

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏
複合施設整備事業

審査講評

令和4年1月17日

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏
複合施設整備事業事業者審査委員会

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業事業者審査委員会は、(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業（以下「本事業」という。）に関して、(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業事業者選定基準書（以下「事業者選定基準書」という。）に基づき、提案内容の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和4年1月17日

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業事業者審査委員会

委員長	柳澤 要
副委員長	池澤 龍三
委員	足立 慎一郎
委員	杉山 甚一
委員	小林 正博

目 次

1. 審査委員会の構成.....	1
1.1. 審査委員会の設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査の概要.....	2
2.1. 審査の方法.....	2
2.2. 審査の手順.....	3
2.3. 募集等の経緯.....	4
2.4. 審査委員会の開催.....	5
3. 審査結果.....	6
3.1. 資格審査.....	6
3.2. 提案審査.....	6
4. 審査講評.....	10
4.1. 提案内容の審査に関する講評.....	10
4.2. 総評.....	12

1. 審査委員会の構成

1.1. 審査委員会の設置目的

印西市（以下「市」という。）は、最優秀提案者及び次点の選定において、応募者の提案を厳正かつ公正に審査し、評価するため、知識経験者等で構成される（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。

1.2. 審査体制

審査委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 審査委員会の委員一覧（敬称略）

役割	氏名	所属等
委員長	柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
副委員長	池澤 龍三	一般財団法人建築保全センター 保全技術研究所 第三研究部 次長
委員	足立 慎一郎	【現職】 株式会社民間資金等活用事業推進機構 代表取締役社長 【事業者選定時】 株式会社日本政策投資銀行 設備投資研究所 上席主任研究員
委員	杉山 甚一	印西市副市長
委員	小林 正博	印西市企画財政部長

2. 審査の概要

2.1. 審査の方法

最優秀提案者及び次点を選定するための審査方法は、応募者の参加資格要件に関する「資格審査」と、応募者からの提案内容に関する「提案審査」による２段階で実施した。

「資格審査」は、参加表明書及び参加資格確認申請書を提出した応募者の参加資格要件の適格性を審査するために行い、その結果については、以降の「提案審査」には持ち越さないこととした。

「提案審査」は、「資格審査」を通過した応募者から提出された提案書を対象とし、基礎審査を経て適格とされた提案について、定性評価点及び価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとした。

