

栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業
審査講評

令和6年3月

栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業
技術審査委員会

目 次

1. 技術審査委員会.....	1
1.1. 設置目的.....	1
1.2. 委員会の構成.....	1
2. 審査方法.....	2
2.1. 審査の流れ.....	2
2.2. 選定の経緯.....	2
3. 審査結果.....	3
3.1. 資格審査.....	3
3.2. 一次審査.....	3
3.3. 二次審査.....	3
4. 総評.....	7
4.1. 提案内容に対する講評.....	7
4.2. 総評.....	9
4.3. 付帯事項等.....	10

1. 技術審査委員会

1.1. 設置目的

栃木県市町村総合事務組合（以下「組合」という。）では、栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、事業者選定プロポーザル事業参加者について総合評価点（実績の評価点、技術評価項目の評価点及び提案価格の評価点を合計したものをいう。）の最も高いものを優先交渉候補者として選定するための方法や評価項目の設定、ならびに本事業参加者による技術提案を評価することを目的として、有識者（「有識経験者」又は「有識者及び学識経験者」）による「栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業技術審査委員会（以下「技術審査委員会」という。）」を設置した。

1.2. 委員会の構成

技術審査委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 技術審査委員会 委員名簿

委員	備考
小崎 正浩	栃木県町村会会長町副町長(茂木町副町長)
島 裕	帝京大学 経済学部地域経済学科教授
東 智徳	栃木県市長会会長市副市長(宇都宮市副市長)
三橋 伸夫	宇都宮大学 名誉教授
渡邊 美樹	足利大学 工学部創生工学科教授

(敬称略、五十音順)

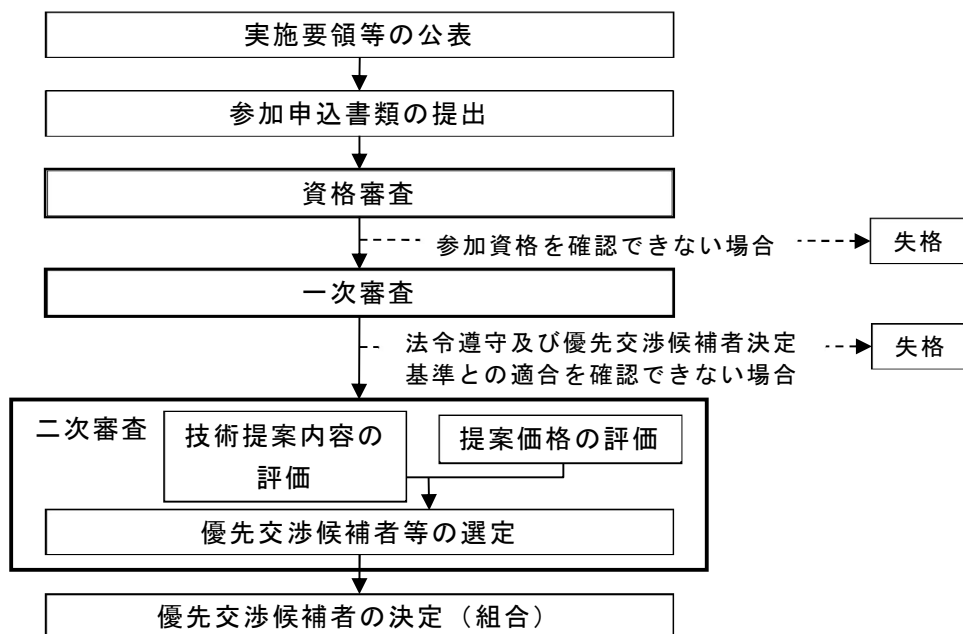
2. 審査方法

2.1. 審査の流れ

本事業の事業者公募による優先交渉候補者の選定にあたり、以下の流れで審査を行った。

- ・資格審査：本事業募集要項に示す参加者の参加資格要件を満たしているかを審査した。
- ・一次審査：資格審査を通過した提案について、本事業募集要項及び要求水準に照らし、事業遂行能力、基礎的事項の確認により適切なものであることを審査した。
- ・二次審査：一次審査を通過した提案について、優先交渉候補者決定基準に基づき、技術審査委員会においてヒアリングを実施し、優先交渉候補者を選定した。

