

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業  
選考結果及び審査講評（概要）

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業に係る事業者選定を適正に行うため、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する真岡市新庁舎周辺整備事業民間事業者選定委員会において、下記のとおり事業者を選定しました。

1. 事業者

グループ名	清水建設株式会社グループ
代表企業	清水建設株式会社 関東支店（設計企業、建設企業）
構成企業	株式会社アール・アイ・エー 東京支社（設計企業）
	A I S総合設計株式会社（設計企業）
	シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社 （維持管理企業、運営企業）
	三菱電機ビルテクノサービス株式会社 関越支社（維持管理企業）
	北関東総合警備保障株式会社（維持管理企業）

2. 建設事業費の内訳

建設工事費	29億9,640万円	複合施設、駐車場等の工事費
設計調査費	2億5,850万円	設計費、事前調査費
備品購入費	5億5,330万円	遊具、本棚等の購入設置費
合計	38億820万円	

（金額は消費税を含む）

3. 審査体制

委員長	安登 利幸（亜細亜大学大学院 国際経営戦略研究科 教授）
副委員長	三橋 伸夫（宇都宮大学 名誉教授）
委員	藤原 紀沙（宇都宮大学 地域デザイン科学部 助教）
委員	嶋田 寛（真岡市 副市長）
委員	野澤 伸一（真岡市 総合政策部長）

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業  
選考結果及び審査講評

真岡市

## 目 次

1. 選定委員会.....	1
1.1. 選定委員会設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査方法.....	1
2.1. 審査方法.....	1
2.2. 審査フロー.....	2
2.3. 募集の経緯.....	3
2.4. 選定委員会の開催.....	3
2.5. 応募者.....	3
3. 審査結果.....	4
3.1. 基礎審査.....	4
3.1.1. 資格審査.....	4
3.1.2. 価格審査.....	4
3.1.3. 要求水準への適合審査.....	4
3.2. 総合審査.....	4
3.2.1. 提案内容の評価.....	4
3.2.2. 提案価格の評価.....	5
3.3. 総合審査.....	5
4. 総評.....	6
4.1. 総評.....	6
4.2. 提案内容に関する講評.....	7

# 1. 選定委員会

---

## 1.1. 選定委員会設置目的

真岡市（以下、「市」という。）では、市役所新庁舎の建設に伴い、真岡市役所周辺の行政機能が集約されることから、旧庁舎敷地を活用し、子どもから高齢者まで多くの市民が集う「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」をコンセプトとした拠点を整備することで、中心市街地におけるにぎわいの創出や活性化、生涯学習の推進、子育て支援の充実を実現するものであり、人口減少、少子高齢化が進展する社会においても、真岡に生まれ、育ち、学び、働き、住んでよかったと実感できるまちづくりを進め、「選ばれる都市（まち）もおか」の実現を図るため、「真岡市複合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。

本事業を実施する事業者の選定を適正に行うため、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する真岡市新庁舎周辺整備事業民間事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

## 1.2. 審査体制

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

委員長	安登 利幸	（亜細亜大学大学院 国際経営戦略研究科 教授）
副委員長	三橋 伸夫	（宇都宮大学 名誉教授）
委員	藤原 紀沙	（宇都宮大学 地域デザイン科学部 助教）
委員	嶋田 寛	（真岡市 副市長）
委員	野澤 伸一	（真岡市 総合政策部長）

# 2. 審査方法

---

## 2.1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行った。

選定委員会は、「真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）」に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定した。

