

柏陽地区の土地利用再編事業の進捗状況について

～柏陽地区複合施設整備・管理運営事業者募集～

1. 事業者選定

■柏陽区複合施設の整備・管理運営事業（DBO方式）に係る事業者の募集。

■募集のあった1者について、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する柏陽地区複合施設整備・管理運営事業者選定委員会（以下、「事業者選定委員会」）で審査・評価を行い、下記のとおり優先交渉権者を決定。

代表企業	大和リース 株式会社 北海道支店（統括企業・民間収益事業企業）
構成企業	株式会社 ドーコン（設計企業・工事監理企業）
	株式会社 玉川組（建設企業）
	恵庭建設 株式会社（建設企業）
	株式会社 ガーデンシティ恵庭（維持管理企業・運営企業）

■優先交渉権者決定に係る経緯は下記のとおり。

項目	日程
第1回 事業者選定委員会	令和7年4月2日
実施方針・要求水準書案の公表・配布	令和7年4月10日
実施方針・要求水準書案に関する質問受付	令和7年4月17日～23日
実施方針・要求水準書案に関する回答	令和7年5月15日
第2回 事業者選定委員会	令和7年6月2日
募集要項等の公表・配布	令和7年6月16日
募集要項等に関する質問受付	令和7年6月23日～27日
募集要項等に関する回答	令和7年7月14日
参加資格審査申請書類の受付	令和7年7月28日～31日
参加資格審査結果の通知	令和7年8月21日
提案書類の受付	令和7年11月13日
第3回 事業者選定委員会	令和7年12月22日
優先交渉権者の決定	令和8年1月7日

2. 今後の予定

■令和8年1月中に「基本協定」「基本契約」「設計・建設業務に係る仮契約」を締結

■令和8年第1回定例会に設計・建設業務に係る契約締結の提案

■管理運営については、施設設置条例と併せて別途議会提案

以上

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業

審査講評

令和8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（資格審査）	4
3.1.1. 資格審査.....	4
3.2. 第2次審査（定量化審査）	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.....	5
3.3.1 提案内容の評価	5
3.3.2 提案価格評価	5
3.4 審査結果.....	6
4. 総評.....	7
4.1. 総評	7
4.2. 提案内容に関する評価事項	7
4.3. 提案内容に関する検討事項	8

1. 選定委員会

1.1. 選定委員会設置目的

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業を実施するにあたり、公募型プロポーザルの審査を厳正かつ公正に行い、最優秀提案者を選定するため、「柏陽地区複合施設整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

