

(仮称) 羽咋駅周辺賑わい交流拠点実施設計・運営事業

審査講評

令和3年11月

(仮称) 羽咋駅周辺賑わい交流拠点実施設計・運営事業事業者選定委員会

(仮称)羽咋駅周辺賑わい交流拠点実施設計・運営事業事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)は、(仮称)羽咋駅周辺賑わい交流拠点実施設計・運営事業(以下「本事業」という。)に関して、事業者選定基準(令和3年6月30日公表)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3年11月

(仮称)羽咋駅周辺賑わい交流拠点実施設計・運営事業事業者選定委員会
委員長 高山 純一

【 目次 】

第1	選定委員会の設置及び開催経過	1
第2	審査の経緯	2
1	第一次審査の経緯	2
2	第二次審査の経緯	2
(1)	提案価格の確認及び各委員による審査・評価	2
(2)	選定委員会での審査・評価	2
(3)	プレゼンテーション・ヒアリング審査	2
(4)	最優秀提案者の選定	2
第3	審査項目に基づく評価	3
1	基本方針に基づく審査項目等の設定	3
2	審査項目等及び評価方法	3
3	総合評価点の算出方法	8
第4	審査項目に基づく審査の講評	9
1	審査結果	9
2	審査項目に基づく定性的審査の結果	9
3	価格点の算出	10
4	総合評価点	10
5	審査講評	11
第5	総評	15

第1 選定委員会の設置及び開催経過

羽咋市（以下「市」という。）は、本事業の実施にあたり、応募者からの提案内容の審査に関して、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、学識経験者等で構成される選定委員会を設置しました。市が設置した選定委員会の委員は次のとおりです。

【選定委員会 委員一覧】

※敬称略

区分	氏名	所属	役職（事業者選定基準公表時点）
委員	高山 純一	金沢大学	名誉教授（社会基盤、土木計画学、交通工学）
委員	円井 基史	金沢工業大学	准教授（建築、環境）
委員	米田 満	米田会計事務所	公認会計士（監査、会計）
委員	川口 哲治	羽咋市役所	総務部長
委員	金山 幸富	羽咋市役所	産業建設部長

本事業の最優秀提案者を選定するために、選定委員会を2回開催しました。選定委員会における審議等の経過は、次のとおりです。

【選定委員会の開催日及び審議等の事項】

選定委員会	開催日	審議等の内容
第1回	令和3年8月26日	<ul style="list-style-type: none">・委員長の選出・事業概要の確認・応募者の状況の確認・具体的な審査方法に関する審議
第2回	令和3年11月12日	<ul style="list-style-type: none">・提案審査書類の仮評価の決定等・プレゼンテーション・ヒアリング・最終審査、最優秀提案者の選定・報告（案）及びその他確認事項等について

第2 審査の経緯

1 第一次審査の経緯

令和3年8月10日に、下記の応募グループから参加資格審査書類（参加表明書及び資格審査書類）が提出されました。

参加資格の確認を行った結果、応募グループの参加資格を認め、当該グループに資格審査結果を通知しました。

【応募グループの構成】

代表企業	構成員	協力企業
エステック不動産投資顧問株式会社	株式会社五井建築研究所 株式会社オカモト エステック不動産株式会社	カナシヨク株式会社 株式会社アイビックス北陸

2 第二次審査の経緯

(1) 提案価格の確認及び各委員による審査・評価

令和3年10月4日に応募グループから見積書及び事業提案書等が提出されました。参考価格を参酌した提案価格となっている（参考価格以内である）こと、要求水準の未達成がないことが確認されました。

各委員は事業提案内容及び審査項目を確認し、事業者選定基準に基づき各応募グループの事業提案書について審査項目毎に仮評価を行いました。

(2) 選定委員会での審査・評価

各委員は、第2回選定委員会第1部において、各審査項目の書類審査を行いました。併せて、第2回選定委員会第2部におけるヒアリング時に質問する事項について、出席している委員で検討を行いました。

