

立神広場整備活用事業

審査講評

佐世保市

令和4年11月に募集要項を公表した「立神広場整備活用事業」（以下「本事業」という。）に関して、審査基準（令和4年11月公表）に基づき提案内容及び提案価格の審査を実施し、その結果を踏まえ、優先交渉権者を決定した。ここに審査結果及び審査講評を公表する。

令和5年4月18日
佐世保市長 朝長 則男

目 次

第1章 審査の概要	1
1. 事業者の選定	1
2. 審査等の流れ	1
3. 審査等スケジュール	2
4. 選定委員会	2
5. 選定委員会の開催経過	3
第2章 審査等の概要	4
1. 参加資格確認	4
2. 提案審査及び審査講評	4
3. 最優秀提案者の選定	6
4. 優先交渉権者の決定	6
第3章 最優秀提案者選定に係る選定委員会の審査講評	7
第4章 総評	9

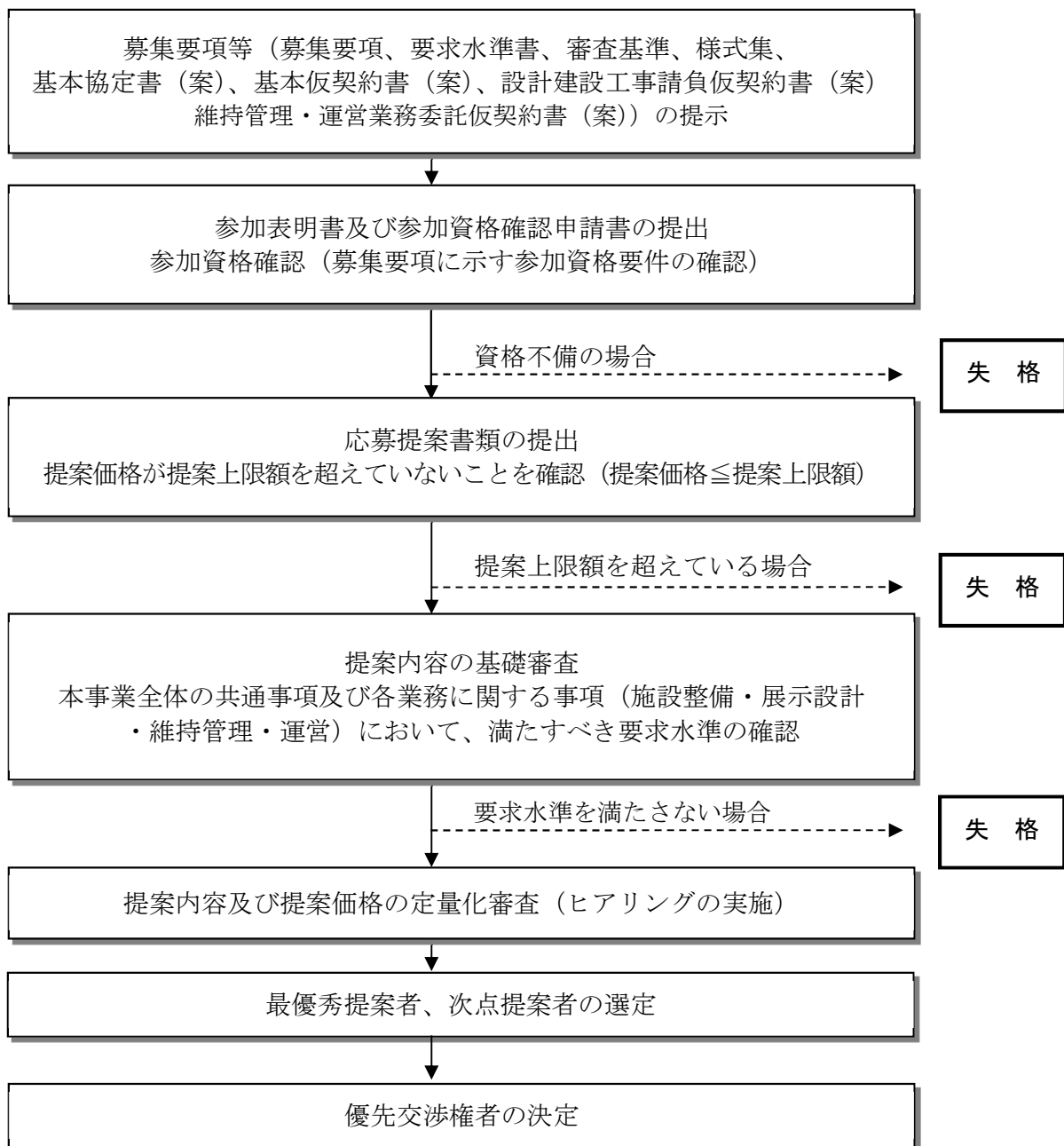
第1章 審査の概要

1. 事業者の選定

本事業を実施する事業者には、本事業の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められる。このため、事業者の選定方法は、提案価格のほか、施設整備・展示設計計画及び維持管理・運営計画の提案内容、資金計画及びリスク管理等を含む本事業全体に関する共通事項の妥当性・確実性等、多面的な判断ができる事業者を選定するため公募型プロポーザル方式を採用した。

