

**江府町地域交流拠点施設整備事業
審査講評**

**令和5年3月24日
江府町**

江府町（以下「町」という。）は江府町地域交流拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を透明性及び公正性をもって選定するため、江府町地域交流拠点施設整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置しました。選定委員会は、本事業に関して、令和 5 年 1 月 20 日に公表した江府町地域交流拠点施設整備事業審査基準（以下「審査基準」という。）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和 5 年 3 月 24 日

江府町地域交流拠点施設整備事業に係る事業者選定委員会
委員長 根本 祐二

第1章 選定委員会

1 委員の構成

江府町（以下「町」という。）は、江府町地域交流拠点施設整備事業に係る事業者選定委員会設置要綱に基づき、次に示す委員で構成する選定委員会を設置しました。

委員長	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
委員	八幡 徳弘	江府町副町長
委員	谷本 圭志	鳥取大学教授
委員	浅井 秀子	鳥取大学准教授
委員	末次 義晃	江府町産業建設課長
委員	松原 順二	江府町住民生活課長

2 開催実績

選定委員会の開催については新型コロナウイルス感染症対策のため、以下の案件について、書面または個別対話にて実施しました。

- ・委員長、副委員長の選出
- ・本事業についての説明

また、以下の案件について、3月23日に選定委員会を開催しました。

- ・応募者によるプレゼンテーション
- ・質疑応答
- ・最終審査による優先交渉権者の選定

3 基礎審査

(1) 参加資格審査

参加資格審査書類について、受付期間内に1グループから提出があり、町が募集要項の参加資格要件に基づき審査した結果、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ました。

なお、参加者名を伏せて審査を行うため、各グループに次のグループ名を付与し、提案においてはこれらのグループ名を使用しました。

① ウメグループ

(2) 提案価格の確認

町は、ウメグループの提案価格について、募集要項に示されているサービス対価の総額の上限額を超えていないことを確認しました。

(3) 基礎審査

町は、提案書類の書面確認及び事前ヒアリングを実施し、ウメグループの提案が要求水準書や募集要項等において求められている内容を満たしていることを確認しました。

4 性能評価点審査

(1) 評価方法

選定委員会は、審査に先立ち、応募者への質問書の送付と回答、プレゼンテーション及び提案内容に対する質疑応答によるヒアリングを実施しました。その上で、審査項目ごとに、各委員の合議

により以下の表に示す基準により5段階で評価し、それに応じて計算される加点を付与しました。

評価	評価指標	加算割合
A	要求水準よりも非常に優れた提案がなされている。	配点×1.0
B	要求水準よりも優れた提案がなされている。	配点×0.85
C	要求水準以上の適切な提案がなされている。	配点×0.70
D	要求水準以上の提案がなされているが具体性や実現性が不明確である。	配点×0.55
E	要求水準以上の提案がなされていない。	配点×0.4

(2) 評価結果

ウメグループの性能評価点審査結果は、以下に示すとおりです。

■事業計画に関する審査項目

審査項目		配点	評価	評価点
1事業計画	① 事業コンセプト 施設全体	20	B	17.0
	コミュニティカフェ	10	B	8.5
	コミュニティショップ	10	A	10.0
	コミュニティランドリー	10	C	7.0
	② 長期収支計画 各費用の算定が明確であり、確実性のある計画となっているか。	10	C	7.0
	収入と支出のバランスがとれた安定性のある計画となっているか。	10	C	7.0
	資金管理及び収入支出の算定根拠が説明されているか。	10	C	7.0
	③ リスクマネジメント 全般	20	A	20.0
	テナント撤退リスク	20	A	20.0
2事業実施体制	① 全体	20	B	17.0
	② セルフモニタリング	10	C	7.0
	③ 人員体制	5	B	4.3
	④ 維持管理	5	B	4.3
3地域貢献	① 全体	20	A	20.0
	② 町内事業者の参画	20	A	20.0
合計		200	-	176.0

■設計・建設に関する審査項目

審査項目		配点	評価	評価点
1全体配置計画		50	C	35.0
2建物に関する提案	① 平面計画、断面計画	10	C	7.0
	② 仕上げ	10	C	7.0
	③ 外観デザイン	20	D	11.0
	④ 色彩・サイン・インテリア・什器備品計画	20	D	11.0

