

弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設
整備運営事業
審査講評

令和4年10月

目次

1. 民間事業者の募集及び選定の手順.....	1
(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール.....	1
(2) 審査及び選定の手順.....	2
2. 参加資格審査結果.....	2
3. 提案書に関する事務局による審査.....	2
4. 選考委員会における審査.....	3
(1) 内容審査.....	3
(2) 価格審査.....	3
(3) 総合審査.....	3
5. 優先交渉権者の決定.....	4
6. 講評.....	5
(1) 総評及び登録受付番号 B の提案.....	5
(2) 登録受付番号 C 及び登録受付番号 A の提案.....	5
(3) 送付事項.....	6

1. 民間事業者の募集及び選定の手順

(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール

弟子屈町(以下「町」という。)は、「弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設整備運営事業」(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者を決定するに当たり、「弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設整備運営事業」公募型プロポーザル選考委員会(以下「選考委員会」という。)において、本事業への参加を希望する民間事業者(以下「応募者」という。)の提案を審査した。民間事業者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価した。

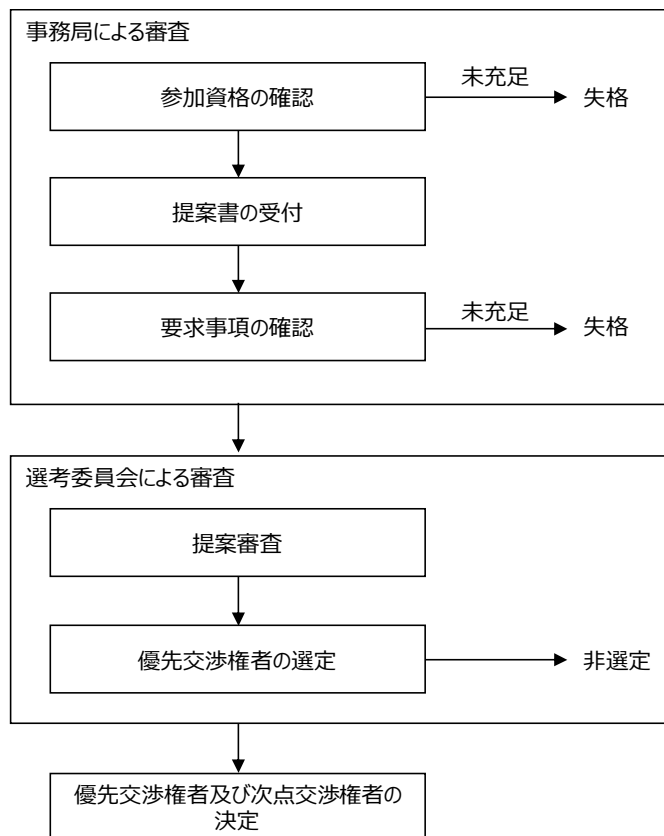
図表1 募集・選定に係るスケジュール

令和4年6月10日(金)	募集要項等の公表
令和4年6月17日(金)	現地説明会参加申請書受付の締切り
令和4年6月24日(金)	現地説明会の実施
令和4年6月30日(木)	募集要項等に関する質問受付の締切り
令和4年7月11日(月)	募集要項等に関する質問回答の公表
令和4年7月25日(月)	参加資格審査申請書等受付の締切り
令和4年8月4日(木)	参加資格審査結果の通知
令和4年10月3日(月)	提案書受付の締切り
令和4年10月14日(金)	応募者によるプレゼンテーション
令和4年10月25日(火)	優先交渉権者の選定通知
令和4年12月	基本契約の締結

(2) 審査及び選定の手順

優先交渉権者及び次点交渉権者の審査及び選定は、事務局及び選考委員会による審査を実施した。

図表 2 審査の手順



2. 参加資格審査結果

事務局は、令和4年7月25日までに参加資格審査申請を行った3応募者について、募集要項等に示す参加資格要件を全て満たしていることを確認した。またこれらの3応募者をそれぞれ、登録受付番号A、登録受付番号B、登録受付番号Cとした。

3. 提案書に関する事務局による審査

事務局は、令和4年10月3日までに提案書の提出があった3応募者について、提案書が募集要項等に定める基本的な要求事項を満たしていることを確認した。

4. 選考委員会による審査

(1) 内容審査

選考委員会は、提案書に記載された内容、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答について審査を行った。内容審査は900点満点とし、審査基準に示す審査項目ごとに得点を算出し、その合計したものを内容審査の点数とした。内容審査の合計点数は以下の通り。

図表3 内容審査の結果

審査項目	登録受付 番号 A	登録受付 番号 B	登録受付 番号 C
内容審査合計（小数点第2位を四捨五入）	653.3点	733.3点	722.3点

(2) 価格審査

価格審査の点数は以下のとおり。

図表4 価格審査の結果

審査項目	登録受付 番号 A	登録受付 番号 B	登録受付 番号 C
提案価格	44,000,000円	43,285,000円	44,000,000円
価格審査の点数 （小数点第2位を四捨五入）	98.4点	100.0点	98.4点

(3) 総合審査

内容審査及び価格審査の点数を合計し、応募者の総合点を以下のとおり決定した。

審査項目	登録受付 番号 A	登録受付 番号 B	登録受付 番号 C
内容審査	653.3点	733.3点	722.3点
価格審査	98.4点	100.0点	98.4点
総合点	751.7点	833.3点	820.7点

