（仮称）道の駅「くまがや」整備事業

審査講評

令和 5 年 12 月 18 日

（仮称）道の駅「くまがや」整備事業審査会

（仮称）道の駅「くまがや」整備事業審査会（以下「審査会」という。）は、（仮称）道の駅「くまがや」整備事業（以下「本事業」という。）に関して、審査基準（令和5年4月17日（月）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5年12月18日

（仮称）道の駅「くまがや」整備事業審査会

会長　伊庭　良知

【目次】

１　審査会の構成及び開催経過・・3

２　審査の方法・・・4

３　審査結果・・・6

４　審査総評・・・9

1　審査会の構成及び開催経過

（１）審査会の設置

提案書等の審査は、透明性及び公平性を確保したうえで事業者を選定するために、熊谷市ＰＦＩ事業等審査会条例に基づき「（仮称）道の駅「くまがや」整備事業審査会」を設置した。審査会は、次の６名の委員で構成される。

役職	氏名	団体等
会長	伊庭　良知	学識経験者（一般社団法人国土政策研究会理事）
委員	佐藤　友美	学識経験者（(株)日本経済研究所公共デザイン本部 PPP 推進部長）
委員	木住野　誠	国土交通省関東地方整備局大宮国道事務所副所長
委員	増田　和昭	熊谷市産業振興部長
委員	小平　明彦	熊谷市都市整備部長
委員	山下　克巳	熊谷市建設部長

