

旧杉戸小学校跡地活用事業

審査講評

令和3年12月

旧杉戸小学校跡地活用事業者選定委員会

旧杉戸小学校跡地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、旧杉戸小学校跡地活用事業について、1 応募事業者から提出された提案内容等に対する審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を次のとおり公表します。

令和3年12月16日

旧杉戸小学校跡地活用事業者選定委員会
委員長 田 中 秀 幸

— 目 次 —

1	選定委員会体制	1
2	選定委員会の開催経過	1
3	審査方法	2
	（1）審査方法の概要	2
	（2）審査の流れ	5
4	審査結果	6
	（1）第一次審査	6
	（2）第二次審査	6
	（3）優先交渉権者の決定	8
5	総評	9
	（1）審査の総評	9

1 選定委員会体制

旧杉戸小学校跡地活用事業（以下「本事業」という。）に係る民間事業者（優先交渉権者等）を選定するにあたり、応募事業者からの提案に対して客観的かつ公正な視点から評価を行うため、外部委員等から構成される選定委員会を設置し、優先交渉権者を決定いたしました。

選定委員会の構成は、以下のとおりです。

委員長	杉戸町 副町長
委員	教育委員会代表
委員	中央商店会代表
委員	区長会代表
委員	公民館サークル団体代表
委員	杉戸町子どもにやさしい街づくり推進会議代表
委員	杉戸町 政策財政課長
委員	杉戸町 建築課長
委員	杉戸町 都市施設整備課長
委員	杉戸町 市街地整備推進室長

2 選定委員会の開催経過

選定委員会は、次のとおり全4回開催されました。

【選定委員会の開催日及び主な議題】

	開催日	主な議題
第1回	令和3年 4月13日	・旧杉戸小学校跡地の活用方針（案）について

第2回	令和3年 5月19日	・ 審査基準について
第3回	令和3年11月 8日 (書面開催)	・ 第一次審査の結果について
第4回	令和3年11月16日	・ 第一次審査の結果確認 ・ 第二次審査の審査方法等について ・ 第二次審査（企画内容審査、価格審査） ・ 総合評価について ・ 優先交渉権者の決定について ・ 意見交換

3 審査方法

(1) 審査方法の概要

審査は、本事業に係る審査基準書に基づき、第一次審査及び第二次審査において実施します。

1) 第一次審査

① 応募事業者の資格要件の確認

応募事業者から提出された書類に基づき、本事業に係る募集要項に規定する応募事業者の資格要件等を満たしているかを確認します。

② 提出書類の確認

応募事業者から提出された参加表明書及び事業企画提案書の各様式について不備等がないかを確認します。

2) 第二次審査

応募事業者から提出された提案に対して、以下のとおり総合的に審査します。

① 企画内容審査

企画内容審査は、応募事業者からの提案内容について、以下の評価項目及び配点に基づき、点数化します。

なお、審査に際しては、応募事業者からのプレゼンテーションや質疑応答についても実施し、点数化の際は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点第2位まで求めるものとします。

【評価項目及び配点】

評価項目	配点
1 実施計画に関する事項	4 5
① 事業の実施方針・コンセプト	5
② 事業実施体制	5
③ 地域経済の活性化	2 0
④ 本事業の実現性	5
⑤ 事業リスク及び事業収支	1 0
2 設計・施設整備に関する事項	9 5
① 全体の整備計画	1 0
② 意匠及び配置計画	1 0
③ 複合施設の整備計画	2 0
④ 複合施設棟の諸室計画	2 0
⑤ 都市公園の整備計画	1 5
⑥ 環境配慮ライフサイクルコスト縮減	1 5
⑦ 維持管理業務の実施計画	5
3 賑わいの創出に関する事項	6 0
① 賑わいの創出	3 0
② 民間施設の誘致	2 0
③ 総合的な評価	1 0

【評価項目の採点基準】

評価点	採点基準	備考
5	要求水準を上回り、大変優れている	※評価項目により、 配点倍率が異なる
4	要求水準を上回り、優れている	
3	要求水準を満たし、いくつかの優れている点がある	
2	要求水準を満たし、わずかに優れている点を確認する	
1	要求水準を満たしている	
0	要求水準を満たしていない	