図 1 選定の流れ



2.2. 選定の経緯

優先交渉候補者の選定までの経緯は、以下のとおりである。

表 2 優先交渉候補者の選定までの経緯

項目	日程
第1回技術審査委員会 評価項目等の確認	令和5年10月4日(水)
事業者選定プロポーザル実施要領等の公告	令和5年11月13日(月)
参加資格の質問書の受付	令和5年11月17日(金)まで
参加資格の質問書に対する回答	令和5年11月21日(火)
参加申込の提出	令和5年11月15日(水)～27日(月)
参加資格審査結果の通知	令和5年11月29日(水)
技術提案書等の質問書の受付	令和5年11月22日(水)～12月1日(金)
技術提案書等の質問書に対する回答	令和5年12月11日(月)
技術提案の提出	参加資格確認通知の受領日～ 令和6年2月2日(月)
第2回技術審査委員会 一次審査結果の確認	令和6年2月14日(火)～19日(月)
第3回技術審査委員会 二次審査の実施	令和6年2月27日(火)

3. 審査結果

3.1. 資格審査

1) 審査方法

提出された全ての参加申込書類等について参加資格の有無を確認する。

2) 審査結果

参加申込の提出のあった2者について、参加資格を満たしていることが確認された。その後、技術提案提出前に1者の辞退届提出があった。

3.2. 一次審査

1) 審査方法

資格審査を通過した技術提案について、以下の点について審査した。

① 法令遵守に関する審査

参加事業者の技術提案等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査する。

② 募集要項及び要求水準に照らし適切なものであることの審査

技術提案が募集要項及び要求水準に照らし、適切なものであることを審査する。審査の内容は以下のとおりである。

- ・参加事業者の技術提案が、募集要項及び要求水準で示した条件と適合していること。
- ・記載すべき事項が示されていること。
- ・提出された資料により事業参加者の会社運営が健全で、認定期間中の建設・運営の確実性が客観的に見込めること。

2) 審査結果

参加事業者の技術提案について、上記の審査基準を満たしていることが確認された。

3.3. 二次審査

1) 審査方法

一次審査を通過した技術提案について、応募事業者の実績、配置技術者の資格及び実績等の確認。更に、提案事業の技術評価を評価項目に基づき、技術審査委員会においてヒアリングを実施し、評価の基準に沿って評価を行った。

2) 審査結果

(1) 技術提案内容の評価

提案内容の評価結果は、次表のとおりである。各技術審査委員の採点の平均を算出し、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 3 技術提案内容の評価結果

評価の基準		配点	応募者 A
項目			
実績評価		18.0	17.0
事業者の実績		4.0	4.0
	新会館と同規模の建物の設計又は施工の実績	2.0	最大 4.0
	ZEB の認証取得した施設の設計又は施工実績	2.0	
技術者の実績		6.0	5.0
	統括管理技術者（業務実績）	2.0	最大 6.0
	管理技術者（業務実績）	1.5	
	管理技術者（業務実績）	1.5	
	主任技術者（配置）	1.0	
地域貢献（県内事業者の参画）		3.0	3.0
	県内事業者が単独又は代表法人	3.0	1.0
	県内事業者が構成員として参画	2.0	～
	県内事業者が協力会社として参画	1.0	3.0
本事業への貢献		5.0	5.0
	サウンディング調査への参画	5.0	5.0
技術評価		60.0	23.32
1.事業実施方針		11.0	4.28
	(1)事業遂行に向けた基本方針・実施方針	4.0	1.60
	(2)業務工程計画	4.0	1.60
	(3)地域経済への配慮	3.0	1.08
2.全体施設計画		9.0	4.12
	(1)全体配置計画	5.0	2.20
	(2)施工計画	4.0	1.92
3.技術提案（会館施設の建設）		21.0	7.00
	(1)施設計画	5.0	1.40
	(2)諸室計画	4.0	1.44
	(3)外構計画・駐車場計画	4.0	1.12
	(4)設備計画	4.0	1.76
	(5)建設コストの抑制・環境配慮	4.0	1.28
4.技術提案（民間施設の建設・運営）		16.0	6.60
	(1)施設計画	5.0	2.20
	(2)運営計画	6.0	2.40
	(3)継続的な運営に向けた計画	5.0	2.20
5.プレゼンテーション及び質疑応答		3.0	1.32
	(1)提案事業の熟慮	3.0	1.32
合計		78.0	40.32

