

佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
審査講評

令和2年9月18日

香取市

目 次

第 1 章	事業概要等（要求水準）	1
第 2 章	民間事業者の選定方法と技術審査会の設置	4
第 3 章	審査結果の概要.....	5
第 4 章	総評	14

第1章 事業概要等（要求水準）

1 事業名称

佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業

2 対象となる公共施設等の種類

複合公共施設（市直営エリア、指定管理エリア（事業者提案による運営業務を含む。）、倉庫棟及び駐車場を含む外構施設）

3 事業目的

本施設事業は、佐原駅周辺地区における市街地活性化を図るため、同地区にある大型店舗跡地（旧清見屋跡地）等を活用し、公共・公益施設等の生活サービス機能を集積することで、市内・市外から人を集め、中心市街地に賑わいを創出するとともに、高齢者から子どもまでが、まちなかに安心して楽しく住み続けることのできるまちを実現するため、複合的な施設を整備することを目的とする。

4 事業概要

本施設事業の実施に当たっては、財政負担の縮減並びに民間の経営能力及び技術能力の活用を図るため、DBO方式として実施する。

(1) 施設の立地条件

1) 事業用地

千葉県香取市佐原字竹之下イ134番3ほか

2) 用地面積

敷地全体 9,657.72㎡

(2) 施設概要

1) 複合公共施設棟

① 各部門の主要諸室及び主要諸室面積

部門	主要諸室	主要諸室面積
観光情報発信施設 （指定管理エリア）	観光情報スペース、フリースペース	50㎡
子育て世代支援施設 （指定管理エリア）	屋内多目的広場、遊戯室、集会室、 一時預かりルーム、 ベビーカー置場、授乳室	406㎡
図書館 （指定管理エリア）	一般開架、児童書架、お話し室、 雑誌・新聞・AV、参考図書、 郷土資料、香取コーナー、閉架書庫	936㎡
公民館機能 （指定管理エリア）	イベントスペース、メディアスペース、 展示スペース、研修室、学習室、和室、 水屋、多目的ホール、音楽練習室、 調理室、調理準備室、控室、市民ラウンジ	1,426㎡
テナント （市直営エリア）	テナント機能①（オフィス機能） 更衣室・倉庫	600㎡

部門	主要諸室	主要諸室面積
テナント (市直営エリア)	テナント機能②	10m ²
	テナント機能③ (事務所、相談室、ボランティア活動室、ヘルパー控室、倉庫)	230m ²
メインエントランス (指定管理エリア)	(仮称) 佐原通り	190m ²
共用部分 (指定管理エリア)		1,972m ²
合計		5,820m ²

② 各部門の運営時間と休館日

部門	運営時間	休館日
観光情報発信施設 (指定管理エリア)	9時から17時	毎週月曜日(祝日の場合は翌営業日)と年末年始
子育て世代支援施設 (指定管理エリア)	9時から19時	毎週月曜日(祝日の場合は翌営業日)と年末年始
図書館 (指定管理エリア)	9時から19時	毎週月曜日(祝日の場合は翌営業日)と年末年始のほか毎月末に館内整理日を1日と年1回1週間程度の特別整理期間を設ける
公民館機能 (指定管理エリア)	9時から22時	毎週月曜日(祝日の場合は翌営業日)と年末年始
事業者提案による 運営業務(任意) (指定管理エリア)	運営時間は任意	休館日は任意
テナント機能① (市直営エリア)	9時から22時の間で テナントの運営時間 による	毎週土曜日、日曜日、祝日と年末年始
テナント機能② (市直営エリア)	9時から22時の間で テナントの運営時間 による	毎週月曜日(祝日の場合は翌営業日)と年末年始
テナント機能③ 社会福祉関連施設 市民活動支援センター (市直営エリア)	8時30分から17時15分	毎週土曜日、日曜日、祝日と年末年始
メインエントランス (佐原通り) (指定管理エリア)	8時30分から22時	原則休館日なし(他の部門がすべて運営していない場合は休館とすることも可能)

※ 年末年始 12月29日から1月3日(テナント機能①及び②は、12月31日から1月3日)

