

三浦市市民交流拠点整備事業

審査講評

令和6年3月4日

三浦市

目次

第1	審査経緯	1
1	委員の構成	1
2	審議会の審査経緯	1
第2	審査方法	1
第3	審査結果	1
1	参加資格審査	1
2	提案審査	2
第4	優先交渉権者等の決定	3
第5	審査講評	3
1	提案内容に関する講評	3
2	審議会からの要望事項	6

第1 審査経緯

1 委員の構成

三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会（以下「審議会」という）

審議会委員は、以下のとおりである。

区分	所属する団体名及び役職名	氏名	役割
学識経験者	中央大学 総合政策学部 教授	川崎 一泰	会長
学識経験者	東洋大学大学院 経済学研究科 公民連携専攻 教授	難波 悠	副会長
学識経験者	芝浦工業大学 建築学部 建築学科 教授	佐藤 宏亮	委員
学識経験者	東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 准教授	村田 涼	委員
市の職員	三浦市 副市長	星野 拓吉	委員

2 審議会の審査経緯

審議会の開催日及び議題は、以下のとおりである。

	開催日	議題
第1回	令和4年10月13日	(1) 会長及び副会長の選任 (2) 事業者の募集に関する意見聴取 (3) 事業者の選定の基準に関する意見聴取
令和4年10月28日に公表した三浦市市民交流拠点整備事業に係る事業者公募は、参加表明書の提出が無かったため、令和4年12月12日をもって事業者選定を中止した。 その後、民間施設整備運営について提案時の条件を緩やかにし、公共施設整備に係る請負代金を見直したうえで、令和5年1月30日に三浦市市民交流拠点整備事業の募集要項等を再公表した。		
第2回	令和5年3月15日	(1) 事業者提案審査について
第3回	令和5年6月23日	(1) 民間事業者の選定について【諮問事項】 (2) 提案に関する仮評価
第4回	令和5年6月30日	(1) 提案に関する評価 (2) 審議会からの要望事項に関する意見交換

第2 審査方法

審査は、参加要件の具備の有無を確認する参加資格審査と提案審査の2段階に分けて実施した。

「参加資格審査」では、提出書類をチェックするほか、「資格審査」と「実績審査」の観点により、応募者が募集要項に定める資格要件や実績要件を満たしているかどうか確認を行った。なお、「参加資格審査」の結果は、「提案審査」に影響しないこととした。

「提案審査」では、応募者から提出された事業提案書について、提案価格、事業計画、公共施設整備業務及び民間施設整備運営業務等に係る提案内容等の妥当性や確実性、三浦市の中心地にふさわしい良好な市民交流拠点の形成の考え方等について総合的に審査し、評価を行った。

第3 審査結果

1 参加資格審査

スターズグループとFuture City みうらの2グループから参加表明書及び参加資格申請書等の提出があった。各応募者が提出した参加資格の確認に必要な書類を審査し、いずれのグループも応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認した。

2 提案審査

(1) 提案内容の審査

審議会は、事業者選定基準に従い、合議により事業提案書の内容を評価して仮採点を実施し、応募者からのプレゼンテーション及びヒアリングを踏まえて、採点を行った。

No.	審査項目	配点	登録番号 (グループ)	
			1	2
提案点(a) = (1~15)		700	480	245
(1) 事業計画		160	130	70
1	事業コンセプト	40	30	20
2	事業実施体制・リスク分担	40	40	20
3	業務工程計画	40	30	20
4	事業用地全体のゾーニング	40	30	10
(2) 公共施設の整備計画		220	135	110
5	公共施設整備の考え方	40	30	20
6	公共施設の機能性	60	45	30
7	図書館整備の考え方	40	20	20
8	維持管理への配慮	20	10	10
9	環境負荷低減への配慮	40	20	20
10	施工期間中の周辺環境対策	20	10	10
(3) 民間施設の整備運営計画		220	185	55
11	民間施設の事業コンセプト	60	45	15
12	民間施設の整備運営計画	80	60	20
13	民間施設の事業計画及びリスクへの対応	80	80	20
(4) 地域貢献		20	10	10
14	地域経済への貢献	20	10	10
(5) その他の優れた提案		80	20	0
15	その他の優れた提案	80	20	0

(2) 提案価格の審査

市は、事業者選定基準に従い、2 グループの提案価格から各グループの提案価格審査を行った。

審査項目	配点	登録番号 (グループ)	
		1	2
提案価格(b) 公共施設整備に係る請負代金	300	300	300

(3) 総合評価点の審査

上記(1)(2)より、2 グループの総合評価点は以下の結果となった。

審査項目	配点	登録番号 (グループ)	
		1	2
総合評価点(c)=(a)+(b)	1,000	780	545

第4 優先交渉権者等の決定

審議会は、提案点及び価格点を評価した結果、最も得点の高い応募者を優先交渉権者として、次に得点の高い応募者を次点交渉権者として市に答申した。市は審議会からの答申に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