2. 審査方法

2.1. 審査方法

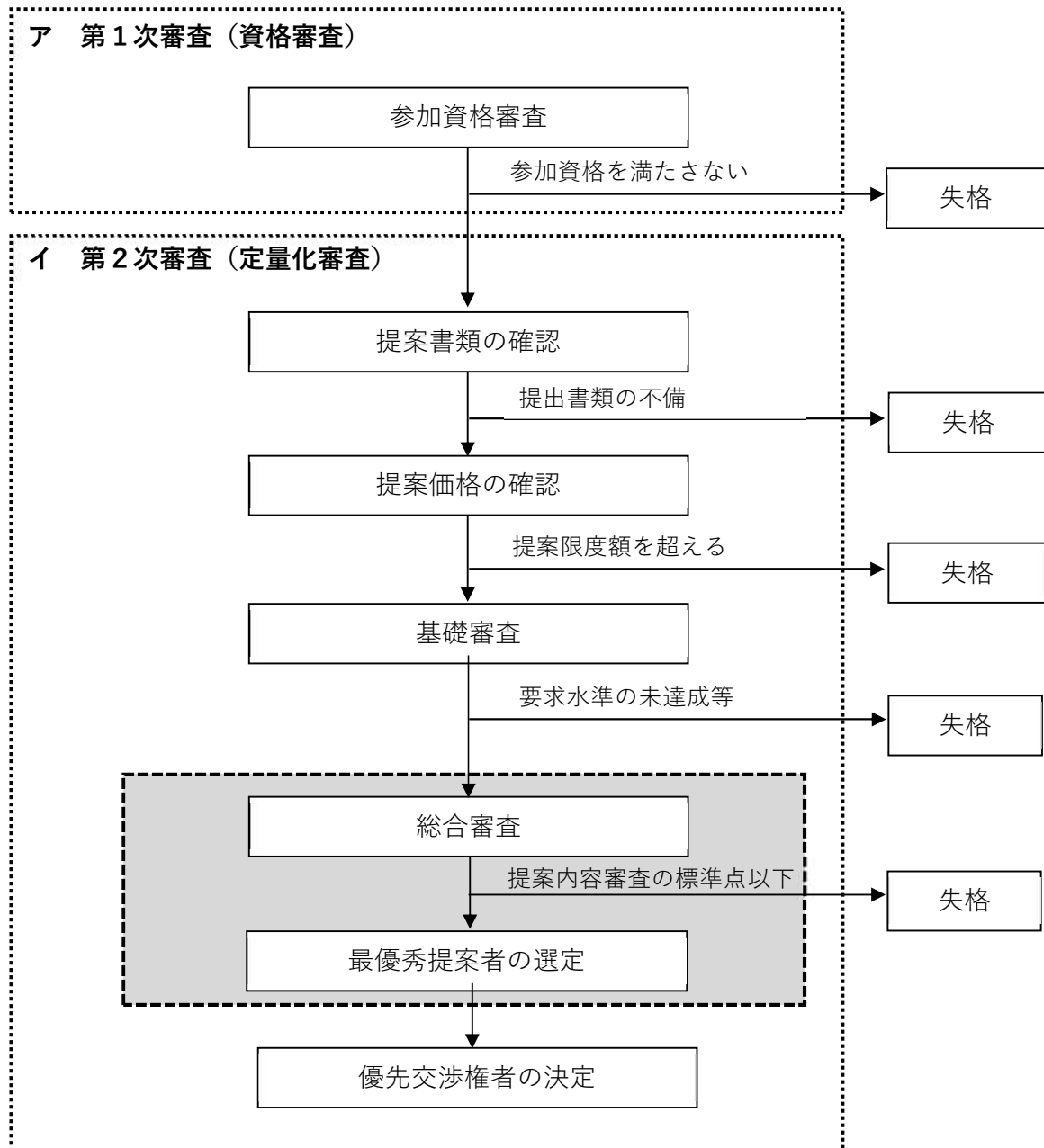
応募者から提出された提案書その他書類をもとに、資格要件、要求水準の適合性、提案内容及び提案価格に関して総合的に評価することにより審査を行った。


選定委員会は、「柏陽地区複合施設整備・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



 選定委員会所掌範囲

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	日 程
実施方針・要求水準書案の公表・配布	令和 7 年 4 月 10 日（木）
実施方針・要求水準書案に関する質問受付	令和 7 年 4 月 17 日（木）～23 日（水）
実施方針・要求水準書案に関する回答	令和 7 年 5 月 15 日（木）
募集要項等の公表・配布	令和 7 年 6 月 16 日（月）
募集要項等に関する質問受付	令和 7 年 6 月 23 日（月）～27 日（金）
募集要項等に関する回答	令和 7 年 7 月 14 日（月）
参加資格審査申請書類の受付	令和 7 年 7 月 28 日（月）～31 日（木）
参加資格審査結果の通知	令和 7 年 8 月 21 日（木）
提案書類の受付	令和 7 年 11 月 13 日（木）
優先交渉権者の決定	令和 8 年 1 月 7 日（水）

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

回 次	開 催 日	協 議 内 容
第 1 回	令和 7 年 4 月 2 日（水）	・ 委員委嘱 ・ 事業概要 ・ 実施方針（案）について ・ 要求水準書（案）について ・ その他
第 2 回	令和 7 年 6 月 2 日（月）	・ 募集要項等について ・ 優先交渉権者決定基準について ・ その他
第 3 回	令和 7 年 12 月 22 日（月）	・ 事業者プレゼンテーション及びヒアリング ・ 提案審査 ・ 最優秀提案者の選定 ・ 審査講評について

2.5. 応募者

令和7年6月16日（月）に募集要項等を公表し、令和7年11月13日（木）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（統括企業・民間収益事業企業）
構成企業	株式会社ドーコン（設計企業・工事監理企業）
	株式会社玉川組（建設企業）
	恵庭建設株式会社（建設企業）
	株式会社ガーデンシティ恵庭（維持管理企業・運営企業）

3. 資格審査結果

3.1. 第1次審査（資格審査）

3.1.1. 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参加資格要件を満たしていることを確認した。

3.2. 第2次審査（定量化審査）

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

提案価格が募集要項に示す事業費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 総合審査における点数化方法（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。