2) 倉庫棟

① 各部門の主要諸室及び主要諸室面積

部門	主要諸室	主要諸室面積
共用部 (指定管理エリア)	倉庫、ごみ置場	50m ²

3) 複合公共施設棟・倉庫棟に付属する外構施設（「駐車場」を含む。）

駐車場、駐輪場、車寄せ、連絡通路等、構内道路（歩道を含む）、舗装、緑地、植栽等、埋設配管・配線（柵等を含む）、雨水排水設備、囲障、屋外サイン、外灯等、オイルタンク及びその付属設備（給油口、排気筒等）、受水槽、散水設備、マンホールトイレ、かまどベンチ等の設置を行う。

(3) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和20年3月28日までとする。

項目	実施時期・期間
施設整備期間	事業契約締結日の翌日から令和5年3月28日まで
維持管理・運営期間 (開館準備期間を含む)	令和5年3月29日から令和20年3月28日まで
開館日	令和5年6月29日以前

第2章 民間事業者の選定方法と技術審査会の設置

1 選定方法

本事業は、施設の整備段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者に効率的かつ効果的、安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものである。従って事業者の選定は、入札金額とともに事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価する必要があることから、総合評価一般競争入札をもって行うこととし、提案内容の審査（入札金額の適格審査、基礎項目の適格審査、技術評価点の審査、入札価格評価点の算定、総合評価値の算定）を行った後、入札参加資格審査を行うこととした。

2 香取市佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業総合評価技術審査会の設置

審査に当たっては、学識経験者及び市の職員で構成する「香取市佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業総合評価技術審査会」（以下「複合公共施設技術審査会」という。）を設置し、技術提案書等の審査を行った。なお、複合公共施設技術審査会の委員は非公開とした。

3 選定スケジュール

複合公共施設技術審査会の開催状況及びその他民間事業者の選定スケジュールは、以下に示すとおりである。

民間事業者の選定スケジュール

スケジュール	内容
平成31年 1月11日～1月28日	第1回事業者サウンディング調査
令和元年 6月19日	●第1回複合公共施設技術審査会 会長、副会長の選出、事業概要説明、入札参加者資格（素案）、要求水準書（素案）、落札者決定基準（素案）等の審議
令和元年 7月 2日～8月7日	第2回事業者サウンディング調査
令和元年 8月 8日	●第2回複合公共施設技術審査会 整備スケジュール説明、サウンディング調査報告、入札参加者資格（案）、要求水準書（案）、落札者決定基準（案）等の審議
令和元年 9月25日～10月15日	第3回事業者サウンディング調査
令和元年10月23日	●第3回複合公共施設技術審査会 整備スケジュール説明、サウンディング調査報告、入札参加者資格（案）、要求水準書（案）、落札者決定基準（案）等の審議
令和元年10月29日	基本設計図書全編の公表・配布
令和元年12月13日～24日	●第4回複合公共施設技術審査会（回議により実施） 入札公告（案）及び入札関連資料の決定
令和元年12月25日	入札公告及び入札関連資料公表・配布
令和2年 1月15日～1月24日	本事業に関する第1回質問の受付
令和2年 2月 3日	本事業に関する第1回質問回答公表
令和2年 2月26日～3月 4日	本事業に関する第2回質問の受付
令和2年 3月19日	本事業に関する第2回質問回答公表
令和2年 4月13日	第4回事業者サウンディング調査
令和2年 4月13日	訂正公告（新型コロナウイルスによる感染拡大に伴い入札期間及び事業期間を1ヶ月間延長）
令和2年 6月11日～6月15日	入札書、資格審査書類、技術提案書の受付
令和2年 6月23日～6月30日	技術提案書に関する事業者への質疑
令和2年 7月 8日	●第5回複合公共施設技術審査会 施設整備スケジュール説明、基礎項目の適格審査、技術評価点の算出方法確認、技術提案書の審議（1次採点）
令和2年 7月28日	●第6回複合公共施設技術審査会 技術提案書の再審議及び最終審査、開札及び落札候補者の決定、入札参加資格審査及び落札者決定、審査講評
令和2年 7月29日	落札者の決定について公表

