

津市新斎場整備運営事業

審査講評

平成 24 年 12 月 26 日

津市新斎場 PFI 事業者審査委員会

津市新斎場 PFI 事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、津市新斎場整備運営事業に関して、落札者決定基準（平成 24 年 6 月 28 日公表）に基づき、提案内容及び入札価格の審査を行い、最優秀提案を選定しましたので、選定結果及び審査講評をここに報告いたします。

津市新斎場 PFI 事業者審査委員会
委員長 奥野 信宏

目 次

I 審査委員会の構成	1
II 審査委員会の審査経緯	1
III 資格審査	2
IV 基礎審査	2
V 性能審査	3
VI 入札価格審査	4
VII 総合評価	4
VIII 審査講評	5
1 各評価項目の講評	5
(1) 事業計画全体に関する事項	5
(2) 設計・建設業務に関する事項	5
(3) 維持管理業務に関する事項	5
(4) 運営業務に関する事項	6
(5) 特に配慮する事項	6
2 総評	7

I 審査委員会の構成

審査委員会は、次の5名により構成されています。

委員長	奥野 信宏	中京大学総合政策学部教授
委員	笠倉 忠夫	名古屋産業科学研究所上席研究員
	大森 達也	三重中京大学現代法経学部教授
	寺島 貴根	三重大学大学院工学研究科建築学専攻准教授
	青木 泰	津市副市長

II 審査委員会の審査経緯

審査委員会における審査の経緯は、次のとおりです。

平成24年 1月 5日：第1回審査委員会
・委嘱状の交付
・委員長・副委員長の選出
・事業概要の説明
・委員会スケジュールの審議
平成24年 3月 2日：第2回審査委員会
・実施方針（案）の審議
・落札者決定基準の審議
平成24年 4月16日：第3回審査委員会
・要求水準書（案）の審議
・落札者決定基準の審議
平成24年 5月24日：第4回審査委員会
・落札者決定基準の審議
・様式集の審議
・ヒアリング開催方法の確認
平成24年11月 6日：第5回審査委員会
・今後の審査手順の確認
・提案内容の審議
平成24年11月10日：応募者ヒアリング
平成24年11月15日：第6回審査委員会
・提案内容の審議
・最優秀提案の選定
平成24年12月26日：第7回審査委員会
・審査講評のまとめ

Ⅲ 資格審査

平成 24 年 8 月 1 日に、表 1 に示す 4 つのグループから参加表明書及び参加資格確認申請書等の提出がありました。審査の結果、市は、全ての応募者が参加資格要件を満たしていることを確認しました。

表 1 応募者とその構成員

グループ	代表企業	その他の構成員
1	株式会社合人社計画研究所	株式会社内藤建築事務所 名古屋事務所 株式会社前野建築設計 徳倉建設株式会社 三重営業所 藪建設株式会社 株式会社岩田組 有限会社倉田組 安濃建設株式会社 株式会社河合組 河芸建設株式会社 株式会社コモンテックス
2	株式会社大林組 三重営業所	株式会社石本建築事務所 名古屋支所 藤川設計株式会社 日本土建株式会社 株式会社アイケーディ 株式会社宮本工業所 株式会社五輪 株式会社三交コミュニティ
3	株式会社熊谷組 三重営業所	株式会社佐藤総合計画 中部事務所 杉谷建設株式会社 太陽築炉工業株式会社 近鉄ビルサービス株式会社 三重支店
4	東亜建設工業株式会社 三重営業所	株式会社山下設計 中部支社 株式会社田端隆建築設計 東海土建株式会社 株式会社トーエネック 三重支店 富士建設工業株式会社 タカノ商事株式会社

Ⅳ 基礎審査

平成 24 年 10 月 15 日に、参加資格審査を通過した 4 応募者より、提案書等の提出がありました。基礎審査の結果、市は、全ての応募者の提案書類が入札説明書等にする要求水準等の必要事項を満たしていることを確認しました。

