

(仮称) 島松地区複合施設整備・管理運営事業
審査講評

令和 7 年 1 月

恵庭市

目 次

1. 選定委員会.....	1
1.1. 選定委員会設置目的.....	1
2. 審査方法.....	1
2.1. 審査方法	1
2.2. 審査フロー	2
2.3. 募集の経緯.....	3
2.4. 選定委員会の開催	3
2.5. 応募者.....	4
3. 資格審査結果.....	4
3.1. 第1次審査.....	4
3.1.1. 参加資格審査.....	4
3.2 第2次審査.....	4
3.2.1 提案書類の確認.....	4
3.2.2 提案価格の確認.....	4
3.2.3 基礎審査.....	4
3.3 総合審査.....	4
3.3.1 提案内容の評価.....	4
3.3.2 提案価格評価.....	5
3.4 審査結果	6
4. 総評.....	6
4.1. 総評	6
4.2. 提案内容に関する講評・質疑.....	7

1. 選定委員会

1.1. 選定委員会設置目的

（仮称）島松複合施設整備・管理運営事業を実施するにあたり、プロポーザルの審査を厳正かつ公正に行い、事業者を選定するため、選定委員会を設置する。

2. 審査方法

2.1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、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った。

選定委員会は、「（仮称）島松地区複合施設整備・管理運営事業 優先交渉権者決定基準」に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案者の選定を行った。