第3章 審査結果の概要

1 入札参加者

令和元年12月25日に入札公告を行った本事業では、2グループから入札書、資格審査書類、技術提案書が提出された。

入札参加者

グループ名	戸田建設グループ	いきいきかとりコンソーシアム
代表企業	戸田建設(株)千葉支店	清水建設(株)千葉支店
構成企業	実施設計業務： 戸田建設(株)千葉支店	実施設計業務： (株)I N A新建築研究所
	施工業務： 戸田建設(株)千葉支店	施工業務： 清水建設(株)千葉支店
	工事監理業務： (株)あい設計 東京支社	施工業務： 石井工業(株)
	維持管理業務： 伊藤忠アーバンコミュニティ(株)	工事監理業務： (株)I N A新建築研究所
	運営業務： (株)小学館集英社プロダクション	維持管理業務： 三菱電機ビルテクノサービス(株) 首都圏第一支社 千葉支店
	運営業務： (株)ヴィアックス	運営業務： シダックス大新東ヒューマンサービス(株)

2 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、入札参加者より提出された技術提案書の内容が、要求水準の基礎項目をすべて充足しているかについて審査を行う。提案のあった2グループについては、要求水準の基礎項目をすべて充足しており、適格と判断された。なお、基礎項目及び審査基準は以下のとおりである。

基礎項目及び審査基準

基礎項目		審査基準
① 事業計画に関する事項	ア 事業工程	a 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。
	イ 市の支払条件	a 施設整備業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 b 維持管理業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 c 運営業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。
	ウ 保険の付保	a 事業者が義務づけている保険に付保されること。
② 施設整備業務に関する事項		a 事業場所の範囲内に配置されていること。 b 延べ面積について要求水準が満たされていること。(具体的な数値は、要求水準書による。) c 各室の室数及び規模(室面積)について要求水準が満たされていること。(具体的な数値は、要求水準書による。) d 設計業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 e 建設工事の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 f その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
③ 維持管理業務に関する事項		a 建物・建築設備保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 外構施設保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 c 清掃衛生管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 d 警備業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 e その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
④ 運営業務に関する事項		a 指定管理エリア運営業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 駐車場運営業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 c 事業者提案による運営業務(任意)の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 d その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。

3 技術評価点の審査

(1) 提案加点項目と配点

技術評価点は、以下に示す提案加点項目及び審査基準に応じた配点に加点比率を乗じて付与する。配点の合計は120点とした。

技術評価点

提案加点項目		配点		
1) 事業計画に関する提案	ア 事業実施における取組姿勢	2	11	
	イ 事業実施における実施体制	4		
	ウ 任意事業の資金調達、収支計画	3		
	エ リスク対応	2		
2) 施設整備業務に関する提案	① 施設計画	ア 個別提案	4	47
		イ 事業場所全体の配置計画、動線計画	2	
		ウ 平面計画、断面計画、施設内の動線計画、室内環境計画、設備計画	6	
		エ 内観・外観デザインと周辺景観等への配慮	8	
		オ 複合施設の高機能化への配慮	11	
		カ サステナブルへの配慮	10	
		キ 安全・安心な施設への配慮	6	
	② 施工計画	ア 施工計画における品質管理	3	14
		イ 設計業務、建設工事から維持管理・運営業務までの工程管理	3	
		ウ 施工計画における地域貢献・地域への配慮	8	
	③ 備品等調達業務	ア 備品等調達業務	2	2
	3) 維持管理業務に関する提案	ア 維持管理業務	12	16
		イ 維持管理コストへの配慮	4	
4) 運営業務に関する提案	ア 指定管理エリア運営業務	22	30	
	イ 駐車場運営業務	2		
	ウ 事業者提案による運営業務（任意）	6		
合計		120		

