

八木駅南市有地活用事業

審 査 講 評

平成 27 年 2 月 18 日

檜原市市有地活用検討委員会

目次

1. 優秀提案者及び次点優秀提案者の選定.....	1
(1) 優秀提案者.....	1
(2) 次点優秀提案者.....	1
2. 事業概要.....	2
(1) 事業名称.....	2
(2) 事業の目的.....	2
(3) 事業方式の概要.....	2
(4) 事業計画地.....	2
(5) 施設概要.....	2
(6) 業務内容.....	3
3. 選定方法.....	4
(1) 選定までの経緯.....	4
(2) 優秀提案者及び次点優秀提案者選定方法.....	4
(3) 委員会.....	4
(4) 審査評価方法.....	5
4. 評価結果.....	7
(1) 参加資格確認審査.....	7
(2) 提案審査.....	7
5. 加点審査の講評.....	10
(1) 事業計画に関する提案（20点）.....	10
(2) 施設整備業務に関する提案（60点）.....	11
(3) 維持管理業務に関する提案（14点）.....	15
(4) 運営業務に関する提案（40点）.....	16
(5) 宿泊施設の賃料に関する提案（8点）.....	18
(6) 提案の実現可能性（3点）.....	18
6. 総評.....	20

1. 優秀提案者及び次点優秀提案者の選定

(1) 優秀提案者

提案受付番号：第 10119 号（応募者記号：7852）

グループ名：大林組グループ

（事業実施体制）

応募者 記号	構成企業名	業務分担	役割
7852	株式会社 大林組	設計・建設	代表企業
	株式会社 梓設計	設計・工事監理	構成企業
	株式会社 東急コミュニティー	維持管理・運営	構成企業
	株式会社 カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	運営	協力企業

(2) 次点優秀提案者

提案受付番号：第 10129 号（応募者記号：7867）

グループ名：浅沼組グループ

（事業実施体制）

応募者 記号	構成企業名	業務分担	役割
7867	株式会社 浅沼組	建設	代表企業
	株式会社 ザイマックスプロパティズ関西	維持管理・運営	構成企業
	株式会社 スーパーホテル	運営	構成企業
	株式会社 アール・アイ・エー	設計・工事監理	協力企業
	奈良交通 株式会社	運営	協力企業

上記グループを本事業にかかる優秀提案者及び次点優秀提案者として選定した。なお、事業概要、選定方法、評価結果については以下のとおりである。

2. 事業概要

(1) 事業名称

八木駅南市有地活用事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の目的

近鉄大和八木駅周辺は、交流都市拠点形成のための重要な場所に位置する。橿原市（以下「市」という。）では、奈良県中南和地域（以下「中南和地域」という。）の交流都市拠点を形成するため、中心市街地及びその周辺の歴史文化資源を含む地域を中心に、都市の再生を推進しているところである。

本事業は、商業・業務・行政機能が集積する市の玄関口である近鉄大和八木駅周辺のうち、近鉄大和八木駅南側市有地（以下、「事業計画地」という。）の活用において、市民が関連する複数の手続きを行う総合窓口機能を提供する庁舎を整備して市民の利便性の向上を図るとともに、中南和地域の観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能を形成し、内外の観光客の誘致を図るものである。

本事業の実施にあたっては、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能形成の効率的かつ効果的な実現を図ることを目的として、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）に基づき、本施設の設計、建設、維持管理及び運営を PFI 事業として一体的に実施するものである。

(3) 事業方式の概要

本事業は、PFI 法に基づき実施する。本施設については、事業者が施設整備を実施した後、市に本施設を引渡した上で、事業者が事業期間に亘り維持管理・運營業務を実施する BTO (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

(4) 事業計画地

事業計画地の概要は下記のとおりである。

項目	内容
所在地	橿原市内膳町 1 丁目 357 番地
敷地面積	3,794.76 m ²

(5) 施設概要

市は、要求水準書にて下記の施設概要を示し、事業者に提案を求めた。

施設区分	延べ面積（許容範囲）	備考	
庁舎	6,950 m ² (-10~+10%)	総合窓口、事務部門、屋内交流スペース	
観光施設	宿泊施設	提案による	客室 140 室程度、ホテルフロント、浴場
	コンベンション施設	提案による	会議室 200 m ² (100 人利用) 程度
	展望施設	提案による	
	飲食物販等施設	提案による	飲食施設
	観光振興支援施設	提案による	

付帯 施設	開放型交流スペース	200 m ² 以上	
	駐車場	提案による	70 台程度、車いす用、荷捌き用含む
	駐輪場	提案による	100 台程度、自動二輪含む

(6) 業務内容

本事業は、P F I 法に基づき、本施設の整備を行うにあたり、事業者が施設整備、維持管理業務及び運営業務を行うことを事業の範囲とする。

(i) 施設整備業務

- (ア) 事前測量・調査業務
- (イ) 施設整備に伴う各種申請業務
- (ウ) 基本設計・実施設計業務
- (エ) 建設業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品の調達・設置業務
- (キ) その他施設整備の実施に伴い必要となる業務