	⑤ 災害、安全対策	20	B	17.0
	⑥ メンテナンス性	20	B	17.0
	⑦ 構造計画	20	B	17.0
3環境・エネルギー計画		20	B	17.0
4施工計画		40	A	40.0
合計		230	-	179.0

■維持管理運営に関する審査項目

1維持管理	① 全体	50	B	42.5
	② 建築物保守管理業務	10	C	7.0
	③ 建築設備等保守管理業務	10	C	7.0
	④ 外構等維持管理業務	10	C	7.0
	⑤ 環境衛生・清掃業務	10	B	8.5
	⑥ 警備保安業務	10	A	10.0
	⑦ 駐車場管理業務	10	C	7.0
	⑧ 空室管理業務	10	D	5.5
		長寿命化計画及び修繕業務	40	B
2運営	① 全体	30	A	30.0
	② コミュニティカフェ	25	A	25.0
	③ コミュニティショップ	25	A	25.0
	④ コミュニティランドリー	20	B	17.0
3 開業準備業務		10	C	7.0
合計		270	-	232.5

5 価格点審査

(1) 価格評価点の算定方法

審査基準に基づき、次の式により算定して得られた値を価格評価点としました。

$$\text{価格評価点} = \text{配点 (300点)} \times \frac{\text{提案のうち最低提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}}$$

(2) 算定結果

価格評価点の算定結果は、以下に示すとおりです。

	ウメグループ
提案価格	260, 266, 600円
価格評価点	300点

6 総合評価点審査

総合評価点の算定結果は、以下に示すとおりです。

	ウメグループ
性能評価点	587.5点
価格評価点	300点
総合評価点	887.5点

以上により、ウメグループを優先交渉権者として選定しました。

7 優先交渉権者の概要

優先交渉権者の概要は以下の通りです。

	事業者名
代表事業者	株式会社合人社計画研究所
構成事業者	株式会社あおい総合設計
構成事業者	大松建設株式会社
構成事業者	こおげ建設株式会社
構成事業者	株式会社かわばた

8 審査講評

(1) 事業計画に関する審査項目

審査項目		審査講評
1 事業計画	① 事業コンセプト	<p>■全体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的、方針を理解し、要求に沿った計画となっている提案と評価されました。 ・先行する移住促進住宅整備事業と関連させた事業の推進、支援体制を構築していることが優れた提案であると評価されました。 ・移住促進住宅整備事業と同じ設計者が設計することで、スケジュールが効率化し短縮される実現可能性の高い提案であると評価されました。 ・事業地周辺の将来の発展を見込んだ良い提案であると評価されました。 <p>■コミュニティカフェ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点施設の中核の機能として、コミュニティショップとコミュニティランドリーとの間に位置し、施設内で行き来を可能にしたことが優れた提案であると評価されました。 ・1日6時間の有人営業時間帯を確保していることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・地元の福祉事業者を活用し、多様な人との交流を図れる計画となっていることが優れた提案であると評価されました。 ・移住促進住宅側にも入り口を設けられていることが良い提案であると評価されました。 <p>■コミュニティショップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンビニエンスストアの出店が確定しているなど具体的な計画となっていることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・営業時間が24時間となっていることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・移動販売車との連携により、多品目の販売を実現する計画になっていることが優れた提案であると評価されました。 <p>■コミュニティランドリー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民のニーズに応える計画となっていることが優れた提案であると評価されました。 ・無人営業とするなど、コストの低減が図られている計画となっていることが良い提案であると評価されました。
	② 長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・費用の積算が明確であり安定した収支計画となっていることが、良い提案であると評価されました。 ・先行事例の実績を基礎とした収支計画となっており、具体的で良い提案であると評価されました。
	③ リスクマネジメント	<p>■全体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業実績を踏まえたリスクの分析・抽出がなされ、リスクが認識され

