

佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業  
審査講評

佐野市

令和5年11月27日

佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業評価委員会（以下、「選定評価委員会」という。）は、佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業（以下「本事業」という。）に関して、佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業事業者選定基準書（以下「事業者選定基準書」という。）に基づき、提案内容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11月27日

佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業評価委員会

委員長	三橋 伸夫
委員	渡邊 美樹
	真鍋 雅史
	大島 和裕
	上岡 幸宏

## 目 次

1. 選定評価委員会の構成.....	1
1.1. 選定評価委員会の設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査の概要.....	2
2.1. 審査の方法.....	2
2.2. 審査の手順.....	2
2.3. 選定フロー.....	3
2.4. 募集等の経緯.....	4
2.5. 選定評価委員会の開催.....	5
3. 審査結果.....	6
3.1. 資格審査.....	6
3.2. 提案審査.....	6
4. 審査講評.....	10
4.1. 提案内容の評価に関する講評.....	10
4.2. 総評.....	12

## 1. 選定評価委員会の構成

---

### 1.1. 選定評価委員会の設置目的

佐野市（以下「市」という。）は、最優秀提案者及び次点の選定において、応募者の提案を厳正かつ公正に審査し、評価するため、学識経験者等の外部委員3名及び市の職員2名から構成する選定評価委員会を設置した。

### 1.2. 審査体制

選定評価委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 選定評価委員会の委員一覧（敬称略）

役割	氏名	所属等
委員長	三橋 伸夫	宇都宮大学 名誉教授
委員	渡邊 美樹	足利大学 工学部創生工学科建築・土木分野 教授
委員	真鍋 雅史	嘉悦大学 経営経済学部 教授
委員	大島 和裕	佐野市 総合政策部長
委員	上岡 幸宏	佐野市 産業文化スポーツ部長

## 2. 審査の概要

---

### 2.1. 審査の方法

応募者から提出された企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

選定評価委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定評価委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議する。