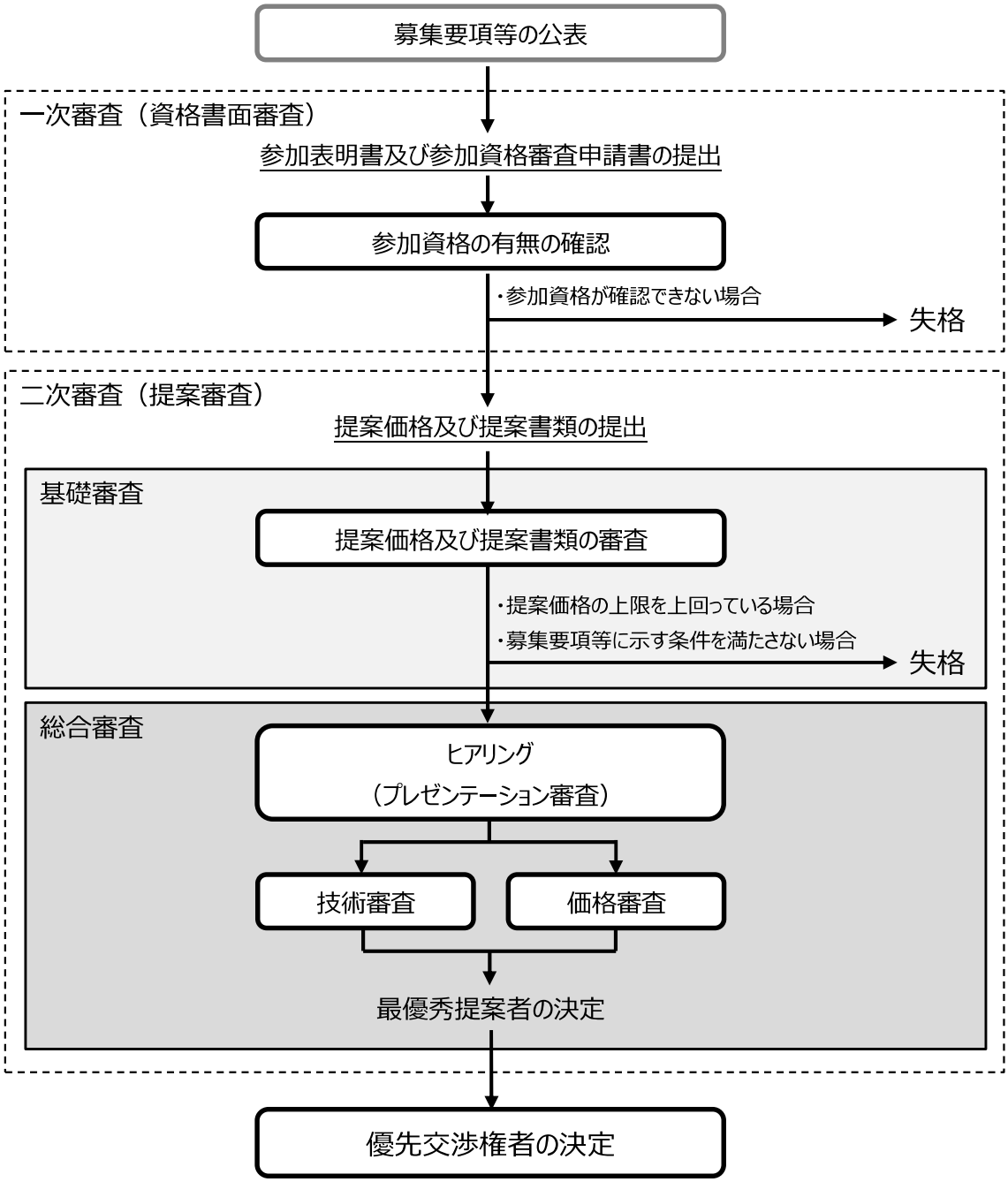
（２）審査会の開催経過

日時	会議名	主な議題
令和４年 11 月４日	第１回 審査会	・実施方針及び要求水準書（案）について
令和５年２月２日	第２回 審査会	・実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見等への回答の報告について ・実施方針及び要求水準書（案）の改訂について ・審査項目及び審査の視点について
令和５年３月 28 日	第３回 審査会	・特定事業の選定について ・募集要項等について ・審査基準について
令和５年 10 月 25 日	第４回 審査会	・提案審査について
令和５年 11 月 15 日	第５回 審査会	・提案書審査及びヒアリングについて ・最優秀提案者の決定について

2　審査の方法

（1）審査の流れ

審査の進め方は、次に示すフローのとおり実施した。



（2）審査の内容

ア　資格書面審査

市は、応募者から提出される参加表明書等により、募集要項に記載した参加資格要件を応募者が満たしているかを審査した。

イ　提案審査

（ア）基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類について、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審査した。

（イ）技術審査

審査会は、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について審査を行った。また、技術審査点の審査に当たっては、応募者に対するヒアリングを実施した。

【審査方法】

審査基準の別紙に示す審査項目ごとの審査の視点により評価を行い、下記基準により点数を付与し、その合計を技術審査点とした。

【評価の判断基準及び点数化方法】

評価	判断基準	点数化方法
A	具体性のある特に優れた提案がある	各項目の配点×1.00
B	具体性のある優れた提案がある	各項目の配点×0.75
C	優れた提案がなされているが、具体性にかける	各項目の配点×0.50
D	標準的な提案である	各項目の配点×0.25

※　技術審査点は、各委員の評価結果を点数化し、項目ごとに平均値を求め、全項目の平均値の合計を採用した。平均値の有効点数は、小数点以下第３位を四捨五入し、小数点以下第２位までとした。

（ウ）価格審査

審査会は、応募者から提出された提案価格書に記載された提案価格について審査を行い、価格審査点を付与した。

【価格審査の点数化方法】

価格審査点　＝　配点（20 点）－

（当該提案価格－最低提案価格）／（１点当たりの価格）

※　１点あたりの価格を提案上限額（4,661,000,000 円）の１％とした。

※　価格審査点は、小数点以下第３位を四捨五入し、小数点以下第 2 位までとした。

3　審査結果

（1）資格書面審査

令和 5 年４月 17 日に募集要項等の公表を行い、令和 5 年 7 月 3 日から 14 日まで参加表明書等を受け付けたところ、次の 1 グループから申請があった。

参加資格要件を満たすことを確認し、令和 5 年 8 月 1 日に応募者に対し、参加資格審査結果を書面にて通知した。なお、応募者名称をムサシトミヨグループとした。

代表企業/応募者名称	構成企業（◎）及び協力企業（〇）
NEC キャピタルソリューション株式会社 【ムサシトミヨグループ】	◎NEC キャピタルソリューション株式会社 ◎小川工業株式会社 ◎大和建設株式会社 ◎株式会社ワールドインテック ◎株式会社東海テック 〇株式会社三橋設計 〇三協測量設計株式会社 〇株式会社サンワックス 〇株式会社八木橋 〇株式会社馬車道

（2）提案審査

令和 5 年 9 月 15 日から 29 日まで提案書類を受け付けたところ、資格書面審査を通過した応募者から提出があった。最優秀提案者決定のため、次の審査を行った。

ア　基礎審査

（ア）提案価格の確認

応募者から提出された提案価格が、提案上限額の範囲内であることを確認した。

（イ）提案書類の確認

応募者から提出された提案書類が、募集要項等に記載する全ての条件を満たしていることを確認した。

以上から、提案書類は要件を満たすことを確認し、基礎審査を合格とした。

イ 技術審査

技術審査を行う上で、応募者の提出した提案書類の記載内容を明確にする為に、応募者に対して提案内容についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。その後、審査会にて十分な議論を行ったうえで、審査基準に基づき、各委員が 4 段階評価を行い、その平均値を技術審査点として付与した。

