

厚木市文化会館改修事業
審査講評

令和4年12月19日

厚木市文化会館改修PFI事業者選定委員会

厚木市文化会館改修 P F I 事業者選定委員会は、厚木市文化会館改修事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準書（令和 4 年 4 月 20 日公表）に基づき、提案内容の審査を行ったことから「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「P F I 法」という。）第 11 条第 1 項の規定に基づき、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和 4 年 12 月 19 日

厚木市文化会館改修 P F I 事業者選定委員会

委員長 植田 和男

委員 市原 出

水谷 国男

若林 伸男

飛鳥田 諭

目 次

第 1	事業者の選定方法.....	1
1	選定委員会の設置.....	1
2	事業者の選定方法.....	1
3	選定委員会の開催実績.....	2
4	落札者決定までの審査手順の概要.....	3
5	提案審査における点数化方法.....	4
第 2	審査結果.....	5
1	資格審査.....	5
2	入札提案の辞退.....	5
3	提案審査.....	5
第 3	審査講評.....	8
1	加点评価項目別の講評.....	8
2	審査の総評.....	9

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「厚木市文化会館改修PFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」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。（敬称略）

表1 選定委員会委員

役職	氏名	所属等
委員長	植田 和男	特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会会長兼理事長
委員	市原 出	東京工芸大学工学部建築学科教授
委員	水谷 国男	東京工芸大学工学部建築学科教授
委員	若林 伸男	厚木市政策部長
委員	飛鳥田 諭	厚木市協働安全部長

2 事業者の選定方法

本事業では、設計、改修、開館準備、維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、入札価格に加え、施設や設備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行った。

3 選定委員会の開催実績

表2 選定委員会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回	令和3年7月13日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針素案について
第2回	令和3年8月23日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針(案)について ・要求水準書(案)について ・落札者選定における評価方法について
第3回	令和4年2月9日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・入札説明書(案)について ・要求水準書(案)について ・落札者選定における評価方法について ・提案書様式集(案)について ・基本協定書(案)、事業契約書(案)について
第4回	令和4年10月28日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎審査結果について ・審査の進め方について ・意見交換
第5回	令和4年11月10日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容の評価等に係る意見交換 ・質問事項の抽出
第6回	令和4年11月24日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者プレゼンテーションの実施 ・総合評価の実施 ・審査講評の審議