なお、審査は次の方法で行った。

- ・ 採点は選定委員会の合議とする。
- ・ 審査は応募者の匿名審査とする

## 2.2. 審査フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

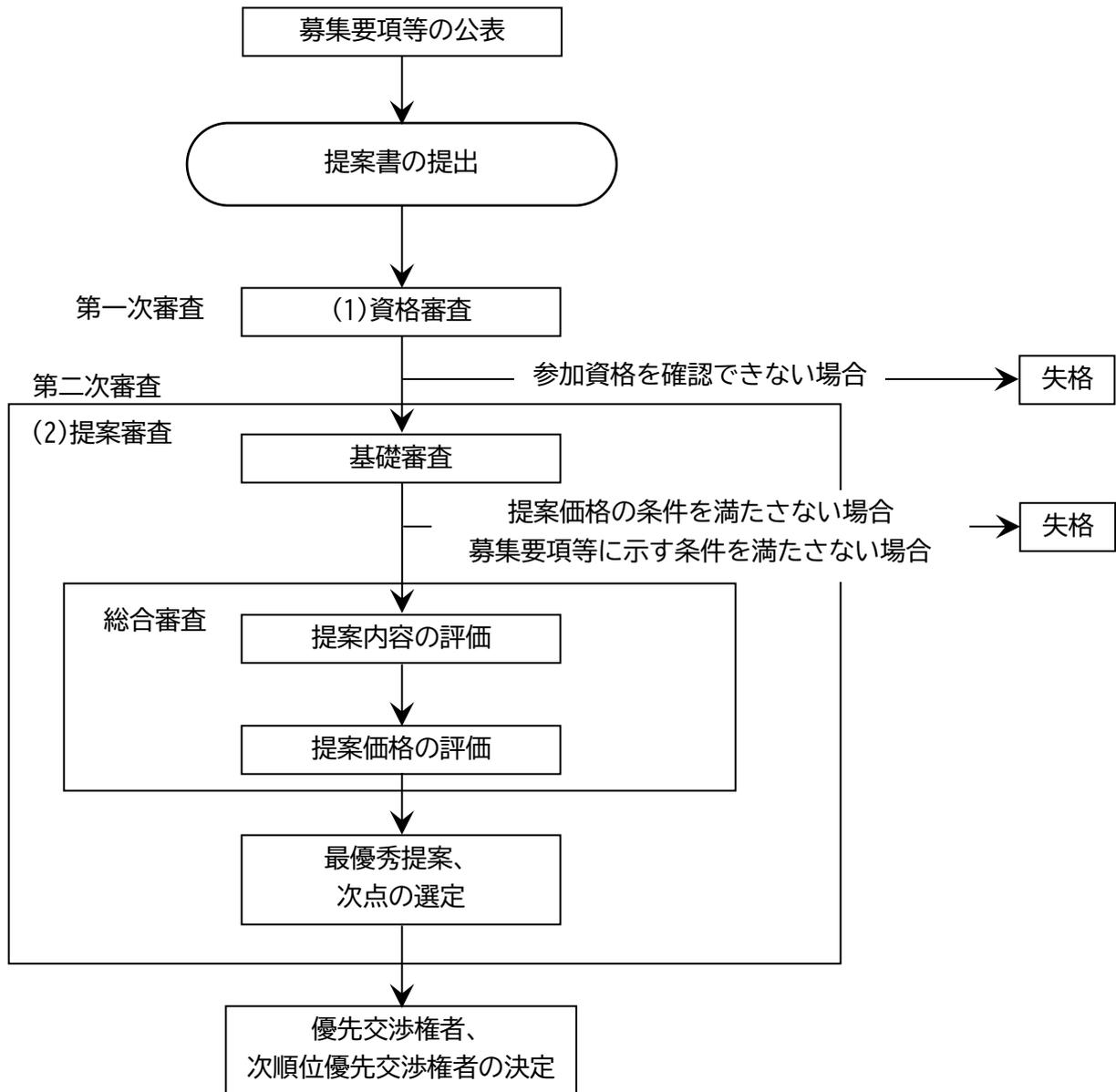


図 1 選定フロー

## 2.3. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

表 1 募集の経緯

項目	時期
実施方針の公表	令和2年 9月10日
直接対話（第1回）	令和2年 9月28日、29日、30日
実施方針に関する質問の提出期限	令和2年 10月 7日
実施方針に関する質問の回答公表	令和2年 10月28日
募集要項等の公表	令和3年 1月13日
直接対話（第2回）	令和3年 2月9日、10日
募集要項等に関する質問の提出期限	令和3年 2月19日
募集要項等に関する質問の回答公表	令和3年 3月12日
提案書の受付	令和3年 6月30日
応募者プレゼン及び審査	令和3年 9月10日
優先交渉権者の決定	令和3年 9月15日

## 2.4. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 2 選定委員会の開催日及び協議内容

	開催日	協議内容
第1回	令和2年12月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・募集要項等について</li> <li>・事業者選定基準について</li> <li>・その他</li> </ul>
第2回	令和3年7月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審査方法について</li> <li>・応募者の提案内容について</li> <li>・その他</li> </ul>
第3回	令和3年9月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者プレゼンテーション</li> <li>・最優秀提案及び次点の選定について</li> <li>・審査講評について</li> <li>・その他</li> </ul>

## 2.5. 応募者

令和3年1月13日に募集要項等を公表し、令和3年6月30日に企画提案書等を受け付けたところ、2グループから応募があった。

表 3 応募者一覧

	Aグループ	Bグループ
グループ名	—	清水建設株式会社グループ
代表企業	—	清水建設株式会社 関東支店（設計企業、建設企業）
構成企業	—	株式会社アール・アイ・エー 東京支社（設計企業）
	—	A I S総合設計株式会社（設計企業）
	—	シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社 （維持管理企業、運営企業）
	—	三菱電機ビルテクノサービス株式会社 関越支社（維持管理企業）
	—	北関東総合警備保障株式会社（維持管理企業）

### 3. 審査結果

---

#### 3.1. 基礎審査

##### 3.1.1. 資格審査

各応募者が提出した応募資格に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格審査を満たしていることを確認した。

