

檀原市営斎場改修・運営事業

審査講評

令和5年6月7日

檀原市営斎場改修・運営事業者
選定委員会

檀原市営斎場は老朽化が進行する一方で、将来の火葬需要の変化や葬送行為の簡素化、ユニバーサルデザインへの配慮などの社会的ニーズへの対応を求められている。そこで、檀原市では、本施設の管理運営を、改修、解体撤去から施設の運営までを事業者に一体的に発注する PFI 手法における RO 方式（Rehabilitate Operate）により実施する方針を定めた。これは、斎場の管理運営において、全国で初めて RO 方式を採用するもので、先進的で注目度の高いプロジェクトである。

事業者の選定については、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 の規定による総合評価一般競争入札方式とすることを決定し、これを適正に実施するため、檀原市営斎場改修・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。選定委員会では、入札説明書や落札者決定基準等に関して意見を述べること、技術提案書等に係る審査を行うこと及び最優秀提案者の選定を行うこととした。

令和 4 年 7 月以降、計 5 回の選定委員会を開催し、膨大な資料をもとに長時間にわたり真摯に協議を重ね、入札説明書、落札者決定基準及び技術提案等について、入札における公正性及び競争性の確保を図りながら、厳正に審議、審査・評価を行った。

このたびは、最優秀提案者の選定に係る経緯及び審査結果等を審査講評として取りまとめ、報告するものである。

最後に、檀原市においては、落札者との事業契約を適切に締結し、事業の実施にあたっては、落札者と良きパートナーシップを構築され、利用者の安全や多様化するニーズに十分に留意されることはもとより、地域の方々とも良好な信頼関係を築きながら、檀原市営斎場を人生の終焉の場として円滑かつ厳粛に運営されることを期待する。

令和 5 年 6 月 7 日

檀原市営斎場改修・運営事業者選定委員会

委員長 槇村 久子

委員 瀬渡 章子

荒川 雄次

堀内 伸浩

高橋 佳嗣

目 次

第1	事業者の選定方法	1
1.	選定委員会の設置	1
2.	選定委員会の審査経緯	1
3.	落札者決定までの審査手順の概要	2
4.	提案審査における点数化方法	3
	(1) 提案審査の配点	3
	(2) 加点評価の点数化方法	3
	(3) 価格評価の点数化方法	4
第2	審査結果	5
1.	参加資格審査（令和5年2月28日）	5
2.	入札提案の辞退	5
3.	提案審査	5
	(1) 入札価格の確認（令和5年4月20日）	5
	(2) 基礎審査	5
	(3) 加点審査（令和5年5月15日）	6
	(4) 価格点	7
	(5) 総合評価及び最優秀提案者の選定（令和5年5月15日）	7
第3	審査講評	8
1.	審査の総評	8

第1 事業者の選定方法

1. 選定委員会の設置

入札提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した選定委員会において行った。選定委員会は、次の5人により構成される。

【選定委員会の構成】（敬称略）

役職	氏名	所属・役職
委員長	楨村 久子	京都女子大学 宗教・文化研究所 客員研究員
委員	瀬渡 章子	奈良女子大学 名誉教授
委員	荒川 雄次	弁護士
委員	堀内 伸浩	公認会計士
委員	高橋 佳嗣	橿原市 環境部長

