

石橋複合施設整備事業
選定結果及び審査講評

下野市

令和2年8月31日

目 次

| | |
|------------------------|---|
| 1. 選定委員会..... | 1 |
| 1.1. 選定委員会設置目的..... | 1 |
| 1.2. 審査体制..... | 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..... | 3 |
| 3. 審査結果..... | 4 |
| 3.1. 基礎審査..... | 4 |
| 3.1.1. 資格審査..... | 4 |
| 3.1.2. 価格審査..... | 4 |
| 3.1.3. 要求水準への適合審査..... | 4 |
| 3.2. 総合審査..... | 4 |
| 3.2.1. 提案内容の評価..... | 4 |
| 3.2.2. 提案価格の評価..... | 6 |
| 3.3. 総合審査..... | 6 |
| 4. 総評..... | 7 |
| 4.1. 提案内容に関する講評..... | 7 |
| 4.2. 総評..... | 9 |

1. 選定委員会

1.1. 選定委員会設置目的

下野市（以下、「市」という。）は、「石橋複合施設整備事業（以下、「本事業」という。）」を、設計・建設を包括的に民間活力に委ねる DB 方式（設計・施工一括発注方式）を基本に余剰地活用事業を含めた「DB 方式＋余剰地活用型」により実施する。

本事業を実施する事業者の選定を適正に行うため、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する石橋複合施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

1.2. 審査体制

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

| | | |
|------|--------|---------------------|
| 委員長 | 三橋 伸夫 | （宇都宮大学名誉教授） |
| 副委員長 | 山中 庄一 | （下野市副市長） |
| 委員 | 石井 大一朗 | （宇都宮大学地域デザイン科学部准教授） |
| 委員 | 熊倉 雄一 | （元栃木県県土整備部長） |
| 委員 | 池澤 勤 | （下野市教育長） |

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、事業計画、施設計画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った。

選定委員会は、「石橋複合施設整備事業 事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）」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した。

