

伯方支所跡地活用事業

審査講評

令和5年7月6日

伯方支所跡地活用事業プロポーザル選定委員会

伯方支所跡地活用事業プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、伯方支所跡地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するため、今治市（以下「市」という。）が公告した公募型プロポーザルにおいて、伯方支所跡地活用事業事業者選定基準に基づき審査を行い、最優秀提案者を選定したので審査結果及びその講評をここに報告する。

令和5年7月6日

伯方支所跡地活用事業プロポーザル選定委員会
委員長 佐伯洋一

目 次

1	審査結果	1
	(1) 事業名	1
	(2) 選定された事業者名	1
	(3) 選定された事業者の構成企業	1
	(4) 選定された事業者の得点	1
2	審査講評	2
	(1) 選定委員会の構成及び開催経過	2
	(2) 審査の方法	4
	(3) 審査の結果	6
	(4) 審査の講評	8

1 審査結果

(1) 事業名

伯方支所跡地活用事業

(2) 選定された事業者名

伯方島まちづくりグループ（番号 27）

(3) 選定された事業者の構成企業

区分	役割	構成企業名
代表企業	用地活用企業	伯方島まちづくり株式会社
構成員	設計企業	SHP デザインスタジオ
構成員	建設企業	株式会社タニグチ
構成員	工事監理企業	有限会社ケイ構造建築設計

(4) 選定された事業者の得点

事業者名	定性的評価点	定量的評価点	総合評価点
伯方島まちづくりグループ （番号 27）	62.86 点	20 点	82.86 点

2 審査講評

(1) 選定委員会の構成及び開催経過

① 選定委員会の構成

所属	役職	氏名	備考
今治市しまなみ交流プラザ	館長	武本 秀樹	前任者 武本 修 (令和5年3月31日まで)
特定非営利活動法人 創作クラブ Grian	代表理事	田窪 良子	
総合政策部	部長	森 聖二	
地域振興部	部長	八木 明人	新任 (令和5年4月1日から)
建設部	部長	佐伯 洋一	
教育委員会事務局	副教育長	秋山 直人	新任 (令和5年4月1日から)
地域振興部 しまなみ振興局	局長	矢野 圭悟	

② 審査の経過

< 選定委員会の経過 >

開催回	開催日	内容
第一回	令和5年 1月19日	伯方支所跡地活用事業の事業者選定について諮問を受ける。 1) 委員委嘱 2) 伯方支所跡地活用事業 公募書類(案)について
第二回	令和5年 5月18日	伯方支所跡地活用事業の最優秀提案者の選定を行う。 1) 新規委員の委嘱 2) プレゼンテーション及びヒアリング 3) 提案審査 4) 最優秀提案者の選定 5) 審査講評について