審査項目	ムサシトミヨグループ
技術審査点	55.41 点

ウ 価格審査

応募者の提案価格について、審査基準に示す算出方法に基づき価格審査点を下記のとおり算出した。

審査項目	ムサシトミヨグループ
提案価格	4,660,786,231 円
価格審査点	20.00 点

（3）最優秀提案者の決定

審査項目	ムサシトミヨグループ
総合審査点	75.41 点

以上の結果から、審査会は、ムサシトミヨグループを最優秀提案者に決定した。

なお、総合審査結果の詳細は別紙のとおりである。

■総合審査結果

審査項目				配点	ムサシトミヨグループ得点
1　事業計画に関すること	目的の理解度			3	1.75
	提案の具体性や実現性			5	3.54
	地元企業の育成、地域経済への貢献			5	3.75
	事業の実施体制			2	1.67
	産業拠点の形成			3	2.13
2　設計や建設業務に関すること	コンセプトデザイン			5	3.33
	集客性や継続性	全体 屋内遊び場		5	3.54
	防災機能			2	1.58
	暑さ対策			3	2.13
	環境への配慮			3	2.13
	安全性や使いやすさ			5	3.33
	施工や品質			2	1.33
3　維持管理や運営業務に関すること	維持管理業務	建物等の保守管理・清掃、植栽管理		5	3.33
	運営業務	質の高いサービスの提供		2	1.33
		効率性や安定性		3	2.00
		地域活性化の提案	農水産物等直売所・加工品販売所	4	2.83
			飲食施設	4	2.67
			農産物加工・流通施設	3	2.13
			観光総合案内窓口	2	1.50
			屋内遊び場	4	2.83
			緑地	3	2.00
			提案施設	5	3.33
	防災機能			2	1.25
技術審査点				80	55.41
価格審査点				20	20.00
総合審査結果				100	75.41

4　審査総評

今回の提案募集においては、事業者独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準書を上回る提案内容が示されていた。これまで長期間にわたりグループ内で協議を重ね、提案書類を作成いただいた努力に対し、敬意を表するとともに深く感謝申し上げたい。

審査会では、審査基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、NEC キャピタルソリューション株式会社を代表企業とするムサシトミヨグループを最優秀提案者として決定した。

技術審査に関する総評は、次のとおりである。

まず「事業計画」に関しては、事業実施の確実性の高い資金計画、市内企業の参加など地域経済への貢献、市内企業と全国区の PFI 精通企業がバランスよく参画する実施体制、周辺農地の活用による農業の活性化や 6 次産業化による商業の活性化の提案が高く評価された。

一方で SPC の取締役会は、市外企業のみで構成する提案であったため、市内企業を組み入れて育成が図られることを期待する。

「設計や建設業務」に関しては、個性やスキルに合わせて安心して遊べるシンボリックな屋内遊び場、桜やもみじなどにより季節の装いを体感できる広場、避難者の安全性を考慮した防災機能、「ゼロカーボンシティくまがや」宣言を踏まえた暑さ対策や省エネ対策などの点が高く評価された。

一方で、本市のゲートウェイとして、熊谷らしさを感じる魅力的な空間となるように、建物や屋外サインのデザインのさらなる工夫、フードコートから子どもの棟への動線の工夫、子どもの棟への大人用トイレの設置、来訪者が休息できる長椅子や眺望を楽しめる 2 階テラスなどの設置、視覚障害者用点字鋲を区別しやすい色彩としたり車いす使用者が雨に濡れずに施設を利用できるようにしたりするなど誰もが利用しやすい施設の整備、観光バス利用者も利用しやすくなるような工夫について期待する。特に、設計コンセプトが「食×子ども」であること及び「日本を代表する食のテーマパーク」の形成を目指していることから、建物の設計、運営に関して改めて市と協議を行い、より良い提案となることを期待する。

「維持管理や運営業務」に関しては、農水産物等直売所では、市内産の農産物などを中心とした取扱いや市内百貨店運営のノウハウを生かした物品を選定していくこと、農産物加工・流通施設では、市内産の食材を活用した商品の製造やそれらをライブキッチンで公開し食を学ぶ工夫や地域を巻き込んだ地域活性化に関する提案、観光総合案

内では多様な方法での情報発信等による地元経済の活性化に関する提案、屋内遊び場では、子どもの遊びと熊谷市の食の融合を目指した提案などの点が高く評価された。

一方で、訪れる子どもや大人が楽しめるようなフードコートでの飲食メニューの提供、継続して集客できるような利用時間の平準化などの運営面の工夫、農水産物等直売所が魅力的な品揃えとなるように JA や個別農家などとの積極的な協議、生産者協議会などの設立をとおした地域農家の育成について期待する。さらに、本施設の災害時対応については、市と十分な協議をしながら検討を進めることを期待する。

最後に、今後、ムサシトミヨグループは市と基本協定及び事業契約を締結するための協議を実施することとなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、本施設が末永く利用される施設となるよう、市と真摯に協議を進めていただくことを心よりお願いする。