5. 優先交渉権者の決定

選考委員会の審査結果を踏まえ、町は登録受付番号Bを優先交渉権者、登録受付番号Cを次点交渉権者として選定した。登録受付番号Bの代表企業及び構成企業は以下の通り。

登録受付番号B

代表企業：株式会社フィールド

構成企業：さくら構造株式会社

：丸善雄松堂株式会社 札幌支店

6. 講評

(1) 総評及び登録受付番号Bの提案

本事業は、弟子屈町の全ての町民、特に弟子屈町の若者や子育て世代が弟子屈町に誇りと希望を持ち、弟子屈町に暮らすことが楽しいと思える場を提供すること、及び、弟子屈町の地域資源を最大限に生かすことで、町民、町外の方、観光客等が「交流」し、かつ弟子屈町を「知る」ことができる場を提供することを目的として、温浴施設、プール及び図書館の複合施設を整備し、かつそれらの相乗効果を生み出すことを目指した事業であった。民間事業者には施設の設計及び運営のみならず、地域との連携やまちづくり会社との協働が求められる、難易度の高い事業と言える。応募者の提案はいずれも創意工夫に富んだものであり、弟子屈町のみでは決して実現しえない、官民連携ならではの意欲的な提案であった。応募者の皆様には心より御礼申し上げる。

登録受付番号Bの提案は、「teshikaga_base (てしかが_ベース)」をコンセプトとして掲げ、弟子屈町の「人」が関わり、繋がり、輝く場づくりを目指すものであった。行政、地域住民、地場企業及びまちづくり会社と一体となって本事業を創り上げる姿勢が高く評価された。

設計業務については、設計段階から運用段階に至る各ステージにおいて、町民との関係性の構築を具体的に提案している点が評価された。また、施設を中心に図書館とラウンジを融合させた「ブック commons」を配置する計画は、複合施設のゾーニングの考え方として明快であった。VIデザインについては、考え方や進め方が具体的に示された。

指定期間前の準備業務については、段階的な住民参加を具体的に提案している点が評価された。指定管理業務については、町民との連携を重視し、コミュニティづくりのための具体的な提案がなされた。また、まちづくり会社との連携については、豊富な実績に基づく連携方策が具体的に示されるとともに、町民による自立した運営に至るプロセスが示されていることが高く評価された。

(2) 登録受付番号C及び登録受付番号Aの提案

登録受付番号Cは、豊富な実績に裏打ちされた実現性の高い提案が評価された。環境配慮・脱炭素については、多岐にわたる提案が具体的に示されており実効性の高いものであった。指定管理業務については、確実性の高い管理運営方策が示された。また、自主事業について積極的な提案がなされ、利用者数増加に対する強い意欲が感じられた。

登録受付番号Aは、施設コンセプトの明快さや、敷地環境を深く読み込んだ施設計画が評価された。指定管理業務については、運営方針が明確であり、かつ地場企業との連携及び観光客との交流に期待が持てる提案であった。交流人口増加・観光振興について具体的な提案がなされている点も評価された。

(3) 送送り事項

登録受付番号 B の提案内容には、計画の具体化にあたって町との調整並びに更なる検討を要する事項も見受けられた。今後は、本事業の成功に向けて、以下の点に十分に配慮されるよう選考委員会として要望する。

① 事業全体の考え方

- (ア) 機能を複合化することによる相乗効果を発揮する方策について、より一層、積極的に検討されたい。
- (イ) 環境配慮・脱炭素の取組について、専門家の知見を含めながら具体化されたい。特に建築面での工夫や温泉源泉の利用方策等、弟子屈町ならではの取組を実現することを期待する。
- (ウ) 温浴施設のスペックに精査の余地があるため、効率的な施設管理・運営に資する適切な性能・仕様を設定していただきたい。

② 設計業務

- (ア) 延床面積の制約がある中で、整備するスペースの優先順位を定める必要があるため、町との十分な協議の上、めりはりのある施設計画とされたい。
- (イ) 本事業の目的を踏まえ、子どもや若年層が楽しめるスペースの導入について検討されたい。
- (ウ) 町内における観光客の動向を踏まえると、本施設における車中泊等の可能性もあるため、駐車場のあり方及び活用方策について検討していただきたい。
- (エ) 敷地全体の土地利用（ボリューム配置、駐車場、ポケットパーク等）について、より有効な活用方法を検討されたい。
- (オ) ブック commons のコンセプトは維持しつつ、動線計画及びセキュリティ計画等について具体化を図られたい。

③ 指定期間前の準備業務

- (ア) 町内への情報発信と共に、町外への情報発信及びアピールの具体策を検討されたい。

④ 指定管理業務

- (ア) 町との十分な協議の上、まちづくり会社との役割分担を定められたい。
- (イ) 指定期間前の準備業務の段階からまちづくり会社と綿密に連携していただきたい。
- (ウ) 地域の様々なステークホルダーとの連携体制を早期に構築し、設計・建設への反映、役割分担の検討に取り組まれたい。

令和4年10月25日

「弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設整備運営事業」公募型プロポーザル選考委員会

委員長	石井 吉春
委員	野村 理恵
	松野 奈都子
	山崎 寿樹
	佐藤 大行
	今井 慎也
	筒井 貴文
	吉備津 民夫
	岩原 勝行