### 2.2. 審査の手順

審査は、以下の (1)、(2) の手順で実施する。

#### (1) 資格審査

- ・ 第一次審査として応募資格の有無を確認する。

#### (2) 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

### 2.3. 選定フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

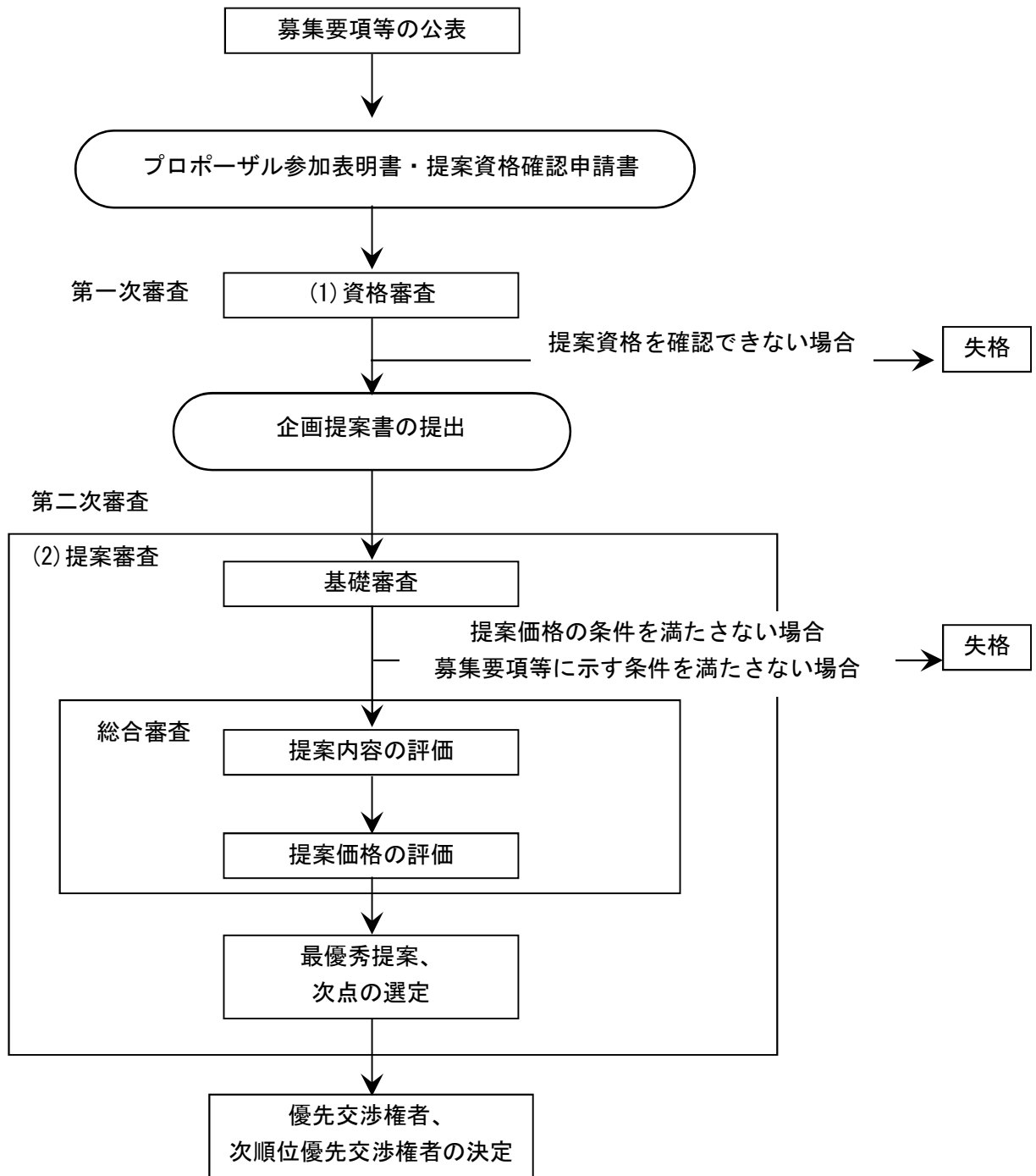


図 1 選定のフロー

## 2.4. 募集等の経緯

事業者募集等の経緯は、以下のとおりである。

表 2 事業者募集等の経緯

日程	項目
令和4年6月3日(金)	実施方針・要求水準書(案)等の公表
令和4年6月13日(月)	現地見学会
令和4年7月5日(火)	第1回直接対話の実施
令和4年8月17日(水)・18日(木)	第2回直接対話の実施
令和4年8月26日(金)	実施方針等に関する質問の締切
令和4年9月30日(金)	実施方針等に関する質問の回答の公表
令和5年4月20日(木)	募集要項等の公表
令和5年5月18日(木)	第3回直接対話の実施
令和5年5月26日(金)	募集要項等に関する質問(第1回)の締切
令和5年6月13日(火)	募集要項等に関する質問の回答(第1回)の公表
令和5年6月26日(月)	募集要項等修正版の公表
令和5年6月27日(火)	参加表明書及び提案資格確認申請書の受付締切
令和5年7月14日(金)	提案資格確認結果通知
令和5年7月18日(火)	募集要項等に関する質問(第2回)の締切
令和5年8月4日(金)	募集要項等に関する質問の回答(第2回)の公表
令和5年8月4日(金)	募集要項等再修正版の公表
令和5年8月10日(木)	提出意思確認書受付締切
令和5年9月4日(月)	提案書受付締切
令和5年10月3日(火)	最優秀提案者及び次点の選定