② 価格審査

価格審査点は、提案価格を以下の式で得点化します。

なお、得点化の際は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点第2位まで求めるものとします。

ただし、応募事業者が1社の場合には、本事業に係る募集要項に示す上限額以下であることを前提とした上で、当該応募事業者の価格審査点を20点とします。

$$\text{価格審査点} = \frac{\text{最低提案価格}}{\text{当該事業者の提案価格}} \times \text{配点 (20点)}$$

※上記の提案価格とは、複合施設のリース料の総額と都市公園整備に係る費用の総額を加算した金額となります。

③ 総合評価及び優先交渉権者等の選定

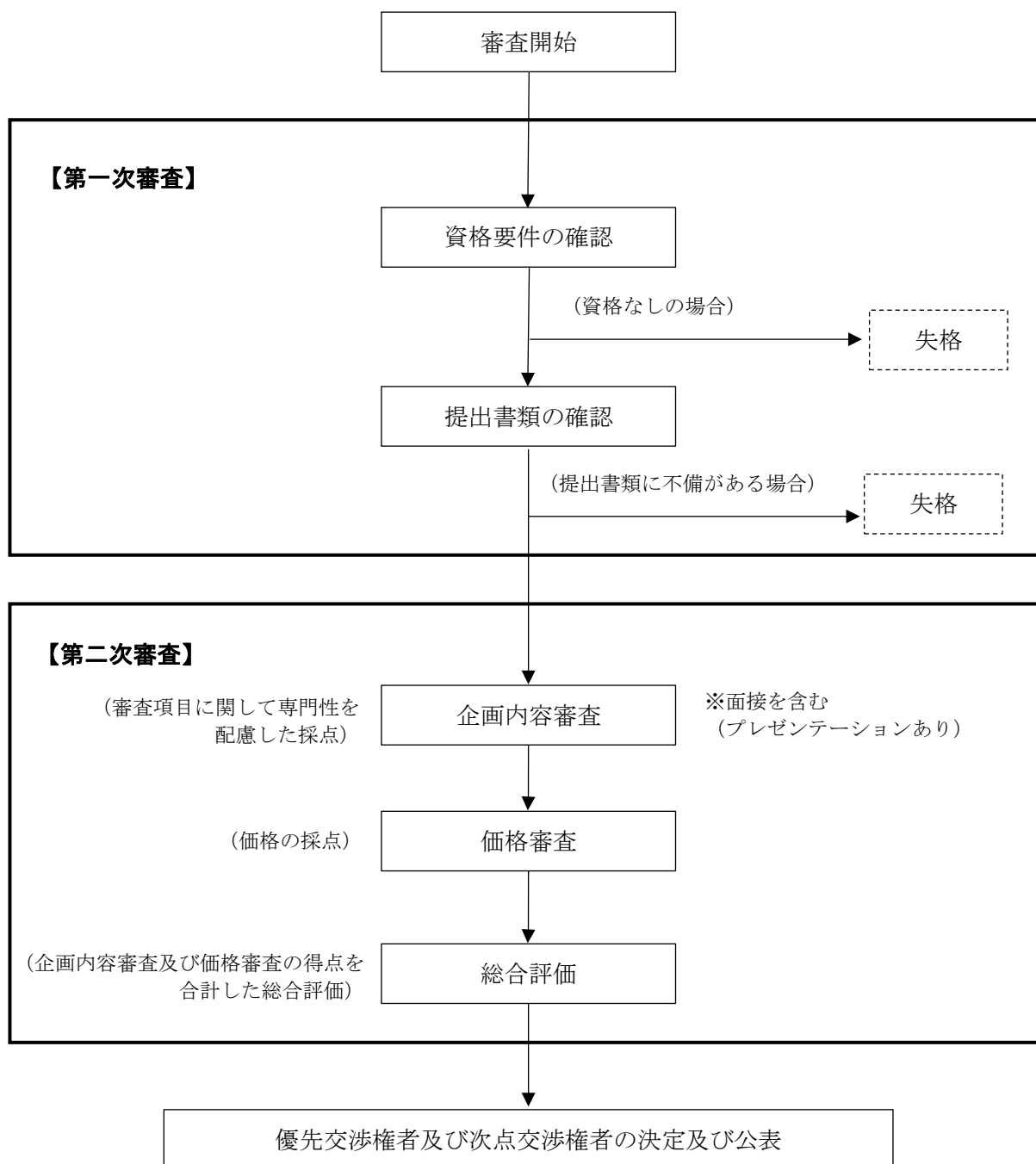
企画内容審査及び価格審査の得点合計により総合評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