2. 審査等の流れ

審査等の流れは以下のとおりである。



3. 審査等スケジュール

優先交渉権者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

日 程	内 容
令和4年（2022年）11月2日	募集要項等の公表（公募開始）
令和4年（2022年）11月15日	現地見学会の実施
令和4年（2022年）11月25日	募集要項等に関する質問受付締切
令和4年（2022年）12月5日	募集要項等に関する質問回答公表
令和4年（2022年）12月16日	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付締切
令和4年（2022年）12月21日	参加資格審査結果の通知
令和5年（2023年）1月13日	市と応募者の対話申込受付締切
令和5年（2023年）1月26日	市と応募者の対話実施
令和5年（2023年）2月20日	提案書の提出期限
令和5年（2023年）4月10日	優先交渉権者の決定
令和5年（2023年）4月11日	優先交渉権者の公表

4. 選定委員会

市は、優先交渉権者の決定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部委員と市職員とにより構成される立神広場整備活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。選定委員は以下のとおりである。

氏 名	職 名
谷口 博文	筑紫女学園大学 教授
原 哲弘	Hachinoco SEA Laboratory 所長
山口 大介	アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業 弁護士
久村 貞男	佐世保市文化財審査委員会 委員長
蓮田 尚	佐世保観光コンベンション協会 事務局長
真田 高充	長崎県立大学地域創造学部 教授
長嶋 大樹	佐世保市観光商工部 部長
大藤 和浩	佐世保市教育委員会教育総務部 部長

5. 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

日程	回	主な議題
令和4年(2022年)6月6日	第1回	実施方針(案)について 要求水準書(案)について
令和4年(2022年)9月26日	第2回	審査に係る審議について 募集要項等について
令和5年(2023年)2月28日	第3回	第4回選定委員会時の審査について
令和5年(2023年)3月27日	第4回	ヒアリングの実施 提案内容及び提案価格の定量化審査の実施 最優秀提案者・次点提案者の選定

第2章 審査等の概要

1. 参加資格確認

令和4年12月14日～令和4年12月16日に、2グループから参加表明書等の提出があった。市は、参加資格確認の結果、両グループについて募集要項に記載の参加資格要件を満たしていることを確認した。なお、審査に当たっては、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せることとし、応募グループの呼称は「01 グループ」、「02 グループ」とした。

2. 提案審査及び審査講評

(1) 提案価格の確認

市は、応募グループから提出された提案書類に記載された提案価格（事業期間中の市の支払額の合計をいう）が提案上限額を超えていないことを確認した。

(2) 基礎審査

市は、募集要項等に示される要件を満たすことを記した誓約書の提出を受けた上で、様式4-5「基礎審査において提案者が満たすべき主要な項目確認書」を確認し、提案書上で確認が取れなかった点は応募グループに質問を行った。様式4-5及び応募グループからの回答により、本事業全体、施設整備、維持管理業務、運営業務に関する主要な項目を全て満たしていることを確認した。

(3) 提案内容の定量化審査

審査基準において設定した評価項目と評価の視点から提案内容を評価し、審査基準に示す5段階評価に基づき以下のとおり得点化した。なお、既に(2)基礎審査において市が求める要求水準を満たすことを確認しており、定量化審査では要求水準を超える加点要素を評価した。審査基準に示す5段階評価では、E評価（配点×0.00）「当該評価項目において具体的な提案がなされていない」が要求水準を満たす程度にあたる。