## 2.5. 選定評価委員会の開催

選定評価委員会の開催日及び主な議事は、以下のとおりである。

表 3 選定評価委員会の開催経過

回数	開催日	主な議事
第1回	令和5年3月27日(月)	<ul style="list-style-type: none"><li>・募集要項(案)について</li><li>・要求水準書(案)について</li><li>・事業者選定基準書(案)について</li></ul>
第2回	令和5年7月11日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・提案資格の確認結果について</li><li>・VE・CD案の受付について</li><li>・提案審査の審査方法について</li><li>・第3回事業者審査委員会の進め方について</li></ul>
第3回	令和5年10月3日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・基礎審査の確認結果について</li><li>・事業者プレゼンテーションについて</li><li>・最優秀提案者及び次点の選定について</li><li>・審査講評について</li></ul>



### 3. 審査結果

#### 3.1. 資格審査

資格審査において、2 グループから参加表明書及び参加資格確認申請書の提出があり、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備について審査した結果、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た。

なお、2 グループはそれぞれ「からさわグループ」「みかもグループ」とする。

表 4 応募者の構成

グループ	からさわグループ	みかもグループ
代表企業	建設企業A	建設・維持管理企業A
設計企業	設計・工事監理企業B 設計・工事監理企業C	設計・工事監理企業B
工事監理企業	設計・工事監理企業B 設計・工事監理企業C	設計・工事監理企業B
建設企業	建設企業A	建設・維持管理企業A 建設企業C
維持管理企業	維持管理・運営企業D	建設・維持管理企業A 維持管理企業D
運営企業	維持管理・運営企業D	運営企業E

#### 3.2. 提案審査

##### (1) 基礎審査

市は、2 グループの提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認し、審査委員会に報告した。

##### 1) 提案価格の確認

両グループが提出した価格に関する資料を審査し、「佐野市文化会館及び佐野市文化会館の駐車場・駐輪場・庭園・外構」（以下「本施設」という。）の設計・改修工事業務費、本施設及び「佐野市葛生あくとプラザ及び葛生あくとプラザの駐車場・外構」（以下「その他施設」という。）の総括管理業務・維持管理業務及び運営業務費が上限額以下であることを確認した。

##### 2) 募集要項等の条件の確認（要求水準書への整合）

各応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、募集要項等に示す条件（要求水準）を満たすことを確認した。

##### (2) 提案内容の評価

選定評価委員会は、事業者選定基準書に基づき、提案内容の評価を行った。

提案内容の評価の採点基準は、以下のとおりである。なお、点数化の際は、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 5 提案内容の評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.80
C	提案内容が普通である	配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.40
E	提案内容が劣っている	配点×0.20

提案内容の評価結果は、以下のとおりである。

表 6 提案内容の評価結果

項目	配点	からさわ グループ	みかも グループ	
1) 事業計画に関する事項 (15点)	1 事業コンセプト	2	1.68	1.52
	2 事業実施体制	4	3.36	3.20
	3 事業の安定性・リスク管理	4	3.20	3.04
	4 地域経済への配慮・貢献	5	4.40	4.00
	小計	15	12.64	11.76
2) 本施設の設計・改修工事に関する事項 (40点)	1 設計・改修工事業務の基本的な考え方	7	5.88	5.32
	2 建築計画	7	6.16	5.60
	3 建築設備計画	6	4.80	4.32
	4 舞台設備計画	6	4.32	5.28
	5 什器・備品計画（添付資料10に示す什器備品）	2	1.52	1.36
	6 省エネ、ユニバーサルデザイン等	4	3.20	2.88
	7 スケジュールおよび品質確保のための工夫	4	3.20	3.20
	8 施工上の配慮	4	3.04	3.36
小計	40	32.12	31.32	
3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項 (25点)	1 総括管理・維持管理・運営業務の基本的な考え方	3	2.40	2.52
	2 総括管理・維持管理・運営業務の実施体制	4	3.36	3.36
	3 モニタリングの基本的な考え方、方法	3	2.28	2.28
	4 施設の長寿命化に関する維持管理業務	4	3.20	3.20
	5 文化事業実施業務	4	3.36	3.36
	6 施設貸出業務【貸館業務】	3	2.28	2.16
	7 舞台の運営業務	4	3.20	3.20
小計	25	20.08	20.08	
提案内容の評価点 合計	80	64.84	63.16	