(3) プレゼンテーション・ヒアリング審査

選定委員会での最終的な審査・評価を行うにあたって、第2回選定委員会第2部として、当該応募グループのプレゼンテーションを実施するとともに、応募グループへのヒアリング（質疑）により提案内容の確認及び説明を求めました。

(4) 最優秀提案者の選定

応募グループのプレゼンテーション及びヒアリング（質疑）を踏まえ、第2回選定委員会第3部として、委員全員で協議を行い、最終的な評価を行い、応募グループの提案について内容点を決定しました。事業者選定基準に基づき、定量的評価における価格点及び定性的評価における内容点を踏まえ、エステック不動産投資顧問株式会社を代表企業とするグループを最優秀提案者として選定しました。

第3 審査項目に基づく評価

1 基本方針に基づく審査項目等の設定

選定委員会は、主に本事業の目的や本事業で求める各業務の基本方針、本事業に期待する事項等を踏まえ、審査項目及び各項目における配点について審議・確認しました。

【本事業の目的】

市の中心部に位置する本事業の計画地は、羽咋の玄関口の顔となる役割を担っており、市、事業者及び市民がともに力を合わせながら、子どもから高齢者まで様々な世代が集いふれあう場として、羽咋駅周辺及び市全体の賑わい創出に寄与する新たな活用を図るものである。

本事業は、大きく、交流・広場機能と商業機能とに分かれる。

前者については、設計・指定管理一括発注方式（設計・工事監理、開業準備、維持管理・運営の各業務を担う事業者を選定する方式。なお、事業者による設計業務の完了後、本施設の建設については、市が別途発注を行う。事業者は建設工事に係る工事監理業務を担う。また、指定管理は工事完了前に協定を締結し、開業準備及び維持管理・運営の業務を行う。）を採用し、後者については定期借地権方式を採用する。これによって、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした、適切な施設計画や事業計画によって、本事業に求められる役割・機能が最大限発揮されることとする。

また、事業期間全体を通して、民間の技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供がなされること、また、効果的・効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることとする。

2 審査項目等及び評価方法

選定委員会においては、応募グループの提案を事業者選定基準における審査項目や審査のポイント等に基づいて評価を行いました。各審査項目に対し評価を行い、提案評価を取りまとめ、項目毎に点数化し、内容点（1,000点満点）を算出しました。

【審査項目及び配点等】

【1 本事業全体の考え方に係る項目（100点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント
1-1	本事業実施における基本方針等	40	<ul style="list-style-type: none"> • 市が示す基本コンセプトを十分理解し、自主的な事業取組方針、実施体制を構築しているか。 • 幅広い年齢層の市民が利用しやすい、多様な交流が生まれる拠点施設とするための優れた取組方針、体制が示されているか。 • 本施設の特性を踏まえ、事業の目的を適切に理解したうえで、官民連携事業として実施するにあたっての基本的な考え方が示されているか。 • 市が期待する施設の役割をよく理解し、各計画・業務が整合・連動した実現性の高い事業実施コンセプトが示されているか。 • 長期にわたる事業として、市民等のニーズへの柔軟な対応を図るとともに、品質保持・向上、コンプライアンス、個人情報保護のための有効な取組方針及び体制が示されているか。 • 事業実施コンセプトは長期にわたり施設の価値向上が期待されるものであるか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。
1-2	実施体制	20	<ul style="list-style-type: none"> • 事業全体を確実かつ円滑に遂行するために必要な実績及び能力を有する企業及び人員による体制が提案されているか。 • 効率的な維持管理・運営が可能となる的確な指示系統が具体的に提案されているか。 • 市との連携、報告、連絡が円滑かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び実施体制が示されているか。
1-3	事業工程計画	20	<ul style="list-style-type: none"> • 事業全体の進捗上、重要となるポイントが識別された上で、定められた期日までに確実に竣工が可能なスケジュールとなっているか。 • 事業の目的を達成するために必要な業務を識別した上で、維持管理・運営を確実かつ効率的に実施することができるスケジュールとなっているか。
1-4	収支計画	20	<ul style="list-style-type: none"> • 利用料金収入や各費用の算定に際し、地域特性や近隣施設の状況、構成員や協力企業のこれまでの活動等を踏まえた具体的な根拠が示され、事業収支計画等についての考え方に妥当性があるか。 (以下、SPCを設立する場合) • 出資、融資の確実性を増すための工夫が示されており、資金管理の方法が優れたものとなっているか。 • 不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業収支の安定化のための具体的な提案、また構成員、協力企業等の破綻時の対処方法が、実効性のあるものとなっているか。 • 構成員の出資額について、経費の安定等に必要十分な金額、構成となっているか。