項目	01 グループ	02 グループ
内容評価点	101.25/180点	107.50/180点

内容評価点で上位となった02グループの各評価項目の内容評価点は以下のとおりである。

評 価 項 目			02 グループ内容評価点
全体共通	本事業全体に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体のコンセプト ・文化財の保存・活用 ・観光振興 ・周辺地域との連携 	18.75/30点
	事業の実施体制に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者構成 ・セルフマネジメント ・地元等の人材の活用 	8.75/15点
	事業の安定性に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画の妥当性 ・財務モニタリング ・リスク管理 	7.5/15点
各業務に関する事項	施設整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・取組方針、業務実施体制 ・工程計画、安全管理 ・設計に関する事項 ・建設に関する事項 	21.25/30点
	展示設計に関する事項	—	15/20点
	維持管理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・取組方針・維持管理業務実施体制 ・建築物保守管理業務 ・清掃業務、植栽維持管理業務、屋外部分保守管理業務 	10/20点
	運営業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・取組方針・運営業務実施体制 ・展示業務 ・広報・周遊促進業務 ・飲食店運営業務・物販業務 ・イベント企画運営業務 ・屋外部分運営業務 	26.25/50点

(4) 提案価格の定量化審査

審査基準に基づき、提案価格の価格点について以下の式により算定した。得点は、審査基準のとおり、小数第二位（小数第三位以下切捨て）まで算定した。

$$\text{提案価格点} = \text{提案価格の配点 (20点)} \times \{1 - (\text{当該応募者の提案価格} / \text{提案上限額})\}$$

提案価格点の算定結果は以下のとおりである。

項 目	01 グループ	02 グループ
提案価格 (税込)	648,155,245 円	648,274,000 円
提案価格点	0.00/20点	0.00/20点

※提案上限額：648,274,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

(5) 総合評価

提案書の内容評価点と提案価格点を合計した総合評価点は以下のとおりである。

項目	01 グループ	02 グループ
内容評価点	101.25/180 点	107.50/180 点
提案価格点	0.00/20 点	0.00/20 点
総合評価点	101.25/200 点	107.50/200 点

3. 最優秀提案者の選定

選定委員会は総合評価の結果、02グループを最優秀提案者として選定した。

4. 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果を受けて、02グループを優先交渉権者として決定した。

02グループの応募者名は「立神広場整備活用事業コンソーシアム」である。

構成は以下のとおりである。

区分	企業名
代表企業	株式会社とっぺん
構成員	株式会社タナカ総合環境設計 みなと建設株式会社 株式会社岩永造園 株式会社NBCソシア

第3章 最優秀提案者選定に係る選定委員会の審査講評

内容評価点の選定委員会における審査講評は以下のとおりである。

評価項目		審査講評
全体共通	本事業全体に関する事項	<p>01 グループは、高いデザイン性をもったコンセプトが設定されている点を評価した。また、市の近代化遺産を中心とする文化財の特色や要素を取り入れた具体的な創意工夫が提案された点を評価した。関心表明書の取得による周辺地域との具体的な連携が示されている点も評価した。</p> <p>02 グループは、事業全体に一貫するコンセプトが示されている点、施設愛称やロゴマークで分かりやすく表現されている点を評価した。また、観光振興の視点で個性的なアイデアが提案されており、周遊観光に向けた市内各所に点在する日本遺産「鎮守府」を構成する文化財への広域展開まで視野に入れている点やターゲットを見据えた手法である点を評価した。</p>
	事業の実施体制に関する事項	<p>01 グループは、体制が設計・建設、維持管理・運営の各段階で分かれているが、責任は代表企業が負うとされているためセルフマネジメントの観点で支障はない。ただし、設計から維持管理・運営までを一体的に取り組んでいただく本事業の趣旨を踏まえると、体制面の工夫が求められる。市内企業や地元人材の活用に向けた具体的な方策が提案されている点は評価した。</p> <p>02 グループは、チェック体制と執行体制を設けるセルフマネジメントの仕組みについて、具体的かつ独自性の高い提案であり評価した。地元雇用について具体的に提案されている点も評価した。</p>
	事業の安定性に関する事項	<p>01 グループは利用料金を無料とした提案であるが、事業の遂行性や収支リスクへの対応等について、裏付けとなる収支計画の根拠が不明瞭であると判断した。</p> <p>02 グループは、収支計画について、妥当性の精査が必要ではあるが、算定根拠が明確かつ具体的に示されている点を評価した。</p>
各業務に関する事項	施設整備に関する事項	<p>01 グループは、設計・建設総括責任者の設置について市との連絡を円滑にする方策として評価した。遺構に配慮し木造として軽量化を図っている点や、重要文化財の要素を外観・材料に反映している点を評価した。植栽計画や自然に対して細かな配慮がなされている点も評価した。</p> <p>02 グループは、工程上、節目の確認点が明確であり、詳細かつ分かりやすい工程計画が示されている点を評価した。設</p>