V 性能審査

それぞれの応募者の提案内容について、落札者決定基準に基づき、評価項目ごとに A～D の 4 段階で評価を行いました（表 2 参照）。それぞれの評価項目の評価に表 2 に示す係数を乗じて得点を算出した結果、表 3 のとおりとなりました。得点はそれぞれの委員の評価による得点を平均したものです。

表 2 評価基準と得点算出係数

レベル	内容	係数
A	特筆すべき優れた発想・工夫が見られる。	1.00
B	優れた発想・工夫が見られる。	0.75
C	工夫が見られる。	0.50
D	要求水準を満たしているが、特に優れた点が見られない。	0.20

表 3 性能審査の得点

	配点	グループ 1	グループ 2	グループ 3	グループ 4
■事業計画全体	9 点	6.40	7.60	3.04	5.21
事業コンセプト	2 点	1.80	1.80	1.10	1.06
総括マネジメント	4 点	2.80	3.40	0.80	2.20
リスク管理	3 点	1.80	2.40	1.14	1.95
■設計・建設業務	25 点	19.43	17.52	12.84	15.38
全体計画	4 点	3.60	3.00	1.48	2.40
建築・設備計画	7 点	7.00	5.60	1.82	4.90
火葬炉設備計画	7 点	3.01	4.20	7.00	4.55
防災性・安全性・ユニバーサル デザイン	4 点	3.60	2.80	1.28	1.76
施工計画	3 点	2.22	1.92	1.26	1.77
■維持管理業務	10 点	8.00	8.00	4.48	7.30
維持管理体制	2 点	1.80	1.80	1.08	1.30
建築・設備・外構等の維持管理	4 点	3.40	3.60	1.28	3.60
火葬炉の維持管理	4 点	2.80	2.60	2.12	2.40
■運營業務	14 点	11.45	11.65	3.88	9.30
運営体制	4 点	3.40	3.00	1.28	3.00
運営支援システム	2 点	1.40	1.90	0.52	0.98
利便性・快適性	3 点	2.85	2.70	0.78	1.95
災害時・非常時等の対応	3 点	2.40	2.25	0.78	2.07
その他	2 点	1.40	1.80	0.52	1.30
■特に配慮する事項	12 点	10.36	10.70	7.48	9.71
環境等への配慮	5 点	4.00	4.00	2.75	4.25
地元経済への貢献	3 点	2.55	2.70	0.96	1.95
地元への発注額の割合	4 点	3.81	4.00	3.77	3.51
性能審査 得点合計	70 点	55.64	55.47	31.72	46.90

上記のうち、地元への発注額の割合については以下の方法で評価し、得点を算出しました。その結果、表 4 のとおりとなりました。

地元発注割合 ≤ 0.20L の場合	得点 = 0
0.20L < 地元発注割合 ≤ 0.50L の場合	得点 = 0.8
0.50L < 地元発注割合 ≤ 0.75L の場合	
	得点 = $\frac{\text{地元発注割合}}{\text{最大地元発注割合 } L} \times 4 + 0.5$
0.75L < 地元発注割合 の場合	
	得点 = $\frac{\text{地元発注割合}}{\text{最大地元発注割合 } L} \times 2 + 2.0$
	(※最大地元発注割合 = L)

表 4 地元への発注額の割合の得点

区分	グループ 1	グループ 2	グループ 3	グループ 4
地元企業への 発注割合	48%	53%	47%	40%
得点	3.81	4.00	3.77	3.51

Ⅵ 入札価格審査

それぞれの応募者の入札価格について、以下の方法で評価し、得点を算出しました。
その結果、表 5 のとおりとなりました。

$$\text{入札価格審査の得点} = \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}} \times 30\text{点}$$

表 5 入札価格の得点

(税抜)

区分	グループ 1	グループ 2	グループ 3	グループ 4
入札価格 (円)	5,420,865,000	5,497,670,000	5,784,786,928	5,131,492,454
価格審査の 得点	28.40	28.00	26.61	30.00

Ⅶ 総合評価

性能審査の得点と入札価格の得点との合計得点は、表 6 のとおりとなりました。これにより、株式会社合人社計画研究所を代表企業とするグループ 1 の提案を最優秀提案に選定しました。