4 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。

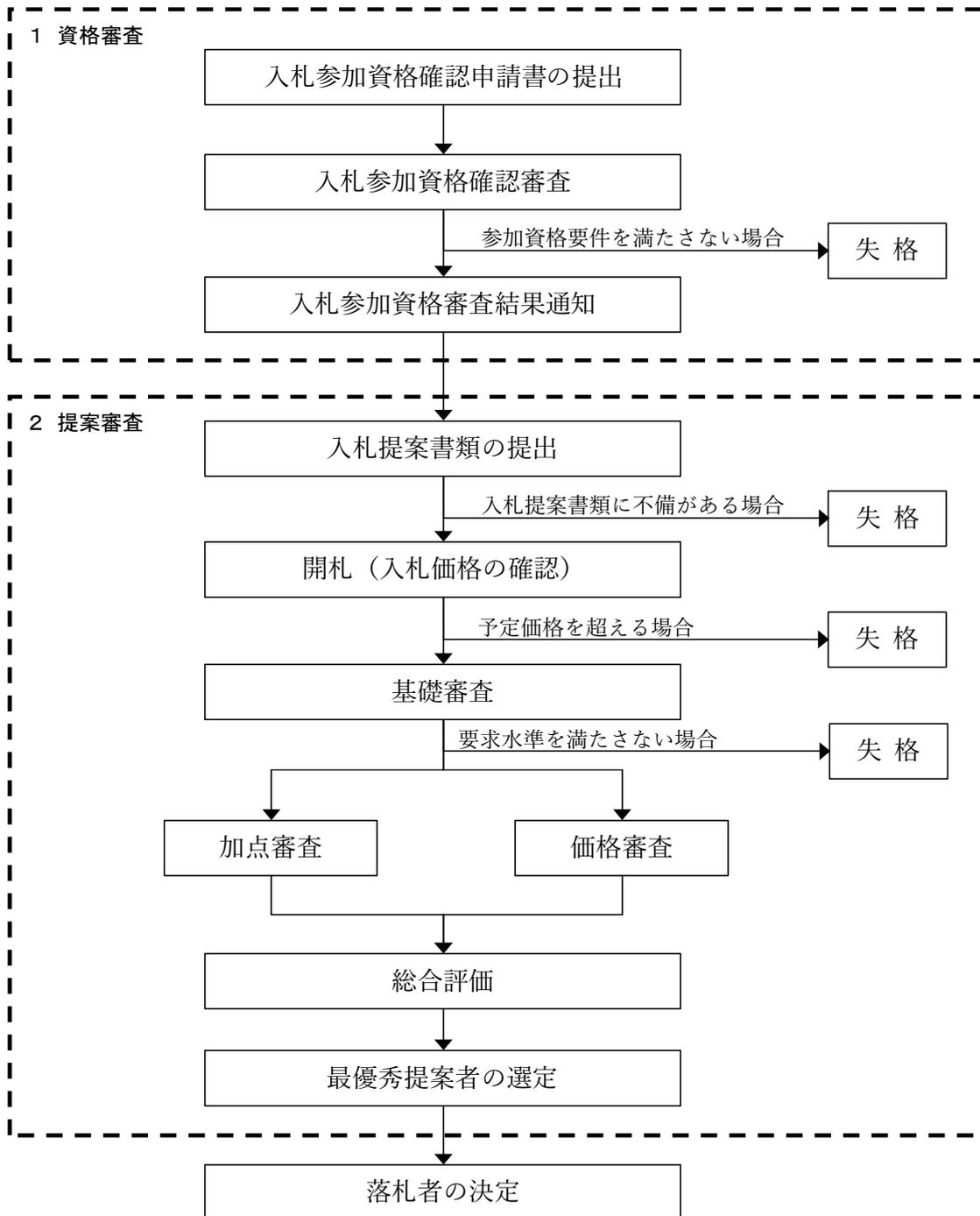


図1 審査の流れ

5 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。

表3 審査項目及び配点の概略

大分類	項目	配点
【必須提案項目】		
1	事業実施に関する項目	20点
2	改修業務に関する項目	52点
3	開館準備業務に関する項目	4点
4	維持管理業務に関する項目	24点
合計		100点
【任意提案項目】		
5	提案全般に関する加点項目	8点

(2) 加点評価の点数化方法

加点評価は、「表3 審査項目及び配点の概略」に示す審査項目ごとに評価を行い、各項目に対して与えられた評価を「表4 得点化基準」に従い得点化し、その合計を加点評価点とした。加点評価点の計算に当たって、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入した。

表4 得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.0
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.80
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×0.60
D	各審査項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.40
E	各審査項目に関して要求水準を上回る提案がない	配点×0.20

加点評価点（必須提案項目）は次の算式により算定した。

$$\text{加点評価点（必須提案項目）} = \text{審査委員5名の評価点の合計} \times \frac{50}{500}$$

加点評価点（任意提案項目）は次の算式により算定した。

$$\text{加点評価点（任意提案項目）} = \text{審査委員5名の評価点の合計} \times \frac{50}{500}$$

(3) 価格評価の点数化方法

価格評価については、入札金額を次の方法で得点化した。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}} \times 50 \text{ 点}$$

第2 審査結果

1 資格審査

(1) 入札参加資格審査結果の通知（令和4年6月13日）

市は、応募グループ2者（さつきグループ、もみじグループ）から入札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。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、受付番号等（グループ名）により審査を行った。

