

倉敷市少年自然の家 施設整備運営事業

審 査 講 評

平成31年3月29日

倉敷市少年自然の家PFI事業選定委員会

倉敷市少年自然の家P F I事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、倉敷市少年自然の家施設整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（平成30年8月30日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

平成31年3月29日

倉敷市少年自然の家P F I事業選定委員会
委員長 横山 幸司

目 次

第1	審査の結果	1
1	最優秀提案者の決定	1
2	資格審査	1
3	提案審査	1
第2	審査の講評	6
1	各審査項目の講評	6
2	審査の総評	10
第3	選定委員会の構成及び開催経過	12
1	選定委員会の構成	12
2	選定委員会の開催経過	12
第4	審査の方法	13
1	審査の流れ	13
2	審査の内容	14

第1 審査の結果

1 最優秀提案者の決定

最優秀提案者：伊藤忠アーバンコミュニティグループ

2 資格審査

倉敷市（以下、「市」という。）は、平成30年10月17日（水）から平成30年10月19日（金）までの間に提出された参加表明書及び入札参加資格審査申請書類等の書類をもとに、入札参加者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、平成30年11月1日（木）付けで参加資格審査結果（参加資格があると認めたもの）を入札参加者各グループの代表企業に通知した。

<参加グループ一覧>

入札参加者	参加区分	企業名	役割
伊藤忠アーバンコミュニティグループ （以下、「伊藤忠G」という。）	代表企業	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	維持管理企業
	構成員 （代表企業を除く）	株式会社宮崎建築設計事務所 株式会社ナイカイアーキツト 株式会社藤原組 公益財団法人 Y M C A せとうち NEC キャピタルソリューション株式会社	設計・工事監理企業 建設企業 建設企業 運営企業 FA企業
中央建設グループ （以下、「中央G」という。）	代表企業	中央建設株式会社	建設企業
	構成員 （代表企業を除く）	丸満エネルギー株式会社 株式会社横本組 株式会社第一ビルサービス 株式会社エボカフードサービス	設計・工事監理企業 建設企業 維持管理・運営企業 運営企業

3 提案審査

(1) 入札提案書類の確認

市は、平成30年12月25日に提案書類の受付を行い、入札参加者に求めた提案書類がすべて整っていることを確認した。

(2) 基礎審査

ア 提案価格の確認

市は、平成30年12月25日に入札参加者各グループから提出された入札書に記載された金額（入札金額）が、予定価格を超えていないことを確認した。

イ 提案書類の確認

選定委員会は、入札参加者各グループから提出された提案書類が、入札説明書等に記載

する全ての基礎審査項目を満たしていることを確認した。

以上から、入札参加者2グループとも要件を満たすことを確認し、基礎審査を合格とした。

(3) 加点審査・価格審査

ア 加点審査

加点審査を行う上で、入札参加者の提出した提案書の記載内容を明確にするために、入札参加者2グループに対して提案内容についてのヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を平成31年3月5日に実施した。

その後、選定委員会にて十分な議論を行った上で、落札者決定基準に基づき各委員が5段階評価を行い、その平均値を得点として付与した。

加点審査の結果は次の表に示すとおりである。なお、入札参加者各グループの提案について選定委員会が評価した事項は第2の1（P6）に示す。

審査結果

審査項目	配点	伊藤忠G	中央G
加點審査	70点	48.29点	43.54点
1 設計業務及び建設業務に関する事項(21点)		13.80点	14.18点
(1) 施設の全体計画	4点	2.33点	2.75点
(2) 施設設備計画	14点	9.59点	9.30点
(3) 施工計画	3点	1.88点	2.13点
2 維持管理業務に関する事項(7点)		5.05点	3.72点
(1)維持管理方針	1点	0.79点	0.71点
(2)維持管理計画	6点	4.26点	3.01点
3 運営業務に関する事項(30点)		21.51点	18.64点
(1) 運営方針	3点	1.88点	2.00点
(2) 実施体制等	6点	4.25点	3.88点
(3) 学校利用	9点	6.63点	5.25点
(4) 一般利用	8点	6.00点	4.88点
(5)その他運営	4点	2.75点	2.63点
4 事業計画に関する事項(12点)		7.93点	7.00点
(1) 基本方針等	2点	1.25点	1.25点
(2) 長期収支の安定性	3点	2.13点	1.75点
(3) リスク管理	2点	1.42点	1.17点
(4) 地域への貢献	5点	3.13点	2.83点
価格審査	30点	1.25点	1.02点
合 計	100点	49.54点	44.56点