(ii) 維持管理業務

- (ア) 建築物等保守管理業務
- (イ) 建築設備等保守管理業務
- (ウ) 駐車場設備保守管理業務
- (エ) 駐輪場設備保守管理業務
- (オ) 附帯工作物保守管理業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 清掃業務
- (ク) 備品保守管理業務
- (ケ) 警備業務

(iii) 運営業務

- (ア) 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務
- (イ) 宿泊施設の運営業務
- (ウ) 飲食物販等施設の運営業務
- (エ) コンベンション施設の運営業務
- (オ) 展望施設の運営業務
- (カ) 駐車場の運営業務
- (キ) 駐輪場の運営業務
- (ク) 観光振興支援業務

3. 選定方法

(1) 選定までの経緯

優秀提案者及び次点優秀提案者選定までの主な経緯は次のとおりである。

	日程	内容
平成 26 年	4月30日(水)	実施方針等の公表
	5月7日(水)～5月21日(水)	実施方針等に関する質問・意見受付
	5月19日(月)	実施方針等に関する説明会及び現地見学会の実施
	5月20日(火)～5月21日(水)	第1回個別対話の受付
	6月5日(木)	実施方針等に関する質問・意見に対する回答の公表
	6月9日(月)、6月10日(火)	第1回個別対話の実施
	6月30日(月)	特定事業の選定
	7月29日(火)	募集要項等の公表
	7月29日(火)～8月11日(月)	募集要項等に関する質問受付(第1回)
	8月4日(月)	募集要項等に関する説明会及び現地見学会の実施
	8月18日(月)～8月19日(火)	第2回個別対話の受付
	8月25日(月)	募集要項等に関する質問に対する回答の公表(第1回)
	8月25日(月)～8月29日(金)	参加表明書及び資格確認申請書類の受付
	9月2日(火)、9月3日(水)	第2回個別対話の実施
	9月4日(木)	資格審査結果通知
	9月16日(火)	第2回個別対話の質問・意見に対する回答の公表
	9月16日(火)～9月24日(水)	募集要項等に関する質問受付(第2回)
	10月8日(水)	募集要項等に関する質問に対する回答の公表(第2回)
	11月17日(月)	提案書類の受付
12月20日(土)、12月21日(日)	事業者提案内容ヒアリングの実施	
12月21日(日)	優秀提案者及び次点優秀提案者の選定	

(2) 優秀提案者及び次点優秀提案者選定方法

本事業の事業者選定は、公募型プロポーザル方式によるものとする。また、選定において公正性及び透明性を確保するため、橿原市市有地活用検討委員会(以下「委員会」という。)において、優先交渉権者選定基準に基づき審査評価を実施のうえ優秀提案者及び次点優秀提案者を選定した。

(3) 委員会

(i) 委員

委員会は、下記の学識経験者等で構成され、合計12回の委員会を開催した。

なお、「(4)審査評価方法 (ii)提案審査(第二次審査) ③加点審査」に記載する、加点審査は、10名の委員のうち、下表で○印を付した8名の委員において行った。

区分	氏名	所属・役職等
委員長	○赤崎 弘平	元大阪市立大学大学院教授
委員	○植田 和男	特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会 理事長
	○藤原 昭	学校法人冬木学園理事

	○赤羽 貴	アンダーソン・毛利・友常法律事務所弁護士
	○北浦 一郎	弁護士法人トラスト&サービス弁護士
	○岡崎 益光	橿原市副市長
	○西田 喜一郎	橿原市政策審議監兼橿原市総務部長
	○藤岡 孝	橿原市地域活性監
	杉田 幸司	橿原市総合政策部長
	中尾 至宏	橿原市まちづくり部長

(ii) 開催状況

開催日		検討事項
第1回	平成 25 年2月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> 市場調査の結果報告 導入する施設の機能及び規模の考え方 事業スキーム案
第2回	平成 25 年4月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> 導入する施設の機能と規模・事業手法
第3回	平成 25 年8月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> 事業化検討業務の報告
第4回	平成 25 年 11 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設需要調査結果報告 施設の規模と配置計画
第5回	平成 26 年2月6日	<ul style="list-style-type: none"> 導入する機能と規模 施設の配置計画 事業手法の検討方針
第6回	平成 26 年4月 11 日	<ul style="list-style-type: none"> 橿原市の観光施策の考え方 実施方針について
第7回	平成 26 年6月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> 募集要項等について 特定事業の選定について
第8回	平成 26 年7月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> 募集要項等について
第9回	平成 26 年 11 月5日	<ul style="list-style-type: none"> 募集要項等の質問回答、個別対話について 応募者資格確認結果 審査方法等について
第10回	平成 26 年 12 月1日	<ul style="list-style-type: none"> 基礎審査について 加点審査の方法について
第11回	平成 26 年 12 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ヒアリングの実施
第12回	平成 26 年 12 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> ヒアリングの実施 加点審査 優秀提案者、次点優秀提案者の選定