(1) 優先交渉権者

- ・ グループ名称 : スターツグループ
- ・ 代表企業 : スターツCAM株式会社
- ・ 提案価格 : 4,199,800,000 円 (税込み)

(2) 次点交渉権者

- ・ グループ名称 : FutureCity みうら
- ・ 代表企業 : 前田建設工業株式会社 横浜営業所
- ・ 提案価格 : 4,199,800,000 円 (税込み)

第5 審査講評

1 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に対する審査講評を以下に示す。なお、講評に当たっては、審査の信頼性及び透明性を確保するため、評価内容を明確に表現しつつ、他方で民間事業者のノウハウ等が含まれ、当該応募者の権利、競争上の地位等の正当な利益に影響すると思われる部分については、必要最小限の記載に留めている。

(1) 事業計画

○登録番号1の提案

- ・ 事業コンセプトについて、“TUNAGU (ツナグ) 庁舎”を中心とした明確なコンセプトが示されていることに加え、コンセプトを具現化した“ツナグベース”という名称をつける等のブランディング方策を提案している点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。
- ・ 事業実施体制・リスク分担について、民間施設に導入する機能や民間事業者等の計画が具体的に提案されている点、民間施設の建設事業者や所有事業者が明確であり、民間施設の運営に関心の高い民間事業者 10 社から関心表明書が提出されている点を踏まえ、特に秀でて優れていると評価した。
- ・ 業務工程計画について、公共施設の供用開始までの実現可能性の高いスケジュールが具体的に示されており、高い実行可能性が認められる点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。
- ・ 事業用地の全体のゾーニングについて、敷地内の高低差を意識して、北敷地の庁舎・南敷地の民間施設・ベイシア三浦店をペDESTリアンデッキで繋ぐことにより、複数階から相互に移動可能で回遊性の高い施設計画が提案されている点や、ペDESTリアンデッキによって歩車分離される利用者の安全性に配慮した動線計画が提案されている点、南敷地に市民開放テラスを備えた民間施設を整備する計画が提案されている点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。

○登録番号2の提案

- ・ 事業コンセプトについて、“コンパクト&スマート市庁舎”を目指した人口減少社会の行政施設のモデルとして、市民や職員の利便性を最大限配慮しつつ、防災機能の強化や木材の積極的利用、エネルギー効率を高めるための方策を提案している点や、市民交流拠点として賑

わいを生み出す都市広場の整備を提案している点を踏まえ、優れていると評価した。

- ・ 事業用地全体のゾーニングについて、北敷地の庁舎・民間施設の配置やプロムナードの計画等、一体性を生む工夫がされている点が評価されたが、北敷地と南敷地の関係性が不明確で、事業用地全体のポテンシャルを活かす点に課題があることを総合的に判断して、やや優れていると評価した。

(2) 公共施設の整備計画

○登録番号1の提案

- ・ 公共施設の整備の考え方について、中央に広いスペースを設けてコアを配置する等、動線の視認性が高く利用者に優しい計画が提案されている点や、ペDESTリアンデッキにより南敷地の民間施設及びベイシア三浦店との動線が確保され、利用者の安全性と利便性の向上が考慮されている点、庁舎機能と市民開放スペースを組み合わせた市民に開かれた庁舎が提案されている点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。
- ・ 公共施設の機能性について、フロア毎に庁舎と市民利用が共存する計画や、庁舎内の市民開放エリアが民間施設と相互に連絡できる等、市民に身近で開かれた行政となるように計画されている点、吹き抜けによる空間の広がりや利用の自由度の高さを踏まえ、秀でて優れていると評価した。
- ・ 図書館整備の考え方について、眺望の良い南敷地の2階に配置されテラスで囲まれた開放的な空間が提案されている点、庁舎棟と図書館を含む民間施設を近接させ、施設間の回遊性の向上や相乗効果を考慮した計画が提案されている点を踏まえ、優れていると評価した。
- ・ 環境負荷低減への配慮について、屋根の熱負荷低減等のため、屋上緑化の取り組みが提案されている点や雨水再利用の取組みにより、水資源の保護や水道料金の削減を考慮した計画が提案されている点を踏まえ、優れていると評価した。