なお、審査は次の方法で行った。

- ・ 採点は選定委員会の合議とする。
- ・ 審査は応募者の実名審査とする

2.2. 審査フロー

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。

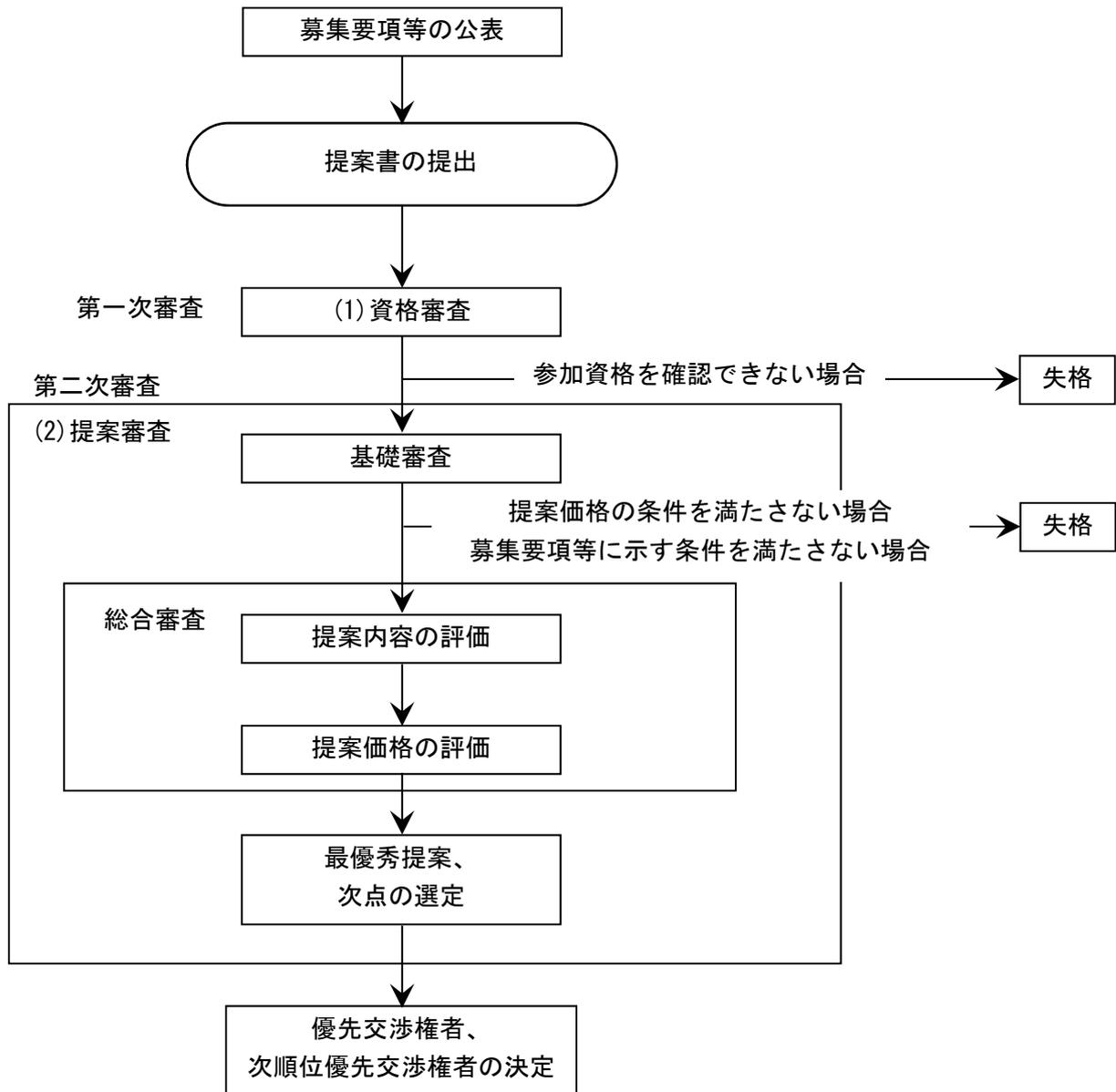


図 1 選定フロー

2.3. 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 |
|------------------|----------------|
| 実施方針の公表 | 令和2年 1月 6日 |
| 直接対話（第1回） | 令和2年 1月30日、31日 |
| 実施方針に関する質問の提出期限 | 令和2年 2月 5日 |
| 実施方針に関する質問の回答公表 | 令和2年 2月27日 |
| 募集要項等の公表 | 令和2年 3月26日 |
| 直接対話（第2回） | 令和2年 4月16日、17日 |
| 募集要項等に関する質問の提出期限 | 令和2年 4月23日 |
| 募集要項等に関する質問の回答公表 | 令和2年 5月15日 |
| 提案書の受付 | 令和2年 6月26日 |
| 応募者プレゼン及び審査 | 令和2年 7月27日 |
| 優先交渉権者の決定 | 令和2年 7月30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2年2月6日 | ・募集要項等について ・事業者選定基準について 等 |
| 第2回 | 令和2年7月10日 | ・審査方法について ・応募者の提案内容について 等 |
| 第3回 | 令和2年7月27日 | ・応募者プレゼンテーション ・最優秀提案及び次点の選定について ・審査講評について 等 |

2.5. 応募者

令和2年3月26日に募集要項等を公表し、令和2年6月26日に企画提案書等を受け付けたところ、2グループから応募があった。

優先交渉権者となったグループの代表企業及び構成員は、以下のとおりである。

表 3 応募者一覧

| | グループ A | グループ B |
|-------|---------------------------|--------|
| グループ名 | 大和リースグループ | — |
| 代表企業 | 大和リース株式会社宇都宮支店（設計業務、建設業務） | — |
| 構成企業 | 株式会社渡辺有規建築企画事務所（工事監理業務） | — |
| | 株式会社カワチ薬品（余剰地活用事業） | — |

3. 審査結果

3.1. 基礎審査

3.1.1. 資格審査

各応募者が提出した応募資格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。

3.1.2. 価格審査

各応募者が提出した価格に関する資料を審査し、設計・建設業務に要する経費が上限額以下であること、及び地代単価が下限額以上であることを確認した。

3.1.3. 要求水準への適合審査

各応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、要求水準を満たすことを確認した。

3.2. 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。

3.2.1. 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「4.2. (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（満点 80 点）