【2 設計・工事監理業務に係る項目 (200点)】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント
2-1	実施方針	60	<ul style="list-style-type: none"> • 施設計画コンセプトを踏まえた、全体計画や諸室配置計画等に関する対応方針が、透視図や鳥瞰図等を用いて、具体的かつ分かりやすく示されているか。 • 必要となる事前協議、許認可取得等に適切に対応し、市との連絡協議や緊急時の対応について計画的かつ妥当な提案がなされているか。 • 設計段階から、円滑な維持管理・運営を見据え、構成員・協力企業間での十分な協議を行い、動線や設備・備品などについても十分な検討が行われているか。 • 設計・工事監理業務に求められる事項・水準を着実に品質管理できる仕組みが設けられているか。 • 耐震性能に対する配慮（建築・設備とも）について、その品質を確保するための提案がなされているか。 • セルフモニタリングの実施体制、取り組み内容は適切か。 • その他、独自性において優れた提案があるか。
2-2	設計コンセプト	50	<ul style="list-style-type: none"> • 事業目的を正しく認識し、市が期待する基本コンセプトを踏まえた明確な施設計画コンセプトとなっているか。
2-3	施設の機能配置・動線計画	30	<ul style="list-style-type: none"> • 施設コンセプトの実現に寄与する、優れた機能配置・動線計画が提案されているか。 • 近隣住民の生活環境維持に配慮する具体的な取組内容が提案されているか。 • 施設利用者、周辺住民や敷地付近の通行者等の安全確保や防犯上の配慮への対策が提案されているか。 • 冬季の除雪や堆雪を考慮した計画となっているか。
2-4	外構・外観についての整備計画	30	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺の景観に配慮され、シンプルかつ洗練された駅前空間にふさわしい外構・外観デザインとなっているか。 • 長者川との一体感の創出を考慮しているか。
2-5	省エネ・ユニバーサルデザイン等の計画	30	<ul style="list-style-type: none"> • 施設全体において、バリアフリー環境を整備し、障がい者、子ども、高齢者、全ての人に使いやすく安全に利用できる配慮が計画され、意欲的な提案が見られるか。 • シックハウス対策等エコマテリアルに配慮した施設計画か。 • 省エネ設備や緑化対策等を積極的に採用しているか。 • 事業実施時のエネルギーコスト削減に向けた創意工夫がなされているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。

【3 維持管理業務に係る項目（100点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント
3-1	維持管理業務の取組方針	50	<ul style="list-style-type: none"> • 本事業の基本コンセプトを踏まえ、本事業の目的や本施設の担う役割を熟考した維持管理業務の取組方針が示されているか。 • 維持管理業務を円滑に実施する的确かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、市との連絡体制等）や担当ごとの目標が適切に設定されているか。 • 利用者視点の維持管理方針で建築物等が長期間にわたり、常に機能・性能を発揮できる最適な状態を保つための優れた提案がなされているか。 • セルフモニタリング実施体制が整備され、取組内容が具体的に示されているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。
3-2	利用者の快適性の確保	25	<ul style="list-style-type: none"> • 利用者が快適に過ごせるよう、建物内外部及び外構の維持管理において要求水準を超える実施内容の提案があるか。 • 施設の特性や利用状況を踏まえた維持管理業務の内容、頻度等について、具体的な提案がなされているか。 • バリアフリーに配慮した施設設備の効用を高め、乳幼児や乳幼児をもつ利用者、高齢者、障がい者にも安全であり、かつ安心して施設が利用できる維持管理への提案がなされているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。
3-3	安全・安心の確保	25	<ul style="list-style-type: none"> • 設備・備品の故障等を未然に防止するために適切な日常点検・定期点検の実施体制が整備され、かつ取組内容が具体的に示されているか。 • 施設の秩序を維持し、災害、盗難、破壊等のあらゆる事故の発生を警戒、防止することにより、財産の保全と人身の安全を図り、施設における各種業務の円滑な運営に寄与する優れた提案がなされているか。 • 非常事態を想定し、利用者に対する危害の防止に十分に注意がなされているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。