(2) 提案加点項目の審査基準及び配点

1) 事業計画に関する提案・・・配点合計11点

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 事業実施における取組姿勢	a 本事業の理念や目的を十分に理解し、市が目指す本施設の効率的かつ効果的な実現に向け、市と協働して事業を実施していかうとする積極的な取組姿勢が示されているか。	2	2
イ 事業実施における実施体制	a 本事業の実施体制（構成企業、総括責任者、各業務責任者及び各業務担当者等）について、高いスキルと豊富な実績等を有するとともに、選定事業者内の情報共有体制、品質管理体制、業務実施体制等、本事業を効率的かつ効果的に実施するための優れた提案がなされているか。	2	4
	b 市との連絡、協議体制の構築のほか、モニタリング体制について、本事業を継続的に実施するための優れた提案がなされているか。	2	
ウ 任意事業の資金調達、収支計画	a 資金調達を確実かつ安定的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	3
	b 毎年度の収支計画を確実かつ安定的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	
	c 不測の資金需要に対応するための優れた提案がなされているか。	1	
エ リスク対応	a 想定されるリスクの的確な把握とともに、これらのリスクに対応するための優れた提案がなされているか。	1	2
	b リスクに対応する方策の一つとして、適切かつ有効な保険が付保されているか。	1	

2) 施設整備業務に関する提案・・・配点合計63点

① 施設計画（配点47点）

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 個別提案	a 要求水準確認（個別提案※）に関する一連の手続きを経て、要求水準書の規定に替わる提案により、市が想定していた水準を超える優れた提案がなされているか。 ※ 個別提案とは、要求水準書の規定によらないで、要求水準の規定と同等以上の機能、性能、品質等を満たすもので、要求水準書の規定に替わる提案をいう。 ※ 本加点項目に記載の提案と同じ内容の提案を、他の加点項目にも記載することを認める。ただし、本加点項目では優れた個別提案を行ったことのみを評価し、他の加点項目では提案の内容そのものを評価する。	4	
イ 事業場所全体の配置計画、動線計画	a 事業場所全体の配置計画を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	2
	b 事業場所全体の動線計画を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	1	
ウ 平面計画、断面計画、施設内の動線計画、室内環境計画、設備計画	a 平面計画、断面計画、施設内の動線計画が、本施設各所の目的とする機能、性能を満たしているとともに、使用者の利便性及び快適性を高めるための優れた提案がなされているか。	3	6
	b 室内環境計画、設備計画が、本施設各所の目的とする機能、性能を満たしているとともに、使用者の利便性及び快適性を高めるための優れた提案がなされているか。	3	
エ 内観・外観デザインと周辺景観等への配慮	a 香取市の歴史を踏まえ、かつ、新しい顔（シンボル）として、50年後、100年後を見据えたデザイン（外観デザイン、エントランスデザイン）とするための優れた提案がなされているか。	3	8
	b 周辺との景観の形成や調和を図るための優れた提案がなされているか。	3	
	c 内観デザインに香取市産材・千葉県産材を用いた積極的な内装木質化の優れた提案がなされているか。	2	

提案加点項目	審査基準	配点	
オ 複合施設の高機能化への配慮	a 変化に対応できる柔軟性と拡張性のある優れた提案がなされているか。	3	11
	b 佐原通りを代表する共用部において、利用者の交流環境を高め、賑わいを演出するための優れた提案がなされているか。	3	
	c 本施設の各機能の連携を考慮し、複合施設のメリットを生かした優れた提案がなされているか。	3	
	d ゆとりと潤いのある交流空間（外部パブリックスペース）を提供するための優れた提案がなされているか。	2	
カ サステナブルへの配慮	a 熱負荷抑制や建築設備の高効率化、再生可能エネルギーを利用したシステムの採用等、一次エネルギー消費量を大幅に削減可能な先導的省エネルギー技術等の導入による、運用段階における維持管理コスト（光熱水費を含む。）を縮減するための優れた提案がなされているか。	4	10
	b 省CO ₂ 、省資源、資源の循環利用等、環境負荷を低減するための優れた提案がなされているか。	2	
	c 建物及び設備機器の長寿命化を図るとともに、設備機器更新費の低減を図るための優れた提案がなされているか。	4	
キ 安全・安心な施設への配慮	a 施設利用者の多様化に配慮し、利用目的に即して誰にとっても安全かつ容易な利用が可能となる施設とするための優れた提案がなされているか。	2	6
	b 災害時におけるライフライン確保の多様化や災害発生後の初動体制・機能の強化、並びにセキュリティ対策、事故防止等、安全に配慮した優れた提案がなされているか。	2	
	c 施設内の安全な交通を確保するため、歩行者や自転車、自動車などが安全に共存できる優れた提案がなされているか。	2	