##### 3.1.2. 価格審査

各応募者が提出した価格に関する資料を審査し、設計・建設業務、総括管理業務・維持管理業務・運営業務に要する経費が上限額以下であること、および民間施設の賃借料が下限額以上であることを確認した。

##### 3.1.3. 要求水準への適合審査

各応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、要求水準を満たすことを確認した。

#### 3.2. 総合審査

総合審査では、以下のとおり「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の2つの面から評価を行った。

##### 3.2.1. 提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準に示す「4.2. (4) 評価項目及び配点」に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

採点結果及び各応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 4 提案内容の評価

評価項目	配点	Aグループ	清水建設株式会社グループ
1) 事業計画に関する事項	8点	6.65点	6.85点
2) 設計・建設業務に関する事項	30点	24.00点	25.25点
3) 総括管理業務、維持管理業務、 運営業務に関する事項	33点	25.95点	26.60点
4) 地域経済への配慮・貢献	9点	5.87点	8.40点
提案内容の評価合計	80点	62.47点	67.10点

### 3.2.2. 提案価格の評価

提案価格の評価は、下表のとおり行う。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 5 価格審査の項目及び配点

提案価格	配点	点数化方法
「設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価）」－「民間施設の賃借料」（円）	20点	最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 点数 = (最低提案評価額 ÷ 提案評価額) × 20

※民間施設の賃借料は、民間施設に該当する行政財産使用料を指す。

※金額は、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

表 6 各グループの提案価格の得点

	Aグループ	清水建設株式会社グループ
①設計・建設業務費	3,453,000,000円	3,462,000,000円
②総括管理業務・維持管理業務・運営業務費	3,144,961,222円	3,181,367,250円
③消費税等	659,796,116円	664,336,694円
④民間施設の賃借料	11,071,500円	5,368,000円
⑤提案価格【①+②+③-④】	7,246,685,838円	7,302,335,944円
配点	20.00点	19.85点

※様式8-3より

### 3.3. 総合審査

「提案内容の評価」及び「提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。結果は、以下に示すとおりである。

表 7 総合審査結果

総合審査点数	配点	Aグループ	清水建設株式会社グループ
提案内容の評価	80点	62.47点	67.10点
提案価格の評価	20点	20.00点	19.85点
総合審査	100点	82.47点	86.95点

以上の結果、

- 清水建設株式会社グループの提案を「最優秀提案」  
Aグループの提案を「次点」とした。

## 4. 総評

---

### 4.1. 総評

選定委員会は、先に公表した選定基準に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「清水建設株式会社グループ」を最優秀提案として選定した。

募集要項等の公表から企画提案書の受付までの期間、新型コロナウイルスの感染拡大による社会情勢の大きな変化が生じる中、2グループから応募を頂いた。募集要項の公表以降、直接対話、質問回答等、民間事業者とコミュニケーションを図り、要求水準書、事業者選定基準の内容が十分に理解され、各グループから創意工夫を重ねた提案がなされた。

最優秀提案として選定した「清水建設株式会社グループ」の提案は、市の求める事項を十分に理解し、多くの工夫により「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」をコンセプトとした複合交流拠点施設の計画が提案され、中心市街地におけるにぎわいの創出や活性化、生涯学習の推進、子育て支援の充実に寄与する意欲的な運營業務への取組がなされていた点で高く評価できた。

また、地域経済への配慮及び貢献において、事業期間中の地元企業との連携が具体的に提案されていた点も評価できた。

今後、最優秀提案に選定された「清水建設株式会社グループ」は、提案内容及び事業スケジュールに基づく確実な事業の実施により、本事業のコンセプトの実現に注力して頂きたい。

さらに、本選定委員会における審査講評を踏まえ、付帯事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正、詳細化し、より良いものにして頂くことを要望する。

次点者となったAグループの提案は、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」をコンセプトとした複合交流拠点施設を目指した事業目的に合致しており、既存施設の維持管理業務・運營業務のノウハウを生かした堅実かつ具体的な提案がされており、実行性のある各機能の運營業務内容や、民間施設（カフェ）の計画内容等は最優秀提案に遜色がなく優れたものであった。

最後に、選定委員会として、各応募グループの提案書作成にあたっての熱意、努力に対し高く評価しており、本提案に携わられた構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

とりわけ、「清水建設株式会社グループ」においては、各業務における豊富な実績の活用により、複合交流拠点施設の整備から維持管理・運営に係る長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力頂くことを心よりお願いする。