2 入札提案の辞退

令和4年9月30日に、もみじグループから入札辞退届が提出された。

3 提案審査

(1) 入札提案書類の確認（令和4年10月14日）

市は、入札参加者から提出された入札提案書類が全てそろっていることを確認した。

(2) 入札価格の確認（令和4年10月14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。

(3) 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。

ア 要求水準書に示す要求水準に未達のないこと

イ 入札説明書及び様式集に示す提案書作成に関する条件について違反のないこと

(4) 加点评価（令和4年11月24日）

選定委員会が実施した加点评価における評価結果は、次のとおりである。

No.	審査項目	配点	さつきグループ
1	事業実施に関する項目	20点	12.16点
	1-(1) 本事業実施における基本的な考え方	3点	1.68点
	1-(2) リスク想定と対策	4点	3.36点
	1-(3) 事業継続性の確保	4点	2.40点
	1-(4) モニタリング	4点	2.24点
	1-(5) 地域経済・社会への貢献	2点	1.04点
	1-(6) 環境への配慮	3点	1.44点
2	改修業務に関する項目	52点	28.96点
	2-(1) 基本方針・実施体制	6点	2.88点
	2-(2) 品質・工程管理	6点	3.84点
	2-(3) 仮設計画	2点	1.12点
	2-(4) 安全管理対策及び環境配慮の工夫	6点	3.36点
	2-(5) 改修計画に関する事項①（建築一般）	8点	4.80点
	2-(6) 改修計画に関する事項②（バリアフリー、法令対応）	4点	2.40点
	2-(7) 改修計画に関する事項③（特定天井耐震化・建築音響性能）	4点	2.08点
	2-(8) 改修計画に関する事項④（一般設備）	7点	3.92点
	2-(9) 改修計画に関する事項⑤（舞台設備）	6点	3.12点
	2-(10) 改修計画に関する事項⑥（備品）	3点	1.44点
3	開館準備業務に関する項目	4点	1.76点
	3-(1) 開館準備の円滑な遂行に向けた支援・協力	4点	1.76点
4	維持管理業務に関する項目	24点	12.88点
	4-(1) 建築物等の機能・性能の保守管理等全般	4点	1.60点
	4-(2) 利用者の快適性の確保	4点	2.56点
	4-(3) 安全・安心の確保	4点	1.92点
	4-(4) 舞台及び付帯設備の管理	4点	2.24点
	4-(5) LCC縮減に向けた取組	6点	3.60点
	4-(6) 維持管理業務の適切な引き継ぎ	2点	0.96点
加点评価（必須提案項目） 合計		100点	55.76点
5	提案全般に関する加点項目	8点	3.40点
	5-(1) 利用者利便施設の設置方針・運営	3点	0.00点
	5-(2) その他提案全般に関する評価	5点	3.40点
加点评価（任意提案項目） 合計		8点	3.40点
加点评価点（必須提案項目＋任意提案項目） 合計 （表3 審査項目及び配点の概略に対応する評価点）		108点	59.16点
加点评価点（必須提案項目）と加点评価（任意提案項目）の審査委員5名の評価点の合計①		540点	295.80点
「5 提案審査における点数化方法（2）加点審査の点数化方法」による加点评価点（①×50/500）		54点	29.58点

(5) 価格評価

価格評価における評価結果は、次のとおりである。

審査項目	配点	価格評価点
		さつきグループ
最低入札価格（円）	-	5,947,724,374 円（消費税及び地方消費税含む。）
入札価格（円）	-	5,947,724,374 円（消費税及び地方消費税含む。）
価格評価点	50 点	50.00 点

(6) 総合評価及び最優秀提案者の選定（令和4年11月24日）

加点評価の得点に価格評価の得点を加算した総合評価点は、次のとおりである。

審査項目	さつきグループ
加点評価点	29.58 点
価格評価点	50.00 点
総合評価点	79.58 点

以上により、選定委員会は、さつきグループを最優秀提案者として選定した。

なお、さつきグループの構成は、次のとおりである。

受付番号等	構成	役割	企業名
さつき グループ	代表企業	設計・改修	清水建設株式会社
	協力企業	設計・工事監理	株式会社環境デザイン研究所
	構成員	改修	株式会社小島組
	構成員	維持管理	太平ビルサービス株式会社
	構成員	維持管理	株式会社プロミティ