| 評価項目 | 配点 | 大和リースグループ | グループB |
|--------------------------------|------|----------------|----------------|
| 1) 事業計画に関する事項 | 15 点 | 12.00 点 | 11.88 点 |
| 1 事業コンセプト | 5 点 | 4.00 点 | 4.40 点 |
| 2 事業実施体制 | 5 点 | 4.40 点 | 3.40 点 |
| 3 施工計画 | 2 点 | 1.68 点 | 1.44 点 |
| 4 地域経済への配慮 | 3 点 | 1.92 点 | 2.64 点 |
| 2) 施設計画に関する事項 | 40 点 | 35.28 点 | 27.32 点 |
| 1 施設配置・外部動線計画 | 8 点 | 7.04 点 | 6.08 点 |
| 2 複合公共施設の内部計画・動線計画・エントランスホール計画 | 10 点 | 8.80 点 | 6.80 点 |
| 3 公民館機能・共有機能の計画 | 7 点 | 6.16 点 | 4.48 点 |
| 4 児童館機能の計画 | 7 点 | 5.88 点 | 4.76 点 |
| 5 什器備品計画 | 3 点 | 3.00 点 | 1.80 点 |
| 6 省エネ・安全対策等 | 5 点 | 4.40 点 | 3.40 点 |
| 3) 余剰地活用事業に関する事項 | 25 点 | 19.60 点 | 16.40 点 |
| 1 民間施設の内容 | 15 点 | 10.80 点 | 10.80 点 |
| 2 民間施設の事業計画 | 10 点 | 8.80 点 | 5.60 点 |
| 提案内容の評価 | 80 点 | 66.88 点 | 55.60 点 |

3.2.2. 提案価格の評価

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。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 5 価格審査の項目及び配点

| 提案価格 | 配点 | 点数化方法 |
|---------------|-----|---|
| 設計・建設業務費－地代総額 | 20点 | 提案価格が最も低い応募者を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 点数＝（最低提案価格÷提案価格）×20 |

※地代総額は、応募者が提案する事業用定期借地権方式における事業期間の地代の総額とする。
※金額は、全て税込、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

表 6 提案価格の評価（満点20点）

| | 大和リースグループ | グループB |
|------------|----------------|----------------|
| ①設計・建設業務費 | 1,216,600,000円 | 1,210,000,000円 |
| ②地代総額 | 324,000,000円 | 122,850,000円 |
| ③提案価格【①－②】 | 892,600,000円 | 1,087,150,000円 |
| 提案価格の評価 | 20.00点 | 16.42点 |
| 備考 | 最小提案価格 | |

3.3. 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 7 総合審査結果（満点100点）

| | 配点 | 大和リースグループ | グループB |
|---------|------|---------------|---------------|
| 提案内容の評価 | 80点 | 66.88点 | 55.60点 |
| 提案価格の評価 | 20点 | 20.00点 | 16.42点 |
| 総合審査 | 100点 | 86.88点 | 72.02点 |

以上の結果、

- 大和リースグループの提案を「最優秀提案」
- グループBの提案を「次点」とした。

4. 総評

4.1. 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に関する講評は、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 |
|--|
| <p><大和リースグループ></p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業コンセプトについて、地域住民の利便性の向上につながるドラッグストアの集客性を活かした民間施設に加え、ふれあい広場などの提案が評価された。一方で、余剰地活用事業の民間施設と複合公共施設との具体的な相乗効果が見えにくかった点が懸念された。・ 事業実施体制について、実績に基づく具体的な提案がなされ、高い実現性がある点が評価された。・ 施工計画について、騒音・振動対策、周辺住民の安全対策などについて具体的な提案があり評価された。・ 地域経済への配慮については、管内企業への直接発注比率など、各下請け、資材調達等における具体的な提案があった点が評価された。 <p><グループB></p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業コンセプトについて、事業対象地内を南北につなぐ「イベントストリート」の提案は、周辺環境をよく理解し、地域の周遊性創出につながる提案であった点で評価された。・ 事業実施体制については、具体的な実績等に基づく具体的な提案が少なく、特に余剰地活用事業実施企業についての提案がなく不確定要素が多かった。・ 施工計画については、騒音振動対策、安全対策について具体的な提案が少なかった。・ 地域経済への配慮について、すべての構成企業が市内・県内の企業である点が高く評価された。 |