② 施工計画（配点14点）

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 施工計画における品質管理	a 施工計画における品質管理の方法等について、適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	3	14
イ 設計業務、建設工事から維持管理・運営業務までの工程管理	a 設計業務、建設工事から維持管理・運営業務までの工程管理を適切かつ効果的なものとし、早期開館が図れるような優れた提案がなされているか。	3	
ウ 施工計画における地域貢献・地域への配慮	a 地域貢献・地域への配慮として市内事業者に一次下請けとして発注する具体的な金額がどうなっているか。【下記計算式参照】市内事業者が構成企業として参加した場合は、一次下請けとしてみなし、これらに発注した金額も含めることとする。 参加者Aの得点＝ 参加者Aの提案金額÷参加者中の最高提案金額×8（点）	8	

③ 備品等調達業務（配点2点）

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 備品等調達業務	a 備品等調達業務の準備段階から完了段階、さらには事後支援までを適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	2	2

3) 維持管理業務に関する提案・・・配点合計16点

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 維持管理業務	a 維持管理業務（建物・建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、警備業務）の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	12
	b 維持管理業務の各業務について、品質の確保・向上や効果的なサービス提供のための優れた提案がなされているか。	4	
	c 予防保全を基本とし、長期的に本施設の機能水準を維持していくための優れた提案がなされているか。	4	
イ 維持管理コストへの配慮	a 維持管理業務において、本施設の運用段階における維持管理コスト（光熱水費を含む。）を縮減するための優れた提案がなされているか。	4	4

4) 運營業務に関する提案・・・配点合計30点

提案加点項目	審査基準	配点	
ア 指定管理エリア運營業務	a 指定管理エリア運營業務において、利用者満足度を高めるとともに、継続的かつ効果的に維持・改善し、集客・魅力創造の拠点として賑わいと魅力を発信し続けるための優れた提案がなされているか。特に、利用者数の変化に対しても、常にサービスの質を落とさずに業務を実施するための優れた提案がなされているか。	4	22
	b 観光情報発信施設業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	c 子育て世代支援施設業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	d 公民館機能業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	e 図書館運營業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	4	
	f 図書館運營業務について、市との業務分担において市と連携するための独自の優れた提案がなされているか。	2	
イ 駐車場運營業務	a 駐車場運營業務の具体的な実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	2	2
ウ 事業者提案による運營業務（任意）	a 事業者提案による運營業務（任意）において、主として本施設における市民の諸活動を支援することに即した実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。	2	6
	b 事業者提案による運營業務（任意）において、想定される利用者ニーズの変化やリスク等に対応するための優れた提案がなされているか。	2	
	c 集客・魅力創造の拠点として賑わいと魅力を発信し続けるための優れた提案がなされているか。	2	

(3) 評価水準及び加点比率

評価水準	加点比率（技術評価点＝配点×加点比率）
5 特に優れている	100%
4 5と3の中間程度	75%
3 要求水準に比較して優れている	50%
2 3と1の中間程度	25%
1 要求水準を満たす程度	0%

なお、評価水準の判定に当たっては、明確な内容の提案及び具体的な内容の提案で効果が確認できるものを評価するものとし、不明確な内容の提案及び抽象的な内容の提案で、効果が確認できないものについては評価しないこととしている。

(4) 技術提案書の審査結果

基礎項目の適格審査において合格とされた技術提案書の内容について、技術評価点の審査を行った。第5回技術審査会において各委員が1次採点を行い、第6回技術審査会において1次採点結果を基に、委員全員の合議により各提案加点項目の最終採点を決定した。