審査項目	配点
企画内容審査点	200点
価格審査点	20点
合計点	220点

(2) 審査の流れ

審査の流れは、以下に示すとおりです。

【図 1 : 審査の流れ】



4 審査結果

(1) 第一次審査

令和3年6月21日に本事業に係る募集要項等を公表し、令和3年10月29日まで参加表明書及び事業企画提案書を受け付けたところ、以下の1応募事業者から応募がありました。

応募事業者から提出された書類に基づき第一次審査を行い、当該1応募事業者の代表企業及び構成員ともに本事業における資格要件を満たしており、提出書類の不備等がないことを確認しました。

応募事業者名	代表企業
杉戸まち・みどり・にぎわい共同企業連合体	大和リース株式会社 さいたま支店

(2) 第二次審査

1) 企画内容審査

応募事業者の提案内容に対する企画内容審査の結果は以下のとおりとなりました。

評価項目	配点	評価点
1 実施計画に関する事項	45	29.00 点
① 事業の実施方針・コンセプト	5	3.44 点
② 事業実施体制	5	3.56 点
③ 地域経済の活性化	20	11.55 点
④ 本事業の実現性	5	3.78 点
⑤ 事業リスク及び事業収支	10	6.67 点
2 設計・施設整備に関する事項	95	56.45 点
① 全体の整備計画	10	6.89 点
② 意匠及び配置計画	10	6.00 点
③ 複合施設の整備計画	20	11.56 点
④ 複合施設棟の諸室計画	20	11.11 点
⑤ 都市公園の整備計画	15	10.00 点
⑥ 環境配慮ライフサイクルコスト縮減	10	5.11 点
	5	2.89 点
⑦ 維持管理業務の実施計画	5	2.89 点

3 賑わいの創出に関する事項	60	31.33 点
① 賑わいの創出	20	12.00 点
	10	6.22 点
② 民間施設の誘致	10	2.89 点
	10	4.67 点
③ 総合的な評価	10	5.55 点
企画内容審査点 (1 + 2 + 3)	200	116.78 点

2) 価格審査

応募事業者の提案価格及び価格審査の結果は以下のとおりとなりました。

評価項目	提案価格 評価点
提案価格	1,499,995,200 円
価格審査点 (20点)	20.00点

3) 総合評価

企画内容審査及び価格審査を踏まえ、総合評価を行った結果、以下のとおりとなりました。

評価項目	配点	評価点
企画内容審査	200	116.78点
価格審査	20	20.00点
総合評価	220	136.78点

(3) 優先交渉権者の決定

選定委員会は、応募事業者の総合評価を基に、杉戸まち・みどり・にぎわい共同企業連合体を優先交渉権者として決定しました。

	事業者名（代表企業及び構成員）
優先交渉権者	<u>杉戸まち・みどり・にぎわい共同企業連合体</u> 代表企業 大和リース株式会社 さいたま支店 構 成 員 東武緑地株式会社 埼玉支店 構 成 員 街活性室株式会社

5 総評

(1) 審査の総評

本事業は、旧杉戸小学校跡地を活用し、中央地区の賑わいを生み出す、新たな町のシンボルとするために、複合施設及び都市公園を整備するものです。

このうち、複合施設については、複合施設棟（コミュニティセンター機能及び子育て支援センター機能）、広場、駐車場を整備し、また、都市公園については、現在の都市公園の位置を変更し、新たな都市公園を整備することで、本地区の活用方針である『広場を中心とした、多世代が憩い、利活用できる公共空間』を確保し、地域住民が様々な活動を行うとともに、地域の防災拠点としても利用できる空間とすることを想定するものです。

このため、複合施設及び都市公園の整備等にあたっては、官民連携手法の導入により民間事業者のノウハウを活用し、財政負担の平準化と維持管理の効率化を図るとともに、多世代が憩い、地域の賑わいが創出できるような機能の充実、住民の利用促進につながる方策及び、施設の魅力向上等が期待されます。