加點審査結果

審査項目	評価の視点	配点	伊藤忠 G	中央 G
1 設計業務及び建設業務に関する事項		21点	13.80点	14.18点
(1)施設の全体計画 (4点)	ア 施設配置・動線への配慮	2点	1.08点	1.33点
	イ 外構計画・景観計画	2点	1.25点	1.42点
(2)施設設備計画 (14点)	ア 諸室の配置・動線への配慮	3点	2.13点	2.25点
	イ 多様な利用形態への配慮	4点	2.83点	2.67点
	ウ 自然環境との調和・自然体験	3点	1.88点	1.88点
	エ 環境への配慮, メンテナンス性	2点	1.25点	1.25点
	オ 安全への配慮	2点	1.50点	1.25点
(3)施工管理 (3点)	ア 施工計画	3点	1.88点	2.13点
2 維持管理業務に関する事項		7点	5.05点	3.72点
(1)維持管理方針 (1点)	ア 方針, 実施体制, サービスの向上	1点	0.79点	0.71点
(2)維持管理計画 (6点)	ア 維持管理計画(個別業務)	2点	1.42点	0.92点
	イ 維持管理計画(個別業務)	2点	1.42点	1.17点
	ウ 修繕・更新計画	2点	1.42点	0.92点
3 運営業務に関する事項		30点	21.51点	18.64点
(1)運営方針 (3点)	ア 運営実施方針	3点	1.88点	2.00点
(2)実施体制等 (6点)	ア 運営の実施体制	3点	2.00点	2.13点
	イ 安全管理	3点	2.25点	1.75点
(3)学校利用 (9点)	ア 山の学習受入	3点	2.38点	1.75点
	イ 学習プログラム	6点	4.25点	3.50点
(4)一般利用 (8点)	ア 一般利用計画	3点	2.25点	1.75点
	イ 体験プログラム, 主催事業等	5点	3.75点	3.13点
(5)その他運営 (4点)	ア 食事等提供	3点	2.00点	2.00点
	イ 物販業務	1点	0.75点	0.63点
4 事業計画に関する事項		12点	7.93点	7.00点
(1)基本方針等 (2点)	ア 基本方針等	2点	1.25点	1.25点
(2)長期収支の安定性 (3点)	ア 資金調達計画・長期収支計画	2点	1.50点	1.17点
	イ 一般利用に関する需要予測	1点	0.63点	0.58点
(3)リスク管理 (2点)	ア リスク管理, 保険の付保等	2点	1.42点	1.17点
(4)地域への貢献 (5点)	ア 地域経済への貢献	2点	1.42点	1.17点
	イ 地域社会への貢献	2点	1.17点	1.08点
	ウ 障がい者等の雇用	1点	0.54点	0.58点
合 計		70点	48.29点	43.54点

イ 価格審査

入札参加者2グループの入札価格について、落札者決定基準に示す算出方法に基づき入札価格審査点を下記のとおり算出した。

価格審査結果

	伊藤忠G	中央G
入札金額	2,980,489,268 円	2,987,524,882 円
計算式	$(3,018,000,000 - 2,980,489,268) \div 30,000,000 = 1.25$	$(3,018,000,000 - 2,987,524,882) \div 30,000,000 = 1.02$
価格審査点	1.25点	1.02点