技術提案書の審査結果

提案加点項目		評価基準	配点	戸田建設グループ	いきいきかとりコンソーシアム		
(1) 事業計画に関する提案	ア 事業実施における取組姿勢	a	2	1.00	1.00		
	イ 事業実施における実施体制	a	2	1.00	0.00		
		b	2	1.00	0.00		
	ウ 任意事業の資金調達、収支計画	a	1	0.00	0.25		
		b	1	0.00	0.25		
		c	1	0.00	0.25		
エ リスク対応	a	1	0.50	0.00			
	b	1	0.50	0.50			
(2) 施設整備業務に関する提案	① 施設計画	ア 個別提案	a	4	2.00	2.00	
		イ 事業場所全体の配置計画、動線計画	a	1	0.25	0.25	
			b	1	0.25	0.25	
		ウ 平面計画、断面計画、施設内の動線計画、室内環境計画、設備計画	a	3	1.50	0.75	
			b	3	0.75	0.75	
		エ 内観・外観デザインと周辺景観等への配慮	a	3	0.75	0.00	
			b	3	0.00	0.00	
			c	2	0.00	0.00	
		オ 複合施設の高機能化への配慮	a	3	0.75	0.75	
			b	3	0.00	0.00	
	c		3	0.00	0.00		
	カ サステイナブルへの配慮	d	2	0.50	0.50		
		a	4	1.00	1.00		
		b	2	0.00	0.00		
	キ 安全・安心な施設への配慮	c	4	0.00	1.00		
		a	2	0.50	0.00		
		b	2	0.50	0.00		
	② 施工計画	ア 施工計画における品質管理	a	3	0.75	1.50	
			イ 設計業務、建設工事から維持管理・運営業務までの工程管理	a	3	1.50	0.75
			ウ 施工計画における地域貢献・地域への配慮	a	8	8.00	4.40
③ 備品等調達業務	ア 備品等調達業務	a	2	0.50	0.00		
(3) 維持管理業務に関する提案	ア 維持管理業務	a	4	2.00	0.00		
		b	4	1.00	2.00		
		c	4	2.00	2.00		
	イ 維持管理コストへの配慮	a	4	2.00	1.00		
(4) 運営業務に関する提案	ア 指定管理エリア運営業務	a	4	0.00	1.00		
		b	4	2.00	2.00		
		c	4	1.00	1.00		
		d	4	2.00	1.00		
		e	4	1.00	1.00		
		f	2	0.50	0.00		
	イ 駐車場運営業務	a	2	0.50	0.00		
	ウ 事業者提案による運営業務（任意）	a	2	0.00	0.50		
		b	2	0.00	0.00		
		c	2	0.50	1.00		
技術評価点（合計）			120	38.00	28.65		

4 価格評価点の審査

令和2年7月28日に開札を行い、入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

複合公共施設技術審査会では、開札結果の報告を受け、以下に示す方法により入札価格評価点を算出した。

(1) 入札価格評価点の算出

$$\text{入札価格評価点} = \text{調査基準価格} \div \text{参加者Aの入札価格} \times 280$$

(小数点第3位を四捨五入)

入札価格評価点結果（消費税及び地方消費税を含まない）

項目	戸田建設グループ	いきいきかとり コンソーシアム	予定価格 (調査基準価格)
入札価格	5,710,000,000円	5,089,600,000円	5,979,270,000円 (4,185,489,000円)
入札価格 評価点	205.24点	230.26点	—

5 総合評価

技術評価点と入札価格評価点を合計し、以下の方法により総合評価値を算出した。

(1) 総合評価値の算出

$$\text{総合評価値} = \text{技術評価点} + \text{入札価格評価点}$$

総合評価の結果

項目	戸田建設グループ	いきいきかとり コンソーシアム
技術評価点	38.00点	28.65点
入札価格評価点	205.24点	230.26点
総合評価値	243.24点	258.91点

6 落札候補者の決定

複合公共施設技術審査会は、総合評価の結果から落札者決定基準に基づき「清水建設(株)千葉支店」を代表企業とする「いきいきかとりコンソーシアム」を落札候補者として決定した。

7 入札参加資格確認審査（事後審査）

落札候補者として選定した「いきいきかとりコンソーシアム」の代表企業及び構成企業について、入札参加者が備えるべき要件等を満たしているか入札参加資格の確認審査を行った。「いきいきかとりコンソーシアム」の代表企業及び構成企業は、入札参加資格をすべて充足しており、適格と判断された。なお、入札参加資格の確認審査基準は以下のとおりである。

