歴史資料の企画展等の実施に関して、諸室仕様を「セキュリティ確保の観点から、歴史資料の展示期間中は、可動式間仕切り（シャッターでも可）及び扉により管理できる空間とする」ことについて設計業務での反映、確実な実施を行うこと。
- 子育て支援機能の諸室の配置について、利用者の安全面に配慮し、利用しやすい配置とすること。
- 複合施設の1階の平面プランで、屋内外で連携した事業やイベント等の実施ができるよう機能配置等に配慮すること。
- 機械室と乳幼児室の遊び場が隣接するため、防音対策に十分配慮すること。

3. 総括管理業務及び維持管理業務に関する事項

- 満足度調査の方法等、モニタリングの具体的な方法等について、モニタリング実施計画書（セルフチェック）への反映を行い、確実な履行を行うこと。

4. 運営業務に関する事項

- 子育て支援機能について、保護者・スタッフの目視確認やテラス利用のほか、避難経路やスタッフ配置など、配置計画に合わせ、安全面に対する対策を着実に講ずること。
- 季節や天候にかかわらず、屋内外の空間を有効活用し、1年間を通したにぎわいの創出に努めること。

5. 地域経済への配慮・貢献に関する事項

- 祭りへの参加や複合施設等を活用したイベント開催に際しては、既存商店街等他エリアとの連携等について、市及び関係団体等との調整のもと実施すること。

6. 余剰地活用事業（民間収益事業等）に関する事項

- 提案のあった大手洋菓子店を誘致する計画について、本事業の各種契約等締結までに余剰地活用事業として計画の具体化を図るとともに、事業化に努めること。