(2) 提案価格の評価

提案価格の評価結果は、以下のとおりである。点数化に際し、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 4 提案価格の評価方法

項目		評価の視点	配点
1	仮称 新会館整備事業費に関する 提案価格 (上限価格 2,300,000 千円)	配点 × (応募者中の最低提案価格) / (当該応募者の提案価格)	12
2	民間施設土地賃借料に関する 提案価格	$\text{配点} \times \left[\frac{n}{\sum_{k=1}^n \frac{(\text{応募者中の最高提案価格})}{((1 + \text{割引率})^{(k-1)})}} \right]$ $\div \left[\frac{n}{\sum_{k=1}^n \frac{(\text{当該応募者の提案価格})}{((1 + \text{割引率})^{(k-1)})}} \right]$ <p>※ n : 事業提案期間年数 k : 事業提案の一年毎の年次 割引率 : 提案事業期間(30年、50年)に応じた、将来のキャッシュフローを現在価値に割り引く時のリスクプレミアム※2</p> <p>※2 リスクプレミアム:提案事業種による建物の減価償却期間等に配慮し想定した割引率。国が示す長期国債レートや現状公共事業等の評価に用いられている割引率、外部鑑定機関からの参考情報などから総合的に判断し、事業系(30年)2.6%、住居系(50年)4.2%とする。</p>	10
小計			22

表 5 提案価格の評価結果

項目		応募者 A
1	仮称 新会館整備事業費に関する 提案価格	2,299,000,000 円
	配点 (12 点)	12.00
2	民間施設土地賃借料に関する 提案価格 (円/年)	5,420,000 円
	配点 (10 点)	10.00
合計		22.00

(3) 二次審査結果

二次審査結果は、以下のとおりである。

表 6 二次審査結果

項目	配点	応募者 A	応募者 B
配置技術者及び実績評価事項	18	17.00 (94.4%)	/
技術提案内容に関する事項	60	23.32 (38.9%)	
提案価格に関する事項	22	22.00 (100.0%)	
合計	100	62.32 (62.3%)	※ 技術提案提出前に 参加辞退
二次審査結果		優先交渉候補者	_____