2.2. 審査フロー

本事業における事業者の選定までの流れを下図に示す。

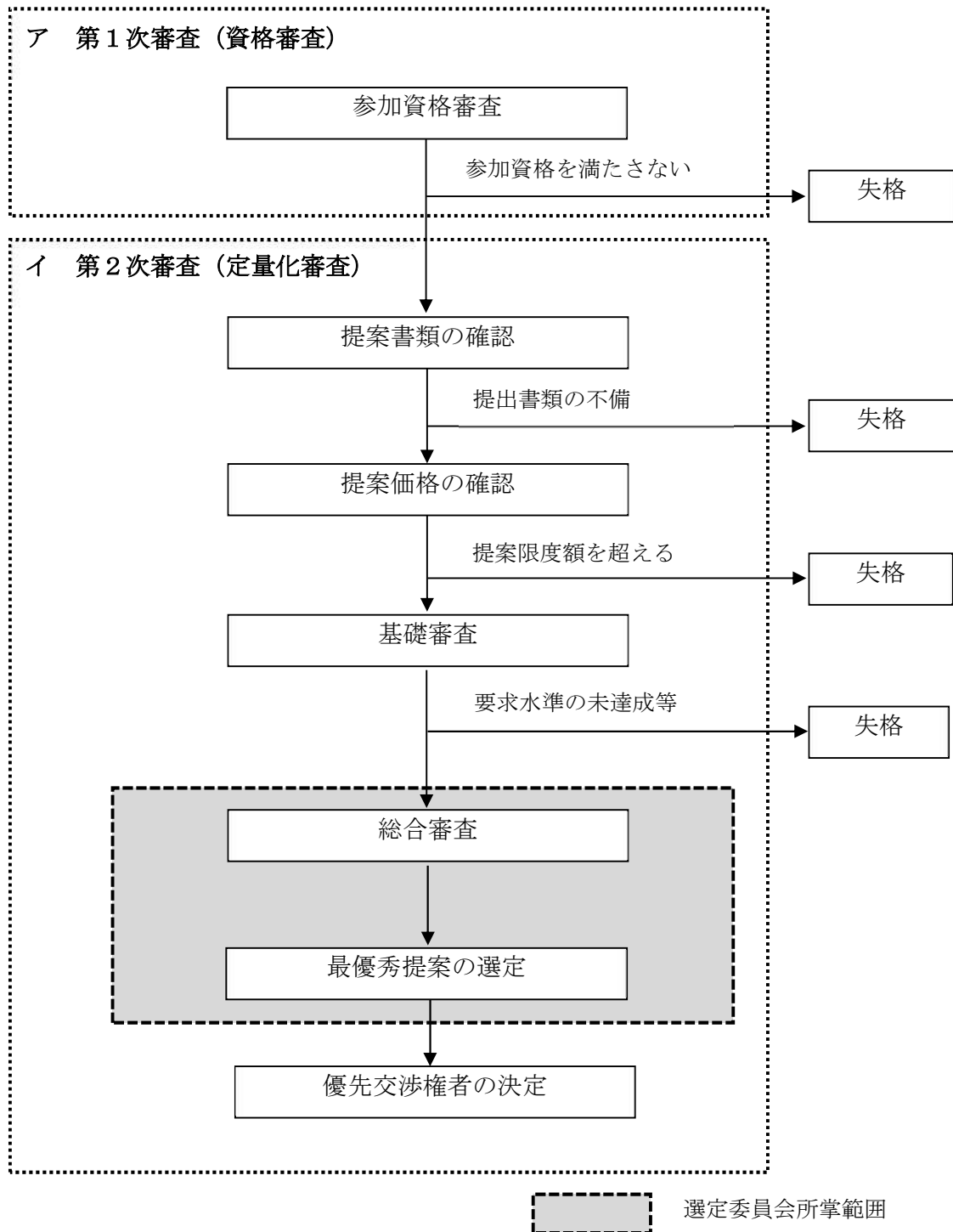


図 1 選定フロー

2.3. 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
実施方針等の公表	令和 6 年 7 月 1 8 日
実施方針等に関する質問の受付	令和 6 年 7 月 1 9 日～7 月 2 5 日
実施方針等に関する質問の回答公表	令和 6 年 8 月 8 日
募集要項等の公表	令和 6 年 9 月 1 2 日
募集要項等に関する質問の受付	令和 6 年 9 月 1 3 日～9 月 1 9 日
募集要項等に関する質問の回答公表	令和 6 年 1 0 月 9 日
提案書の受付	令和 6 年 1 2 月 1 0 日
応募者プレゼン及び審査	令和 7 年 1 月 1 7 日
優先交渉権者の決定	令和 7 年 1 月 1 7 日

2.4. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 2 選定委員会の開催日及び協議内容

	開 催 日	協議内容
第 1 回	令和 6 年 5 月 2 9 日	・ 事業概要説明について ・ 実施方針（案）説明について ・ その他
第 2 回	令和 6 年 8 月 2 3 日	・ 募集要項（案）等について ・ その他
第 3 回	令和 7 年 1 月 1 7 日	・ 提案審査について ・ 優先交渉権者の決定について ・ 審査講評について ・ その他

2.5. 応募者

令和6年9月12日に募集要項等を公表し、令和6年12月10日に提案書等を受け付けたところ、1者から応募があった。

表 3 応募者一覧

代表企業	大和リース株式会社 北海道支店（統括管理業務）
構成企業	株式会社創建社（設計・工事監理企業）
	株式会社玉川組（解体撤去・建設企業）
	東京美装北海道株式会社 みなみ北海道支店（維持管理企業）
	丸善雄松堂株式会社 札幌支店（運営企業）

3. 資格審査結果

3.1. 第1次審査

3.1.1. 参加資格審査

応募者から提出された参加資格審査に関する書類をもとに、満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について資格審査を満たしていることを確認した。

3.2 第2次審査

3.2.1 提案書類の確認

応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認した。

3.2.2 提案価格の確認

提案価格が提案限度額を超えていないことを確認した。

3.2.3 基礎審査

提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

3.3 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。

3.3.1 提案内容の評価

提案内容の評価は、優先交渉権者決定基準に示す「3.（4）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1位までを求めた。

表 4 提案内容の評価

評価項目	配点	大和リース株式会社 北海道支店
1) 事業計画に関する事項	10 点	7.0 点
2) 既存駐車場等解体撤去復旧・設計・建設業務に関する事項	36 点	23.4 点
3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項	34 点	21.8 点
4) 地域経済への配慮・貢献	20 点	12.6 点
提案内容の評価合計	100 点	64.8 点

3.3.2 提案価格評価

提案価格は、既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設業務、統括管理業務、維持管理業務及び運営業務（業務対価対象）について 20 点を配点とし、評価した。

提案価格の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第 1 位までを求めた。

表 5 価格審査の項目及び配点

審査項目（評価の視点）	配点	点数化方法
提案価格	20 点	最も低い提案価格を満点とし、他の提案価格については、次の式にて算定 $\text{点数} = (\text{最低提案価格} \div \text{提案価格}) \times 20$