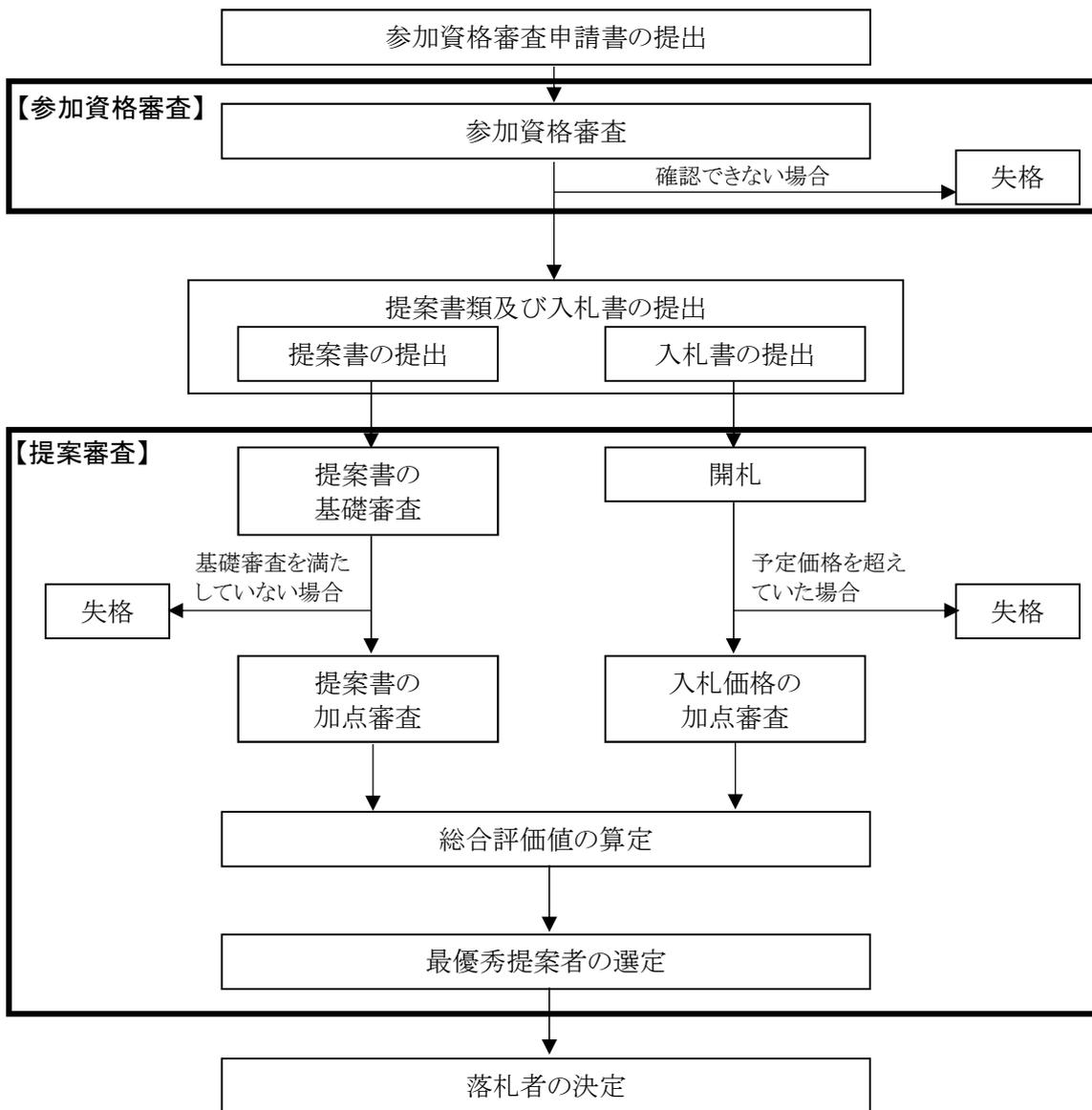
2. 選定委員会の審査経緯

選定委員会は、計5回開催し、開催日と主な議題は次のとおりである。

回数	開催日	主な議題
第1回	令和4年7月4日（月）	(1) 会議の公開、非公開について (2) 議事の取扱いについて (3) 事業概要について
第2回	令和4年8月29日（月）	(1) 実施方針について (2) 要求水準書（案）について
第3回	令和4年11月24日（木）	(1) 入札説明書について (2) 落札者決定基準について
第4回	令和5年3月14日（火）	(1) 基礎審査について (2) 加点審査について
第5回	令和5年5月15日（月）	(1) 最優秀提案者の選定 (2) 審査講評

3. 落札者決定までの審査手順の概要

本事業の審査は、次のとおり実施した。



4. 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、加点評価及び価格評価の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

評価項目	配点
加点評価	
1. 全体・実施方針に関する事項	10 点
2. 改修・解体撤去業務に関する事項	25 点
3. 維持管理業務に関する事項	15 点
4. 運營業務に関する事項	15 点
5. 事業計画に関する事項	5 点
提案点	70 点
価格評価	
価格点	30 点
総合評価点	100 点

(2) 加点評価の点数化方法

提案内容について、前項の評価項目ごとに得点を付与する。

なお、提案内容の評価項目について、以下に示す5段階評価に基づき各項目の評価を行った。その後各委員の評価から平均点を算出し得点とした。

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	当該評価項目について、特に優れた点は見受けられない	配点×0.00