(4) 審査評価方法

(i) 参加資格審査（第一次審査）

参加資格審査は、応募者が備えるべき参加資格の要件（募集要項に規定されている要件）を満たしているかどうかの確認審査を行った。1項目でも当該要件を満たしていない場合は欠格（参加資格がない）とする。

(ii) 提案審査（第二次審査）

① 提案価格の確認

提案書に記載された提案価格が市の支払総額の上限価格以下であることを確認した。市の支払総額の上限価格を超える場合は失格とする。

② 基礎審査

基礎審査は、提案価格が市の支払総額の上限価格以下であることが確認された応募者より提出された提案書の内容が、要求水準に示す条件をすべて充足しているかについて審査を行った。

③ 加点審査

基礎審査に合格した提案内容について、委員会が以下の加点審査を行った。

(I) 性能点の審査（配点 145 点）

評価の視点毎に、下表に示す性能点の配点基準「A～E」の5段階に基づいて、各委員が評価し、各委員が評価した5段階の配点基準の係数を評価の視点毎の配点に乗じた値の平均値を合計して得点を算出する。

なお、平均値の算出にあたっては小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算出する。

性能点の配点基準	内容	係数
A	秀でて優れている	1.00
B	優れている	0.75
C	いくつかの優れている点を認める	0.50
D	わずかに優れている点を認める	0.25
E	要求水準を満たしている程度	0.00

(II) 価格点の審査（配点 60 点）

価格点 = 60 点 × (最低提案価格 / 提案価格)

(III) 総合評価

(I) 及び (II) の合計得点が最も高い提案をした応募者を優秀提案者、次に高い応募者を次点優秀提案者として選定する。

4. 評価結果

(1) 参加資格確認審査

参加表明書及び資格確認申請書類の受付期間（平成 26 年 8 月 25 日（月）～8 月 29 日（金））に、下記の 4 グループから参加表明があり、審査の結果、いずれのグループについても参加資格要件を満たしていることを確認した。

応募者記号	構成企業名	業務分担	役割
7852	株式会社 大林組	設計・建設	代表企業
	株式会社 梓設計	設計・工事監理	構成企業
	株式会社 東急コミュニティー	維持管理・運営	構成企業
	株式会社 カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	運営	協力企業
7853	大和リース 株式会社	運営	代表企業
	株式会社 安井建築設計事務所	設計・工事監理	構成企業
	戸田建設 株式会社	建設	構成企業
	株式会社 ビルネット	維持管理	構成企業
	株式会社 共立メンテナンス	運営	構成企業
7867	株式会社 浅沼組	建設	代表企業
	株式会社 ザイマックスプロパティズ関西	維持管理・運営	構成企業
	株式会社 スーパーホテル	運営	構成企業
	株式会社 アール・アイ・エー	設計・工事監理	協力企業
	奈良交通 株式会社	運営	協力企業
7868 (提案辞退)	株式会社 奥村組	建設	代表企業
	近鉄ビルサービス 株式会社	維持管理・運営	構成企業
	株式会社 アベストコーポレーション	運営	構成企業
	株式会社 大建設計	設計・工事監理	協力企業

(2) 提案審査

参加表明書の提出後辞退するグループがあったため、3 グループの審査を行った。

(i) 価格提案書の確認

平成 26 年 11 月 17 日（月）、各グループの提案価格が市の支払総額の上限価格以下であることを確認した。

各グループの提案価格（消費税及び地方消費税を含まない）は、次に示す通りである。

応募者記号	提案価格(消費税、地方消費税を含まない)
7852	8,978,644,600 円
7853	10,800,474,732 円
7867	10,448,689,353 円