なお、総合評価点が 60%未満の場合、当該応募者は失格とすることとした。

総合評価点	=	定性評価点	+	価格評価点
-------	---	-------	---	-------

総合評価点は「200 点」とし、定性評価点及び価格評価点の配点は以下のとおりとした。

表 2 総合評価点の配点

提案審査内容	配点
< 定性評価点 > 提案内容の審査	150 点
< 価格評価点 > 提案価格の審査	50 点

2.2. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

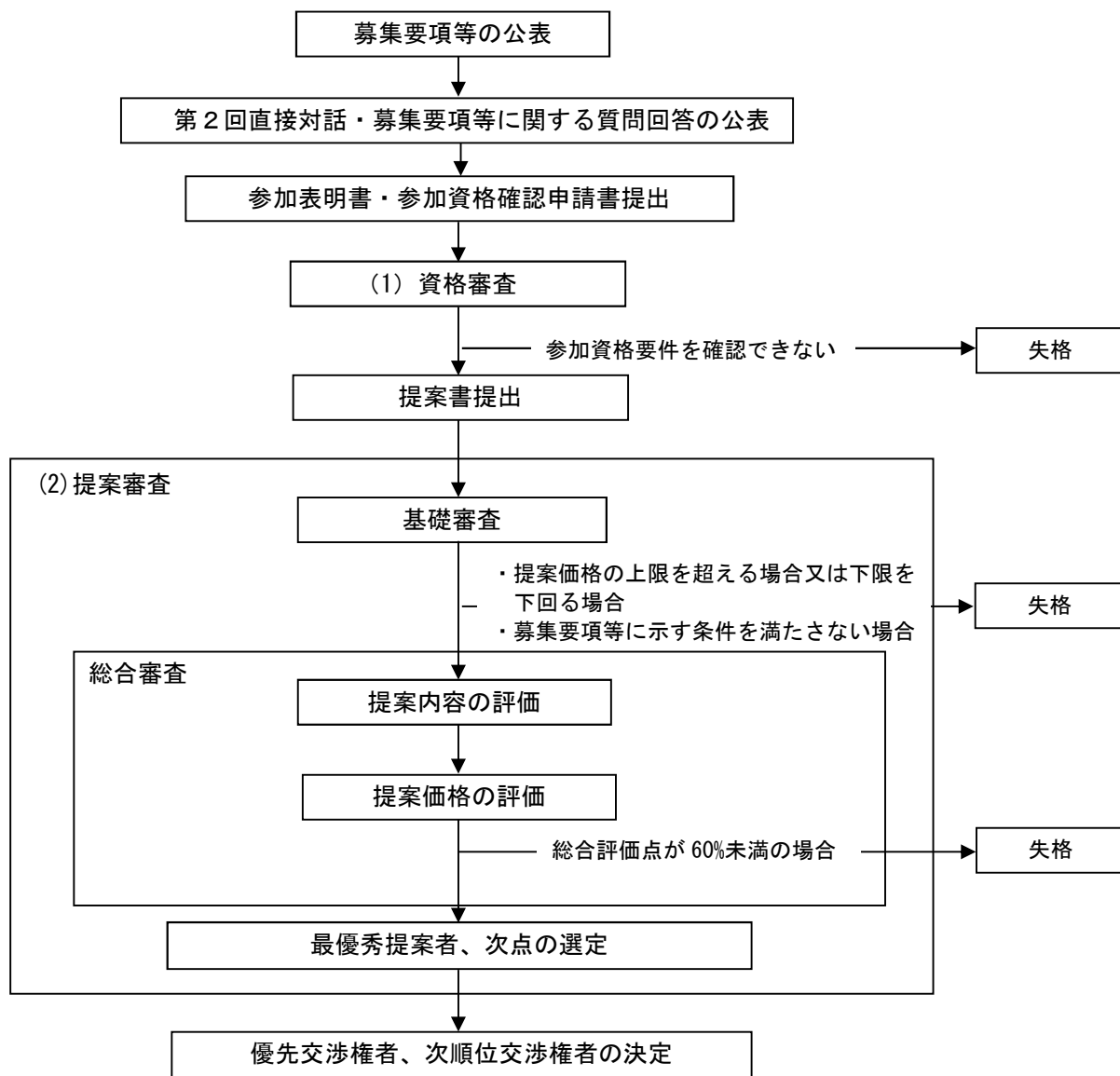


図 1 審査の手順

2.3. 募集等の経緯

事業者募集等の経緯は、以下のとおりである。

表 3 事業者募集等の経緯

日程	項目
令和 3 年 4 月 9 日（金）	実施方針及び要求水準書（案）等の公表
令和 3 年 4 月 23 日（金）	現地説明会
令和 3 年 4 月 26 日（月）～28 日（水）	第 1 回直接対話
令和 3 年 4 月 30 日（金）～5 月 11 日（火）	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付
令和 3 年 5 月 31 日（月）	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び回答の公表
令和 3 年 7 月 5 日（月）	募集要項等の公表
令和 3 年 7 月 29 日（木）～30 日（金）	第 2 回直接対話
令和 3 年 8 月 2 日（月）～6 日（金）	募集要項等に関する質問（第 1 回）の受付
令和 3 年 9 月 6 日（月）	募集要項等に関する質問及び回答（第 1 回）の公表
令和 3 年 9 月 10 日（金）	募集要項等修正版の公表
令和 3 年 9 月 13 日（月）～17 日（金）	募集要項等に関する質問（第 2 回）の受付
令和 3 年 9 月 27 日（月）～10 月 1 日（金）	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付
令和 3 年 10 月 11 日（月）	募集要項等に関する質問及び回答（第 2 回）の公表
令和 3 年 10 月 12 日（火）	募集要項等再修正版の公表
令和 3 年 10 月 18 日（月）	参加資格確認結果の通知
令和 3 年 10 月 26 日（火）～11 月 1 日（月）	提案書の受付
令和 3 年 12 月 16 日（木）	最優秀提案者及び次点の選定
令和 3 年 12 月 17 日（金）	優先交渉権者及び次順位優先交渉権者の決定

2.4. 審査委員会の開催

審査委員会の開催日及び主な議事は、以下のとおりである。

表 4 審査委員会の開催経過

回数	開催日	主な議事
第 1 回	令和 3 年 3 月 30 日 (火)	・ 実施方針 (案) について ・ 要求水準書 (案) について
第 2 回	令和 3 年 6 月 17 日 (木)	・ 募集要項 (案) について ・ 要求水準書 (案) について ・ 事業者選定基準書 (案) について
第 3 回	令和 3 年 11 月 25 日 (木)	・ 提案審査の審査方法について ・ 応募者の提案内容について ・ 第 4 回事業者審査委員会の進め方について
第 4 回	令和 3 年 12 月 16 日 (木)	・ 事業者プレゼンテーションについて ・ 最優秀提案者及び次点の選定について ・ 審査講評 (案) について