表 6 提案価格の得点

	大和リース株式会社 北海道支店
①設計・建設業務費	1,639,900,000 円
②総括管理業務・維持管理業務・運営業務費	634,870,600 円
③消費税等	227,477,060 円
④提案価格【①+②+③】（税込）	2,502,247,660 円
配 点	20 点

※今回 1 者からの提案であったことから満点となっている。

3.4 審査結果

「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 7 総合審査結果

総合審査点数	配点	大和リース株式会社 北海道支店
提案内容の評価	100点	64.8点
提案価格の評価	20点	20.0点
総合審査	120点	84.8点

以上の結果、

・大和リース株式会社 北海道支店を最優秀提案者とし、優先交渉権者として決定した。

4. 総評

4.1. 総評

選定委員会にて、提案のあった1者について、公表した優先交渉権決定基準に基づく厳正かつ公正な審査を行い、大和リース株式会社北海道支店が最優秀提案者となり、優先交渉権者として決定した。

選定委員会では、大和リース株式会社北海道支店の提案は、市の求める事項を十分に理解し、多くの工夫により「つなぐ&むすぶ・地域の『居場所』・新鮮&新しい」をコンセプトとした複合施設を目指すもので、島松地区におけるにぎわいの創出や活性化、子育て支援の充実に寄与する意欲的な運營業務への取組がなされていた点で高く評価できた。

今後、大和リース株式会社北海道支店においては、選定委員会からの意見や審査講評等を踏まえ、市と提案内容の修正・詳細化に係る協議を実施することで、より良い施設計画としていただくとともに、事業スケジュールに基づく確実な事業の実現に注力願いたい。

最後に、選定委員会からの意見として、大和リース株式会社北海道支店および構成企業における、本プロポーザル参加にあたっての熱意、努力に感謝申し上げるとともに、今後の施設整備から維持管理・運営に係る長い事業期間において市の良きパートナーとして御協力頂くことを心よりお願い申し上げます次第である。

4.2. 提案内容に関する評価・指摘事項

各応募者の提案内容に関する評価・指摘事項は、以下に示すとおりである。

1) 事業計画に関する事項

評価・指摘事項
・ 事業コンセプトについて本事業の目的を十分に理解されており、まちづくりの方向性を重視した提案が評価できた。 ・ 事業実施体制について市内企業を取り入れ、円滑に事業を進められるような実施体制が評価できた。 ・ 事業リスクについてリスク対応を十分に検討した考え方が評価できた。

2) 既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建築業務に関する事項

評価・指摘事項
・ 本施設の整備計画について、外観のデザインや、駅から駐車場への動線を意識した提案が評価できた。 ・ 機能配置・動線計画のうち、書架の配置について1階部分の待合機能のスペース拡大検討について今後の協議・調整が可能なことを確認した。 ・ 本施設の諸室計画のうち、市民センター機能や会議室等の動線や配置について、今後の協議・調整が可能なことを確認した。 ・ 本施設の什器・備品計画について、利用者の快適さや耐久性を備えた什器や備品が評価できた。 ・ 本施設の省エネ、ユニバーサルデザイン等について、インフラ途断時のGHPの設置等、防災面に配慮した提案が評価できた。 ・ 本施設の施工期間について、駐輪場の解体時期中の歩行者と一般車の動線等、具体的な提案が評価できた。

3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項

評価・指摘事項
・ 統括管理業務、維持管理業務、運営業務の基本的な考え方について、開館に向けた協議会スケジュールの提案が評価できた。 ・ 統括管理業務、維持管理業務、運営業務の実施体制について、適切な人員配置計画や省エネおよび省資源に配慮した提案が評価できた。 ・ ホームページ管理、貸会議室運営業務について、貸会議室の予約フォームなど利用者目線での提案が評価できた。 ・ 子育て支援機能運営業務のうち、営業日（支援員不在日）以外の開放エリアについて今後の協議・調整が可能なことを確認した。 ・ 物販施設運営業務・自動販売機運営業務について、キッチンカーによる地域の賑わいづくりなどの提案が評価できた。 ・ 賑わい創出業務について、産学官民連携など賑わい創出に向けた企画が評価できた。 ・ 本施設整備にあたり、花のまちづくりとして、花壇などの整備・管理運営について検討することとした。

4) 地域経済への配慮・貢献

評価・指摘事項
・ 地域経済への配慮・貢献について、コミュニティフリッジなど諸団体と連携した提案があり、評価できた。