(3) 価格評価の点数化方法

次の方法により価格点を算定した。

A：予定価格（円/税抜）

B：インセンティブ分界価格（円/税抜）

X：入札価格（円/税抜）

Y：価格点（点）

① $0 \leq X \leq B$ のとき

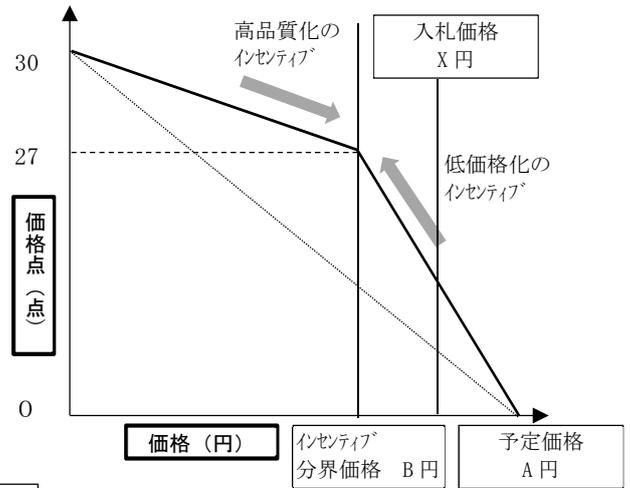
$$Y = (-3/B) X + 30$$

② $B < X$ のとき

$$Y = (-27 / (A - B)) (X - A)$$

A=4,187,199,000 円

B=3,527,511,000 円 とする



第2 審査結果

1. 参加資格審査（令和5年2月28日）

市は、応募グループ2者（Aグループ、Bグループ）から参加資格審査に関する書類の提出を受け、入札説明書に示す入札参加資格に係る参加要件について、満たしていることを確認した。

2. 入札提案の辞退

令和5年4月11日に、Aグループから入札辞退届が提出された。

3. 提案審査

（1）入札価格の確認（令和5年4月20日）

市は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格について、予定価格の範囲内であることを確認した。

（2）基礎審査

市は、入札参加者の提案について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

基礎審査項目は、次のとおりである。

基礎審査対象	基礎審査項目
共通事項	<ul style="list-style-type: none">提出が求められている書類が揃っていること提案書類全体について、提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと提案書類全体について、指定された構成（項目の構成、ページ数制限等）となっていること
改修・解体撤去業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none">各様式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
維持管理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none">各様式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
運営業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none">各様式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
事業計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none">各様式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ついて、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

(3) 加点審査 (令和5年5月15日)

選定委員会が実施した加点審査における評価結果は、次のとおりである。

評価項目		配点	Bグループ	
			得点	
1 全体・実施方針に関する事項	(1)実施方針	3点	3.00	
	(2)事業実施体制	4点	3.20	
	(3)地域への貢献	3点	1.95	
2 改修・解体撤去業務に関する事項	(1) 動線計画、外構計画	ア 外部動線計画	3点	2.25
		イ 外構計画、外観	1点	0.80
	(2) 施設計画	ア 待合棟	3点	2.40
		イ 火葬棟	3点	2.70
		ウ ユニバーサルデザイン	2点	1.70
	(3) 火葬炉設備計画	ア 火葬炉の性能、運転操作性、メンテナンス性、更新性等	2点	1.80
		イ 火葬炉の安全対策、非常時の対応	2点	1.90
	(4) 予約・運営システム	2点	1.80	
	(5) 環境への配慮	2点	1.50	
	(6) 施工計画、施工方法、工事期間中の配慮事項	5点	3.25	
3 維持管理業務に関する事項	(1) 個別業務（火葬炉以外）に関する提案	5点	4.50	
	(2) 火葬炉の維持管理計画	5点	4.75	
	(3) 施設の長寿命化、長期の修繕計画や引渡し等	5点	4.50	
4 運営業務に関する事項	(1) 個別業務に関する提案	5点	4.00	
	(2) ミス・トラブルの未然防止策、サービス向上方策、セルフモニタリングの実施	5点	4.00	
	(3) 事業継続計画（大規模災害時の対応）	3点	2.55	
	(4) 光熱水費や使用燃料の節約方法の提案	2点	1.90	
5 事業計画に関する事項	(1) 長期収支の安定性	2点	1.20	
	(2) リスク管理	3点	2.40	
提案点		70点	58.05	

(4) 価格点

価格点は、次のとおりである。

項目	B グループ
入札価格 (税抜)	3,998,000,000 円
価格点	7.74 点

(5) 総合評価及び最優秀提案者の選定 (令和5年5月15日)