3. 審査結果

3.1. 資格審査

資格審査において、2 グループから参加表明書及び参加資格確認申請書の提出があり、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備について審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認した。

表 5 応募者一覧

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">● 清水建設グループ● ユニ・アジアグループ |
|---|

3.2. 提案審査

(1) 基礎審査

市は、2 グループの提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認し、審査委員会に報告した。

1) 提案金額の確認

両グループとも、PFI 事業のサービス対価の予定価格の総額が上限価格以下、駐車場賃料の総額が上限価格以下、民間施設等に係る貸付料単価及び地代単価が下限価格以上で提案していることを確認した。

2) 募集要項等の条件の確認（要求水準書への整合）

両グループとも、特定事業（公共施設等の設計及び建設に関する業務、総括管理業務、公共施設等の維持管理業務並びに公共施設の運営業務）及び付帯事業（民間施設事業に関する業務及び駐車場事業に関する業務）の提案内容が、募集要項等に示す基本的な条件（要求水準等）を満たしていることを確認した。

(2) 提案内容の審査

審査委員会は、事業者選定基準書に基づき、提案内容の審査を行った。

提案内容の審査の採点基準は、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 位まで算出した。

表 6 提案内容の審査における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.80
C	提案内容が普通である	配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.40
E	提案内容が劣っている	配点×0.20

提案内容の審査結果は、以下のとおりである。

表 7 提案内容の審査結果

項目		配点	清水建設 グループ	ユニ・アジア グループ
1) 事業計画に 関する事項 (35 点)	1 事業コンセプト	4	3.04	2.40
	2 事業実施体制	4	3.36	2.56
	3 事業の安定性・リスク管理	8	7.04	4.80
	4 事業対象地の土地利用計画	15	12.60	9.60
	5 地域経済への配慮	4	2.56	2.40
	小計	35	28.60	21.76
2) 設計・建設 に関する事項 (55 点)	1 業務の基本的な考え方、各業務の実施体制	8	6.40	4.80
	2 新施設の整備計画、各諸室の配置計画、動線計画、デザイン	17	14.96	10.20
	3 省エネ、ユニバーサルデザイン、防災・防犯への配慮等	15	10.80	10.80
	4 施工計画、設計・建設業務計画	15	10.80	9.60
	小計	55	42.96	35.40
3) 総括管理 業務、維持管 理業務、運営 業務に関する 事項 (30 点)	1 業務の基本的考え方、各業務の実施体制	10	7.60	5.60
	2 保守・点検業務、修繕・更新業務	8	5.44	4.80
	3 芸術ホール等における事業実施業務（要求水準書「V 2.1 (1)」に関する業務）	7	4.76	5.04
	4 貸館機能運営、図書の貸出窓口、総合窓口案内業務（要求水準書「V 2.1 (2) ～ (4)」に関する業務）	5	4.00	2.80
	小計	30	21.80	18.24
4) 付帯事業に 関する事項 (30 点)	1 民間施設の運営	15	12.60	9.00
	2 駐車場の運営	15	12.00	7.80
	小計	30	24.60	16.80
定性評価点 合計		150	117.96	92.20

(3) 提案価格の審査

提案価格の審査に当たっては、「サービス対価・駐車場賃料（支出）－地代総額（収入）」を提案評価額とし、事業者選定基準書に基づき、以下の方法で価格評価点を算出した。

表 8 価格評価点の算定式

価格評価点＝50 点－（当該提案評価額－最低提案評価額）／基準価格
※地代総額は、応募者が提案する貸付面積・事業期間の地代の総額とする。 ※金額は、全て税抜、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。 ※「当該提案評価額」とは、各応募者の提案価格に基づき算定した提案評価額をいう。 ※「最低提案評価額」とは、各応募者の提案価格に基づき算定した提案評価額のうち、最も低い提案評価額をいう。 ※「基準価格」は 1 億円とする。

提案価格の審査結果は、以下のとおりである。

表 9 提案価格の審査結果

項目	清水建設グループ	ユニ・アジアグループ
サービス対価：①	7,811,981,525 円	7,766,809,589 円
駐車場賃料：②	544,545,453 円	525,722,400 円
地代総額：③	104,336,107 円	104,853,228 円
提案評価額：①＋②－③	8,252,190,871 円	8,187,678,761 円
価格評価点	49.35 点	50.00 点
備考		最低提案評価額