(4) 総合評価及び最優秀提案の選定

加点審査点に価格審査点を加算し、総合評価点とした。

$$\text{総合評価点} = \text{加点審査点} + \text{価格審査点}$$

総合評価結果

	伊藤忠G	中央G
加点審査点	48.29点	43.54点
価格審査点	1.25点	1.02点
総合評価点	49.54点	44.56点

以上により、総合評価点が最も高い伊藤忠アーバンコミュニティグループの提案を最優秀提案として選定。

よって、伊藤忠アーバンコミュニティグループを、最優秀提案者とした。

第2 審査の講評

1 各審査項目の講評

(1) 設計業務及び建設業務に関する事項

審査項目	講評
1) 施設の全体計画	
ア 施設配置・動線への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、建物をコンパクトにした点や駐車場を建物から離れた位置とし、安全性や景観に配慮した点を評価した。 ・中央Gは、出入口及び動線を分離した点や食卓場の整備の提案を評価した。
イ 外構計画・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、通路や階段等の整備の提案を評価した。 ・中央Gは、景観に配慮した色彩計画や建物の造りを工夫することで自然を取り込む提案を高く評価した。
2) 施設設備計画	
ア 諸室の配置・動線への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・両Gとも機能的な諸室配置や直線的でわかりやすい動線の提案を高く評価した。 ・中央Gは、オープンスペースの提案がなされている点を高く評価した。
イ 多様な利用形態への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、Wi-Fiの整備やインバウンド対応を踏まえた提案を高く評価した。 ・中央Gは、市の特色を生かした素材の活用や利用形態に応じた諸室のフレキシブル性を評価した。
ウ 自然環境との調和・自然体験	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、施設からの眺望を踏まえた森の整備の提案を評価した。 ・中央Gは、気候や天候の変動に左右されない施設の提案を評価した。
エ 環境への配慮、メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・両Gとも再生資源の活用やコスト低減を踏まえた提案がなされている点を評価した。 ・伊藤忠Gは、ランニングコストの低減について具体的かつ実効性の高い方策が示されている点を評価した。 ・中央Gは、メンテナンスの容易性や安全性を踏まえた提案が示されている点を評価した。
オ 安全への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・両Gともバリアフリーへの対応やセキュリティへの配慮がなされている点を評価した。 ・伊藤忠Gは、安全確保のための具体的な方策が示されている点を高く評価した。

審査項目	講評
3) 施工管理	
ア 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、リスクに対する具体的な方策が示されている点を評価した。 ・中央 G は、周辺地域への配慮や安全確保のための方策が多く示され、かつ具体的である点を高く評価した。

(2) 維持管理業務に関する事項

審査項目	講評
1) 維持管理方針	
ア 方針, 実施体制, サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> ・両 G とも, 予防保全を基本とした取組方針を評価した。 ・伊藤忠 G は, 明確な役割分担, 確実に維持管理を行う体制のほか, バックアップ体制について高く評価した。また, サービス品質の確保・向上についても, 具体的かつ実効性の高い方策を高く評価した。 ・中央 G は, 運營業務との効率性を踏まえた実施体制のほか, 確実に維持管理を行う体制を評価した。
2) 維持管理計画	
ア 維持管理計画 (個別業務)	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は, 各業務の実施内容についての具体性を高く評価した。また, 本施設の特徴や運営方針を踏まえた提案を高く評価した。 ・中央 G は, 業務全般について, 効率的な実施方策を評価した。
イ 維持管理計画 (個別業務)	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は, 各業務の実施内容についての具体性を高く評価した。また, 本施設の特徴を十分に踏まえた提案を高く評価した。 ・中央 G は, 良好な施設水準を保つための方策を評価した。
ウ 修繕・更新計画	<ul style="list-style-type: none"> ・両 G とも, 予防保全の取組や耐久性のある素材を使用することによる費用の軽減対策を評価した。 ・伊藤忠 G は, 他施設の維持管理経験を踏まえ, 具体的かつ妥当性のある計画を高く評価したほか, 想定外な事象が起こった場合の対応策について配慮されている点を高く評価した。また, 事業終了時の具体的な引継方策も評価した。

3 運營業務に関する事項

審査項目	講評
(1)運営方針	
ア 運営実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、本施設の自然環境を効果的に活かすことを踏まえた事業者独自の運営方針のほか、事業期間にわたりサービスの向上を図るための具体的な方策を評価した。 ・中央 G は、本施設の自然環境を効果的に活かすことができる事業者独自の運営方針を評価した。
(2)実施体制	
ア 運営の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、運営企業独自のノウハウを活かした人員計画の工夫や、人材の育成について具体的な提案を評価した。 ・中央 G は、事業者独自のノウハウを活かした連携方策や人員計画の工夫、具体的な人材の提案を高く評価した。
イ 安全管理	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、利用者の安全確保方策について、具体的かつ効果的な提案を高く評価した。
(2)学校利用実施体制等	
ア 山の学習受入	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、学校との連携や意思疎通を図る具体的な方策を高く評価した。また、受入の手順、モデルスケジュールなど具体的な提案も高く評価した。 ・中央 G は、諸室の工夫による効果的な山の学習の実施を評価した。
イ 学習プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、事業者の実績や理念に基づき、独自の多様なプログラムの提案や具体的な更新方策を高く評価した。 ・中央 G は、本施設的环境や現在のプログラムを踏まえ、事業者独自の知見を活かした多様なプログラムを評価した。
2)一般利用	
ア 一般利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、多様なニーズに対応した利便性の高い利用方法についての具体的な提案を高く評価した。また、利用促進を図るための特色ある取組を評価した。 ・中央 G は、広域的に一般利用者の利用促進を図るための具体的な方策を評価した。
イ 体験プログラム、主催事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠 G は、事業者の実績に基づいた独自の多様なプログラムの提案を高く評価した。また、事業者独自の