今回は本事業を実現するため、事業スキームの条件や、民間事業者に求める要求水準が多岐にわたるなか、複数の民間事業者から本事業に対する関心を寄せていただき、最終的に1応募事業者から応募をいただいたことに深く感謝申し上げます。

また、限られた公募期間の中で、応募事業者から提出された提案書は、豊富な経験や実績に基づく創意工夫が随所に盛り込まれており、提案書の作成にあたっての努力に対し、深く敬意を表します。

本選定委員会では、本事業に係る審査基準書に基づき、厳正かつ公正に審査を行った結果、大和リース株式会社さいたま支店を代表企業とするグループ「杉戸まち・みどり・にぎわい共同企業連合体」を優先交渉権者として選定しました。

応募事業者が1社ありますが、全ての選定委員が、応募事業者の企画提案が本事業の要求水準を十分に満たしていると評価しました。

応募事業者による企画提案の内容は、本事業が杉戸町における交流拠点のシンボルとなるよう推進するとともに、事業者の豊富な実績を活かすことで本地区の賑わい創出に繋がる提案となっています。また、本事業の実施体制や実現性については、他の評価項目と比べて高い評価となっています。

今後、優先交渉権者においては、要求水準や提案内容のみならず、本選定委員会からの要望事項も踏まえたうえで、杉戸町と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みます。

本事業が地域の賑わい創出に寄与し、町全体の活性化を図る上での大きなきっかけとなるとともに、多世代の方に愛される施設となることを期待しております。

応募事業者の企画提案に対する選定委員会からの要望や評価項目ごとの講評については下記のとおりです。

評価項目	要望及び講評
実施計画に関する事項	・ 地元団体等を活用した地域の連携による賑わい創出の考え方は評価できる。 ・ 本事業の実施体制及び実現性、各事業者の財務体質については、特段問題ない。 ・ 瑕疵などがあった場合の対応や、建物の維持管理や修繕についても、各事業者が連携して対応できる体制が望ましい。
設計・施設整備に関する事項	・ 本事業の目的や地域の特性を十分に踏まえた整備計画となっている。 ・ 配置計画や諸室等の計画については、要求水準書を満たした計画となっている。今後の詳細な設計段階においても身体障がい者の方などに配慮した計画となるよう期待する。 ・ 複合施設棟の外観デザインの提案が、もう少し現代的で洗練されたものとなるよう期待する。 ・ 現時点では本事業の地区内に飲食等の民間施設を誘致できていないが、将来的に誘致されることを期待する。 ・ 商工会を複合施設棟に誘致することは評価できるが、誘致が実現する場合、必要な諸室等の床面積が減ることがないように望む。 ・ 学生やサラリーマンの方も利用しやすい計画となっていることは評価できる。 ・ 自動販売機設置の検討をしてほしい。 ・ 公民館を利用していたサークルを含め、多くの方が利用しやすい設えとなることを期待する。 ・ 都市公園については、各施設の連携が期待される提案となっているが、車椅子やベビーカーなどが通行しやすい舗装材を活用する等にも考慮してほしい。 ・ 防災上の観点から防災倉庫や太陽光パネルの設置の提案は評価できる。更に、災害時に電気が供給できる蓄電池などの整備の検討をしてほしい。 ・ 新しくできる複合施設棟については、災害時の避難場所としての活用を期待する。
賑わいの創出に関する事項	・ 地域資源の活用として流灯工房の利活用や現都市公園の樹木（ヒマラヤスギ・イチョウ）を活用する提案は評価できる。 ・ 新たに整備する建物の建築範囲以外の場所にも、もう少し既存樹木を残すことを検討してほしい。 ・ 賑わい創出のためのイベントについては、様々なイベントが具体的に提案されており評価できるが、杉戸町の地域住民と協働してイベントを企画・運営できるよう配慮してほしい。 ・ 流灯工房はもう少し、活用の仕方を充実してほしい。 ・ 流灯工房の屋上については、単なるイベントスペースの確保だけでなく屋上全体をウッドデッキにする等、人を集める具体的なアイデアを望む。