(ii) 基礎審査

3 グループの提案内容について提案価格の確認、要求水準の確認を行い基礎審査についてすべてのグループが条件を満足していることを確認した。

(iii) 加点審査

① 性能点の審査

委員会は、3グループの提案書類内容について、募集要項等で公表した「優先交渉権者選定基準」の審査項目に基づき評価を行い、評価に応じて性能点を付与した。

評価項目	評価の視点	配点	応募者記号			
			7852	7853	7867	
1) 事業計画に関する提案	ア. 事業実施方針・事業実施体制	4点	2.75	1.88	1.75	
	イ. 資金調達・収支計画の確実性	4点	2.13	2.13	2.13	
	ウ. リスク管理	8点	5.25	3.75	3.25	
	エ. 地域経済への貢献	3点	1.97	1.22	1.22	
	オ. 対話型市場調査への参加	1点	1.00	1.00	0.00	
	小計	20点	13.10	9.98	8.35	
2) 施設整備業務に関する提案	ア. 実施体制	2点	1.19	0.75	0.88	
	イ. 配置計画	6点	3.75	3.00	2.81	
	ウ. 景観への配慮・デザイン	6点	3.00	3.19	2.81	
	エ. 庁舎建築計画	10点	7.19	4.38	5.63	
	オ. 観光施設建築計画	全体計画	2点	1.06	0.88	1.06
		宿泊施設	8点	5.75	4.50	4.50
	オ. 観光施設建築計画	コンベンション施設・展望施設・観光振興支援施設・飲食物販等施設	8点	5.00	1.75	5.00
		カ. 付帯施設建築計画	開放型交流スペース・駐車場・駐輪場	4点	2.38	1.63
	キ. 環境への配慮	6点	4.69	3.19	3.19	
	ク. 安全・防災・防犯計画	4点	2.88	2.00	2.13	
ケ. 施工計画	4点	2.75	2.13	2.00		
小計	60点	39.64	27.40	31.76		
3) 維持管理業務に関する提案	ア. 実施体制	2点	1.13	1.00	0.81	
	イ. 保守・点検計画	4点	2.25	1.88	1.88	
	ウ. 修繕・更新計画	4点	2.88	1.25	1.88	
	エ. 環境への配慮	4点	2.63	2.13	2.13	
	小計	14点	8.89	6.26	6.70	
4) 運営業務に関する提案	ア. 実施体制	2点	0.88	0.75	0.81	
	イ. 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務	2点	0.81	1.00	0.81	
	ウ. 宿泊施設の運営業務	12点	8.63	7.13	5.25	
	エ. 飲食物販等施設の運営業務	8点	6.00	4.00	3.00	
	オ. コンベンション施設・展望施設の運営業務	6点	3.94	2.63	3.19	
	カ. 観光振興支援業務	10点	6.56	5.00	4.06	
	小計	40点	26.82	20.51	17.12	

評価項目	評価の視点	配点	応募者記号		
			7852	7853	7867
5) 宿泊施設の賃料に関する提案	宿泊施設賃料の提案	8点	4.82	8.00	6.69
	小計	8点	4.82	8.00	6.69
6) 提案の実現可能性	提案の実現可能性	3点	2.25	1.59	1.50
	小計	3点	2.25	1.59	1.50
① 性能点		145点	95.52	73.74	72.12

② 価格点の算出

提案書提出時に提出した提案価格に関して、価格点を算出した。

	応募者記号		
	7852	7853	7867
②価格点	60.00	49.88	51.56

③ 総合評価

委員会における審査結果は以下のとおりである。総合評価値の最も高い応募者記号「7852」を優秀提案者、次に総合評価値の高い応募者記号「7867」を次点優秀提案者として選定し、選定結果を市長に答申した。なお、審査過程では、参加グループの企業名称を伏せて審査を実施し、全審査終了後に確認した。

(総合評価値の算出結果)

応募者記号	評価値			順位
	①性能点	②価格点	総合評価値(①+②)	
7852	95.52	60.00	155.52	1
7853	73.74	49.88	123.62	3
7867	72.12	51.56	123.68	2

5. 加点審査の講評

委員会における性能点の審査について、以下に講評する。

(1) 事業計画に関する提案 (20 点)

評価の視点	講 評
ア. 事業実施方針・事業実施体制	(7852) ① 本事業を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。 ② 市が掲げる事業目的・配慮事項等を十分に理解した上での積極的な取組姿勢を高く評価できる。 (7853) ① 本事業を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。 (7867) ① 本事業を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。
イ. 資金調達・収支計画の確実性	(7852) ① 金融機関から融資確約書を受領するなど、安定的な資金調達計画となっており実効性の高い計画を評価できる。 ② 株式配当は内部留保金が十分となつてからとし、収支計画の安定性を図る提案であった点が評価できる。 (7853) ① 金融機関から融資確約書を受領するなど、安定的な資金調達計画となっており実効性の高い計画を評価できる。 ② 供用開始3年経過までは配当制限とし、以降は資本金額相当額を積立留保する計画とし、収支計画の安定性を図る提案であった点が評価できる。 (7867) ① 金融機関から融資確約書を受領するなど、安定的な資金調達・計画となっており実効性の高い計画を評価できる。 ② 毎年の剰余金を事業期間中内部留保する計画とし、収支計画の安定性を図る提案であった点が評価できる。
ウ. リスク管理	(7852) ① リスクは原則として帰責者または受託者に移転し、リスクが顕在化した場合の対応策を講じることでSPC保有リスクを最小化する提案であった点が評価できる。 ② 規定以上の保険を付保しリスク転嫁を図る提案であった点が評価できる。 ③ 宿泊施設の経営が悪化した場合の対応策としてバックアップサービスを確保し、また、宿泊施設以外の運營業務に転換を行える提案であった点が高く評価できる。 (7853) ① リスクは原則として帰責者または受託者に移転し、潜在リスクの発生確率の極小化を図ることでSPC保有リスクを最小化する提案であった点が評価できる。