2) 施設計画に関する事項

| 評価・指摘事項 |
|---|
| <p><大和リースグループ></p> <ul style="list-style-type: none">・ 施設配置・外部動線計画について、複合公共施設と民間施設の間のふれあい広場の計画などが評価された。・ 複合公共施設の内部計画・動線計画・エントランスホールについて、公民館・児童館の各機能のゾーニングが明確になっており、提案に具体性があった点が評価された。・ 公民館機能・共有機能について、公民館まつりなども考慮した天井の高い会議室などの工夫がされていた点が評価された。・ 児童館機能の計画について、児童館の広場がふれあい広場と一体的に計画されており、子どもが遊んでいる姿が見えることが賑わい創出に寄与する点や、近隣住居への騒音対策に配慮された広場の配置がなされている点が評価された。・ 什器備品計画について、什器備品の選定の方針や具体的な仕様について提案が多くされていた点が評価された。・ 省エネ、安全対策について、災害時の安全対策についての提案が評価された。 |

<グループB>

- ・ 施設配置・動線計画については、イベントストリートの提案は評価されたが、大規模な駐車場で歩車共存である点について安全性への懸念が指摘された。一方、事業対象地の周辺の交通状況を十分に理解された車両出入口の計画がなされていた点が評価された。
- ・ 複合公共施設の内部計画・動線計画・エントランスホールについて、公民館・児童館の各機能のゾーニングの合理性や具体的な提案が少なかった。
- ・ 公民館機能・共有機能について、公民館まつりなどでの会議室利用に十分な配慮が無く、音楽スタジオやパフォーマンススタジオなどについての具体的な提案が無かった。
- ・ 児童館機能の計画について、倉庫を活用した遊戯スペースの計画の安全対策や、住宅に隣接して配置された広場の騒音対策が懸念された。
- ・ 什器備品計画について具体的な提案が少なかった。
- ・ 省エネ、安全対策について、開口部の西日対策、施設のメンテナンスへの配慮や安全対策に対する具体的な提案が少なかった。

3) 余剰地活用事業に関する事項

評価・指摘事項

<大和リースグループ>

- ・ 民間施設の内容については、地域の利便性向上に資する民間施設の提案があった点が評価された。一方で、チャレンジショップ、キッチンカーなどにぎわい創出につながる機能の導入が提案されていたが、具体性、実現性について詳細な提案がなく、複合公共施設との相乗効果が発揮できるかどうか懸念された。
- ・ 事業計画については、実績に基づく事業期間にわたる安定した事業継続について具体的に提案されていた点が評価された。

<グループB>

- ・ 民間施設の内容については、地域特有の事情に精通し、多世代交流やにぎわい創出につながる機能の提案がなされていた点が評価された。
- ・ 事業計画については、実績に基づく事業内容の提案や、事業期間にわたる安定した事業継続のための具体的な提案が少なかった。

4.2. 総評

選定委員会は、先に公表した選定基準に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「大和リースグループ」を最優秀提案として選定した。

募集要項等の公表から企画提案書の受付までの期間、新型コロナウイルスの感染拡大による社会情勢の大きな変化が生じる中、2グループから応募をいただいた。募集要項の公表以降、直接対話、質問及び回答等の民間事業者とのコミュニケーションを図り、要求水準書、事業者選定基準の内容が十分に理解され、各グループから創意工夫を重ねた提案がなされた。

最優秀提案として選定した「大和リースグループ」の提案は、市の求める事項を十分に理解し、多くの工夫により複合公共施設の計画が提案され、石橋地区の地域の利便性向上に寄与し、余剰地活用事業の長期間の安定した事業継続のための具体的な事業計画がなされていた点で高く評価できた。

余剰地活用事業の実施にあたっては、市が目指す複合公共施設との相互利用などの相乗効果の創出を図り、石橋地区の地域の利便性向上、にぎわいの創出に寄与する施設とするため、市と十分に協議、連携した事業実施を期待する。今後、最優秀提案に選定された「大和リースグループ」は、提案内容及び事業スケジュールに基づく確実な事業の実施により、本事業のコンセプトの実現に注力していただきたい。

さらに、本選定委員会における審査講評を踏まえ、具体的な付帯事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正、詳細化し、より良いものにしていただくことを要望する。

とりわけ、余剰地活用事業の実施にあたっては、提案内容の実現に向けて大和リースグループによる豊富な実績・ノウハウを活用し、代表企業及び構成企業間での継続的な連携や地元企業との連携等により、新たなビジネスモデルの創出をめざして複合公共施設との相乗効果を発揮し、市内外から多くの人が集い、にぎわいが創出される施設となるよう、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する。