○登録番号2の提案

- ・ 公共施設の整備の考え方について、敷地の形状を活用した都市広場の配置が計画されていることや、全体配置計画において、各階の諸室構成が明快に提案されている点が評価されたが、全般に要求水準書で示した諸室面積を縮減した計画が提案されており、職員の利便性や快適性に課題があることを総合的に判断して、優れていると評価した。
- ・ 公共施設の機能性について、市民の利用頻度に応じたフロア計画等、利用目的に適した機能性及び利便性の確保策が提案されていることを踏まえ、優れていると評価した。
- ・ 図書館整備の考え方について、図書館を市民交流拠点に求められている交流機能の核として捉え、「人・まち・自然の鼓動」というコンセプトや、コンセプトを具現化した木造架構の施設構造を提案している点を踏まえ、優れていると評価した。
- ・ 環境負荷低減への配慮について、人の体感性を重視した蓄熱ふく射冷暖房システムの取り入れや、人のいる部分だけを冷暖房する床下吹き出し空調の設置等、快適性の確保と環境負担への配慮について提案されている点や、地球温暖化対策に貢献するため、図書館の整備においては県産材を積極的に使用した木造で整備する計画を提案している点を踏まえ、優れていると評価した。

(3) 民間施設の整備運営計画

○登録番号1の提案

- ・ 民間施設の事業コンセプトについて、三浦市内外からの来訪者と公共を“ツナグ”というコ

ンセプトと、それを具現化した「“ヨリマチ”できる商業施設」を実現するための具体的なテナントが提案されている点、民間事業者 10 社からの関心表明書を確保する等、テナント企業の積極的な誘致により、賑わいや利便性の向上が多角的に検討されている点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。

- ・ 民間施設整備運営計画について、民間施設の所有者と運営者が具体的に提案されている等、実施体制や整備計画が明確であり、実現性の高さに期待できる点に加えて、庁舎棟とのデザインコードの統一等、計画の一体感を確保した内容が提案されている点を踏まえ、優れていると評価した。
- ・ 民間施設の事業計画及びリスクへの対応について、長期にわたる官民連携事業の安定的な事業推進を実現するための方策として、変動リスクを所有者に残さない工夫や、テナントの退店リスクへの対応策について具体的に提案されている等、民間事業部分のリスク分担が明瞭である点を踏まえ、特に秀でて優れていると評価した。

○登録番号 2 の提案

- ・ 民間施設の事業コンセプトについて、図書館と民間施設の間をカフェやテラスで繋ぐ等により一体性を高める工夫について評価したが、南敷地に整備する民間施設の計画の具体性に課題があることを総合的に判断して、やや優れていると評価した。
- ・ 民間施設の事業計画及びリスクへの対応について、具体的な提案が少ない点を踏まえ、やや優れていると評価した。

(4) 地域貢献

○登録番号 1 の提案

- ・ 地域経済への貢献について、施工業務における地元・市内企業の活用等に加え、地元企業を中心としたプロモーション活動が企画されている点を踏まえ、優れていると評価した。

○登録番号 2 の提案

- ・ 地域経済への貢献について、本事業に関連する業務を担う市内企業や市内調達等について提案されている点を踏まえ、優れていると評価した。

(5) その他の優れた提案

○登録番号 1 の提案

- ・ ペDESTリアンデッキの設置で明確に歩車分離を実現した計画が提案されており、交流が促されることが期待される点、小網代の森交差点付近に民間施設を設置し、南敷地に整備される民間施設と併せて運用することでシナジー効果が期待される点を踏まえ、やや優れていると評価した。

2 審議会からの要望事項

本事業をさらに充実したものとするために、実施に際して、公民連携の趣旨に鑑み、市と事業者双方で協力・連携しながら取り組むこと。また、以下に示す項目を十分に考慮することを望む。

- ・ 公共施設内の動線は、公共施設の利用者や職員の利便性を高めるため、市の要望や要求水準等を踏まえて適切な内容とすること。
- ・ 公共施設内の諸室配置は、各諸室の有する機能の関連性を十分に考慮し、必要に応じて同じ階に配置する等、公共施設の利用者や職員が利用しやすいよう、職員からの要望や要求水準等を踏まえた内容とすること。また、市庁舎棟と付属棟が離れていることによって機能が低下することがないように、付属棟の諸室配置についても工夫を行うこと。
- ・ 南敷地に整備する民間施設に導入する一部の機能は検討段階と提案されているが、今後の検討を踏まえて民間施設に関する計画が変更になる場合においても、市民交流拠点としてふさわしい事業コンセプトを反映すること。また、公共施設も含めた一体の事業として、景観性にも配慮した施設デザインとすること。
- ・ 追加提案等として図書館を民間施設として整備し、指定管理者制度を導入することが提案されたが、民間施設として整備する図書館について、図書館の賃料等、市が負担する費用は、市の要望等を踏まえて適切な内容とすること。
- ・ 追加提案等として施設間を繋ぐペDESTリアンデッキの整備を提案されたが、実現に向けて、その意匠及び構造、維持管理・修繕費削減等の工夫を提案する等、今後決定する事業スキームに応じた検討及び発注支援を行うこと。

今後、さらに充実した市民交流拠点の実現に向けて取り組むとともに、市の意向を最大限尊重しながら整備に尽力されることを期待する。最後に、本審議会として、全ての応募者の真摯に取り組まれた熱意と努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げたい。