### (3) 提案価格の評価

提案価格の評価に当たっては、「設計・改修工事業務費（サービス対価A）＋総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価B）」を提案価格とし、事業者選定基準書に基づき、以下の方法で提案価格の評価点を算出した。

表 7 提案価格の評価点の算定式

$\text{提案価格の評価点} = \text{配点 (20点)} \times \text{最低提案価格} / \text{提案価格}$
※最も低い提案評価額を満点とし、他の提案価格については上記の式にて算定した。 ※金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

提案価格の評価結果は、以下のとおりである。

表 8 提案価格の審査結果

	からさわグループ	みかもグループ
提案評価額	6,297,974,091 円	6,333,109,091 円
提案価格の評価点	20.00	19.89
備考	最低提案評価額	

### (4) 総合審査並びに最優秀提案者及び次点の選定

総合審査の結果は、以下のとおりである。

表 9 総合審査結果

	からさわグループ	みかもグループ
提案内容の評価点	64.84 点	63.16 点
提案価格の評価点	20.00 点	19.89 点
総合審査の得点	84.84 点	83.05 点
備考	1 位	2 位
	最優秀提案者	次点

総合審査の結果により、選定評価委員会は、「からさわグループ」を「最優秀提案者」、「みかもグループ」を「次点」として選定した。

(5) 最優秀提案者について

最優秀提案者は、以下のとおりである。

表 10 最優秀提案者

グループ	「からさわ」グループ
代表企業	株式会社鴻池組 東京支店
構成企業	株式会社安井建築設計事務所 東京事務所
	株式会社都市環境建築設計所
	株式会社ケイミックスパブリックビジネス

## 4. 審査講評

### 4.1. 提案内容の評価に関する講評

各応募者の提案内容の評価に関する講評は、以下のとおりである。

#### 1) 事業計画に関する事項

審査講評
<ul style="list-style-type: none"><li>● 両グループとも、経験豊富な実績を踏まえた業務の実施体制を組んだ提案、市内企業への発注等の地域経済への貢献を重視した提案となっている点が評価された。</li></ul> <p>&lt;からさわグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 「佐野市総合計画 中期基本計画」に示す施設の方角性を踏まえた事業コンセプト及び事業コンセプトに基づく5つの基本方針に沿った取組内容を設定しており、設計・改修工事・維持管理・運營業務について一貫性のある提案となっている点が評価された。</li></ul> <p>&lt;みかもグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 豊富な改修事業実績に基づき、リスクマネジメントについて独自のツールを活用する提案となっている点が評価された。</li><li>● 施設の長寿命化を重視した事業コンセプトの提案となっている点が評価されたが、運営部分に関して事業コンセプトの統一感が欠ける部分があった。</li></ul>

#### 2) 本施設の設計・改修工事業務に関する事項

審査講評
<p>&lt;からさわグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 具体的かつ詳細な改修計画が図面に表現された提案となっている点が評価された。</li><li>● 元設計・元施工企業や現指定管理者の経験や知見を活かした具体的かつ詳細な提案となっている点が評価された。</li><li>● 大ホール・小ホールの舞台・客席以外においても、ホワイエや事務室、展示室等について、現在の利用状況やリニューアル感を意識した改修内容の提案となっている点が評価された。</li></ul> <p>&lt;みかもグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 大ホールの客席について、側通路の新設等、ゆとりある改修内容が提案されている点が評価された。</li><li>● ホールの改修実績に基づき、小ホールの天井改修により現状よりも音響性能を向上させる提案や、舞台設備について要求水準を超える豊富な独自提案となっている点が評価された。</li><li>● 改修計画を踏まえた図面の表現や、リニューアル感に欠ける部分があった。</li></ul>