		<p>対策を立てられていることが優れた提案であると評価されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リスク対策の役割分担が既に調整されており、リスクが分散されている計画であることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・独自のシステムを活用し、顕在化したリスクを関係者と共有することで、リスクへの迅速な対応を行うことが非常に優れた提案であると評価されました。 ・要求水準以上の保険を付与することが良い提案であると評価されました。 <p>■テナント撤退リスク</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既にテナントとの関係性が構築されており、テナントのモチベーション維持を図るなど、テナントの長期運営の確実性を高め、テナント撤退のリスクを最小化していることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・テナント撤退時には、最大限の支援を実施するとしていることが優れた提案であると評価されました。
2事業実施体制	①全体	<ul style="list-style-type: none"> ・SPC を設立する体制となっていることが良い提案であると評価されました。 ・「江府町応援隊」を創設し業務に当たることが良い提案であると評価されました。 ・移住促進住宅整備事業との一体的なマネジメント体制、同一の責任者を配置することで、効果的で効率的な事業実施体制を構築していることが非常に優れた提案であると評価されました。
	②セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ・段階的なセルフモニタリング体制が構築されていることが優れた提案であると評価されました。 ・独自システムによるモニタリング体制の構築が良い提案であると評価されました。
	③人員体制	<ul style="list-style-type: none"> ・24 時間の問い合わせ対応体制を構築していることが優れた提案であると評価されました。 ・年一回のスキルアップ研修を実施し、サービスの質の維持を図る計画となっていることが良い提案であると評価されました。
	④維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンスフリーな建物や一般工法の活用により、メンテナンス費用の低減が図られていることが良い提案であると評価されました。 ・イニシャル、ランニングの両面から LCC 低減が図られていることが評価されました。
3地域貢献		<p>■全体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内事業者が 4 社、県内事業者 4 社参入していることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・県産材の使用や、可能な限り地元発注を推進することが優れた提案であると評価されました。 <p>■町内事業者の参画</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・町内事業者が構成事業者として1社、協力事業者として4社が参入していることが非常に優れた提案であると評価されました。
--	--

(2) 設計・建設に関する審査項目

審査項目		審査講評
1全体配置計画		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅への進入路と施設への進入路を明確に分け、エリアを視覚的に分けたことで、共有空間の交流を促進することが優れた提案であると評価されました。 ・人と車の動線が分けられ、安全が確保されている計画となっていることが良い提案であると評価されました。 ・避難ルート及び緊急車両の進入路が複数設けられ、具体的に提案されていることが評価されました。
2建物に関する提案	①平面計画、断面計画	<ul style="list-style-type: none"> ・軒下を作り、雪や雨の際にも移動しやすい計画が評価されました。 ・分かりやすい空間構成となっており、利用しやすい計画となっていることが良い提案であると評価されました。
	②仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト低減を考慮した計画となっていることが良い提案であると評価されました。 ・吸音材の使用、子どもに配慮した仕上げなど、環境や安全に配慮し、使いやすさを実現する計画となっていることが優れた提案であると評価されました。
	③外観デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁統一による建物の一体化の考え方が評価されました。 ・道路、地域交流拠点施設、シンボルツリー、移住促進住宅、日野川、山並み、空との調和を大事にするコンセプトが評価されました。
	④色彩・サイン・インテリア・什器備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・角がないデザインの備品や、丸め加工、木材利用や木質系への配慮、安全性など様々な工夫がなされていることが評価されました。 ・案内板に点字を付ける、サインに英語を併記する、車いすの方や子どもたちにも見やすい視線に配慮する計画となっていることが評価されました。
	⑤災害、安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時の避難動線の確保や炊き出し等の支援活動が可能な計画となっていることが優れた提案であると評価されました。 ・コミュニケーションに AED を設置し、災害時や救急救命時に備えていることが優れた提案であると評価されました。 ・実現性の高い雪害への対応が優れた提案であると評価されました。
	⑥メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンスフリー材、LED の使用など長寿命化に配慮された計画が優れた提案であると評価されました。 ・耐久性に優れた建材を使用することで、メンテナンスフリーを実現させる計画となっていることが優れた提案であると評価されました。