表 6 総合評価の得点

区分	グループ 1	グループ 2	グループ 3	グループ 4
性能審査の 得点	55.64	55.47	31.72	46.90
入札価格審査の 得点	28.40	28.00	26.61	30.00
合計得点	84.04	83.47	58.33	76.90

VIII 審査講評

1 各評価項目の講評

(1) 事業計画全体に関する事項

事業計画全体については、それぞれのグループで特色のあるコンセプトを基に、構成員の豊富な経験とノウハウを活かした計画の提案がなされました。

グループ 1 は、まとまりのあるコンセプト、地域性をよく理解した計画について非常に高く評価しました。また、事業特性に合った構成員の役割分担、第三者による確実な財務・口座管理について高く評価しました。

グループ 2 は、まとまりのある事業計画、各業務の整合性、構成員間の情報共有の方法について非常に高く評価しました。また、事業目的に合った構成員の役割分担、第三者による確実な財務・口座管理について高く評価しました。

グループ 3 は、第三者による財務管理、配当の考え方について評価しました。

グループ 4 は、事業目的に合った構成員の役割分担、具体的で明確なリスク分担と対応策について高く評価しました。

(2) 設計・建設業務に関する事項

設計・建設業務については、施設の配置や緑地公園の計画、諸室の配置、外観意匠等、それぞれのグループで特色のある提案がなされました。また、火葬炉設備については、いずれのグループも、火葬炉企業を中心に実績と経験を踏まえた提案がなされました。

グループ 1 は、敷地全体計画のコンセプト、圧迫感を抑えた外観意匠、LCC 削減に配慮した外部仕上げ材の選択、プライバシーや動線短縮・利用者特性に配慮した諸室の配置計画、災害時の機能確保を非常に高く評価しました。

グループ 2 は、利用者心情に配慮した空間の整備、混雑時・大人数時に対応できる部屋の配置、室内環境へのきめ細かい配慮を非常に高く評価しました。また、近隣住民の意見を十分に取り入れた施設配置、植樹にとどまらない近隣住居からの見え方への配慮、災害への実績、利用者へのきめ細かい配慮、手戻りを防ぐ施工計画を高く評価しました。

グループ 3 は、特許技術に基づく火葬炉性能及び技術を非常に高く評価しました。また、斎場施設の配置、諸室の規模について評価しました。

グループ 4 は、待合棟の配置計画、駐車場の配置、ゆとりある諸室規模や配置、葬祭業者への配慮を高く評価しました。また、利用者の意見を取り入れたユニバーサルデザイン計画、障がい者への配慮について評価しました。

(3) 維持管理業務に関する事項

維持管理業務については、いずれのグループも、維持管理企業及び火葬炉企業を中心に、構成員のノウハウを活かした提案がなされました。

グループ 1 は、バランスの良い業務体制、事業終了時の円滑な施設引渡し計画について非常に高く評価しました。また、機器の進歩への対応が容易なシステム計画、細やかな作業員の安全対策について高く評価しました。

グループ 2 は、バランスの良い業務体制、維持管理データの管理方法、市へのデータ提供、事業終了時の円滑な施設引渡し計画について、非常に高く評価しました。また、細やかな作業員の安全対策について高く評価しました。

グループ 3 は、様々な知識及び資格を有する総括責任者の配置について評価しました。

グループ 4 は、維持管理データの管理方法、事業終了時の円滑な施設引渡し計画について非常に高く評価しました。また、火葬炉の定期点検、アフターケアについて高く評価しました。

(4) 運營業務に関する事項

運營業務については、いずれのグループも、運営企業及び火葬炉運転企業を中心に、構成員の経験とノウハウを活かし、公共サービスの質の向上が予想される提案がなされました。

グループ 1 は、手厚い人員配置、従業員のモチベーションを向上させる手厚い方策、物品販売に関する利用者の利便性への配慮について非常に高く評価しました。また、利便性の高い予約受付、事業終了時の円滑な引き継ぎ計画について高く評価しました。

