

寒川町健康管理センター代替施設整備事業

審査講評

令和6年（2024年）11月

寒川町 PFI 等選定委員会
(寒川町健康管理センター代替施設整備事業)

寒川町 PFI 等選定委員会（寒川町健康管理センター代替施設整備事業）は、寒川町健康管理センター代替施設整備事業（以下、「本事業」という。）に関して、本事業評価基準に基づき、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次のとおり報告します。

令和6年11月5日

寒川町 PFI 等選定委員会（寒川町健康管理センター代替施設整備事業）

目 次

第 1 寒川町 PFI 等選定委員会の審査体制

1-1. 寒川町 PFI 等選定委員会の審査体制.....	1
-------------------------------	---

第 2 選定委員会の開催経過

2-1. 委員会の開催経過.....	1
--------------------	---

第 3 審査の手順

3-1. 審査の手順	2
------------------	---

第 4 審査の結果

4-1. 資格審査（第一次審査）	3
4-2. 提案内容審査（第二次審査）	4
4-3. 総合評価及び最優秀提案者の選定.....	5

第 5 審査講評

5-1. 事業提案内容に関する審査講評.....	6
5-2. 総評.....	7

第1 寒川町 PFI 等選定委員会の審査体制

1-1. 寒川町 PFI 等選定委員会の審査体制

本事業における最優秀提案者の選定において、公平性及び透明性を確保するとともに、寒川町 PFI 等選定委員会条例に基づき、学識経験者等で構成する寒川町 PFI 等選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、事業者の選定に係る審査及び評価を行いました。

第2 選定委員会の開催経過

2-1. 選定委員会の開催経過

選定委員会は、計3回開催し、開催日と主な議題事項は次に示すとおりです。

委員会	開催日	主な議題
第1回	令和6年7月5日（金）	・委員長、副委員長の選出について ・議事録承認委員の指名について ・公募型プロポーザル方式実施に伴う事業者選定スケジュールについて ・健康管理センター代替施設整備事業の概要について ・公募型プロポーザル方式実施に係る関係書類（案）について ・事業者選定基準（案）について
第2回	令和6年10月21日（月）	・議事録承認委員の指名について ・本日の議事運営について ・参加審査の結果について ・事業者への提案内容に関する質問事項について ・今後の予定について
第3回	令和6年10月28日（月）	・議事録承認委員の指名について ・本日の議事運営について ・プレゼンテーション・ヒアリングの進め方について ・事業者プレゼンテーション ・最優秀提案者及び次点候補者の選定について ・審査講評について ・今後の予定について

第3 審査の手順

3-1. 審査の手順

審査は、参加資格審査と提案内容審査により実施しました。

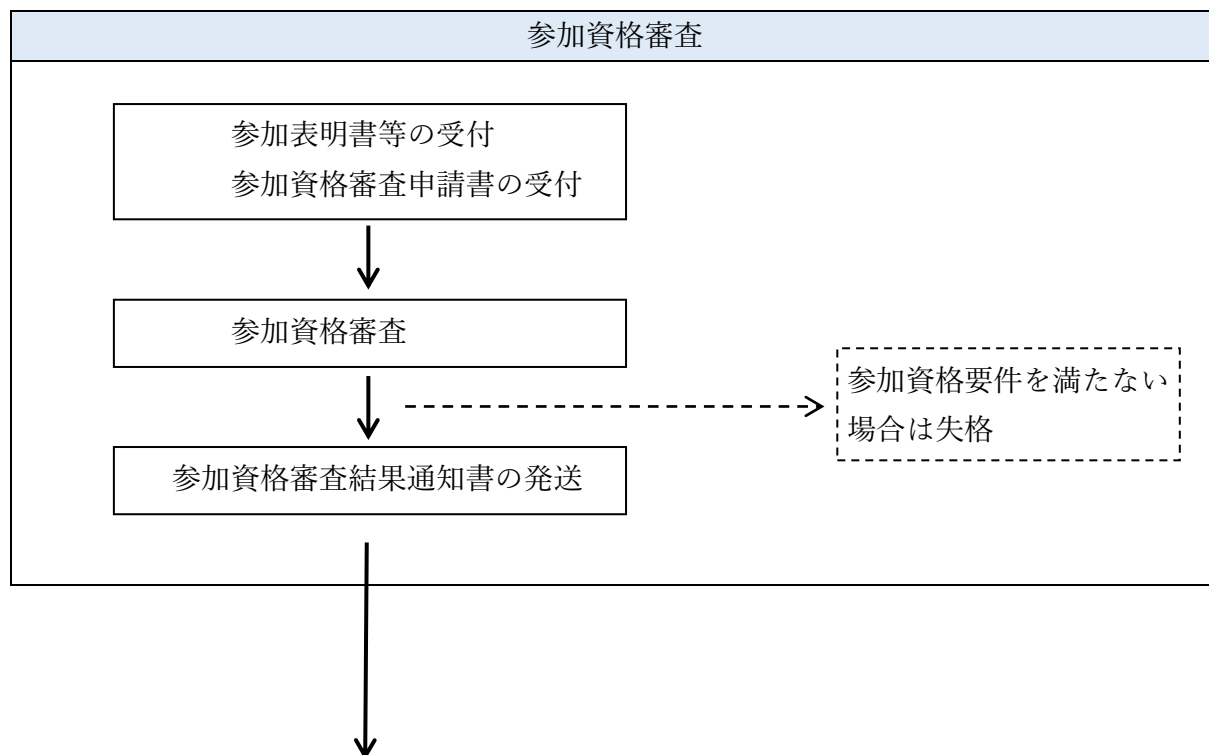
参加表明書とあわせて提出された参加資格審査に関する提出書類をもとに、町は募集要項等で示した参加資格要件についての確認審査を行いました。