審査項目	講評
	<p>ノウハウを踏まえた利用促進方策を評価した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央Gは、事業者独自の知見や外部との連携による特徴的なプログラムを評価した。
2) その他運営	
<p>ア 食事等提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・両Gとも、児童・生徒の満足度が得られる効果的な食事提供やアレルギー食への対応を評価した。 ・特に、伊藤忠Gは、アレルギー食への明確な取組方針を評価した。 ・また、中央Gは、一般利用については諸室の工夫による対応を評価した。
<p>イ 物販業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・両Gとも、利用者の利便性を踏まえた提案を評価した。 ・伊藤忠Gは、物販促進に対する特色ある取組方策を評価した。

(4) 事業計画に関する事項

審査項目	講評
1)基本方針等	
ア 基本方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・両Gともに、市の基本方針を踏まえた事業の基本方針を評価した。 ・伊藤忠Gは、市との連携に関する提案を評価した。 ・中央Gは市との連絡体制に関する提案を評価した。
2)長期収支の安定性	
ア 資金調達計画・長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、資金調達計画、資金不足発生時の方策について優れた提案があり、高く評価した。 ・中央Gは、積極的な第三者機関の関与の提案について評価した。
イ 一般利用に関する需要予測	<ul style="list-style-type: none"> ・両Gともに、新規利用者誘致のための取組について評価した。 ・伊藤忠Gは、根拠に基づいた需要予測も評価した。
3)リスク管理	
ア リスク管理、保険の付保等	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、リスクの具体的な検討、施設の特性を踏まえた維持管理・運営期間のリスク認識を評価した。 ・中央Gは、各社の明確な責任分担の検討を評価した。
4)地域への貢献	
ア 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、維持管理・運営期間中の地元企業への発注金額を高く評価した。 ・中央Gは、地元企業が代表企業となって提案したことを評価した。
ウ 地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、具体的な地域社会への貢献プログラムの提供について評価した。 ・中央Gは、地域社会への貢献方針を評価した。
イ 障がい者等の雇用	<ul style="list-style-type: none"> ・伊藤忠Gは、幅広い働き方への対応を評価した。 ・中央Gは、障がい者雇用の実績について評価した。

2 審査の総評

本事業は、少年自然の家の設計・建設及び維持管理・運営を行うことを目的とするものである。

民間事業者に設計・建設及び維持管理・運営を一括かつ長期的に実施させることにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、財政負担の削減及び公共サービス水準の向上等が期待されることから、PFI方式での実施となった。

今回、複数の企業から関心が寄せられた中で、最終的に2グループから応募があった。いずれのグループの提案も、これまでの各企業の実績をもとにした独自のノウハウや技術が盛り込まれており、市の要求水準を大きく上回る提案内容が示されていた。提案書類の作成における努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝申し上げます。

選定委員会では、落札者決定基準に従い、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った。審査の結果、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社を代表企業とする伊藤忠アーバンコミュニティグループを最優秀提案者として選定した。当該グループからは、運営業務に関する事項をはじめ、数多くの優れた提案があった。

中央建設グループは落札には至らなかったものの、地元企業が代表企業となり本事業に応札したことを含め、レベルの高い提案であった。今回の経験を活かし、今後もPFI事業を含めた倉敷市の事業に積極的に取り組むことを期待する。

今後、伊藤忠アーバンコミュニティグループは、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、提案された内容を確実に履行することが求められる。そのうえで、本事業をさらに充実したものとし、事業期間にわたって、安定的な施設の稼働や良質なサービスの提供ができるように、特に次の事項に留意して事業を実施されることを望む。