グループ 2 は、スケジュールの変更を早期に確認できるシステム、物品販売に関する利用者の利便性への配慮、動物火葬へのきめ細かい配慮について非常に高く評価しました。また、利用者の利便性に配慮した運営体制、経験豊富な責任者の配置、充実した研修制度、災害時の対応に対する具体的な提案について高く評価しました。

グループ 3 は、従業員のモチベーションを向上させる方策、業務の効率化について評価しました。

グループ 4 は、利用者の利便性・心情に配慮した運営体制、経験豊富な責任者の配置、物品販売計画、災害時の対応に対する具体的な提案、市民への情報提供について高く評価しました。

(5) 特に配慮する事項

環境等への配慮については、いずれのグループも、積極的な自然エネルギーの活用、ノウハウを活かした省エネルギー対策について提案がなされました。また、構成員間の連携を生かし、設計段階から維持管理・運營業務への配慮が十分に行われる内容でした。

グループ 1 は、光熱費の削減についての具体的な提案、維持管理に配慮した施設計画を非常に高く評価しました。

グループ 2 は、光熱費の削減についての具体的な提案、自動制御による省エネルギー対策を非常に高く評価しました。

グループ 3 は、太陽熱の利用方法、火葬炉の省エネルギー対策について評価しました。

グループ 4 は、豊富で具体的な自然エネルギーの活用、火葬炉の修繕を低減す

る提案について非常に高く評価しました。

地元経済への貢献については、いずれのグループも、市民の積極的な登用や地元企業との協力体制の構築、市産材の活用について提案がなされました。

グループ 1 は、構成員中の地元企業数の多さ、社会貢献の方法について非常に高く評価しました。

グループ 2 は、構成員中の地元企業数のバランス、地元企業の担当業務、地元企業等との確実な協力体制、地域活性化への貢献策について非常に高く評価しました。

グループ 3 は、施設整備期間の地元からの調達計画について評価しました。

グループ 4 は、構成員中の地元企業数のバランス、地元企業の担当業務、地域活性化への貢献策について高く評価しました。

2 総評

本事業では、4 グループより提案の提出を受けました。総合評価の結果のとおり、特に上位 2 グループは、非常に僅かな得点差となりました。4 グループとも、構成員の経験とノウハウを活かしたレベルの高い提案であり、市民サービスの大幅な向上が期待される内容でした。また、事業費の 4 割～5 割程度を地元へ発注する計画、地元企業の構成員としての参画等、地元経済への貢献についても、多くの提案がなされました。価格については、予定価格に対して、大きくコストを削減する提案がなされました。審査委員会としても、各グループの提案書作成に当たっての努力を高く評価しており、深く感謝申し上げる次第です。

審査委員会は、提案内容について応募者へのヒアリングを含め 3 回の審議を行い、慎重に検討しました。

その結果、株式会社合人社計画研究所を代表企業とするグループ 1 の提案を最優秀提案として選定しました。グループ 1 は、入札価格は 2 位でしたが、提案内容について、特に建築・設備計画や防災性・安全性・ユニバーサルデザインなどに関する提案が非常に高く評価されました。

今後、グループ 1 は市と事業契約を締結し、本事業を行っていくものと考えられます。その際には、公共サービスの向上のため、以下の諸点について努めていただけるよう、審査委員会として要望します。

- ・駐車場の配置・動線計画について、各棟の利用者数等を考慮した更なる検討を行い、余裕のある配置計画、より利用者が分かりやすい動線計画としていただきたい。
- ・近隣からの見え方について、初期段階から提案された視線の遮蔽等の効果が発揮されるよう整備していただきたい。
- ・エントランスホール等、利用者の印象を決定づける諸室については、更なる設計の検討を行い、より望ましい空間を創出していただきたい。
- ・排気口について、更なる検討を行い、より拡散が促進される等、一層望ましい排気計画としていただきたい。

- ・動物火葬について、今後、骨壺の返却を希望する利用者が増加することなどが想定されるため、利用者の心情に配慮し、柔軟に対応していただきたい。