		計においては平面図から提案の工夫が読み取れる点、市民に親しみやすい開放的な空間となっている点を評価した。また、汚濁防止に配慮されている点も評価した。
	展示設計に関する事項	<p>01 グループは、ダイナミックかつ独自性の高い展示手法が提案されている点を評価した。さらに文化財の特徴を外観のみならず様々な要素に取り入れている点、デジタル展示のみならずアナログ面での工夫も提案している点を評価した。</p> <p>02 グループは、展示機能と情報発信機能を併せた全体構成が具体的に提案されている点を評価した。展示空間の分担が明確化されている点、当時の住民の目線を入れるという発想、サテライトを意識した周遊の視点を入れている点も評価した。また、先進事例の現地調査を提案に活かしている点も評価した。</p>
	維持管理業務に関する事項	<p>01 グループは、具体性の高い維持管理の計画が示されている点を評価した。また、清掃業務について、人員確保が困難な社会情勢の中でも、365 日体制を整える提案がされている点を評価した。</p> <p>02 グループは、継続的な改善体制の構築が提案されている点を評価した。また、点検の頻度について具体的に提案されている点を評価した。</p>
	運営業務に関する事項	<p>01 グループは、企画展監修予定者の提案や展示物の陳腐化を防ぐ取り組みについて評価した。また、多くのイベント企画が具体的に提案されている点や近隣施設との連携が示されている点を評価した。一方で、運営業務の人員配置や資金面、展示更新の具体性・実現可能性は不明瞭であると判断した。</p> <p>02 グループは、情報発信に期待できる提案である点、デジタル技術の進歩を見据えた具体的な展示更新のイメージが示されている点、多様かつ具体的な広報媒体が示されている点を評価した。また、屋外部分の運営において、各種イベントのアイデアや多様な仕掛けづくりにより憩いの場の演出が図られている点を評価した。</p>

第4章 総評

本事業は、市が地方創生のリーディングプロジェクトの一つとして取り組んでいる立神広場整備活用事業の一環として公募したものである。立神広場には、建物遺構が残る埋蔵文化財包蔵地であること、文化財の価値を活かした歴史公園並びに日本遺産「鎮守府・佐世保」拠点施設としての整備が求められることといった条件を踏まえ、応募に当たっては多くの検討や調整を要したことと推察される。そのような中で、両応募グループの提案書類はいずれも本事業の趣旨・目的を深く理解し、本事業の基本理念である「佐世保の昔と今をつなぐフィールドミュージアム～日本遺産を活かした体感と学びの拠点づくり～」の実現が見込まれる素晴らしい提案であった。提案書類の作成に当たっての努力について高く評価するとともに、深く感謝申し上げる。

選定委員会における審査では、01 グループについては、コンセプトを含めて全体的に洗練された高い意欲の感じられる提案であったこと、整備や維持管理の面で実績に基づく優れた方法が示されていたこと、デザインの一貫性が感じられたこと、地域を巻き込んだまちづくりの視点が含まれていたこと、学芸員を育て地域に根付くことが期待できる提案があったことなどが、優れていると評価された。一方で、将来にわたって持続的に人を呼び込むための方策や運營業務内容について具体性や緻密さに懸念があり、提案の実現性について不明瞭であるとの意見があった。

02 グループについては、全体的に市の要求からさらに踏み込んだ内容を具体的かつ明瞭に提案されたこと、多種多様な専門性を活かした体制構築により事業実施の安定性を確保していること、必要な項目や根拠が整理されており実現性の高さが読み取れたこと、時系列で歴史を説明する理解しやすい展示設計であったこと、ICTを活用した情報発信が期待できること、運營業務における集客の仕組みが具体的であったことなどが、優れていると評価された。

審査基準に基づく厳正かつ公正な審査及び評価の結果、02 グループが最優秀提案者として選定された。

併せて選定委員会では、選定した02 グループが今後市と事業契約を締結し本事業を実施するにあたり、評価された提案内容を確実に実行するとともに、本事業をより良いものとするため今後市と十分な協議を行うこと、特に以下の点について配慮する旨の要望が出された。

- ・市や地域の意見を参考に、佐世保ならではの視点を取り入れること。
- ・新築ガイダンス施設の展示を有料とする提案であるため、料金に見合った展示内容となるよう、市と十分協議すること。
- ・敷地周辺の施設及び関係団体と協働して、維持管理・運営を進めること。
- ・展示内容は、陳腐化を防ぐ視点やリピーター獲得の視点から、柔軟な更新を行うこと。
- ・運營業務の人員配置について、さらなる具体化を図ること。
- ・観光面で利用者呼び込むため、更なる周遊観光の仕掛けづくりを図ること。

以上のとおり、選定委員会の選定及び評価を踏まえ、市は、当該提案者を優先交渉権者として決定する。

以 上