評価の視点	講 評
	<p>② 規定以上の保険を付保しリスク低減を図る提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① リスクは原則として帰責者または受託者に移転し、リスクが顕在化した場合の対応策を講じることでSPC保有リスクを最小化する提案であった点が評価できる。</p> <p>② 規定以上の保険を付保しリスク低減を図る提案であった点が評価できる。</p>
エ. 地域経済への貢献	<p>(7852)</p> <p>① 地域社会、人材活用、県産材の調達において市内からの雇用、県産の木材、生コン、セメント類の使用、地元食材の利用等様々な具体的な提案があった点が高く評価できる。</p> <p>② 地元企業への発注額の割合が高く地元への発注額を増やすための取組があった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 地域社会、人材活用、県産材の調達において地元雇用の優先、中南和木材の積極的利用等具体的な提案があった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 地域社会、人材活用、県産材の調達において地元企業、人材雇用の促進、奈良県産木材の積極的利用等具体的な提案があった点が評価できる。</p>
オ. 対話型市場調査への参加	<p>(7852)</p> <p>① 平成 24 年度に「八木駅南市有地活用事業化検討業務」において実施された対話型市場調査の参加企業である。</p> <p>(7853)</p> <p>① 平成 24 年度に「八木駅南市有地活用事業化検討業務」において実施された対話型市場調査の参加企業である。</p> <p>(7867)</p> <p>① 平成 24 年度に「八木駅南市有地活用事業化検討業務」において実施された対話型市場調査の参加企業ではない。</p>

(2) 施設整備業務に関する提案 (60 点)

評価の視点	講 評
ア. 実施体制	<p>(7852)</p> <p>① 庁舎・ホテルの業務実績を有する技術者を配置し、施設整備業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。</p> <p>② 市の各課へのヒアリングの実施等の具体的な提案があった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 庁舎・ホテルの業務実績を有する技術者を配置し、施設整備業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評</p>

評価の視点	講 評
	<p>価できる。 (7867)</p> <p>① 庁舎・ホテルの業務実績を有する技術者を配置し、施設整備業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。</p>
<p>イ. 配置計画</p>	<p>(7852)</p> <p>① 開放型交流スペースを東西方向に設け歩行者の回遊性を持たせる配置計画であった点が評価できる。</p> <p>② 配置計画にあたって複数案を比較検討することによって、周辺の商業エリアや歩行者・車の動線に配慮した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>③ 庁舎、観光施設を合築とし、基準階面積を広くとり、かつ、庁舎延床面積に余裕を持たせた計画とした点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 屋内交流スペースを東西方向に設け歩行者の回遊性を持たせる配置計画であった点が評価できる。</p> <p>② 配置計画にあたって複数案を比較検討することによって、周辺の商業エリアや歩行者・車の動線に配慮した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>③ 庁舎、観光施設を分棟とし、わかりやすい配置計画となっている点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 開放型交流スペースを東西方向に広く設け歩行者の回遊性を持たせる配置計画であった点が高く評価できる。</p> <p>② 庁舎、観光施設を分棟とし、わかりやすい配置計画となっている点が評価できる。</p>
<p>ウ. 景観への配慮・デザイン</p>	<p>(7852)</p> <p>① 建物低層部の外壁等の木質化を図り、橿原の歴史・文化を継承する建物デザインとすることで、景観へ配慮した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 低層の庁舎を勾配屋根とし、また、建物全体の木質化を図ることで、観光拠点としてふさわしい建物のデザインとする提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 開放型交流スペースや建物全体の木質化を図る提案であった点が評価できる。</p>
<p>エ. 庁舎建築計画</p>	<p>(7852)</p> <p>① 職員及び市民の視点に立ち、庁舎基準階の床面積を広くし庁舎を4フロア構成とすることで、動線を短くし、かつ、庁舎全体の延床面積にゆとりを持たせる建築計画であった点が高く評価できる。</p> <p>② 柱のない事務スペースとし、また、倉庫を事務スペースに転用できる計画とすることで、将来のレイアウト変更に柔軟に対応できる建築計画であった点が高く評価できる。</p>