【4 運営等業務に係る項目（300点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント
4-1	運営業務の取組方針	120	<ul style="list-style-type: none"> • 本事業の基本コンセプトを踏まえ、本事業の目的や本施設の担う役割を熟考した運営業務の取組方針が示されているか。 • 運営業務を円滑に実施する的确かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、市及び市が別途指定する指定管理者との連絡体制等）や担当ごとの目標が適切に設定されているか。 • セルフモニタリング実施体制が整備され、取組内容が具体的に示されているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。
4-2	開業準備業務	60	<ul style="list-style-type: none"> • 効果的な事前広報、またすべての利用者にアクセスのしやすい利用受付に関する工夫が見られるか。 • 事業コンセプトや施設の特性を踏まえた開館式典及び関連行事について優れた提案があるか。

			<ul style="list-style-type: none"> • その他、独自性において優れた提案があるか。
4-3	自主事業運営業務及びカフェ運営業務	120	<ul style="list-style-type: none"> • 事業コンセプトや施設の特性を踏まえた事業を積極的に実施する計画であるか。 • 利用者の利便性や満足度向上、本施設の一層の利用促進に寄与する事業を提供できる計画であるか。 • 料金収入を伴う事業である場合、その料金は妥当性があり、かつ本施設利用者へのサービス向上に資する計画としているか。 • 継続的かつ安定的に運営できる事業となっているか。

【5 定期借地契約による民間収益事業に係る項目（250点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント
5-1	基本方針	120	<ul style="list-style-type: none"> • 利用者や周辺住民のニーズに対応でき、羽咋駅周辺の活性化に貢献できる具体的かつ優れた提案となっているか。 • 本体事業との相乗効果があり、本施設の一層の利用の促進につながるか。 • 無人化技術の活用や感染症対策など、時勢を踏まえた提案となっているか。 • その他、独自性において優れた提案があるか。
5-2	事業計画	130	<ul style="list-style-type: none"> • 継続的かつ安定的に運営できる事業となっているか。 • 収支の算定に際し、地域特性や近隣施設の状況、構成員や協力企業のこれまでの活動等を踏まえた具体的な根拠が示され、事業収支計画等についての考え方に妥当性があるか。

【6 その他の項目（50点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント
6-1	提案全般に関する評価	50	<ul style="list-style-type: none"> • 上記評価項目以外の部分で優れた提案がみられたか。

【評価項目の採点基準】

評価	評価基準	点数化の方法
A	非常に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	要求水準を上回る程度である	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	配点×0.00

3 総合評価点の算出方法

応募者が提示する市が支払うサービス対価の総額（維持管理・運営に係る分は年額）及び事業者が支払う借地料（提案価格）について、次の算式により「価格点」として算出しました。価格点の算出には、サービス対価と借地料の差額を用いることとし、下記の計算式により算出することとしました。