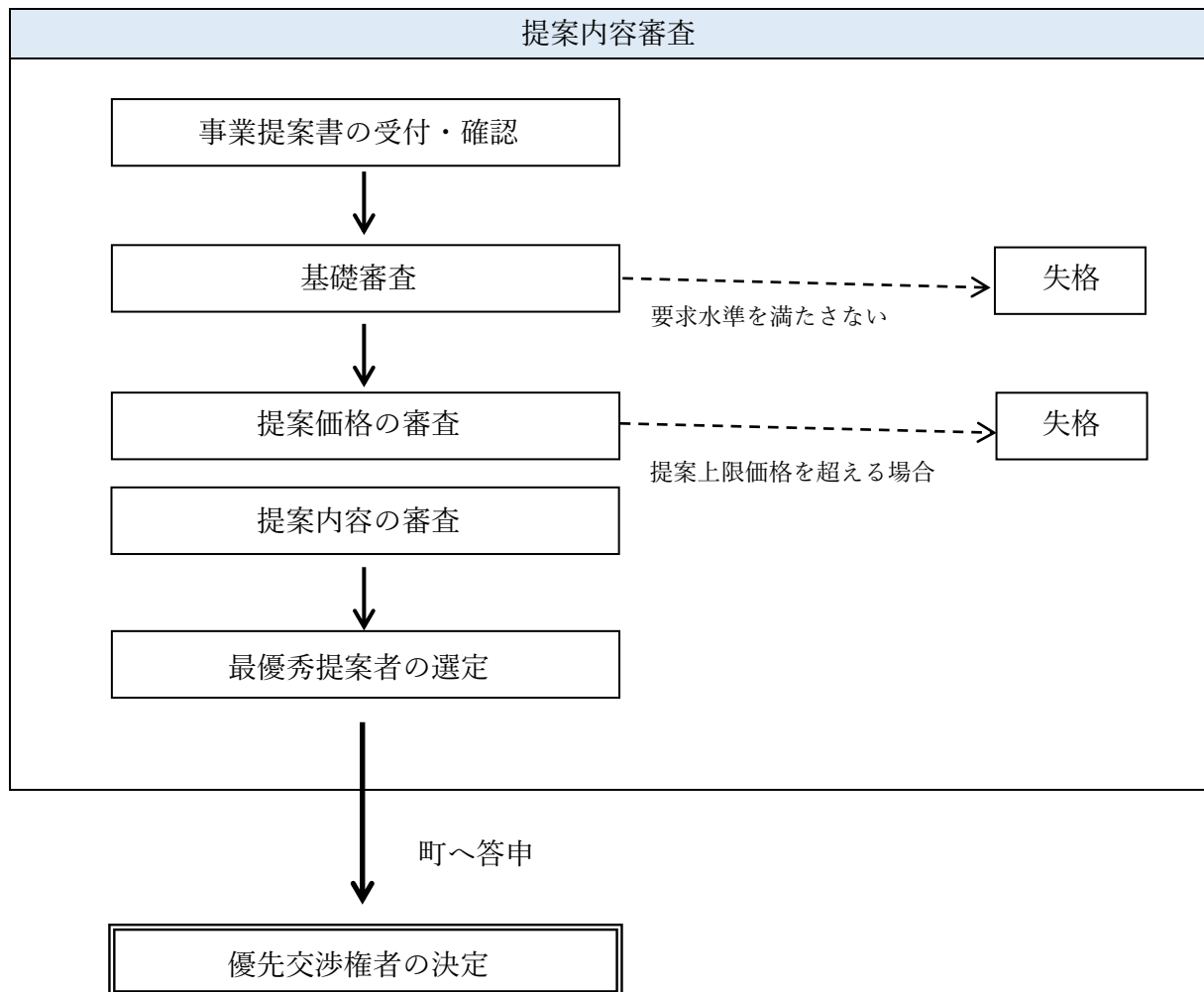
資格審査通過後には、提案内容審査に関する書類が提出され、町は参加者より提出された事業提案書に基づき、提案金額が事業限度額を超えていないことを確認しました。