評価の視点	講 評
	<p>(7853)</p> <p>① 1階に交流スペースと待合ロビーを隣接して設け、また、1階交流スペース上部に2階のギャラリースペースを計画することにより、庁舎1、2階を一体的に利用することで、にぎわいを創出する計画であった点が評価できる。</p> <p>② 柱のない事務スペースとすることで、将来のレイアウト変更に対応できる建築計画であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 要求水準を上回る建築物移動等円滑化誘導基準を満たす傾斜の緩やかな階段の提案や、来庁者と職員の動線を明確に分離する建築計画であった点が高く評価できる。</p> <p>② 柱のない事務スペースとすることで、将来のレイアウト変更に対応できる建築計画であった点が評価できる。</p>
<p>オ. 観光施設建築計画（全体計画）</p>	<p>(7852)</p> <p>① 開放型交流スペースに、庁舎、宿泊施設、コンベンション施設、展望施設、観光振興支援施設の出入り口を設けることで、すべての利用者に開放型交流スペースに隣接する観光振興支援施設を認識させる計画となっており、わかりやすい動線計画とするとともに、観光振興を中核においた提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 分棟とした観光施設棟に観光施設機能をわかりやすく配置した提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 開放型交流スペースに、庁舎、宿泊施設、コンベンション施設、展望施設、観光振興支援施設、飲食物販等施設の出入り口を設けることで、すべての利用者に開放型交流スペースに隣接する観光振興支援施設を認識させる計画となっており、わかりやすい動線計画とするとともに、観光振興を中核においた提案であった点が高く評価できる。</p>
<p>（宿泊施設）</p>	<p>(7852)</p> <p>① 客室部分は廊下を含めて柱の無い空間とし、客室レイアウト変更や将来の用途変更を考慮した計画であり、また、エレベーターはストレッチャー対応とする等、事業期間以降の建物の利活用についても柔軟に対応できる提案であった点が高く評価できる。</p> <p>② 南北に長い宿泊施設としたことですべての客室の眺望が東西に確保された提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 和をテーマとし県産材を多用した客室や館内を畳敷きとする内装計画とすることで、宿泊施設に特徴を持たせる提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 客室にバリエーションを持たせ、また、客室のレイアウト変更に対応できるよう、客室のユニットバス設置部分を変更できる構造計画とし利用客のニーズに対応できる計画であった点が高く評価できる。</p>

評価の視点	講 評
(コンベンション施設・展望施設・観光振興支援施設・飲食物販等施設)	<p>(7852)</p> <p>① コンベンションと展望施設を独立して設け、展望施設は模型の設置やセミナーに活用するなど用途にあわせて可変的に利用できる提案であった点が高く評価できる。</p> <p>② 展望施設に隣接して観光振興施設のサテライトナビを設け、観光振興を促す施設計画であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① コンベンションと展望を一体利用する提案であり、コンベンションと展望を別々の用途で利用する際の運用に懸念が残るが、コンベンションのイベント・レセプション利用等を検討した点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① コンベンションと展望施設を独立して設け、展望施設には足湯を設けるなど展望施設の利用促進を図る提案であった点が高く評価できる。</p> <p>② 観光振興支援施設は開放型交流スペースに面して設けられ、飲食物販等施設と隣接し、利用者の視認性に配慮した点が評価できる。</p>
カ. 付帯施設建築計画	<p>(7852)</p> <p>① 市営駐車場の出入り口と駐車場の出入り口を可能な限り離すことで安全性に配慮する提案であった点が評価できる。</p> <p>② 八木駅前通りにバス・タクシーの乗降場を設け、バス・タクシー利用者と庁舎利用者の車の動線を分けることで、交通量負荷を分散し、また、八木駅前通りの渋滞に配慮した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 市営駐車場の出入り口と駐車場の出入り口を可能な限り離すことで安全性に配慮する提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 市営駐車場の出入り口と駐車場の出入り口を可能な限り離すことで安全性に配慮する提案であった点が評価できる。</p>
キ. 環境への配慮	<p>(7852)</p> <p>① 設備の長寿命化、自然エネルギー利用等によるエネルギー負荷低減等の具体的な提案であった点が評価できる。</p> <p>② 要求水準の CASBEE A ランクを上回る CASBEE S ランクの取得とする提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 設備の長寿命化、自然エネルギー利用等によるエネルギー負荷低減等の具体的な提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 設備の長寿命化、自然エネルギー利用等によるエネルギー負荷低減等の具体的な提案であった点が評価できる。</p>
ク. 安全・防災・防犯計画	<p>(7852)</p> <p>① 制震ブレース付ラーメン架構とし、高層部分の揺れを低減し要求水準書で示した水準以上の耐震性能を目標とする提案であった点が高く評価できる。</p>

評価の視点	講 評
	<p>② 溜池を埋め立てた敷地であることに配慮し、液状化対策として部分的な地盤改良を行う提案であった点が高く評価できる。 (7853)</p> <p>① ラーメン架構及び杭基礎とすることで耐震性を図る計画であった点が評価できる。 (7867)</p> <p>① ラーメン架構及び杭基礎とすることで耐震性を図る計画であった点が評価できる。</p>
ケ. 施工計画	<p>(7852)</p> <p>① 交通誘導員の具体的な配置位置の提示等、安全性や近隣住民の生活環境に配慮した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>② 予備期間を確保し、ゆとりのある工程計画とする提案であった点が評価できる。 (7853)</p> <p>① 周辺道路美化を図り、近隣住民の生活環境に配慮した提案であった点が評価できる。 (7867)</p> <p>① 工事完了予定を早める工程計画とする提案であった点が評価できる。</p>

(3) 維持管理業務に関する提案 (14 点)