【価格点の算出方法】

サービス対価と借地料の差額

$$= \text{①交流・広場機能の設計・工事監理業務、開業準備業務に係るサービス対価（総額）} \\ + \text{②1か年当たりの交流・広場機能の維持管理・運営業務に係るサービス対価} \\ - \text{③1か年当たりの借地料}$$

$$\text{②} = \frac{\text{（交流・広場機能の維持管理・運営業務に係るサービス対価）}}{\text{（交流・広場機能の維持管理・運営に係る事業期間）}}$$

$$\text{③} = \frac{\text{（当該応募者の提示する借地料の総額）}}{\text{（定期借地契約の契約期間）}}$$

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案のうちサービス対価と借地料の差額が最も低い金額}}{\text{当該応募者の提示するサービス対価と借地料の差額}} \times 1,000 \text{ 点}$$

事業者選定委員会は、定性的評価による内容点と定量的評価による価格点を以下の計算式に基づき合算して得られた値を総合評価点として応募者を順位付けしました。総合評価点が最大となる提案を行った応募者を、最優秀提案者として選定しました。

$$\text{総合評価点} = \text{【定性的評価の点数（内容点）】} \times 0.8 + \text{【定量的評価の点数（価格点）】} \times 0.2 \\ \text{（（満点 1,000 点）} = \text{（満点 1,000 点）} \times 0.8 + \text{（満点 1,000 点）} \times 0.2 \text{）}$$

第4 審査項目に基づく審査の講評

1 審査結果

選定委員会では、応募グループの事業提案を審査した結果、エステック不動産投資顧問株式会社を代表企業とするグループを最優秀提案者として選定しました。

2 審査項目に基づく定性的審査の結果

選定委員会においては、応募グループの事業提案の審査、プレゼンテーション・ヒアリング（質疑）審査を経て、各審査項目について協議の上、評価を行い、採点基準に基づき定性的評価の点数（内容点）を下記のとおり付与しました。

【応募グループに対する項目別の評価及び内容点】

No.	■本事業全体の考え方に係る項目	100.0	評価		下限点
1-1	本事業実施における基本方針等	40	B	30.0	
1-2	実施体制	20	B	15.0	
1-3	事業工程計画	20	C	10.0	
1-4	収支計画	20	C	10.0	
	小計			65.0	25
No.	■設計・工事監理業務に係る項目	200.0	評価		50
2-1	実施方針	60	B	45.0	
2-2	設計コンセプト	50	B	37.5	
2-3	施設の機能配置・動線計画	30	B	22.5	
2-4	外構・外観についての整備計画	30	B	22.5	
2-5	省エネ・ユニバーサルデザイン等の計画	30	B	22.5	
	小計			150.0	50
No.	■維持管理業務に係る項目	100.0	評価		25
3-1	維持管理業務の取組方針	50	B	37.5	
3-2	利用者の快適性の確保	25	B	18.8	
3-3	安全・安心の確保	25	C	12.5	
	小計			68.8	25
No.	■運営等業務に係る項目	300.0	評価		150
4-1	運営業務の取組方針	120	C	60.0	
4-2	開業準備業務	60	B	45.0	
4-3	自主事業運営業務及びカフェ運営業務	120	B	90.0	
	小計			195.0	150
No.	■定期借地契約による民間収益事業に係る項目	250.0	評価		0
5-1	基本方針	120	C	60.0	
5-2	事業計画	130	C	65.0	
	小計			125.0	0
No.	■その他の項目	50.0	評価		0
6-1	提案全般に関する評価	50	C	25.0	
	小計			25.0	0
合 計		1000.0		628.8	350

3 価格点の算出

各グループが提示する見積価格について、予め選定基準に公表された計算式により価格点1,000点として算出しました。応募グループが1グループであったことから、価格点として1,000点を付与しました。