	⑦構造計画	<ul style="list-style-type: none"> 耐震等級2級以上を確保するなど、耐震性に優れた計画となっていることが非常に優れた提案であると評価されました。
3環境・エネルギー計画		<ul style="list-style-type: none"> CASBEE、B+達成、ISO14001準拠、要求される環境に配慮した計画となっていることが優れた提案であると評価されました。 気密性断熱性に優れた計画、ゼロエミッション活動の推進、ハイブリット街灯の使用が優れた提案であると評価されました。
4施工計画		<ul style="list-style-type: none"> 移住促進住宅整備事業と一体となった運営を提案しており、施工計画においてもこのメリットを活かした計画となっていることが非常に優れた提案であると評価されました。 江府町の気候特性を把握し、冬季の工事に対する対策が十分に練られていることが非常に優れた提案であると評価されました。 工程及び工事中の安全性など総合的に配慮された施工体制、安全対策が具体的に計画されていることが優れた提案であると評価されました。

(3) 維持管理運営に関する審査項目

1維持管理	①全体	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態が起きないように予防保全を十分に実施する計画であることに加えて、緊急時は24時間365日の対応、きわめて迅速に駆けつけられる体制を構築していること、緊急事態が起きないように予防保全を十分に実施する計画が優れた提案であると評価されました。 移住促進住宅整備事業と連携し、業務を共通化することでコストの削減が図られていることが優れた提案であると評価されました。
	②建築物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を上回る点検業務を実施することが優れた提案であると評価されました。 移住促進住宅整備事業と同時に点検を実施することで効率化が図られていることが優れた提案であると評価されました。
	③建築設備等保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を上回る点検業務を実施することが優れた提案であると評価されました。 点検マニュアルを整備し、日常点検をテナントが行える体制を構築していることが優れた提案であると評価されました。
	④外構等維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を上回る点検業務を実施することが優れた提案であると評価されました。 住民参加型のクリーン作戦を実施し、コミュニティの形成に寄与する提案が優れた提案であると評価されました。
	⑤環境衛生・清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> 清掃マニュアルを作成し、研修会を受けたテナントが清掃を行うことで清掃負担軽減と清掃水準向上が図られていることが優れた提案であると評価されました。 社会福祉法人の参画が期待できる計画となっていることが優れた提案であると評価されました。 グリーン購入法の特定調達物品を使用することが良い提案である

		と評価されました。
	⑥警備保安業務	<ul style="list-style-type: none"> ・移住促進住宅と連携した防災訓練や災害図上訓練を実施することが非常に優れた提案であると評価されました。 ・防犯カメラによる常時監視が非常に優れた提案であると評価されました。
	⑦駐車場管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・白線の状態を確認し、毎年修繕することが良い提案であると評価されました。
	⑧空室管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化状況の確認、防犯カメラによる監視体制の構築が評価されました。
	長寿命化計画及び修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕、点検履歴データの一元管理を行うことが優れた提案であると評価されました。 ・5年に1回、設計、建設事業者による定期点検を行う計画が良い提案であると評価されました。 ・大規模修繕が不要な建築計画となっており、長寿命化計画の計画期間が60年の長期間で策定されていることが優れた提案であると評価されました。 ・予防保全、予知保全、事後保全の考え方を軸とした迅速な修繕業務の実施体制が構築されていることが優れた提案であると評価されました。
2運営	①全体	<ul style="list-style-type: none"> ・町内事業者3社を活用し、地域雇用を促進することが優れた提案であると評価されました。 ・町内の商工会等との連携を図り、交流を促進するイベントを企画することが良い提案であると評価されました。 ・コンビニエンスストアの出店が確定していることが優れた提案であると評価されました。 ・提案時に入居テナントが全て決まっており、事業の実現性が高い非常に優れた提案であると評価されました。
	②コミュニティカフェ	<ul style="list-style-type: none"> ・営業時間が要求したコアタイムを大きく上回っていることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・社会福祉法人との連携が図られ、地域振興や多様な人の交流が図られる計画となっていることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・地元の特徴ある商品の販売について具体的な事業が計画されており、非常に優れた提案であると評価されました。
	③コミュニティショップ	<ul style="list-style-type: none"> ・移動販売車と連携をするなど、買い物環境の向上の工夫が非常に優れた提案であると評価されました。 ・営業時間が24時間365日であることが優れた提案であると評価されました。 ・テナントに全国での経営実績があり、長期間安定した経営を継続できる実現性の高い非常に優れた提案であると評価されました。