- ・自然の家らしい施設となるよう、景観デザインや動線計画に配慮すること。
- ・倉敷市教育委員会の施設であることを意識して、独自の理念に偏らず、現地の自然環境を効果的に利用し、ここだからこそできるプログラムの提供に努めること。
- ・プログラムの提供にあたって、学生ボランティアについて、確実な人員の確保のための強力な取組や、プログラム指導者としての質の維持向上に努めること。
- ・小中学校と綿密な連携をするとともに利用実態や需要変動を踏まえ、より実用性のある施設となるよう工夫すること。
- ・事業計画で示された地域経済への貢献、地域社会への貢献について、着実に実行するとともに、さらなる貢献を期待する。

第3 選定委員会の構成及び開催経過

1 選定委員会の構成

区分	氏名	所属等
委員長	横山 幸司	滋賀大学 社会連携研究センター 教授
副委員長	福濱 嘉宏	岡山県立大学 デザイン学部 教授
委員	小山 悦司	倉敷芸術科学大学 経営情報学科 教授
委員	田中 真秀	川崎医療福祉大学 医療技術学部 健康体育学科 助教
委員	高藤 佳明	独立行政法人国立青少年教育振興機構 国立吉備青少年自然の家 所長
委員	長原 美紀	倉敷市立郷内小学校 校長