提案点に価格点を加算した総合評価点は、次のとおりである。

項目	B グループ
提案点	58.05 点
価格点	7.74 点
総合評価点	65.79 点

以上により、選定委員会は、B グループである、合人社計画研究所グループを最優秀提案者として選定した。なお、合人社計画研究所グループの構成は、次のとおりである。

区分	企業名	役割
代表企業	株式会社合人社計画研究所	維持管理企業、運営企業
構成企業	株式会社梓設計 関西支社	設計企業、工事監理企業
	村本建設株式会社 奈良本店	建設企業
	株式会社宮本工業所	火葬炉企業
	阪神管理サービス株式会社	維持管理企業、運営企業
	株式会社五輪	火葬炉運営企業

第3 審査講評

1. 審査の総評

入札においては、2つの企業グループから入札参加資格審査申請があり、2者とも入札参加資格を有することを確認したが、その後、1者より入札参加辞退届の提出があったため、最終的な入札参加者は1者となった。

本事業は、斎場の管理運営にR0方式を採用する全国初の試みであったが、入札参加者から提出された技術提案には、本事業の主旨・目的等を踏まえた上で、独自のノウハウと創意工夫が随所に見られ、橿原市が要求する水準を上回る提案内容が示されていた。

選定委員会では、様々な評価の観点から、技術提案に対して厳正なる審査を行った結果、株式会社合人社計画研究所を代表企業とする「合人社計画研究所グループ」を最優秀提案者として選定した。

当該グループの提案については、特に、以下の点を高く評価した。

(1) 全体・実施方針に関する事項

- ・今ある施設をできるだけ活かしつつ、高性能な火葬炉への更新、時代のニーズに合わせたサービスの進化といった、将来を見据えた実施方針。
- ・クラウド型情報共有ツールにより業務の属人化を回避。
- ・現体制を踏襲する一方で、サービスの向上も考慮し、将来的な体制変更も視野に入れる等事業の継続性を確保。

(2) 改修・解体撤去業務に関する事項

- ・既存の樹木を活かしつつ待合室からの眺めを意識した魅力的な庭園。
- ・待合棟における、家族葬、待合、管理エリアの明解なゾーニングや奈良県産木材を生かしたデザイン。
- ・動物火葬エリアの出入口における木ルーバーと木目の扉による温かく迎え入れる設え。
- ・動物用告別・収骨室において照明を生かした落ち着いた空間の創出。
- ・火葬棟収骨室における厳粛性の確保。
- ・施設全体のユニバーサルデザイン、障がい者や高齢者へ配慮した施設サイン計画等、施設用途及び利用者への配慮。
- ・特許技術に基づく高性能な火葬炉、独自システムによる安全性への配慮や非常時の対応。
- ・火葬炉運用システム等との連動、市独自にカスタマイズ可能な自由度の高さ、イニシャルコストを削減できるクラウド型の予約システム。

(3) 維持管理業務に関する事項

- ・多くの火葬実績データを掲載する独自の予防保全システムに基づく維持管理や点検実施。
- ・緊急時のバックアップ体制の構築。
- ・事業終了後も3年間は大規模修繕を発生させない計画。

(4) 運營業務に関する事項

- ・火葬炉の独自システムによる、燃料使用量増加時の原因究明と多様な使用量削減策。
- ・非常時にも対応可能なマルチスタッフ体制や自衛消防体制の構築、各種研修の実施といった、日常から非常時まで対応可能な体制の構築。

(5) 事業計画に関する事項

- ・法務、税務、会計の外部専門家をアドバイザーとしたリスク管理委員会による、リスクの予防策、拡大防止策の検討と対応。

今後、当該グループは、市と事業契約の締結に向けて協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案した内容、提案に対する質問回答等で示した内容を確実に履行し、本事業をさらにより良いものとするため、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選定委員会の審議において、次の要望事項が挙げられた。これらの事項についても、十分な配慮を講じられることを要請する。

- ・初めて訪れる方や複数の利用がある場合も想定し、案内方法や施設サイン等を工夫することにより、動線をわかりやすくしていただきたい。
- ・斎場という施設の特性上、夜間のセキュリティ等を含め、利用者の利便と心情に寄り添った運営をしていただきたい。
- ・地域への貢献について、提案された施設見学や地域ボランティア活動など、周辺地域との融和のために取り組む活動を確実に実施していただきたい。
- ・施設を運営しながらの改修となるため、利用者の安全性と快適性に配慮して、改修等を実施していただきたい。
- ・長期間の事業となることから構成企業の変更なく運営を継続し、長く利用される施設としていただきたい。

最後に、事業期間を通じて、橿原市と合人社計画研究所グループは良きパートナーとなり、本事業をより良いものとするために十分な協議と真摯な対応に努め、地域の方との信頼関係を築きながら、質の高い公共サービスを提供するために協働して取り組むことを期待する。

以 上