評価の視点	講 評
ア. 実施体制	<p>(7852)</p> <p>① 施設管理責任者、警備、清掃、設備管理業務の担当者を適切に配置し維持管理業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。 (7853)</p> <p>① 施設管理責任者、警備、清掃、設備管理業務の担当者を適切に配置し維持管理業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。 (7867)</p> <p>① 施設管理責任者、警備、清掃、設備管理業務の担当者を適切に配置し維持管理業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。</p>
イ. 保守・点検計画	<p>(7852)</p> <p>① データベース等を用いて、本施設と類似する施設の管理データを共有することで、本施設に適切な保守・点検計画を行う提案であった点が評価できる。</p> <p>② 維持管理開始から劣化が目立ち始める12年目前後に建物設備劣化調査を行い計画に反映する等、予防保全を状況に応じて対応する計画であった点が高く評価できる。 (7853)</p> <p>① データベース等を用いて、維持管理マニュアルを随時更新することで、本施設に適切な保守・点検計画を行う提案であった点が評</p>

評価の視点	講 評
	<p>価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① データベース等を用いて、各設備機器の点検基準マニュアルを作成することで、本施設に適切な保守・点検計画を行う提案であった点が評価できる。</p>
ウ. 修繕・更新計画	<p>(7852)</p> <p>① 長期修繕計画において事業期間中に適切な修繕を行い、計画修繕とは別に予備費を確保し事業終了前に予備費を修繕に充てる等、事業期間終了後の修繕費を極力抑える提案であった点が高く評価できる。</p> <p>② 突発的な修繕の発生時には 24 時間コールセンターが対応できる体制とする提案であった点が評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 維持管理責任者及び担当者は市内在住者とすることで、突発的な修繕の発生時も 24 時間体制で対応できる提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 突発的な修繕の発生時には一次対応として、設備員を2名体制で配置し、24時間コールセンターが対応できる体制とする提案であった点が評価できる。</p>
エ. 環境への配慮	<p>(7852)</p> <p>① BEMS を活用しエネルギー使用量の可視化だけでなく、設備機器の運転管理を行う提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① エネルギー使用量の可視化やエネルギー管理のモニタリングを行う提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① エネルギー使用量の可視化やデマンドコントロールを行う提案であった点が評価できる。</p>

(4) 運營業務に関する提案 (40 点)

評価の視点	講 評
ア. 実施体制	<p>(7852)</p> <p>① 庁舎コンシェルジュ、観光コンシェルジュ、企画運営スタッフ、運営スタッフ、飲食スタッフ、宿泊スタッフを配置し運營業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 運營業務責任者、観光振興・展望・コンベンションの観光施設の館長、駐車・駐輪の業務リーダー、宿泊施設の支配人・副支配人を配置し、運營業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 庁舎総合案内業務、閉庁時受付業務、展望施設の運營業務、駐</p>

評価の視点	講 評
	<p>車場・駐輪場の運營業務、宿泊施設の運營業務を行う担当者及び観光コンシェルジュを配置し、運營業務を実施する上で十分な実施体制を構築する提案であった点が評価できる。</p>
<p>イ. 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務</p>	<p>(7852)</p> <p>① マニュアル作成やマナー研修及び利用者ヒアリング等を実施し接遇の向上を図る提案であった点が評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① マニュアル作成や業務リーダーによる OJT の実施及び覆面調査を実施することで接遇の向上を図る提案であった点が評価できる。</p> <p>② ユニバーサルデザインに配慮した庁舎案内図の作成等様々な具体的なサービスを示した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① マニュアル作成やマナー研修等を実施し接遇の向上を図る提案であった点が評価できる。</p>
<p>ウ. 宿泊施設の運營業務</p>	<p>(7852)</p> <p>① 国内観光、国内ビジネス、インバウンド観光の3分野にそれぞれ異なる販売促進を図り需要変動に対応する運営計画であった点が高く評価できる。</p> <p>② 独自の市場調査結果に基づいた収支計画を行い、開業後の安定経営に向けた具体的な方針を示した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 「和」を重視し、国内利用者だけでなく海外からの観光客にも日本文化を味わえる計画とし、特徴ある宿泊施設の運営に配慮した運営計画であった点が高く評価できる。</p> <p>② 客室から直接観光コンシェルジュに問い合わせができる直通ダイアルの整備等、宿泊客の観光ニーズに対応する計画であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 海外や国内の若い家族やシニア世代等さまざまなニーズに対応可能な宿泊施設タイプを計画し、利用者のニーズに配慮した宿泊施設の運営計画であった点が高く評価できる。</p>
<p>エ. 飲食物販等施設の運營業務</p>	<p>(7852)</p> <p>① 飲食物販等施設の具体的な入居テナントからの関心表明を提示するなど実現性の高い提案であった点が高く評価できる。</p> <p>② 飲食店の地元食材を活用した多様なメニューの提案やオープンキッチンによる賑わい感の創出など具体的な提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 飲食物販等施設の具体的な入居テナントからの関心表明を提示するなど実現性の高い提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 飲食物販等施設の具体的なテナント候補を幅広く検討する提案であった点が評価できる。</p>