4 総合評価点

予め選定基準に公表された計算式に基づき、内容点と価格点を合算いたしました。

【応募グループの総合評価点】

応募グループ名	内容点（8割換算）	価格点（2割換算）	総合評価点
エステック不動産 投資顧問株式会社	503.0	200.0	703.0

5 審査講評

事業提案書類の審査、プレゼンテーション・ヒアリング（質疑）審査を踏まえた選定委員会の応募グループに対する講評は下記のとおりです。

(1) 本事業全体の考え方に係る項目に関する評価

- ・ 市の考えるコンセプト等を忠実にとらえ、市民の利用を促進するための多くの仕掛けを計画していることは評価できる。
- ・ 県内大学、医療機関と連携し、セミナーや公開講座、あるいはイベントを開催する取り組みが多く提案されていることは評価できる。特に、子供から高齢者までの年齢層にくつろぎ空間を提供し、楽しめる屋内公園を目指すこと、及び200回以上のプログラムを用意し、多様な交流が生まれる拠点を目指すことは評価できる。ただし、その実現には計画の詳細化とともに、人員配置や費用の精査が必要であることに留意されたい。また、関心表明取得団体との事業上の連携方策についての具体化に加え、関心表明取得団体以外にも、地域に根差した本施設の活性化などを目指し、各種関係団体・企業等に対して本事業の遂行に関する積極的な働きかけや協議を行い、多様な主体の参画を得るよう、詳細な計画検討を求めたい。
- ・ 本市におけるDX推進のきっかけとして「顔認証システム」の提案は意欲的であることと評価できる。ただし、その実現方策や初期整備・運用等を含めた費用及びその効果の検討につき、市との協議を綿密に行い、具体化を期待したい。特に、不特定多数（市民以外の入場者）の施設利用者についての顔認証適用などの対策はどのように行うのか、詳細に検討されたい。
- ・ 市とコンソーシアムとの間で6つの協議会や部会を設置する予定であり、また、プロジェクトマネージャーの配置を提案するなど、綿密な協議体制等を構築していることは評価できる。また、「要求水準確認報告書」で市と確認しながらセルフモニタリングを進めることも評価できる。
- ・ 利用料金について、市内外の施設又は条例に準じた額で利用料金を設定していること、また、ワンコイン制などの導入が提案されており、評価できる。

(2) 設計・工事監理業務に係る項目に関する評価

- ・ 市の求める要求水準や利用者への利便性向上などについての的確に理解し、利用面への細かな配慮を踏まえた工夫のある提案であることは大きく評価できる。特に、施設構成においては、多様な利用、開かれた利用が可能となる提案となっており評価できる。
- ・ その一方で、施設のセキュリティ対策については、設計の過程で詳細化していくことが必要である。
- ・ 施設の外構デザインについては、木材を積極的に活用し、羽咋の新たな顔となるシンボリックな提案となっており評価できる。特に、歩行者通路と広場・交流機能及び商業機能のコラボレーションは一体感があり、駅前空間にふさわしい外構・外観デザインになっていることは評価できる。
- ・ 羽咋特有の自然風景や建築文化をデザインに取り入れつつ、水平屋根をセットバックすることで圧迫感を軽減し、周辺景観にも配慮している点は評価できる。

- ・ 多くの植栽配置の提案があるが、建物への影響や荷重など、設計段階において慎重な検討を求めたい。
- ・ 公共施設の東面がほぼ全面窓ガラスとするなど、ガラスを多く利用する提案であるが、夏季の日射対策及びコストなどについて、設計段階で十分に検討されたい。
- ・ セルフモニタリングの指標として「要求水準確認報告書」を作成し、市のモニタリングの実効性が高まるように工夫している点は評価できる。
- ・ 地震等の災害時の避難所になることも想定して、耐震性に配慮した設計としていることも緊急時の対応として評価できる。
- ・ 顔認証システムや施設内の配置など、ポストコロナを見据えた施設運営に配慮した計画であることは評価できる。設計上の具体策についてさらなる検討を求めたい。
- ・ 施設全体をバリアフリー環境とし、高齢者や障がい者のみならず全世代の人に対応したユニバーサルデザインとしていることが、コンセプトである「優しくともす」「暖かくともす」を表す設計となっており評価できる。
- ・ 環境配慮事項として、最上階屋根のソーラーパネル、井戸水の散水栓、融雪などへの雑用水の利用等、環境にやさしい計画が提案されていることは評価できる。また、有害物質を含まない木材等の自然資材を多く採用することによって、自然を感じさせシックハウス対策をされていることは評価できる。
- ・ 長者川との一体的な整備やその利活用及び水害対策に配慮した外部空間・建築形態となっており評価できる。