(4) 総合審査並びに最優秀提案者及び次点の選定

総合審査の結果は、以下のとおりである。

表 10 総合審査結果

項目	清水建設グループ	ユニ・アジアグループ
定性評価点	117.96 点	92.20 点
価格評価点	49.35 点	50.00 点
総合評価点	167.31 点	142.20 点
備考	1 位	2 位
	最優秀提案者	次点

総合審査の結果により、審査委員会は、「清水建設グループ」を「最優秀提案者」、「ユニ・アジアグループ」を「次点」として選定した。

4. 審査講評

4.1. 提案内容の審査に関する講評

各応募者の提案内容の審査に関する講評は、以下のとおりである。

1) 事業計画に関する事項

審査講評
● 「事業コンセプト」について、両グループともに、「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画」に示す施設コンセプト及び基本方針を十分に理解した提案であった。特に、清水建設グループは、他の提案と一貫性かつ独自性のある内容であった。 ● 「事業実施体制」について、清水建設グループは、PPP/PFI 事業の実績が豊富な企業により構成されており、市との連携や特定事業と付帯事業の連携に配慮した提案であった。ユニ・アジアグループは、PPP/PFI 事業の実績を有する企業により実施体制が構築されているが、市との連絡体制に係る組織の提案は一般的であった。 ● 「事業の安定性・リスク管理」について、清水建設グループは、リスク項目の詳細な抽出及びこれに対する手厚い付保を行い、リスク負担者も明確にした提案であった。ユニ・アジアグループは、リスク項目の抽出やリスク負担者の提案に関して、具体的ではない部分があった。 ● 「事業対象地の土地利用計画」について、両グループともに、新施設と民間施設を分棟とする提案であった。清水建設グループは、新施設、民間施設及び北総花の丘公園が連携可能な土地利用計画としており、歩車分離を明確にした提案であった。ユニ・アジアグループは、新施設及び民間施設と北総花の丘公園との連携が限定的な提案であった。 ● 「地域経済への配慮」について、両グループともに、地域経済に配慮した提案であった。

2) 設計・建設に関する事項

審査講評
● 「業務の基本的な考え方、各業務の実施体制」について、両グループともに、設計・建設業務を進める上での実施体制が明確な提案であった。特に、清水建設グループは、業務段階毎の責任者の明確化や各種定例会の開催等、市との連絡・連携体制が具体的な提案であった。 ● 「新施設の整備計画、各諸室の配置計画、動線計画、デザイン」について、清水建設グループは、芸術ホールを1階に配置した上で、北総花の丘公園との連携や災害時等を想定した提案としており、維持管理・運営段階を踏まえた具体的な提案であった。ユニ・アジアグループは、芸術ホールを3階に配置した上で、シンプルな施設計画とし、機能ごとのゾーニングを意識した提案であった。 ● 「省エネ、ユニバーサルデザイン、防災・防犯への配慮等」について、両グループともに、省エネやバリアフリー等に配慮した提案であった。 ● 「施工計画、設計・建設業務計画」について、両グループともに、工事期間中の安全確保や周辺環境に配慮した提案であった。清水建設グループは、工事の各段階に

応じた適切な仮設計画を提案しているが、立体駐車場の利用が開始されるまでの間において、利用者の駐車場の確保が懸念される提案であった。ユニ・アジアグループは、立体駐車場の利用が開始されるまでの間において、一定規模の駐車場を確保する提案としているが、全体の工事スケジュールが非常にタイトに計画されており、想定外の事態への対応など十分な施工期間が確保されているか懸念される提案であった。

3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項

審査講評
● 「業務の基本的考え方、各業務の実施体制」について、両グループともに、利用者へのサービスの質の向上が期待できる提案であった。特に、清水建設グループは、AI技術の活用等、最新技術の活用を図る提案であった。 ● 「保守・点検業務、修繕・更新業務」について、両グループともに、ライフサイクルコストの抑制や長期的な長期修繕計画等の提案が適切であった。特に、清水建設グループは、1号館の改修段階での主要機器の更新により、ライフサイクルコストを抑制する提案であった。 ● 「芸術ホール等における事業実施業務（要求水準書「V 2.1 (1)」に関する業務）」について、清水建設グループは、カフェ事業の実施等、具体的な提案はみられたが、新施設の1階に配置した芸術ホールを積極的に活用する主催事業や自主事業の提案が乏しかった。ユニ・アジアグループは、「まちづくりの担い手」を育てるイベントの開催や、多様な団体等と連携した事業の実施等、芸術ホールの積極的な活用が期待できる提案であった。 ● 「貸館機能運営、図書の貸出窓口、総合窓口案内業務（要求水準書「V 2.1 (2) ～ (4)」に関する業務）」について、両グループともに、利用者へのサービスの質の向上が期待できる提案であった。特に、清水建設グループは、デジタルサイネージやAI技術の活用等、最新技術の活用を図る提案であった。