次点者となったグループBは、地域に精通し、周遊性の創出を目指した事業目的に合致したコンセプトを有しており、事業コンセプトや民間施設の内容などは最優秀提案に劣るものではなかった。一方で、複合公共施設の各機能の具体的な活用についての提案が乏しく、民間施設の事業計画の具体性及び実現性及び安定性を示す提案が少なかった。

最後に、選定委員会としては、提案書作成にあたっての熱意、努力に対し高く評価しており、各応募グループの構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

＜選定委員会からの付帯事項＞

1. 余剰地活用事業の確実な実施

複合公共施設との相乗効果の発揮、多世代交流の拠点、にぎわい創出に寄与する余剰地活用事業を実現するため、提案された地元企業によるチャレンジショップ、キッチンカー、コンテナなどの店舗を確実に誘致し、事業期間に亘って継続して運営されるよう責任をもって実施していただける事業実施体制を市と協議の上、構築していただきたい。

特に余剰地活用事業実施企業においては、既存の店舗と同様の店舗ではなく、カフェや文房具、書籍販売などによる学生の利用など幅広い世代のサードプレイスとなりえるような機能により、複合公共施設との相乗効果、にぎわい創出につながる独自性のある店舗としていただきたい。

2. 景観への配慮

特に民間施設の核となるドラッグストアは画一的な外観や彩度の高い色彩の看板など景観への影響が大きいことが懸念されるため、周辺景観との調和に配慮するとともに、複合公共施設と一体感のある、市民の愛着につながる魅力的な空間となるような、外観デザイン、色彩計画、サイン計画となるようにしていただきたい。

3. 外構計画への配慮

広大な駐車場による無機質な空間とならないように、駐車場や壁面の緑化、シンボルツリー植樹など事業対象地内の緑化等について、市と協議の上、緑化や景観面での機能向上を図り、地域景観創出の先導モデルをめざしていただきたい。

4. 安全な動線の確保

地域の交通事情を十分に把握し、歩行者、自転車、自動車の動線をよく検討し、安全性、利便性の高い計画としていただきたい。特に事業対象地西側の文教通り（県道65号線）からの車両出入口について、周辺の交通状況を踏まえ、安全に出入りできる計画としていただきたい。

5. 広場の安全性の確保

児童館の広場をふれあい広場とし、オープンな広場とする提案であるが、児童館を利用している児童の管理や子どもの連れ去り防止などの安全対策について、児童館の運営者と十分に協議の上、安全管理の方策を綿密に検討し、子どもや保護者が安心できる広場の計画としていただきたい。

【優先交渉権者の提案概要※】

(1) 事業コンセプト

複合施設の利便性を活かした、新たな地域拠点を創出します

Wellness and Happiness

多世代交流による心身ともの健康促進と幸福感的向上を目指します

■ 事業コンセプト: 地域交流拠点となる施設づくり

- ・ 学生から子育て世代、高齢者世代まで**多世代に利用可能な施設**を整備します。
- ・ 立地条件を最大限に活かし、開放された**地域住民の憩いの場**を整備します。
- ・ 石橋地区の**新しい地域拠点**として、スポーツ施設、児童公園である大松山公園、地域医療を支える石橋病院、イベント広場となる石橋庁舎跡地、石橋高校等との**周辺施設と連携**を図ることのできる施設とします。
- ・ 地域に貢献する施設となるよう、**イベント利用やチャレンジショップ**の整備をします。
- ・ 地域の文化や特産品を利用した商品等の情報発信を計画します。



(2) 施設概要

| | 複合公共施設 | 民間施設 |
|----|--|--|
| 用途 | 公民館・児童館 | ドラッグストア、チャレンジショップ、キッチンカー等 |
| 構造 | 鉄骨造 | 鉄骨造 |
| 規模 | 地上2階建て 建築面積 約 1,640 m ² 延床面積 約 2,380 m ² | 地上1階建て 建築面積 約 1,240 m ² 延床面積 約 1,240 m ² |

(2) イメージ図



鳥瞰 (事業対象地全体)

※「優先交渉権者の提案概要」は提案段階のものであり、今後、市と事業者の協議により変更される場合があります。