入札参加資格確認審査基準

入札参加資格確認審査基準	
(1) 構成企業に共通して必要な資格は以下のとおりである。	
ア	香取市建設工事請負業者等指名停止措置要綱（平成18年香取市告示第113号）に基づく指名停止措置又は香取市契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成24年香取市告示第149号）に基づく入札参加除外措置を、技術提案書提出期限日から開札日までの間、受けていない者であること。
イ	地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定のほか、次の各号に該当しない者であること。 (7) 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本事業の入札日前6ヶ月以内に手形、小切手を不渡りした者 (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者 (4) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
ウ	CM業務受託者又は同社と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。なお、「資本面において関連がある」とは、一方の会社が他方の会社の総株主の議決権の100分の50を超える場合をいい、「人事面において関連がある」とは、一方の株式会社の代表取締役が他方の株式会社の代表取締役を兼職している場合をいう。
エ	香取市暴力団排除条例（平成24年香取市条例第3号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でない者又は同条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員等と密接な関係を有しない者
オ	次の届出の義務を履行していない者（当該届出の義務がないものを除く。）でないこと。 (7) 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務。 (4) 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務。 (4) 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務。
(2) 構成企業のうち実施設計業務に従事する者は以下の資格を満たすこと。実施設計業務に従事する者が複数の場合には、それぞれがアの資格を満たし、かつ1人以上がイウエの資格を満たすこと。	
ア	本事業の技術提案書提出期限日及び開札日（以下「参加資格要件確認基準日」という。）において、香取市入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に記載されている者であること（登録している業種は問わない。）。
イ	建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録がある者であること。
ウ	平成16年度以降に業務が完了した、延べ面積が5,000㎡以上の複合公共施設（公民館機能、子育て支援施設、図書館のいずれかを含む。）の実施設計業務を元請として履行した実績がある者であること。なお、共同企業体として設計の実績がある場合は、代表者として設計実績がある者であること。
エ	常時3ヶ月以上の雇用関係にある者のうち、平成16年以降に延べ面積が1,000㎡以上の複合公共施設（公民館機能、子育て支援施設、図書館のいずれかを含む。）の実施設計において管理技術者又は意匠主任技術者としての経験を有する者を管理技術者として配置できる者であること。
(3) 構成企業のうち施工業務に従事する者は以下の資格を満たすこと。施工業務に従事する者が複数の場合には、それぞれがアの資格を満たし、かつ1人以上がイウエの資格を満たすこと。	
ア	参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に建築一式工事で登録されている者のうち、建築工事業について建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく特定建設業の許可を受けている者であること。
イ	資格者名簿登録時の建築一式工事に係る経営事項審査の総合評定値（P）が1,400点以上の者であること。
ウ	平成16年度以降に事業が完了し、延べ面積が5,000㎡以上の複合公共施設（公民館機能、子育て支援施設、図書館のいずれかを含む。）の建築一式工事（躯体、外装、内装を含む新築、改築の部分）を元請として施工した実績がある者であること。なお、共同企業体として施工の実績がある場合は、代表者として施工実績がある者であること。
エ	常時3ヶ月以上の雇用関係にある者のうち、平成16年以降に延べ面積が5,000㎡以上の公共施設の監理技術者としての経験を有する者を本事業に専任で配置できる者であること。
(4) 構成企業のうち工事監理業務に従事する者は以下の資格を満たすこと。	
ア	参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に記載されている者であること（登録している業種は問わない。）。
イ	建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録がある者であること。
ウ	平成16年度以降に業務が完了した、延べ面積が5,000㎡以上の複合公共施設（公民館機能、子育て支援施設、図書館のいずれかを含む。）の工事監理業務を元請として履行した実績がある者であること。なお、共同企業体として工事監理の実績がある場合は、代表者として工事監理実績がある者であること。
エ	常時3ヶ月以上の雇用関係にある者のうち、平成16年以降に延べ面積が1,000㎡以上の複合公共施設（公民館機能、子育て支援施設、図書館のいずれかを含む。）の工事監理において管理技術者又は意匠主任技術者としての経験を有する者を管理技術者として配置できる者であること。
(5) 構成企業のうち維持管理業務に従事する者は以下の資格を満たすこと。維持管理業務に従事する者が複数の場合には、それぞれがアの資格を満たし、かつ1人以上がイの資格を満たすこと。	
ア	参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に記載されている者であること（登録している業種は問わない。）。
イ	平成16年度以降に公共施設の維持管理業務の実績がある者であること。
(6) 構成企業のうち運営業務に従事する者は以下の資格を満たすこと。運営業務に従事する者が複数の場合には、それぞれがアの資格を満たし、かつ1人以上がイの資格を満たすこと。	
ア	参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に記載されている者であること（登録している業種は問わない。）。
イ	平成16年度以降に図書館の運営業務の実績がある者であること。