	④ コミュニティランドリー	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な世帯に対応した機器を導入する計画が良い提案であると評価されました。 ・営業時間をニーズに合わせて柔軟に調整をする計画となっていることが非常に優れた提案であると評価されました。 ・地元事業者が運営し、緊急時にも即座に対応できる体制が構築されていることが優れた提案であると評価されました。
3 開業準備業務		<ul style="list-style-type: none"> ・余裕を持った開業準備計画となっていることが良い提案であると評価されました。 ・要求水準以上のマニュアル作成と研修の実施を計画していることが優れた提案であると評価されました。

第2章 総評

本事業を実施する事業者を選定すべく、審議を重ねてまいりました。提案書類の審査につきましては、募集要項と同時に公表した審査基準に基づき、公正かつ客観的評価を確保すべく、各審査項目について審議を尽くし、最終的な結果を得たところです。

本事業は、少子高齢化に加え人口減少が進みつつある情勢のなか、単なる地域交流拠点施設の整備に留まらず、事業地周辺の移住促進住宅、道の駅奥大山、今後整備予定の子育て支援施設との連携を図り、江府町からの人口流出の抑制と、人口流入を目的に進めてきました。

しかし、事業用途による応募の分離や交付金等の活用等、慎重かつ大胆な検討を要する事項が多く存在しておりました。応募者による提案は、本事業の目的や趣旨を深く理解し、実施への意気込みを十分感じさせるものでありました。提案に至るまでの事前調査、関係者との調整、提案にあたっての工夫、提案書類の作成において払われたであろう多大のご努力に対して、応募者の方々に敬意を払うとともに心から感謝する次第です。

今後、選定された応募グループが、町と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、提案内容を確実に履行することはもちろんのこと、本事業をよりよいものとするため、特に、以下の点について配慮されることを要望します。

- 1 全ての事業者が協力し、それぞれの得意とする分野が十分に発揮できるようお互いの意見を取り入れ、事業を実施すること。
- 2 地元事業者が本事業への参画を通じて、企業としての成長が果たせるよう具体的な工夫を行うこと。
- 3 地域交流拠点施設整備の事業用地周辺で将来実施される事業について、町と事業者はよく協議し、本事業の実施へ十分な配慮を行うこと。
- 4 町は本事業の実施にあたり、提案内容のモニタリングを十分に行うとともに、事業コストの妥当性について確認すること。
- 5 今後、設計・建設の過程において事業者は、町の要請等に、柔軟で誠実な対応を行うこと。また、全ての事業者が利用者の視点にたった事業を実施すること。また、短い工期の中で工夫された施工計画となっているが、養生期間等必要となる工程についても十分に確保すること。
- 6 外観デザインについて、建物の一体化の基本的考え方および周辺環境との調和を大事にするコンセプトをもとに、シンプルで洗練されたものであるとともに、移住促進住宅部分や周辺の自然環境を含めた統一感のあるデザインを具体化し、町と協議すること。
- 7 積雪への対応について、除雪後の雪の滞留場所等を示すこと。町と事業者はよく協議し、対応を検討す

ること。

- 8 屋外広告物について、周辺との調和を図り、過度な表示とならないように配慮し、町又は関係機関と協議すること。
- 9 利用者の利便性を考慮し、施設や機器の空き情報が分かるようなサービスの検討を図ること。
- 10 防犯カメラの設置について、町と協議し、有効かつ適切な場所に設置すること。
- 11 コミュニティカフェについて、屋外を活用したオープンカフェや、季節限定商品の開発など商品構成の工夫を検討すること。
- 12 コミュニティカフェが無人となる時間帯に、チャレンジショップや集会セミナー等の利用による貸館業務を行うなど、交流機能の充実について検討すること。
- 13 その他、事業期間を通じて、社会情勢の変化が生じる場合には町と事業者は柔軟で誠実な対応を行うこと。

最後に、本事業の事業者選定について、ご提案いただいた応募者だけでなく、事業を推進するために調査分析や官民対話等様々な形で関わっていただいたすべての皆様に深く感謝いたします。