

(仮称) 市民総合交流センター整備事業

整備事業者選定に係る審査講評

平成30年(2018年)2月

草津市(仮称)市民総合交流センター整備事業者選定委員会

草津市では、平成27年2月に策定された「(仮称)市民総合交流センター基本計画」に基づき、草津駅周辺に点在している公共施設の機能集積を基本とし、「中心市街地活性化のコア施設」として、従来施設にない新しい機能も加えた複合公共施設((仮称)市民総合交流センター)の整備を進められている。

当施設の整備にあたっては、民間提案による新たな機能付加やコストダウン等を目的として民間活力の導入を行うこととし、定期借地権方式による公民連携の事業スキームとして施設の整備を行う事業者を募集され、あわせて、事業者選定基準や審査方法等の調査審議や、事業者選定に係る審査および評価を行うため、草津市(仮称)市民総合交流センター整備事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)が設置された。

選定委員会では、平成29年5月31日に第1回、平成30年1月30日に第2回を開催し、事業者選定に関し必要な審査等を行ってきた。

平成29年7月13日付けの募集要項等の公表に対し、2者から提案書類が提出された。それらの内容は、いずれも草津市が求める募集条件を充足し、かつ、民間事業者ならではの創意工夫が随所に見られる優れたものであり、このような高水準の提案を提出いただいた両者の熱意には、深く感謝の意を表するものである。

このたび、選定委員会において、各提案内容について、詳細に至るまで精査し、評価を行い、候補事業者を選定したので、ここに審査講評として取りまとめ報告する。

平成30年2月6日

草津市(仮称)市民総合交流センター整備事業者選定委員会  
委員長 及川 清昭

# 目次

1. 事業概要 .....	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 事業用地の概要.....	1
(3) 整備する施設の概要.....	1
(4) 事業手法.....	2
(5) 事業運営期間 .....	2
2. 審査方法等 .....	3
(1) 選定方法.....	3
(2) 参加資格審査 .....	3
(3) 提案書類審査 .....	3
(4) 選定経過.....	4
3. 審査結果 .....	5
(1) 参加資格審査 .....	5
(2) 提案書類審査 .....	5
4. 最優秀提案の審査講評 .....	7
(1) 総評 .....	7
(2) 個別講評.....	7

## 1. 事業概要

### (1) 事業名称

(仮称) 市民総合交流センター整備事業

### (2) 事業用地の概要

#### ア 所在地

草津市大路二丁目

#### イ 用地面積

6, 478.99㎡

### (3) 整備する施設の概要

#### ア 市所有施設

区分	施設名
市の施設 (屋内倉庫を含む)	草津市立人権センター
	(仮称) 草津市男女共同参画センター
	草津市立少年センター
	草津市立まちづくりセンター
	子育て広場機能をもつ多世代交流スペース
	会議室(多目的室)等 (公民連携ゾーンへの配置施設を含む)
外郭団体等の施設 (屋内倉庫を含む)	草津市社会福祉協議会
	草津市コミュニティ事業団
	その他公益団体
平面駐輪場	駐輪場

#### イ 民間所有施設

区分	施設名
公益団体の入居する施設	草津商工会議所
民間施設	民間提案施設
	カフェおよび小規模物販・飲食施設 (公民連携ゾーンに配置)
	駐車場
	駐輪場

#### ウ 外構施設およびオープンスペース

#### (4) 事業手法

- ① 草津市は、事業用地に借地借家法に定める定期借地権を設定し、事業者に貸し付ける。
- ② 事業者は、草津市の提示する要求水準書に基づいて、また、事業者の提案を加味し、本施設を設計・建設する。
- ③ 本施設完成後、草津市は、市所有施設を、草津商工会議所は、草津商工会議所の事務所スペースをそれぞれ事業者から買い取り、事業運営期間を通じて維持管理および運営を行う。市所有施設部分および草津商工会議所の事務所スペースの維持管理については、必要がある場合に草津市または草津商工会議所がその業務を事業者に委託することができる。
- ④ 本施設完成後、事業者は民間施設を所有し、事業運営期間を通じ、自らの費用負担により維持管理および運営を行う。
- ⑤ 本施設の建物の区分所有等に関する法律上の共用部分は、区分所有者により設立される管理組合が、事業運営期間を通じ、維持管理および運営を行う。