4) 付帯事業に関する事項

審査講評
● 「民間施設の運営」について、清水建設グループは、民間施設として「整形外科クリニック」を提案しており、新施設と連携した事業の実施など、具体的で独自性のある提案であった。ユニ・アジアグループは、民間施設として「カフェ」と「クリニック」を提案しているが、施設の内容や新施設との連携等の提案に関して、具体的でない部分が見受けられた。 ● 「駐車場の運営」について、両グループともに、歩行者や車両の安全性に配慮した提案であった。特に、清水建設グループは、3階建て4層の立体駐車場を提案した上で、エレベーターを設置し、利用者の利便性やライフサイクルコストの抑制に配慮した施設の仕様としており、事業期間終了後の施設の取扱いにも配慮した提案であった。ユニ・アジアグループは、2階建て3層の立体駐車場を提案しているが、エレベーターの設置は予定しておらず、利用者の利便性の確保に関して懸念される提案であった。

4.2. 総評

本事業の募集に当たっては、実施方針等の公表以降、公表内容に関する質問及び回答、直接対話等、民間事業者とのコミュニケーションを重視した募集手続を行い、結果、2グループからの提案があり、競争性が十分に確保された。

両グループの提案は、「（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画」に示す施設コンセプト及び基本方針を十分に踏まえたものであり、事業対象地の土地利用計画、維持管理業務、運営業務、付帯事業等において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。

これらの提案は、募集要項をはじめ、要求水準書、事業者選定基準書、事業契約書（案）等の内容を十分に把握し、分析された成果であり、市及び審査委員会からのメッセージが十分に応募者に伝わった結果であると理解している。

審査委員会では、様々な評価の視点の中で、特に、「事業計画に関する事項」における「事業コンセプト」や「設計・建設業務に関する事項」における「新施設の整備計画、各諸室の配置計画、動線計画、デザイン」に関する議論が多く交わされた。

最優秀提案者として選定した「清水建設グループ」は、価格評価点において、2グループ中2番目であったが、定性評価点において、2グループ中最も高い得点であった。定性評価点の評価項目のうち、「事業計画に関する事項」や「付帯事業に関する事項」で高い評価を得ており、技術面や独自性において優れた提案であった。また、施設整備基本計画を踏まえた上で、具体的で一貫性のある提案としている点が評価された。

今後、最優秀提案者として選定した「清水建設グループ」には、市と事業契約を締結し、本事業を実施するに当たり、提案内容を踏まえ、市と協議の上、市の意向を十分に尊重することを要望する。また、審査委員会が評価した具体的な提案内容を確実に実行することは当然のこと、本事業をさらにより良いものとするため、今後、市と十分な協議を行い、特に、以下の点について、配慮されることを要望する。

＜最優秀提案者に対して＞

- ・ 本施設の設計に当たっては、市や千葉県（北総花の丘公園の公園管理者等）、道路管理者、交通管理者等の各主体の意見を踏まえた計画とすること。
- ・ 工事期間中の安全確保を図ること。また、想定されるリスクは早期に抽出し、市と協議の上、対応を検討すること。
- ・ 工事期間中の利用者駐車場の確保について、今後、検討すること。
- ・ 芸術ホールの積極的な活用を図ること。
- ・ 主催事業及び自主事業の実施に当たっては、地域の多様な団体等と連携の上、地域性に即した事業も盛り込み企画・検討の上、実施すること。

また、「次点」として選定した「ユニ・アジアグループ」に対して審査委員会から要望する事項は、以下のとおりである。

<次点に対して>

- ・ 本施設の設計に当たっては、市や千葉県（北総花の丘公園の公園管理者等）、道路管理者、交通管理者等の各主体の意見を踏まえた計画とすること。
- ・ 各工事の施工に当たり、十分な施工期間を確保した計画とすること。
- ・ 歩車分離等、利用者の安全確保に配慮した土地利用計画を検討すること。
- ・ 事業実施に当たってのリスクを詳細に抽出の上、リスク負担者を明確にすること。
- ・ 民間施設の内容について、市と協議の上、明確にすること。