※ () 内は、配点に対する得点率を示す。

二次審査の結果、応募者 A を優先交渉候補者として選定した。

優先交渉候補者の構成は、代表法人のほか構成法人 2 社、協力法人 3 社である。

4. 総評

4.1. 提案内容に対する講評

各応募者の技術提案内容に対する講評は、以下のとおりである。

1) 事業実施方針に関する事項

	評価事項等
応募者 A	<p>【事業遂行に向けた基本方針・実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none">・事業コンセプトについては、宇都宮市が目指す「立地適正化計画」や「景観条例」などに配慮した会館施設と民間施設が配置され、気候変動や周辺環境へも配慮した提案となっており、会館の公的施設としての立ち寄りなどは配慮されていた。しかしながら、民間施設の実施体制において事業継続能力に脆弱さが窺え、対応策を講じる必要性を含めた評価となった。 <p>【業務工程計画】</p> <ul style="list-style-type: none">・事業スケジュールについては、組合が求めた会館施設令和8年3月完成について言及されているものの、具体的な建築生産計画（施工計画）が明示されていないため、今後は組合の指示に基づき調整するとの質疑応答を踏まえての評価とした。・事業リスクについても、リスク発生時の対応に対する検討がなされている点を評価した。 <p>【地域経済への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none">・建物主要部材などに県産出材を使用する提案や、会館施設や民間施設の建設工事における工種別の地域法人を活用する提案がなされていた。

2) 全体施設計画に関する事項

	評価事項等
応募者 A	<p>【全体配置計画】</p> <ul style="list-style-type: none">・栃木県市町村総合事務組合所有地全体における新自治会館と民間2施設の配置は、土地の形状的にやむを得ない配置と評価した。会館施設として、近隣周辺の住環境の配慮や、施設毎の利用者動線の安全性、北側市道が狭隘なため自主的なセットバック提案により周辺交通環境の改善策の創出も図られていた。しかし、会館施設と民間施設(コンビニ)は、南側市道からの視認において、建物が重なり通りからの視認性が欠ける配置となっていた。・県内のシンボリックな樹木の植樹提案や、憩い空間へのかまどベンチの採用、更に非常時用のマンホールトイレの提案があった。・敷地全体での憩いや潤いに寄与する公開空地と会館施設の緑化計画や非常時の緊急車両の乗入れ等においては、若干課題が残った。特に緑化率においては、宇都宮市が目指す「緑の基本計画」推進の中で中心市街地の現状緑視率を下回らないものとするとの質疑応答を踏まえた評価とした。 <p>【施工計画】</p> <ul style="list-style-type: none">・構成法人及び協力事業者の役割分担と DB 方式発注のメリットを活用し、設計期間中から施工手続きを行うなど工程計画の短縮が図られている事を評価した。

3) 技術提案（会館施設の建設）に関する事項

	評価事項等
応募者 A	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮した ZEB Ready 認証取得に向け高気密な諸室計画と太陽光発電によるエネルギーの創出が提案されていた。 ・エントランスホールに県産出材である大谷石の壁面への活用や、正面玄関ピロティの提案など、会館建物の顔となる要所への配慮がされていた。しかしながら、エントランスホールから眺望する会館南側の緑地については、狭小で非常時緊急車両の進入が出来ない事や、民間施設の目隠しフェンスが近接している事への懸念が残った。今後の事業認定に向け代替策を講じる必要性を含めた評価とした。 <p>【諸室計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要求した必要諸室の配置や組合執務室においては、フロアの改善が容易な OA フロアやシステム天井の提案や多様な活用が図れる打合せのオープンスペース提案もされ要求は満たされていた。しかしながら、非常用階段は二方向避難が原則の中での近接された階段の配置や会議室・研修室への動線の狭小や各階執務室における通路側に窓が無い事。更にエントランスホールの内壁など施設全体での閉塞感が強い事から、避難歩行距離の確保や各階の廊下への採光、エントランスホールの内壁改善など建物全体での開放性や安全性を向上させる施設の改善策を講じる必要性を含めた評価とした。 <p>【外構計画・駐車場計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外構部においては、駐車場などの構内は安全と円滑な移動に配慮した駐車場設置基準を上回るゆとりある構内路の提案であったが、緑の創出が若干少ないことや、周辺道路に合わせた勾配のままの敷地整備とされているため、構内駐車場の平坦性や公共施設としての緑地面積の確保の改善策を講じる必要性を含めた評価とした。 ・会館の外壁などは、宇都宮市「景観条例」の色彩基準を満たしながら、県公館などの官庁エリアに適した色彩の提案となっていた。しかしながら色彩が単調なため、今後の実施設計において工夫されることを期待する評価となった。 <p>【設備計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の会館の維持管理を見据え、屋上への設備機器の集約を図り、メンテナンスのしやすさなどが提案された。また、周辺からの視認性に配慮した目隠しフェンスの設置も提案されていた。 <p>【建設コストの抑制・環境配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設イニシャルコストは積極的に抑制に努めることと、高品質部材や耐久性の高い部材の使用により、ランニングコストの低減を図ると提案されている。しかしながらその費用対効果の具体的説明がされなかったが、今後、詳細な設計のなかで効果指標を示すとの質疑応答を踏まえ、組合が要求するライフサイクルコストの低減が図られるものとした評価とした。