町は、事業提案書に記載されている内容が、募集要項で示した事項をはじめ、本事業の要求水準、機能要件に適合しているかなどを確認しました。

選定委員会では、事業者より提出された事業提案書の内容を評価し、最も優秀な提案を行った事業者を最優秀提案者として選定しました。

優先交渉権者選定までの流れ





第4 審査の結果

4-1. 資格審査（第一次審査）

2事業者から参加表明書及び参加資格要件確認書類の提出があり、2事業者とも募集要項に示す参加資格要件の書類が提出されたことなどを確認しました。

なお、令和6年9月9日付で、各事業者に対して参加資格を有する旨の審査結果を書面にて通知しました。

4-2. 提案内容審査（第二次審査）

(1) 要求水準の確認(基礎審査)

令和6年10月4日までに2事業者から提出された事業提案書等について、募集要項等に示す基本的条件（要求水準書等）への整合性等の確認を行いました。

なお、選定委員会による審査にあたっては、公平性を確保するため、事業提案書類のすべての書類において企業名を伏せて行い、審査上における呼称は、受付番号1及び受付番号2と識別をして審査を行いました。

(2) 提案価格の確認

事業提案書に記載された提案価格が2事業者とも事業費上限金額を超えていないことを確認しました。

※事業費上限額 600,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む額）

(3) 定量的審査

定量的審査においては、以下に示す算定式により評価点を算出しました。

定量的審査の配点＝10点

<算定式>

$\text{提案価格評価点} = 10 \times (\text{参加者のうち最低の提案価格} / \text{各参加者の提案価格})$
--

(4) 評価内容の審査(定性的審査)

選定委員会は評価基準に基づき、審査した項目（評価項目）に関して、その提案内容の程度に応じて、次項に示す判断基準に基づき得点を付与しました。

<評価点付与基準>

評価	判断基準	評価点
A	提案内容が、優れている	配点×1
B	提案内容が、概ね優れている	配点×0.75
C	提案内容が、普通である	配点×0.5
D	要求水準は満たしているが、提案内容にやや不安がある	配点×0.25
E	要求水準は満たしているが、提案内容に不安がある	配点×0

<審査項目>

評価項目		配点	配点の合計
1	事業計画に関する事項	20 点	90 点
2	施設計画に関する事項	70 点	
	(1)意匠計画の考え方	28 点	
	(2)環境への配慮	14 点	
	(3)構造計画の考え方	10 点	
	(4)設備計画の考え方	6 点	
	(5)防災安全計画の考え方	5 点	
	(6)施工計画の考え方	7 点	

定性的評価点は各委員の評価点の平均により算出しました。

4-3. 総合評価及び最優秀提案者の選定

選定委員会は、定量的評価点（上限 10 点）と定性的評価点（上限 90 点）の合計を総合評価点として、総合評価点が最も高い提案を行った事業者を最優秀提案者として選定しました。