#### (5) 事業運営期間

本施設の供用開始後から30年間を基本とする。

## 2. 審査方法等

### (1) 選定方法

本事業の事業者の募集および選定の方法は、公募型プロポーザル方式によるものとし、選定における客観性、透明性、公平性および競争性の確保を目的に、8名で構成する選定委員会において、(仮称)市民総合交流センター整備事業審査基準を審議し、その基準に従って評価を実施する。

なお、選定委員会での審査、評価については、草津市が指定した参加者番号を記載した資料を用い、応募者が特定できないよう匿名性を確保したうえで行うものとする。

委員長	及川 清昭 立命館大学理工学部 教授
委員	(1) 学識経験を有する者 1名
	(2) 公募市民 2名
	(3) 関係する団体から選出された者 2名
	(4) その他市長が必要と認める者 2名

### (2) 参加資格審査

応募者から提出された参加表明書および資格審査に必要な書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件について確認する。

### (3) 提案書類審査

#### ア 基礎審査

選定委員会は、提案書類に記載された内容が、要求水準書を満たしていることを確認する。提案内容が要求水準に著しく反することが認められる場合や上限価格または、延床面積あたりの上限価格単価を超える場合は失格とする。

#### イ 提案内容審査

選定委員会は、基礎審査を通過したものについて、提案書類の各様式に記載された内容および応募者によるプレゼンテーションの内容について評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

提案内容に対する内容評価点と価格評価点、総合評価点を合算し、200点満点のうち合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行う。

提案内容の得点化方法は次の表のとおりである。

判断基準	評価	得点化方法
当該審査項目について、特に優れた提案である	A	配点×1.00
当該審査項目について、優れた提案である	B	配点×0.80
当該審査項目について、標準的な提案である	C	配点×0.60
当該審査項目について、やや物足りない提案である	D	配点×0.40
当該審査項目について、物足りない提案である	E	配点×0.20

#### (4) 選定経過

候補事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

第1回選定委員会	平成29年 5月31日
募集要項等の公表	平成29年 7月13日
参加表明書の受付期限	平成29年 8月23日
参加資格審査結果の通知	平成29年 9月 6日
提案書の受付期限	平成29年12月28日
第2回選定委員会（事業者からのプレゼンテーション、審査）	平成30年 1月30日

### 3. 審査結果

#### (1) 参加資格審査

平成29年8月23日までに4者から参加表明書の提出があり、草津市にて参加資格審査を実施した結果、4者ともに参加資格要件を満たしていることを確認した。

なお、上記4者のうち2者は、平成29年10月31日までに参加を辞退したため、残りの2者について、提案書類審査の手続きを進めた。

#### (2) 提案書類審査

##### ア 基礎審査

選定委員会は、提案書類に記載された内容が、要求水準書を満たしていることを確認した。なお、事前審査は草津市において実施した。

##### イ 提案内容審査

選定委員会で提案内容を審査するため、応募者による提案内容のプレゼンテーションを実施するとともに、ヒアリングを行った。

選定委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容および応募者によるプレゼンテーションの内容、ヒアリングの内容等を踏まえ、提案内容の審査を行った。

選定委員会では、(仮称)市民総合交流センター整備事業審査基準に従い各委員が個々に評価を行い、その結果を集計して平均点(最高点および最低点を除外した6名の得点の平均)を算出し、これらを参考に選定委員会としての評価を行い、最優秀提案と次点優秀提案を決定した。