4) 技術提案（民間施設の建設・運営）に関する事項

	評価事項等
応募者 A	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地は好立地条件から高収入世帯をターゲットとした計画の賃貸住宅であり、空室リスクの対応策として多様な間取りなどにより入居者ニーズに対応したプラン計画となっている。 ・賃貸住宅の建設計画地は、宇都宮市が示す釜川浸水エリアであり、浸水リスクを考慮した建設を提案している。 ・民間施設の賃貸住宅は ZEH 仕様、コンビニエンスストアは太陽光パネル搭載の建物とするなど、環境へ配慮した提案となっている。 ・民間施設 2 のコンビニエンスストアは、周辺に数少ない小売業店であり、提案賃貸住宅や周辺住宅からも望まれる施設と捉え評価した。ただし、南側からの視認性においては、施設の配置自体が会館施設と重複することや民間施設自体の低い緑化率は公的機関の所有地内での立地としては課題と捉える。今後の施設計画の改善に期待を含めた評価とした。 <p>【運営計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元利金返済カバー率(DSCR)が1.4以上の健全な債務状況と、既に代表法人は銀行から事前合意を取得しているとの状況のなか、建物を代表法人が所有し、管理と運営において専門事業者大手の協力事業者に一括委託することにより安定した運営がされる計画となっていた。 ・また、賃貸住宅入居者への維持管理上の対応は、24時間コールセンターを設ける提案であり、更にコンビニエンスストアは、営業を24時間体制としながら、大規模災害時の非常態勢として会社独自のBCP計画に基づきながら対応が図られることを評価した。 <p>【継続的な運営に向けた計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業の資金調達は、中長期の金利変動を想定した計画と共に、四半期ごとの銀行と会計事務所による財務モニタリングを実施し、デフォルトリスクの回避を図る提案であった。 ・更に、建物所有法人が何らかの事情でデフォルトした場合のリスク回避について、構成法人Bが責任をもって対応することが明文化されており、継続的な事業運営の体制とされていた。しかしながら、提出された提案にもデフォルトへの対応が明示されていることなどから長期にわたる代表法人の事業継続能力が脆弱に感じるため、信用補完などの措置を講じる必要性を含めた評価とした。

4.2. 総評

本事業は、栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業として、老朽化の進む自治会館建替え建設と賃貸借地契約による余剰地活用を図った民間施設整備により、街なかの潤いや憩いに寄与し、会館は誰もが安心して利用でき県内25市町が将来にわたって誇れる施設整備に向け事業者の募集を行った。

本事業には1グループからの提案があり、事業の目的や組合の方針を考慮しつつ、民間事業者ならではの事業の収支を見据えた提案となっていた。

技術審査委員会では、評価の基準に則り、各評価項目について厳正かつ公正に審査を行った。

審査の結果、応募者 A を優先交渉候補者として選定した。

当該グループは、以下の点において評価できる提案であった。しかしながら、本委員会の審議において技術評価が低い評価となったこと、二次審査の対象が 1 者となったため、提案価格の評価における価格競争評価が反映されなかった。