## 4.2. 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

### 1) 事業計画に関する事項

評価・指摘事項
<p>&lt;Aグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 本事業の事業目的について、よく理解されており、まちづくりの方向性を重視した提案が評価できた。</li><li>・ 事業コンセプト及び事業実施体制について、具体性が評価できた。</li><li>・ リスク対応を十分に検討した事業収支計画が評価できた。</li></ul> <p>&lt;清水建設株式会社グループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 本事業の事業目的について、よく理解されており、市民協働を重視した提案が評価できた。</li><li>・ リスク対応を十分に検討した事業収支計画が評価できた。</li><li>・ 工事中の賠償措置が手厚く評価できた。</li><li>・ 施設整備段階から、市民協働の仕組みを作り上げ、市民協働組織が将来に向けて自走を目指す提案は、全国的にも例のないチャレンジングな提案であり評価できた。</li></ul>

### 2) 設計・建設業務に関する事項

評価・指摘事項
<p>&lt;Aグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 機能配置・動線計画について、周辺環境への配慮、回遊動線を意識しており、評価できた。</li><li>・ 施設内の空間づくりについて、利用者が音を出せる空間づくりに独自の提案があり、子育て世代にとって気兼ねなく過ごせる点が評価できた。一方で、静かな空間の確保が懸念された。</li><li>・ 構造計画について、合理的な工夫があり評価できた。</li></ul> <p>&lt;清水建設株式会社グループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 機能配置・動線計画について、周辺環境への配慮、回遊動線を意識しており、評価できた。</li><li>・ 施設の内部空間について、木質化による豊かな空間の提案が評価できた。</li><li>・ 諸室の配置について、子どもの活動の場が幅広く設けられており、評価できた。具体的には、0歳児から2歳児までの空間と小学生、中学生の空間が、近接しながらも別の空間として動線の交錯しない計画となっており、子どもが自分の空間を敏感に感じとれるよう工夫されており、評価できた。</li></ul>

### 3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項

評価・指摘事項
<p>&lt;Aグループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 図書館の維持管理業務・運営業務の実績やノウハウを生かした多角的なスケジュール管理等の堅実な提案が評価できた。</li><li>・ 子育て支援機能について、親子が音に気兼ねなく利用できる空間づくりが評価できた。</li><li>・ 民間施設であるカフェの提案について、地元飲食店による運営や市内の高校と連携した商品開発の取組が評価できた。</li></ul> <p>&lt;清水建設株式会社グループ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 図書館機能について、多様な利用者の利便性への配慮が評価できた。</li><li>・ 図書館機能の運営業務について、図書購入の先進的な考え方が示されており、評価できた。</li><li>・ 子育て支援機能について、親子が音に気兼ねなく利用できる空間づくりが評価できた。</li><li>・ 子育て支援機能の運営業務について、子ども達が主体となる企画、運営についての提案や、子どもたちの活動を支える組織についての提案が評価できた。</li><li>・ 民間施設であるカフェの運営業務について、市内の福祉団体と連携し、事業者グループ内の運営企業が支援を担う提案が評価できた。</li></ul>

### 4) 地域経済への配慮・貢献

評価・指摘事項
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地域経済への配慮・貢献について、両グループとも、地元企業との連携に関する具体的な提案があり評価できた。</li></ul>

## <選定委員会からの付帯事項>

### 1. 市民協働組織の実行性について

市民協働組織が運営に参画し、事業期間の15年間で育ち、将来的に自走するという提案は、市民協働のまちづくりとして、大変評価できるものである。全国的にも例のないチャレンジングな取り組みであることから、今後、より具体的なロードマップを示して実行性を高めていただきたい。

### 2. 合理的な構造計画の策定について

構造計画について、3階の閉架書庫下の1階部分がピロティとなっているが、より機能特性に応じた合理的な構造計画となるよう、今後の詳細な構造設計・計算によって精査に努めていただきたい。

### 3. 最適な温熱環境への配慮について

施設内の温熱環境について、子どもと大人の温冷感の違いや、長時間、過ごすことへの配慮として、温熱環境のシミュレーション等による室内環境の精査や、運営段階におけるきめ細かな対応に努めていただきたい。

### 4. 現真岡市立図書館からの継続性について

現真岡市立図書館において、利用者に好評の事業、活動、図書館の運営に携わっている方たちやボランティア等の個人、団体も含めた継続性も重視した上で、提案いただいた新たな事業の実現によって、複合施設の特性を生かした機能融合により一体となった施設運営を期待したい。

### 5. 大階段横の壁面書架の利用方法について

大階段の壁面書架について、学びや新たな発見との出会いを提供する場として、吹き抜けを含めて見通しがよくシームレスで、魅力的な空間づくりのため、今後さらに具体的な利用方法等の提案を期待したい。また、壁面書架の構造上の安全確保及び蔵書や展示物の落下防止に関する安全管理を徹底していただきたい。

### 6. カフェの飲食エリアの明確化について

自由に飲食ができることは魅力的である反面、食事に関しては、その他の利用者にとっての匂いや、コロナ禍における感染対策の面でも懸念があることから、今後、食事を可能とするエリアの明確化や、運営面からの提案を期待したい。