なお、最優秀提案と次点優秀提案の参加者番号と最優秀提案の評価点は次のとおりである。

選定結果

	参加者番号
最優秀提案	6963
次点優秀提案	6912

最優秀提案の提案内容等に対する評価点

審査項目			配点	最優秀提案 の得点
Ⅰ 施設整備計画に関する事項	(1)全体事業に関する事項	ア 設計の活用について	20	15.3
		イ ゾーニング計画等について	5	4.0
		ウ 環境および景観等の計画について	5	3.5
		エ 快適な空間・使いやすい設備計画について	20	15.3
		オ 周辺への配慮について	10	7.3
		カ 事業の目的と方向性への理解について	10	8.0
	(2)市所有施設に關数事項	ア 中心市街地活性化への寄与について	10	7.7
		イ 施設管理への配慮について	5	3.5
	(3)公民連携ゾーンに関する事項	ア プランニングについて	10	8.0
	(4)民間提案施設に関する事項	ア 導入機能について	10	7.3
		イ 地上部（グランドフロア）デザインについて	5	4.0
		ウ 民間施設ボリュームについて	5	3.5
	(5)駐車場に関する事項	ア 駐車場ボリュームについて	5	3.2
小計			120	90.6
施設整備計画の計ポイントに対して、審査基準に定める係数 60/120 を乗じた点数 (A)			60	45.3
Ⅱ 事業計画に関する事項	(1)全体事業に関する事項	ア 事業の実施体制等について	5	3.7
		イ 資金調達計画について	5	3.5
	(2) 公民連携ゾーンに関する事項	ア 運営提案について	10	7.3
	(3) 民間所有施設に関する事項	ア 民間所有施設の実現性について	10	7.7
		イ 事業計画の安定性について	20	14.7
		ウ 公益団体の賃料等について	5	3.2
	(4) 駐車場に関する事項	ア 駐車場の事業計画について	5	3.2
小計			60	43.3
事業計画の計ポイントに対して、審査基準に定める係数 50/60 を乗じた点数 (B)			50	36.1
Ⅲ 価格提案に関する事項	(1) 全体事業に関する事項	ア 借地料に関する価格について	20	20.0
	(2) 市所有施設に関する事項	ア 市所有施設買取料	20	20.0
		イ 共益費	30	30.0
	小計			70
価格提案の計ポイントに対して、審査基準に定める係数 70/70 を乗じた点数 (C)			70	70.0
総合評価 (D)			20	12.0
総合計 (200 点満点) (A + B + C + D)			200	163.4

#### 4. 最優秀提案の審査講評

##### (1) 総評

最優秀提案となった6963グループの提案は、民間の資金、経営能力および技術能力を活用し、本施設の設置目的を踏まえ長期的な管理運営を行う内容となっており、民間提案による新たな機能付加やコストダウンを図るといった民間活力の導入を行うことの目的を達成している。また、中心市街地の活性化に寄与するという本施設の設置目的に資する提案であったため、選定委員会としては高く評価し、最優秀提案として選定した。

##### (2) 個別講評

最優秀提案となった6963グループの提案内容について、選定委員会による個別事項の講評は以下のとおりである。

###### ア 施設整備計画に関する事項

- ・地上部分をプロムナード空間として開放し、公共施設と民間施設が相乗効果を発揮して賑わいの創出に寄与する整備計画を高く評価した。

###### イ 事業計画に関する事項

- ・事業の実施体制について、代表企業や構成企業等が明確である点を評価した。
- ・事業計画の安定性について、リスクへの対応方針が的確、かつ具体的である点を評価した。

###### ウ 価格提案に関する事項

- ・募集条件を満たしたうえで、創意工夫による総合的なコストダウンを図った提案であることを高く評価した。

###### エ その他選定委員会からの要望事項

- ・借地契約満了時の考え方については、草津市においても特に重要な事項と捉えられており、本事業の募集条件である解体撤去費用を的確に積み立て、借地契約満了時に備えた事業とするための草津市との協議を実施するよう要望する。
- ・事業全体スケジュールを円滑に進める必要があるため、草津市と必要な設計協議を綿密に実施するよう要望する。

最後になるが、事業者は、本事業が市勢発展に極めて重要な位置づけであることを改めて認識し、より質の高いサービスを継続的かつ安定的に提供し続けるために、誠意を持った取組みを行っていただきたい。また、本事業を通じて、草津市と事業者が良きパートナーとなり、本施設が草津市の中心市街地の活性化に寄与する施設となることを希望する。