第3 審査講評

1 加點評価項目別の講評

No.	評価項目	講評
1 事業実施に関する項目		
1-(1)	本事業実施における基本的な考え方	維持管理担当者に本施設を熟知し、指定管理者と連携してきた実績を有する人員の配置を評価した。
1-(2)	リスク想定と対策	リスク・保険アドバイザーの活用による詳細なリスク分析、要求水準を上回る保険の追加提案、リスク顕在化に備えたアラームポイント設定・リスク抑制等の提案を評価した。
1-(3)	事業継続性の確保	代表企業による追加資金拠出枠(CDS)の設定による事業継続策の提案を評価した。
1-(4)	モニタリング	業務の品質確保を目的として、設計、改修、開館準備、維持管理の各段階、SPCの財務状況の確認、事業終了時点における有効なセルフモニタリングの仕組みの提案を評価した。
1-(5)	地域経済・社会への貢献	市内事業者の活用に係る提案を評価した。
1-(6)	環境への配慮	ヒメアマツバメ環境学習・観察イベントによるあつぎエコスタイル推進への寄与を評価した。
2 改修業務に関する項目		
2-(1)	基本方針・実施体制	音楽ホール設計・改修・工事監理の実績が豊富でノウハウを持つ人員を配置する計画を評価した。
2-(2)	品質・工程管理	特定天井に該当しないピロティ天井について、安全性の向上を図るための補強提案を評価した。
2-(3)	仮設計画	毎日曜日開催される朝市会場の確保、災害時の市民の車中泊スペースとしての駐車場利用に配慮した仮設計画を評価した。
2-(4)	安全管理対策及び環境配慮の工夫	客席上部全面に足場を設置し、天井面作業の安全性に配慮した計画を評価した。 非常用発電機について基礎1m嵩上げし、建物出入り口の水密化対策により、災害時に地域住民への非常用電源を供給する提案を評価した。
2-(5)	改修計画に関する事項①(建築一般)	屋上の防水改修に関し、効果的かつ経済性に配慮した防水対策を評価した。
2-(6)	改修計画に関する事項②(バリアフリー、法令対応)	2階玄関ホールサインについて、100インチのデジタルサイネージと総合案内等の一体的整備による効果的なサイン計画の提案を評価した。 バリアフリーへの配慮としてバリアフリー専門家によるチェックの実施提案を評価した。
2-(7)	改修計画に関する事項③(特定天井耐震化・建築音響性能)	BIMを活用し耐震補強材同士の干渉部位を早期に発見することで、工程を遅延させぬよう、補強材の配置調整を行うことを評価した。
2-(8)	改修計画に関する事項④(一般設備)	要求水準を満たし、本事業の目的を達するに十分な提案が行われていた。
2-(9)	改修計画に関する事項⑤(舞台設備)	緞帳の昇降速度の高速化とインバーター制御による無段変速化、位置設定器・荷重検知装置、近年のイベント等実施状況を踏まえた操作機器の更新等による公演中の設備停止事故防止の提案を評価した。