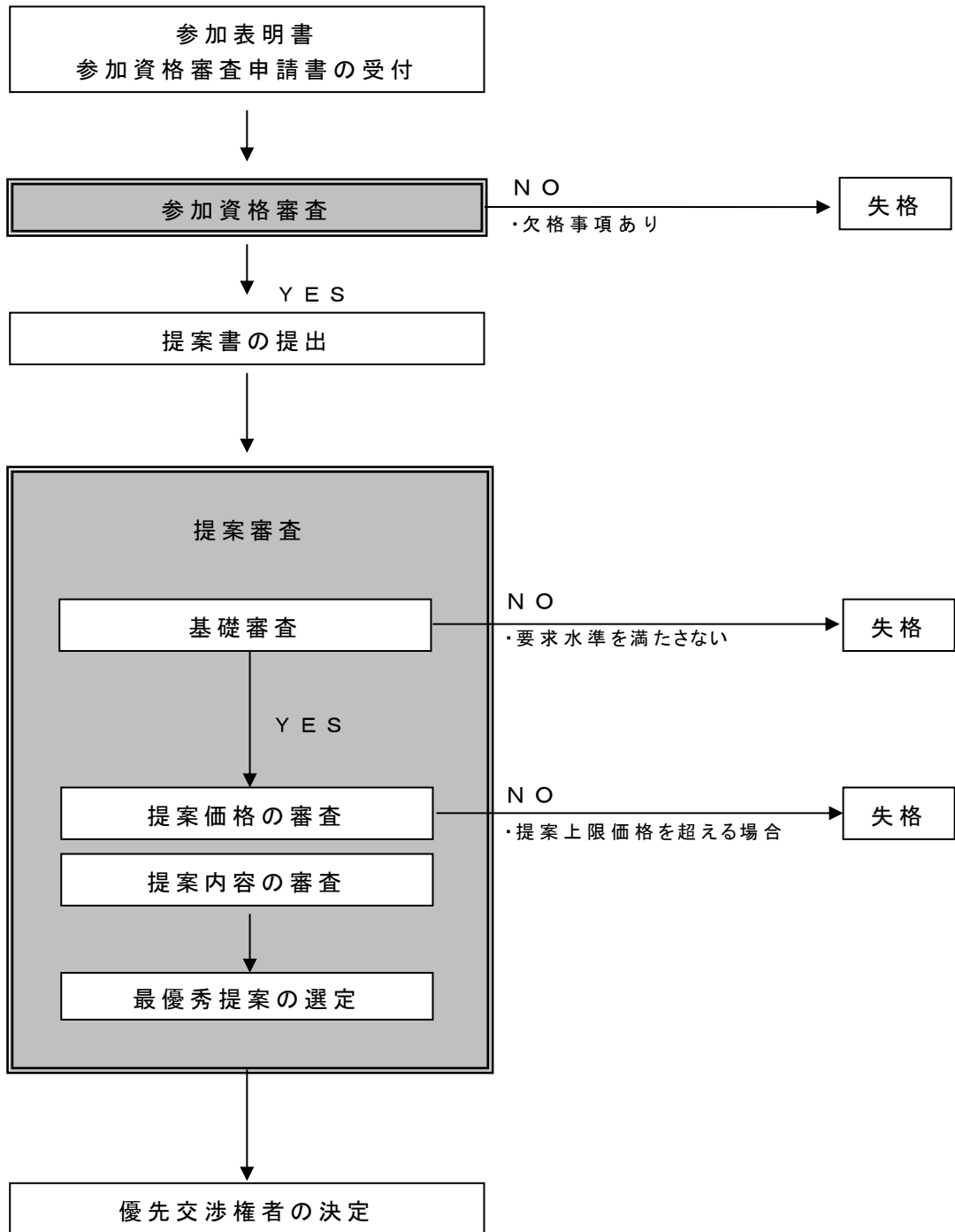
< 公募等の経過 >

年月日	事項	参考
令和5年 2月8日	募集の公告及び募集要項等の公表	・市HPで公表
2月13日	現地見学会の申込受付締切	
2月17日	現地見学会	・1者2名参加
2月20日	募集要項等に関する質問締切	・58件の質問
3月6日	募集要項等に関する質問への回答の公表	・市HPで公表
3月14日～ 3月20日	参加表明書の提出受付締切	・1グループから提出
3月30日	参加資格審査の確認通知	・参加資格適格
4月24日～ 4月28日	提案書の提出受付締切	・1グループから提出

(2) 審査の方法

① 審査のフロー

審査の手順は、以下のとおりである。



②審査の内容

ア 資格審査

募集要項において示す応募者の備えるべき参加資格要件の具備について審査を行う。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

イ 提案審査

(7) 基礎的事項の確認（基礎審査）

提案書に記載された内容が、市の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」及び「基礎的事項に関する確認書」に基づき確認する。提案書の内容に市の要求する水準及び性能を明らかに満たさない事項がある場合には失格とすることがある。

(4) 提案内容の審査

提案書の内容について、審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価を行う。

定性的審査の評価点付与基準は、以下に示す5段階によるものし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて算出するものとする。

<評価点付与基準>

評価区分	評価の意味合い	係数
A	提案内容が優れている	1.0
B	提案内容がやや優れている	0.75
C	提案内容が普通である	0.5
D	提案内容がやや劣っている	0.25
E	提案内容が劣っている	0

③最優秀提案者の選定

選定委員会は、定性的評価点と定量的評価点の合計を総合評価点とし、総合評価点が最も高い提案を行った応募者を最優秀提案者として選定し、総合評価点の高い順に順位を決定する。

なお、総合評価点が最も高い応募者が複数ある場合は、定性的評価点が最も高い応募者を最優秀提案者とする。この場合において、定性的評価点に係る評価点と同点である応募者が複数あるときは、選定委員の投票により最優秀提案者を選定する。

(3) 審査の結果

①資格審査

市は、令和5年3月20日において提出された参加表明書及び参加資格確認申請書等の書類をもとに、参加者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、令和5年3月30日付で参加資格審査結果通知書を参加表明各グループの代表企業に通知した。

なお、参加資格審査結果の通知時に、公正な提案審査を実施するため提案書類に記載する整理記号として「番号27」の名称をグループに付与した。

②価格審査

市は、提案価格が上限価格を超えていないことを確認した。グループの提案価格は次のとおりである。

事業者名	提案価格（税込）	活用用地価格（非課税）
伯方島まちづくりグループ （番号27）	1,218,800,000円	199,526,750円

③定性的審査

令和5年5月18日に提案者のプレゼンテーション及びヒアリングを開催し、第2回選定委員会において審査を実施し、最優秀提案者の選定を行った。

<審査項目・主な評価の視点と配点>

様式番号	審査項目	主な評価の視点	配点		採点結果
1 事業実施に関する項目					
3-6	実施体制、実施計画に関する提案	・確実な事業実施に向けた実施体制の構築	10	5	3.93
		・事業実施におけるリスク管理の方針		5	3.21
3-7	施工計画、地域経済への配慮に関する提案	・品質、工程、現場の管理 ・近隣への配慮	10	5	3.93
		・市内企業の活用等		5	4.64
2 施設整備に関する項目					
3-9	活用用地を含む敷地全体についての提案	・敷地全体の施設配置の考え方	20	5	4.64
		・景観への配慮		5	4.11
		・地域のにぎわい創出		5	4.29
		・活用用地における民間事業の内容等		5	3.93
3-10	公民館についての提案	・生涯学習・地域連携の場となる施設の創造	20	5	3.75
		・再生可能エネルギーの有効活用と省エネルギーの推進		5	3.93
		・施設のランニングコストの縮減への工夫		5	3.21
		・建物の長寿命化への工夫		5	3.39