8 落札者の決定

入札参加資格が適格であることを確認し、複合公共施設技術審査会は、落札者決定基準に基づき「清水建設(株)千葉支店」を代表企業とする「いきいきかとりコンソーシアム」を落札者として決定した。

第4章 総評

本事業は、令和元年12月に入札公告を開始し、6月15日の締切日までに2グループから、入札書及び技術提案書の提出があった。

新型コロナウイルスの感染拡大、これに伴う非常事態宣言の発出による経済活動の自粛の影響を受けたにもかかわらず、2グループの多大なご苦勞とご尽力によって、創意工夫を凝らした提案をいただいたことに審査会として深く感謝申し上げます。

当審査会において、落札者決定基準に基づき厳正なる審査を実施した結果、いきいきかとりコンソーシアム（代表企業：清水建設株式会社千葉支店）を落札者として選定した。落札者の技術提案は、事業実施体制、内観・外観デザイン、備品調達業務、図書館運営業務、駐車場運営業務などが要求水準と同等であったものの、全体的に本事業を適切に実施するために必要な技術提案がされたうえで、価格評価において他グループに比べ低価格の入札がなされ、総合的に高い評価を得ることとなった。なお、技術提案において評価した内容を以下に掲げる。

- ◆事業計画に関しては、任意事業の資金調達、収支計画において、運営事業者の豊富な実績を基に、佐原駅周辺のイベント実績や統計等の調査・分析に加え、地域企業にヒアリングを実施した上での実現性のある収支計画が提案された。
- ◆施設整備業務に関しては、観光情報発信と図書館の連携で、図書館機能である香取コーナーを1階ブックカフェに隣接させることなどが提案された。また廊下を拡張したフリースペースを設け、居室用途に関連した書籍を設置できるアクティブラーニングコーナーが提案された。
- ◆施工計画においては、品質管理において、各種工事における具体的な品質管理方法の提案や、ホール音響に音響分野の研究員が参画し、音響品質向上の取り組みが提案された。
- ◆維持管理業務においては、ビルディング・マネジメント・システムの導入により蓄積データをもとに、品質・履行確認を行い、エネルギー使用量や不具合対応等、施設の状態を市的に定期的に定期報告する提案がされた。
- ◆運営業務については、複合施設を活用したインターナショナルスクール（通年型任意事業）や佐原マルシェ・収穫体験ツアーなど市と施設の魅力を発信するイベント企画が提案された。

本事業は、香取市の公共・公益施設等の生活サービス機能を集積することで、市内・市外から人を集め、中心市街地に賑わいを創出するとともに、高齢者から子どもまでが、まちなかに安心して楽しく住み続けることのできるまちの実現を目的とした複合的な施設を整備するものである。今後、清水建設株式会社千葉支店を代表とするいきいきかとりコンソーシアムは、設計・施工から運営まで、地元住民に配慮した安全、安心な業務を実施するとともに、香取市の新たな魅力の創出と市民満足度の向上に寄与する施設となるよう、市民及び香取市と良好なパートナーシップを構築し、事業目的の達成に向けて協働して取り組むとともに、次の点に留意して本事業を進められたい。

- ◆設計・施工及び運営期間を通して、要求水準及び提案事項の着実な履行に向けて、発注者である市との密接な連携を取りながら、代表企業はグループ内の調整を積極的に行い、誠意をもって業務遂行に取り組むこと。
- ◆事業実施体制に際しては、長期間の契約となることから、あらゆるリスクに備えるとともに、万一事業者が業務を遂行できなくなる等の重大なリスクが発生しないよう、グループ内で十分なバックアップ体制を構築し、本事業を適切に遂行すること。
- ◆常に最新の技術動向を意識し効率的な維持管理に努めるとともに、利用者目線に立ち市民意見を反映した運営に努めること。

令和2年9月18日

香取市佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業
総合評価技術審査会

会長 浦江 真人