### 3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項

審査講評
<ul style="list-style-type: none"><li>● 両グループともに、ライフサイクルコスト削減や省エネルギーを重視した提案、事業終了時の引渡しや事業終了後のサポートについて具体的な提案となっている点が評価された。</li></ul> <p>&lt;からさわグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● ライフサイクルコストについて試算の上で具体的な削減額が提示されている点が評価された。</li><li>● 運営業務について、現指定管理者のこれまでの実績を活かした興行的な貸館業務の提案等、具体的かつ詳細な提案となっている点が評価された。</li></ul> <p>&lt;みかもグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 省エネルギーについて具体的なエネルギー消費量の削減率について提示されている点が評価された。</li><li>● 豊富な改修事業実績に基づき、ホール改修の特性を踏まえた維持管理の提案となっている点が評価された。</li><li>● 運営業務について、市民参画を重視した事業提案等が評価されたが、施設の現状に対する詳細な提案に欠ける部分があった。</li></ul>

## 4.2. 総評

選定委員会は、先に公表した事業者選定基準書に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「からさわグループ」を最優秀提案として選定した。

両グループの提案は、本事業の目的、改修事業としての課題、今後の長期間に渡る方向性が十分に検討されたものであり、施設の改修計画、総括管理業務、維持管理業務、運營業務において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。また、両グループとも豊富な実績に基づく事業実施体制となっており、確実な事業実施が期待できた。

最優秀提案として選定した「からさわグループ」の提案は、一貫性のある事業コンセプトに基づき、詳細かつ具体的な提案が多くみられた点で高く評価できた。

次点者となった「みかもグループ」の提案も、改修事業特有のリスクマネジメントに関する独自ノウハウを活用した提案等については高く評価できるものであったが、施設の現状に対する提案という点で、きめ細やかな提案が一步及ばなかった部分があった。

今後、最優秀提案者に選定された「からさわグループ」は、提案内容及び事業スケジュールに基づく確実な事業の実施により、本事業の目的である「多くの市民が参加、文化芸術を楽しむことを享受、多様な文化芸術の振興、建物の長寿命化」の実現に注力して頂きたい。

さらに、本選定委員会における審査講評を踏まえ、付帯事項に対しては、市との協議によって、提案内容を再検討、詳細化する等、優れた提案をさらにより良いものにして頂くことを要望する。

最後に、選定評価委員会として、各応募グループの提案書作成にあたっての熱意、努力に対し高く評価しており、本提案に携わられた構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

とりわけ、「からさわグループ」においては、各業務における豊富な実績の活用及び地元企業との連携により、佐野市文化会館のリニューアルから佐野市文化会館及び佐野市葛生あくとプラザの維持管理・運営に係る長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力頂くことを心より願います。

### <選定評価委員会からの付帯事項>

#### 最優秀提案者に対して

- 本事業が民間事業者のノウハウを生かし、コスト縮減に寄与することを目的とした事業であることを踏まえ、様々な創意工夫による計画及び運営を行うこと。
- 改修工事業務前の事前調査を入念に実施した上で、設計・改修工事・工事監理の各業務を行うこと。
- 利用者にとってリニューアル感を感じられる計画となるよう、ホールの座席幅等について、市と協議の上、再検討するよう努めること。
- 設計・改修工事段階から維持管理・運営段階への引継ぎ及び業務間の連携について確実に実施すること。
- 事業費が膨らむことがないように、市との協議の上、積極的に変更案を提示すること。
- 事業期間を通して、市内企業及び市内資源の活用について、提案のとおり積極的か

つ確実に履行すること。

- 施設の引渡しにあたり、事業期間終了後に長期間の施設継続ができるよう、引渡し前の十分な修繕を実施すること。
- 事業期間終了後のアフターフォローを提案のとおり着実に履行すること。