<総合評価点の算出結果>

応募者	受付番号 1	受付番号 2
代表企業	非公表	株式会社大藪元宏建築研究所
総合評価点	5 5 . 5 1	7 2 . 2 5
選定結果	次点提案者	最優秀提案者

※次点提案者は当該法人等の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため非公表とする。

第5 審査講評

5-1. 事業提案内容に関する審査講評

2事業者の事業提案は、いずれも施設を利用する方が必要とする機能を理解し、かつ、施設整備においては環境負荷低減に向けた施設計画を提示するなど、要求水準書に示す基準と同等以上の提案内容でした。

最優秀提案者に選定しました受付番号2に対する評価項目に対する講評は、次のとおりでありました。

【評価項目に対する講評】

評価項目	審査講評
事業計画に関する事項	・ 建物の骨格となる基本設計のプロセスを重視し、コストの削減と同時に品質の向上に努めている。 ・ 町内企業を積極的に活用しようと努めている。
意匠計画の考え方	・ 町のエリアビジョンを把握し、独自のコンセプトを打ち出し、そのコンセプトを具現化した独創的な意匠を考案している。 ・ 要求する機能性の確保のみならず、将来の用途・間仕切り変更等に対応可能な各室空間のフレキシビリティに配慮されている。 ・ 内外空間や異なる階相互の視認性、連続性を高めることは、公共空間においては大切な視点であるが、その点においても優れた検討がされている。
環境への配慮	・ 環境負荷低減と施設環境の向上に向けた具体的な提案がされている。 ・ ZEB Ready 以上を目指した入念な検討がされている。
構造計画の考え方	・ 基礎工事において施工方法を工夫し、コスト削減と環境負荷低減にも寄与した提案がされている。 ・ 将来の用途・間仕切り変更に対応可能な構造架構形式が提案されている。
設備計画の考え方	・ 自然エネルギーの活用や、エネルギーマネジメントシステムを活用した省エネ管理などを取り入れ、LCCの低減に努めた提案がされている。 ・ 日常のメンテナンスへの配慮として、将来の機器更新のしやすさに配慮した点も評価された。

防災安全計画の考え方	・災害時における安全性を高めた避難経路の提案や、想定氾濫水位より上に電気や空調の設備を配置し、水害発生時のライフラインを確保するなど、災害に強い施設の提案がされている。
------------	--

5-2. 総評

公募型プロポーザル方式に参加した2事業者の技術提案は、いずれも施設利用者が必要とする機能を最優先に考えた事業計画・提案がなされるなど、業務の特性を理解した内容であった。

2事業者とも、町の要求水準書を上回る提案内容が示されていたが、特に提案で差異がみられた点は、災害時を想定した構造の安全性、発災時の安全な避難経路の確保、ライフラインの確保等に関する提案であった。環境負荷低減策については、自然エネルギーの活用、コントロールによる環境負荷低減に向けた提案のほか、これまでの企業実績をもとに創意工夫が盛り込まれていた。

以上、PFI等選定委員会では、評価基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、「株式会社大藪元宏建築研究所」を最優秀提案者として選定した。

株式会社大藪元宏建築研究所には、町と事業契約を締結し、本事業実施にあたっては提案内容を踏まえ、より良いものとするため、今後、町と十分な協議を行い、特に次の事項については積極的に対応されることを選定委員会として要望する。

- ・提案内容において、追加や変更の可能性のある事項については、町と協議のうえ積極的に対応されること。
- ・本事業の遂行にあたっては、提案内容を確実に履行し、健康増進と疾病予防、公衆衛生の向上に繋がる施設整備計画・配置とすること。
- ・本事業の実施にあたっては、寒川町民の人材活用や町内企業からの資材調達のほか、町内企業が事業参画するなど、地域社会貢献や地域活性化に繋がるよう最大限努めること。

- ・施設を利用される方と母子保健や健康増進に関する業務に携わる職員の誰もが使いやすい施設となるよう、設計時においては、施設を利用する方の「想い」を十分汲み取り、その実現に向けて取り組むこと。
- ・施設整備を行うにあたっては、周辺住民や周辺環境に配慮するとともに、常時、災害等に対応できる動線づくり・居室空間を確保・構築すること。

最後に、2事業者には本事業に対して関心を持ち、限られた期間の中で質の高い提案資料を作成された努力には、選定委員会委員一同、心から敬意と感謝の意を表する。