評価の視点	講 評
オ. コンベンション施設・展望施設の運営業務	<p>(7852)</p> <p>① コンベンションの利用向上のために、地元百貨店や大学との連携を図る提案があった点が評価できる。</p> <p>② 展望施設に隣接してサテライトの観光振興施設を設け観光ボランティアを配することで、展望施設利用者が新たな観光資源に触れ学習する仕組みを構築した提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 地元企業のケータリングサービスでの連携を図る等、地域と連携したコンベンションの利活用の提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① コンベンション利用とあわせた宿泊施設利用の向上を図る提案であった点が評価できる。</p>
カ. 観光振興支援業務	<p>(7852)</p> <p>① 檀原市観光協会、地元商店街、NPO、観光ボランティアや市民団体等との連携について積極的な提案であった点が評価できる。</p> <p>② 海外のエージェントと連携し海外からの観光客を段階的に誘致する具体的な提案であった点が高く評価できる。</p> <p>③ 継続的な観光振興を図るために、市、檀原市観光協会と観光定例会議を実施する提案であった点が高く評価できる。</p> <p>(7853)</p> <p>① 観光コンシェルジュを常時2名体制で配置する計画であった点が評価できる。</p> <p>② 地元の各団体との連携を図るために、観光まちづくり活動の拠点となるプラットフォームとして協議会の立ち上げを検討する提案であった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 檀原市観光協会、地元商店街、NPO、観光ボランティアや市民団体等と、地元商店街や市民団体等と定期連絡会を開催する等具体的な取り組みの提案であった点が評価できる。</p>

(5) 宿泊施設の賃料に関する提案 (8点)

優先交渉権者選定基準に示された計算式に基づいて宿泊施設賃料に関する提案の点数を算出した。

(6) 提案の実現可能性 (3点)

評価の視点	講 評
提案の実現可能性	<p>(7852)</p> <p>① 20年間の事業期間中及び事業期間終了後において発生する施設利用形態の変更を考慮し、可変性を持たせた施設整備計画とし、修繕予備費の確保や宿泊施設運営企業のバックアップサービスの確保や宿泊施設の用途変更への配慮等状況に応じて計画を変更する余地を残した提案であり、施設整備業務、維持管理業</p>

評価の視点	講 評
	<p>務、運營業務のすべてにおいて具体的な提案がなされ実現可能性が高い提案であった。</p> <p>(7853)</p> <p>① 和をテーマに国内外の観光客に配慮した宿泊施設の運営を行う提案や、庁舎の総合案内と閉庁時受付業務について具体的な提案があり、観光施設として誘客を促し、庁舎を利用する市民サービスの向上を図る運營業務の提案があった点が評価できる。</p> <p>(7867)</p> <p>① 多様な客室タイプを可能とする宿泊施設計画や 360 度眺望可能な足湯のある展望施設の計画等があり、観光施設としてにぎわいを創出する施設整備業務の提案があった点が評価できる。</p>

6. 総評

本事業は、市の観光振興及びにぎわいの創出を図ることから、施設整備だけでなく維持管理運営期間中においても地域と協働し持続的に発展していく仕組みづくりを目的とし、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することを期待してPFI手法により実施するものである。

本事業では3グループより応募があり、それぞれの提案価格及び技術的内容が記載された提案書と、第11回及び第12回委員会において実施したヒアリング結果に基づいて公正に審査し、総合的に評価を行ったところである。

各応募者の提案内容は、観光施設の運営を含め庁舎部分を効率的・経済的に事業を実施できる計画が提案されるなど、グループの構成企業と協力企業の経験とノウハウが生かされたものとなっており、提案書の記載内容も応募者の意図が伝わる内容となっていた。

審査結果は7852の提案に対する得点が7853及び7867の提案に対する得点を31点上回る結果であり、性能点・価格点ともに7852が優位であったことを高く評価したい。また、7867と7853は0.06点という僅差であり7853の提案においても次点優秀提案者に比肩する優れた提案であったと評価される。

優秀提案者は優先交渉権者として、市と事業契約を締結して事業を実施する際には、市並びに各関係機関と十分に協議を行い、自らが提案した事項を確実に履行することはもちろん、地域住民等に配慮し、橿原市の観光振興及びまちづくり、中南和地域の活性化を協働で進めることを強く望むものである。

また、選定された7852グループには、以下の点の要望事項の実現に向けた具体的な検討を今後期待する。

- ・ 展望施設において、宮跡から都城（桜井・雄略天皇・三輪山～飛鳥～難波宮～藤原京～平城京）へと至る日本の歩みがわかる大型の模型を展示し、映像、アナウンス等により、物語性をもった歴史学習のできる施設とすること。
- ・ 映像については、宿泊室においてもTV放映すること。
- ・ 3方向の展望となっているが、北側の眺望についてスクリーンに映し出すなどの工夫により確保すること。
- ・ 観光コンシェルジュの宿泊者に対する利便性を向上すること。
- ・ 宿泊施設のネーミングについて検討すること。
- ・ 観光振興について橿原市もアイデアを出す等、積極的に観光施策を講じること。
- ・ 閉庁時の市民対応について警備員対応となるが、サービス低下とにならないようにすること。
- ・ 建物の緑化を積極的に行うこと。