3-11	体育館についての提案	・生涯学習・地域連携の場となる施設の創造	20	5	3.75
		・再生可能エネルギーの有効活用と省エネルギーの推進		5	4.46
		・施設のランニングコストの縮減への工夫		5	4.11
		・建物の長寿命化への工夫		5	3.57
配点合計			80	62.86※	

※ 配点合計は、全選定委員による採点結果の合計点を選定委員人数7人で除した値の小数点下第3位を四捨五入して算定。

④最優秀提案者の選定結果

選定委員会は、事業者選定基準に基づき総合評価点を算出した結果、伯方島まちづくりグループ（番号27）を最優秀提案者として選定した。

事業者名	総合評価点	提案価格（税込）	活用用地価格（非課税）	順位
伯方島まちづくりグループ （番号27）	82.86点	1,218,800,000円	199,526,750円	1

(4) 審査の講評

①審査講評

ア バリアフリー、ユニバーサルデザインについて

- ・バリアフリーについては、やや不安なところがあるので、工程に応じて、利用者の意見、団体の方の意見等を確認しながら、設計等を進めることを期待する。
- ・伯方島は様々な国籍の人が増えてきているので、施設内や施設に入る際のサインについては、分かりやすいユニバーサルデザインを採用することを期待する。

イ にぎわいづくりについて

- ・にぎわいの創出については、活用用地における提案も含め、地域に必要な施設として整備していただけるように期待する。ハードと併せてソフトの部分も大きく影響するところがあるので、今後、市と協議しながら進めることを期待する。

ウ 周辺道路の交通安全について

- ・伊予銀行の西側にある道路の狭さ、外から敷地内へのアクセスについて、この施設ができたことによって、車両の渋滞が発生するようなことがないような計画の作成を期待する。

エ 敷地内の交通安全について

- ・車両と歩行者の安全性を確保できる動線計画を期待する。

オ ウッドデッキについて

- ・今後、設計の中で、体育館と公民館を利用する方の利便性を考えて、必要ないところは削るなどの工夫を期待する。
- ・ウッドデッキについては、民家への遮蔽物、植木などによる配慮を期待する。

カ 景観について

- ・景観についてはよく考えていると思う。市の景観計画はあるが、敷地内の景観の統一が図られることは地域の景観にとっても効果的であるので、この提案を進めることを期待する。

キ 音響機器等について

- ・音響設備の操作性について、できる限り今使っているものと同じようなもの、操作の方法があまり変わらないようなものがあればいいと思う。

ク 全体について

- ・熱意を感じる提案である。周辺をもっと巻き込んで、周辺も良くなるような計画づくりを期待する。
- ・島の人たちが、こういうものがあったら良いというものを詰め込んでいるプランであると思う。
- ・使う人が限られるということがないように、利用者や地域の人たち皆で、その都度話し合

っていけるような機会を設けてもらえれば、より良いものになるのではないかと思います。

- ・全体として、敷地、配置、レイアウト、芝生広場など、地元の人たちが使うにぎわいを生む施設として非常に良いものである。
- ・ヒアリングにおける提案者の回答では、「(市等と協議しながら)柔軟に対応する」とのことであったので、要所で協議をしながら、進めていくことを期待する。

②総評

今回、複数の企業から関心が寄せられた中で、最終的に地元企業により構成された1グループから参加表明及び提案があった。提案書には、地元企業ならではの熱意と視点が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容も示されていた。選定委員会として、提案書作成における努力に対し深く感謝申し上げたい。

選定委員会では、事業者選定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、伯方島まちづくりグループを最優秀提案者として選定した。

今後、伯方島まちづくりグループは、市と施設整備や活用用地購入等の契約を経て事業を実施することとなるが、前記の選定委員会の意見、さらには市の要求事項を反映しながら設計等を進め、新体育館及び新公民館が末永く利用される施設となるよう、市等と真摯に協議を進めていただきたい。

また、活用用地の民間施設については、木浦地区及び伯方島全体のにぎわいづくりに大きく貢献していただきたい。

最後に、長期にわたる事業期間を通じて市と伯方島まちづくりグループが良きパートナーとなり、相互に信頼関係を築きながら、本事業を計画的かつ適切に推進するとともに、質の高い公共サービス及び民間サービスを提供できるよう本事業を進めていくことを期待する。

以上