(3) 維持管理業務に係る項目に関する評価

- ・ 維持管理業務を円滑かつ効率的な管理とするために、清掃・設備・警備の3業務を「ワンストップ」な管理としており、効率化・円滑化が期待できることは評価できる。
- ・ 総括責任者の下、担当者が是正措置を行うとともに、設備整備部会、運営維持管理部会において確認し、モニタリング委員会において市に報告する体制であり、複層的かつ具体的なセルフモニタリング体制と判断されることは評価できる。
- ・ ただし、維持管理業務の内容や、その重点管理項目（業務上のセルフモニタリング項目及び改善ルール等）が不明確な部分もあるため、事業実施準備として詳細化を図られたい。
- ・ 維持管理業務において、バックアップ体制を置くことによる継続的な業務実施体制が提案されていることは評価できる。
- ・ 維持管理の対象及び配慮事項として、飲料水、雑排水、ねずみの駆除、空気環境、コロナ対策等への言及があり、安全安心で快適な空間を提供できるような提案となっていることは評価できる。
- ・ 事業者は、医療関連サービスマーク認定を取得しており、病院等での清掃ノウハウを取り入れることが可能な点は評価できる。
- ・ 地域密着サービス（見守り）の提案があり、その独自性は評価できるが、その具体的な導入方法、費用負担などが不明であるため、今後、実施に向けた市等との協議を求めたい。

(4) 運営等業務に係る項目に関する評価

- ・ 地域と連携した多数のイベントや地域貢献の仕組みが提案されていることは大きく評価できる。特に、多世代を対象としたイベントを年間200回以上開催するとの提案は、様々な世代の交流を目指す施設趣旨に合致しているものとして評価できる。
- ・ 開業準備段階から、早めの取り組みを開始し、市民ワークショップなど地域に溶け込むような方策を講じることは評価できる。特に、開業準備として3か月前までにホームページを開設し、イベント等を告知していくことや、SNSも活用し地域一体となった施設の開業の案内をすることは評価できる。
- ・ こういった運営上及び開業準備上の取り組みにかかる人員体制の整備や費用の精査、及び工事段階からの取り組み内容については詳細化を求めたい。
- ・ 供用開始前に、類似施設において職員等のロールプレイングを行い、研修を行うことは評価できる。
- ・ 自主事業の料金設定1回500円（ワンコイン）は、安価でわかりやすいことは評価できる。
- ・ カフェに全国的な知名度を有する企業を誘致している点、またカフェを活用したイベントの提案があることなどは評価できる。

(5) 定期借地契約による民間収益事業に係る項目に関する評価

- ・ DXの推進として、顔認証システムの導入及び感染症対策について提案があることは評価できる。その具体的な導入方策の検討を求めたい。
- ・ 駅前近辺の商店街の賑わい喪失が問題となっているなか、単なる商業機能ばかりでなく、市が先導して賑わいを生み出す機会を作ることで、活性化されることが期待される。提案内容は公共施設部分との関係性も意識しており、評価できる。
- ・ スマートストア（無人店舗）の提案は意欲的と評価できるが、その持続性については十分検討されたい。
- ・ 長期にわたる借地期間（34年）を考えると、資金リスク発生等、不測の事態への対応も考えておく必要があるが、劣後融資の設定を考えていることは評価できる。こういった事態の発生に備え、事業計画のさらなる精緻化とともに、事業開始後の健全なる財務検証を求めたい。
- ・ また、施設運営においては、今後、環境配慮（省エネルギーの推進、再生可能エネルギーの活用等）への要請が高まることが想定されるため、民間収益施設を含めた本拠点施設全体として、「脱炭素社会の構築」に向けた具体的な対処方策を検討・実現することを求めたい。