点数化方法、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	12 点	9.1 点
2 設計・建設業務に関する事項	32 点	23.8 点
3 維持管理業務、運営準備業務及び運営業務に関する事項	20 点	14.0 点
4 地域経済への配慮・貢献	20 点	17.6 点
5 民間収益事業に関する事項	16 点	10.1 点
提案内容の評価合計	100 点	74.6 点

3.3.2 提案価格評価

提案価格は、設計・建設業務、統括業務、維持管理業務、運営準備業務及び運営業務（業務対価対象）を対象に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 点数＝（最低提案価格÷提案価格）×20

表 6 提案価格の得点

項 目	大和リース株式会社 北海道支店
①設計・建設業務費	1,550,000,000 円
②運営準備業務・統括業務・維持管理業務・運営業務費	530,000,000 円
③消費税等	208,000,000 円
④提案価格【①+②+③】(税込)	2,288,000,000 円
配点	20.0 点

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	74.6 点
提案の評価	20 点	20.0 点
総合審査	120 点	94.6 点

以上の結果、

大和リース株式会社 北海道支店を代表企業とするグループを最優秀提案者として選定した。

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った結果、大和リース株式会社北海道支店を代表企業とするグループが最優秀提案者となった。

選定委員会では、大和リース株式会社北海道支店グループの提案は、市の求める事項を十分に理解し、多くの工夫により「地域で育む子どものサードプレイス-時間と空間を子どもから高齢者までみんなでシェアして楽しむ-」をコンセプトとした複合施設を目指すもので、【柏陽のまんなかシェアプレイス】として、柏陽地区における地域を育ててきた人と、未来を担う人とが交わる地域の「まんなか」となる居場所づくりにおいて高く評価できた。

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いただ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事項

提案内容に関する評価事項は、以下に示すとおりである。

1) 事業計画に関する事項

評価等事項
<ul style="list-style-type: none">・市内企業を取り入れ、円滑に事業を進められる実施体制が評価できた。・供用開始に向けて確実な実施が可能な工程管理について評価できた。

2) 設計・建築業務に関する事項

評価等事項
<ul style="list-style-type: none">・諸室の配置について、わかりやすい、明快な配置計画であることを評価できた。・2方向避難が明確であり、安全面に配慮された平面計画について評価できた。・公園について市民ワークショップを開催し市民の声を反映する提案について評価できた。

3) 総括管理業務、運営準備業務及び運営業務に関する事項

評価等事項
・貸室の支払いに電子決済が導入される点について、他の公共施設よりも先進的であると評価できた。

4) 地域経済への配慮・貢献

評価等事項
・まんなかづくり協議会について、これから利用が想定される住民を委員として加えることを検討する提案が評価できた。

5) 民間収益事業に関する事項

評価等事項
・具体的な設置提案及び余剰地となる用地についても複数者と調整を進め、誘致の実現性が一定程度見込める提案を評価できた。

4.3. 提案内容に関する検討事項

なお、提案内容については、選定委員会において、さらに詳細な検討が必要な課題も挙げられた。今後、市との協議に真摯に対応し、工夫や努力を重ねながら、特に以下の点について改善を図るよう、選定委員会として強く要望する。

検討事項
<ul style="list-style-type: none">・公共施設と民間施設の建物の連携として、施設間の空間に底を重ねる提案となっているが、利用者の利便性を考慮し、天候によらず利用しやすい接続方法（例：屋内渡り廊下等）について積極的に検討すること。・余剰地における継続的な誘致活動の実施と早期着手を目指すこと。・公共施設、民間施設、余剰地に関する駐車場について、車両、歩行者動線の動線に配慮し、一体利用できる配置計画を積極的に検討すること。・公園の形状について整形を検討すること。・脱炭素化に資する取り組みとして、再生可能エネルギーの活用や更なる省エネルギー化対応（例：断熱性能の向上、高効率機器の採用等）について積極的に検討すること。・活動室3、4の面積について、活動場所となる面積が少ないため、収容スペースを効率的に配置するなど、利用する児童が活動しやすい構成・規模を積極的に検討すること。・事務室や窓口についてセキュリティに配慮しつつも、利用者とのつながりを意識した空間となるよう検討すること。・提案のあった「まんなかづくり協議会」を最大限活用し、市民の意見を反映した上で、継続的なソフト提案・運営や、周辺施設との連携など、賑わいづくりに資するものとする。・来訪者を呼び込むための恵庭らしさの魅力や情報発信力強化などを検討すること。