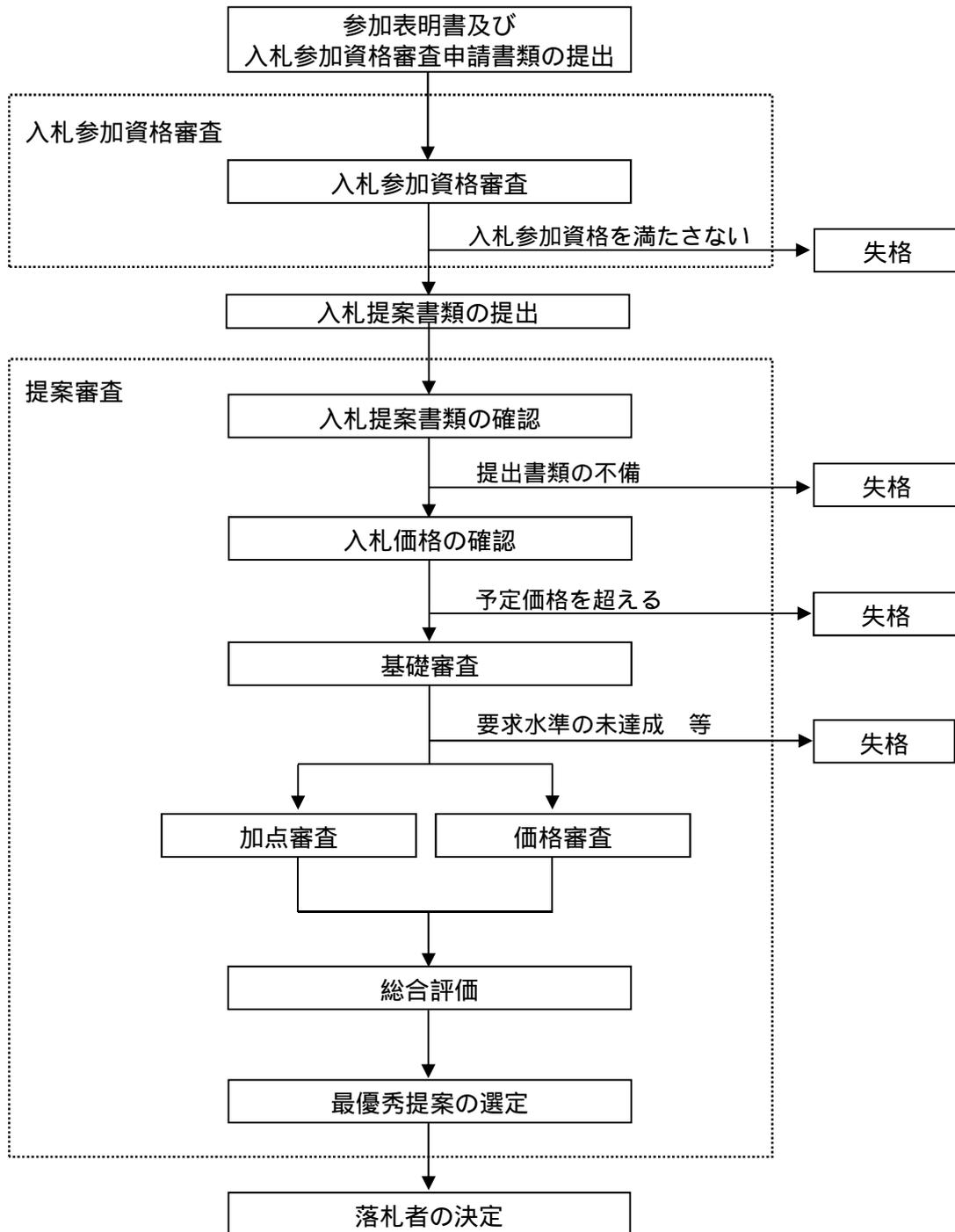
2 選定委員会の開催経過

日程	会議名	主な議題等
平成30年4月17日(火)	第1回選定委員会	委員長の選出, 実施方針など
平成30年6月5日(火)	第2回選定委員会	入札説明書, 要求水準書, 落札者決定基準など
平成30年6月26日(火)	第3回選定委員会	入札説明書, 要求水準書, 落札者決定基準, 様式集など
平成31年2月19日(火)	第4回選定委員会	第5回選定委員会の進め方, 提案審査など
平成31年3月5日(火)	第5回選定委員会	事業者プレゼンテーション・ヒアリング, 最終審査(意見交換・最終審査), 審査講評など

第4 審査の方法

1 審査の流れ

落札者決定までの審査の流れは、次のフローに示すとおりである。



2 審査の内容

(1) 入札参加資格審査

市は、入札参加者から提出される入札参加資格審査に関する書類をもとに、入札参加者が満たすべき入札参加資格要件及び業務遂行能力について審査し、審査結果を入札参加者の代表企業に対して通知する。入札参加資格要件を満たさない場合は、失格とする。

(2) 提案審査

ア 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提案書類が全て整っていることを確認する。提出書類に不備のある場合は、失格とする。

イ 入札価格の確認

市は、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

ウ 基礎審査

選定委員会は、入札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する。提案内容が基礎審査項目について1項目でも満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

審査対象	基礎審査項目	対応様式
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> 提案書全体について、同一事項に対する2とおり以上の提案又は提案事項間の齟齬(そご), 矛盾等がないこと。 提案書全体について、様式集に従った構成(項目の構成, 枚数制限等)となっていること。 	全様式
入札書	<ul style="list-style-type: none"> 入札書に記載された入札価格が, 予定価格を超えていないこと。 	様式5 - 1
設計図書	<ul style="list-style-type: none"> 各様式(別添「様式集」参照)に対して記載された提案の内容が, 要求水準を満たしていること。 	様式6 ~ 6 - 1 2
設計業務及び建設業務に関する提案書		様式7 ~ 7 - 9
維持管理業務に関する提案書		様式8 ~ 8 - 7
運營業務に関する提案書		様式9 ~ 9 - 9

審査対象	基礎審査項目	対応様式
案書		
事業計画に関する提案書	<ul style="list-style-type: none"> 各様式（別添「様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。 リスク分担に関し、入札説明書等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。 	様式10～10-12

エ 加点審査

選定委員会は、入札参加者から提出された入札提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。得点の計算については、次に示す5段階評価に基づき各選定委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。

【評価項目の採点基準】

評価	判断基準	得点化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	やや優れている	各項目の配点×0.25
E	要求水準と同程度	各項目の配点×0.00

オ 価格審査

選定委員会は、入札参加者の入札価格が、市の示す予定価格の範囲内であることを確認したのについて、次の方法により得点を付与する。

（算定式）

$$\text{価格審査点} = (\text{予定価格} - \text{入札価格}) \div 1 \text{点当たりの価格}$$

- ・1点当たりの価格は、3,000万円とし、価格審査点の上限は30点とする。
- ・なお、得点は小数点第3位以下を四捨五入した値とする。

カ 総合評価及び最優秀提案の選定

総合評価値の最も高い提案が複数ある場合には、加点審査が最も高いものを最優秀提案とする。加点審査点も同点の場合は、選定委員会委員の投票によることとし、それでも優劣がつかない場合には、くじにより最優秀提案を決定する。