(6) その他の項目に関する評価

- ・ 事業者、特に運営業務を担う者の豊富な経験の片鱗が提案にみられる内容として評価できる。
- ・ 特に、数多の継続的な教室やイベント開催は本市及び本施設での賑わい創出にとって、本事業への市民の定着への大きな歩みとなることが期待できる内容であり、評価できる。

- ・ 利用者増を図るため、屋内公園、駐車場の無料化を計画していることは評価できるが、一方で、施設運営の継続性の観点から、安定的な事業収支の確保や体制整備などに配慮していく必要がある。
- ・ 地元に関係のある、多くの企業・団体（学校、医療機関等を含む）から関心表明を取得していることは評価できる。
- ・ 顔認証システムの導入に向けては、その詳細な内容や費用検討が必要であり、市との綿密な協議が必要である。

第5 総評

本事業は本市として初めてのDO（設計及び維持管理・運営の一括化）＋公有財産（PRE）活用方式による官民連携事業であり、その実施にあたっては、市民利用の促進や事業性の確保、施設における防災・安全面での配慮などの対応のほか、市民に使いやすい公共施設運営や民間による独立採算事業など、将来に向けたモデルとなることを求めることとなりました。

特に、民間活力やノウハウを活用することで、施設の設計・工事監理や公・民双方の施設運営・維持管理等を効果的・効率的に実施するとともに、ソフト・ハードの両面における魅力創造を図ることを目的として、提案を募集したところでした。

公募の結果、応募グループとしては1者の参加にとどまりましたが、応募グループにおかれましては、複数回にわたる市との事前対話を実施のうえ、詳細な施設提案及び計画立案を検討いただき、新しい交流拠点として求められる姿を提示いただきました。

また、提案においては、駅前の顔となる交流拠点としての機能導入や新たなDX技術を活用した運営方策などの提案の他、地元企業・団体との協働体制による事業実施体制の実現、地域活性化への貢献、施設を活用した多くのプログラムの提案等、本事業に求められる提案内容に創意工夫が見られ、特色のある優れた提案をいただくことができたと考えます。

その上で、今回選定された最優秀提案者に対しては、特に以下の点について、今後市をはじめとする関係者との協議を綿密に行い、市民にとってさらに魅力ある施設となるよう、惜しみない努力をお願いしたいと考えます。

- 事業計画において、今後の利用者見込みの精査を行うとともに、収益や利用者が減少した場合の対処策などをあらかじめ検討しておくこと
- 施設設計において、各諸室の利便性の向上とともに、セキュリティやユニバーサルデザイン確保の観点から、具体的な内容を詳細に検討すること
- 駐車場の取り扱いに関して、違反駐車への対策や利用ルールなど、運用面からのさらなる検討を行うこと
- DX技術の活用の具体策、特に顔認証システムの導入に向けて、市と綿密な協議を行い、その実現性を精査すること
- 提供するプログラムについて、多くの事業を実施するための人員体制やコストなどを精査し、実現性の高い計画となるよう、さらに検討すること
- 地元雇用につき、事業計画を詳細化する過程で、その具体的な目標などを検討すること
- 地元商店や企業と連携した新たな取組や、持続的な環境整備を具体的に検討すること

今後、本事業の推進過程において、上記項目等を踏まえた上で対応されることを求めます。

結びに、本事業に対する多大なる協力と努力、熱意に対し、選定委員会として応募グループに敬意を表します。本事業が順調に実施され、(仮称)羽咋駅周辺賑わい交流拠点等の魅力が一層向上することを期待してやみません。

改めて、本公募に応募していただいたグループの関係者に心より感謝申し上げるとともに、最優秀提案者におかれましては、提案内容を踏まえながら本審査講評にて言及した内容を遵守し、その対応策を真摯に検討するとともに、市及び関係者との協議を踏まえ、より良い事業となるよう事業推進を行っていただくことを願います。

令和3年11月

(仮称) 羽咋駅周辺賑わい交流拠点実施設計・運営事業事業者選定委員会
委員長 高山 純一