No.	評価項目	講評
2-(10)	改修計画に関する事項⑥ (備品)	神奈川県産木材を利用したオリジナル造作家具の提案を評価した。
3	開館準備業務に関する項目	
3-(1)	開館準備の円滑な遂行に向けた支援・協力	円滑な開館準備の実施に係る提案が行われていた。
4	維持管理業務に関する項目	
4-(1)	建築物等の機能・性能の保守管理等全般	本施設の管理実績・同種施設の管理実績を有する維持管理企業による実施体制と対応方針を評価した。
4-(2)	利用者の快適性の確保	本施設の管理業務経験者の配置、ビルクリーニング技能士・建築物清掃管理評価資格者の配置による効率的かつ確実な清掃の実施等の提案を評価した。
4-(3)	安全・安心の確保	日常点検、定期点検、警備の具体的取組に加え、災害・事故を想定した対応手順のマニュアル化・訓練の実施等による安心・安全の確保策の提案を評価した。
4-(4)	舞台及び付帯設備の管理	停電時におけるピアノの外観保護温湿度調整に係る仮設電源等の処置に係る提案を評価した。 貸館に関する打合せに参加の上、維持管理業務に関する事項を把握し、円滑な事業遂行を行う点を評価した。
4-(5)	LCC縮減に向けた取組	エネルギー効率の高い熱源システムへの更新提案を評価した。 本施設の水光熱費の削減提案を評価した。
4-(6)	維持管理業務の適切な引き継ぎ	事業終了時のセルフモニタリング提案を評価した。
5	提案全般に関する加点項目	
5-(1)	利用者利便施設の設置方針・運営	(提案なし)
5-(2)	その他提案全般に関する評価	ヒメアマツバメとの共生を図る視点から、糞受皿設置、環境学習イベント、人工巣試験の実施に係る提案を評価した。

2 審査の総評

本事業は、厚木市文化会館の大規模改修や施設の維持管理・運営を目的として、PFI手法の導入による民間の経営能力、技術能力及び資金調達能力の活用を期待されたものであり、総合評価一般競争入札による事業者選定のため、選定委員会が設置され、提案内容の各項目について、審査を行った。

当該グループの提案には、各構成員及び協力企業の実績を基に、独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。

選定委員会として、当該グループの提案書作成における努力に対して、敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

選定委員会では、落札者決定基準書に則り、各審査項目について、厳正かつ公正に審査を行った結果、清水建設株式会社を代表企業とする、さつきグループ

を最優秀提案者として選定した。

さつきグループの提案では、組織体制として市との一元窓口となる統括管理業務責任者の下に設計チーム、改修チーム、維持管理チームを置き、さらに既存把握グループの設置により、開館後 44 年を経過した本施設の状態を把握しチーム間で共有する仕組みや、維持管理段階における修繕箇所や時期・修繕方法等を協議する LCC 委員会の設置、業務終了時の円滑な業務引継ぎを目的とする業務引継ぎチームの設置等、本事業の実施にあたりきめ細やかな対応を想定した組織体制が提案された点が高く評価された。

109 項目のリスクを抽出し、確実なリスク予防とリスク顕在化時の被害・損害の最小化を図り、維持管理段階においても継続的なリスク管理を行い、保険の見直しを行う提案についても高い評価を得た。

また、改修については、特定天井改修等に関し安全性・経済性・工期順守に係る優れた提案があり、省エネルギー・水光熱費の削減を目的とする設備機器の提案や、本施設の駐車場で行われる朝市の開催や、災害発生時の車中泊場所としての使用に配慮した仮設計画も高く評価された。

さらに、本施設に営巣するヒメアマツバメとの共生を図る視点からの数々の提案は、市の推進する「あつぎエコスタイル」に沿ったものと評価された。

今後、さつきグループは、市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、提案に対する質問回答等で示した内容を確実に履行し、本施設が末永く愛着をもって利用される施設となるよう、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、次の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

ア 新施設を対象とするPFIとは異なり、既施設を対象とする事業での施設性能維持の重要性を一層認識の上、業務にあたること。

イ 本事業の実施を通じて得られた維持管理に係るデータ等やヘルプデスクで得られた情報等の整理・活用方法、市・指定管理者との共有方法を構築し、市がこれらをデータ・情報等を確認できる仕組みとすること。

ウ 駐車場に設置する非常用発電機の近隣住宅地への影響等、本施設周辺の住環境への配慮を確実に行うこと。

エ 提案されたエネルギー使用量削減、水光熱費縮減の検証方法を策定し、削減効果を可視化すること。

オ 地域経済・社会への貢献について、一層の推進に努めること。

以 上