- 高い専門性と十分な事項を有する構成法人等による実施体制が構築されており、会館施設はデザインビルド(DB)方式整備事業の確実な建設事業の推進と民間施設は業種ごとに期間が分かれるが、事業系で 3 1 年、住居系で 5 0 年の長期間にわたって、持続的な事業遂行が期待される。
- 会館施設については、構成法人の得意とする高機密性の諸室や太陽光発電によるエネルギー創出により ZEB Ready の認証を目指し、エントランスホールには県産出材の大谷石の活用、外構の植樹には県内の代表的な樹木植栽の提案がされていた。また、今回の DB 方式を最大限に活用し、設計期間中に主要部材を一括発注することにより、建設期間の短縮が図られていた。
- 民間施設の賃貸住宅は、南側の商業地域と近接した第 2 種住居地域で閑静な住宅地である立地と市場分析により、入居者ターゲットを高収入世帯層などに絞り込み、間取りや居室のハイグレードな整備とし、更に大手協力事業者と連携し長期にわたって安定的な運営をめざした提案となっている。また、計画地の一部は、宇都宮市が示す釜川ハザードマップにおける浸水想定エリアであることから、浸水を考慮したフロアレベルの整備や、入居者からの維持管理への対応として 24 時間コールセンターの活用なども提案されていた。
- 民間施設のコンビニエンスストアは、24 時間営業による非常時などの周辺住民への安心感、更に災害非常時における流通機能の早期再構築など過去の災害の実績なども含め説明がなされていた。
- 地域経済への配慮としては、地元企業を中心としたグループ構成であり、施設整備においては、部門ごとの下請け企業法人は県内事業者の活用を図っている。また会館施設においては、装飾品としての大谷石活用の他、使用木材は県産出材を積極的に使用する具体的な取組が提案されていた。

このような提案の中、当審査委員会としては、提案説明時の質疑応答を踏まえた提案内容の改善を求めするため、次項に付帯事項を付すこととした。

4.3. 付帯事項等

今後、優先交渉候補者は、組合と基本協定を締結するための協議を行うこととなるが、組合の要求事項のみならず、提案された内容、プレゼンテーション・質疑応答等で示した内容を確実に計画に反映し、新会館が県内 25 市町関係者や県民等にとって、安心してかつ使い勝手の良い施設と受け入れられ、また栃木県自治の顔として品格を備えた誇れる会館となるよう、組合と真摯に協議を進めていただきたい。

そのため、技術審査委員会の審議において、次の課題が挙げられたことから、優先交渉候補者は、これらの事項について、組合と十分な協議を行い、対応に努めることを強く望む。

- 組合所有地整備事業として、まずは新会館を優先とした施設規模の整備計画とし、公的機関の施設に求められる緑化面積(緑化率)を確保することに努め、県庁前通りからの視認性、自治会館として品格のある景観を担保すること。また、エントランスとなる進入路は官公庁への進入路と誰もが分かる趣きとゆとりや潤いの空間を確保すること。また、公的

機関所有地に立地計画する観点や環境配慮から賃貸住宅とコンビニエンスストアの民間施設は、許される限り緑化率を高めること。

- 会館施設敷地内の駐車場は、冬季の路面凍結による転倒防止など誰もが安全に利用できるよう平坦な駐車場計画とすること。また、周辺道路への出入りによる交通環境を悪化させないよう双方向の出入りが可能な整備とすること。
- 会館施設は、県内25市町関係者の来館や誰もが利用し集える空間機能も求められることから、開放感を持ったエントランスや各階の諸室フロアと廊下、会議室・研修室前のオープンスペースも含め諸室の再配置の検討において開放感を創出すること。
- 民間施設運営における長期の継続運営について、実施体制において事業継続能力に脆弱さが窺えるため、信用補完制度など補完策を活用し、安定した継続運営に努める対応策を講じること。
- 上記事項の検討には時間を要することから、応募者Aは、組合と検討期限や修正項目等を定めた約定を取り交わし、確実に認定計画に向け改善を実施すること。

以 上