

熊本市立金峰山少年自然の家
新施設整備運営事業

審査講評

令和4年（2022年）10月3日

金峰山少年自然の家整備運営審議会

金峰山少年自然の家整備運営審議会（以下「審議会」という。）は、熊本市立金峰山少年自然の家新施設整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和4年4月20日公表）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4年10月3日

金峰山少年自然の家整備運営審議会
委員長 河上 強

目 次

第 1	事業概要	1
1	事業の名称	1
2	公共施設等の管理者等の名称	1
3	事業の目的	1
4	施設の概要	2
5	事業の方式	2
6	事業期間	2
7	事業範囲	2
8	選定事業者の収入	3
第 2	事業者の選定方法	4
1	審議会の構成	4
2	審議会の開催経過	5
3	事業者の選定方法	5
4	審査の流れ	6
第 3	提案審査	7
1	提案審査の概要	7
2	性能審査の評価方法	7
3	価格審査の評価方法	7
第 4	審査結果	8
1	入札参加資格審査	8
2	提案審査	8
第 5	審査講評	11
1	性能審査項目別の講評	11
2	総評	12

第1 事業概要

1 事業名称

熊本市立金峰山少年自然の家新施設整備運営事業

2 公共施設等の管理者等の名称

熊本市長

3 事業の目的

本施設は、恵まれた自然環境の中での集団宿泊教室を通じて、青少年の健全な育成を図ることを目的とした教育施設である。本施設は、昭和50年の建設から40年以上が経過し、施設の不具合により、平成31年(2019年)4月から受け入れを中止している。そのため、市では、本施設について、現地建て替えを行い、令和7年(2025年)の供用開始を予定している。

新施設は、小中学生の自然学習の場として、心豊かでたくましい青少年の教育を支援するとともに、青少年団体をはじめ、市民等が豊かな自然に親しみながら、学び、遊び、考える自然体験の活動拠点となることを目指している。

整備運営にあたっては、民間事業者の創意工夫及び技術的・経営的能力等を活用することで、恵まれた自然や環境に配慮した施設を活かした環境教育等、質の高い教育や学びの場を提供し、利用者ニーズに合致した公共サービスの提供や効果的かつ効率的な業務の遂行を目的としている。

4 施設の概要（市要求水準）

地名地番	熊本市西区池上町 3071 番地 5	
敷地面積	9,456 m ²	
延床面積	2,900 m ² 以下	
宿泊定員	200 名程度	
導入機能	宿泊機能	宿泊室（洋室・和室）、バリアフリー室、食堂、浴室、洗面所、トイレ 等
	学習機能	研修室、多目的ホール、天体観察テラス、森林学習展示スペース 等
	交流機能	野外活動広場、談話スペース 等
	野外活動機能	屋外多目的ハウス、野外炊飯棟、キャンプファイアールーム、常設テント、屋外トイレ、倉庫 等
	レクリエーション機能	アスレチック、クライミングウォール 等
	情報発信機能	情報発信コーナー、特産品コーナー 等
	管理運営機能	事務室、エントランスホール、保健室、洗濯スペース、リネン室、厨房、食品庫、給湯室、更衣室、スタッフ用トイレ、電気室、機械室 等
外構等	掲揚台、駐車場、駐輪場、構内通路、植栽、フェンス 等	

5 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、選定事業者と市が事業契約を締結し、選定事業者自らが本施設を設計・建設（一部改修）し、所有権を市に移転した後、維持管理及び運営を行う B T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。

6 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から 17 年 3 ヶ月間（設計・建設・運営準備 2 年 3 ヶ月間、維持管理・運営 15 年間）とする。

7 業務範囲

ア 設計業務

- ①事前調査業務
- ②設計業務
- ③各種申請業務
- ④市民ワークショップ等開催業務

イ 建設業務

- ①建設工事業務
- ②解体・撤去業務
- ③工事監理業務

- ④施設引渡し業務
- ⑤備品等調達業務
- ⑥開業準備業務

ウ 維持管理業務

- ①建築物保守管理業務
- ②建築設備保守管理業務
- ③備品・什器等保守管理業務
- ④外構施設等保守管理業務
- ⑤環境衛生管理業務
- ⑥清掃業務
- ⑦警備業務
- ⑧修繕・更新業務

エ 運營業務

- ①総合管理業務
- ②学校利用等管理業務
- ③一般利用等管理業務
- ④学習プログラムの開発・提供業務
- ⑤広報・P R業務
- ⑥食事等の提供業務
- ⑦物品販売業務
- ⑧自由提案事業

8 選定事業者の収入

選定事業者の収入は、以下のとおりとする。

ア 市が支払うサービス購入料

選定事業者が実施する本施設の設計業務及び建設業務にかかる対価、維持管理業務及び運營業務にかかる一部の対価は、市がサービス購入料として、事業期間終了までの間、割賦にて選定事業者を支払う。

イ 施設利用者の利用料収入

利用者を受け入れる対価として発生する施設利用料等の利用料金等収入は、選定事業者の収入とする。なお、施設の利用料金については、市が定めた範囲内において、選定事業者が提案を行い、市が規則等により設定することとする。

ウ 飲食物や物販等の事業収入

飲食や物販等の事業収入は、選定事業者の収入とする。

エ その他

選定事業者が自らの提案により実施した事業収入は、選定事業者の収入とする。

第2 事業者の選定方法

1 審議会の構成

審議会の構成は、以下のとおりである。

委員長	河上 強	前NHK学園高等学校指導部長 元熊本市教育次長
副委員長	神毛 恵	税理士 行政書士
委員	大西 康伸	熊本大学大学院 先端学研究部 准教授
委員	柿本 美樹枝	設計事務所主宰 日本建築家協会
委員	吉田 洋一	熊本学園大学 経済学部 准教授
委員	柴田 治穂	熊本市小学校校長会 副会長 黒髪小学校長
委員	森 近	熊本県キャンプ協会 会長
委員	沖永 千奈	(市民公募) 熊本大学 メイクフレンズ

2 審議会の開催経過

審議会の開催経過は、以下のとおりである。

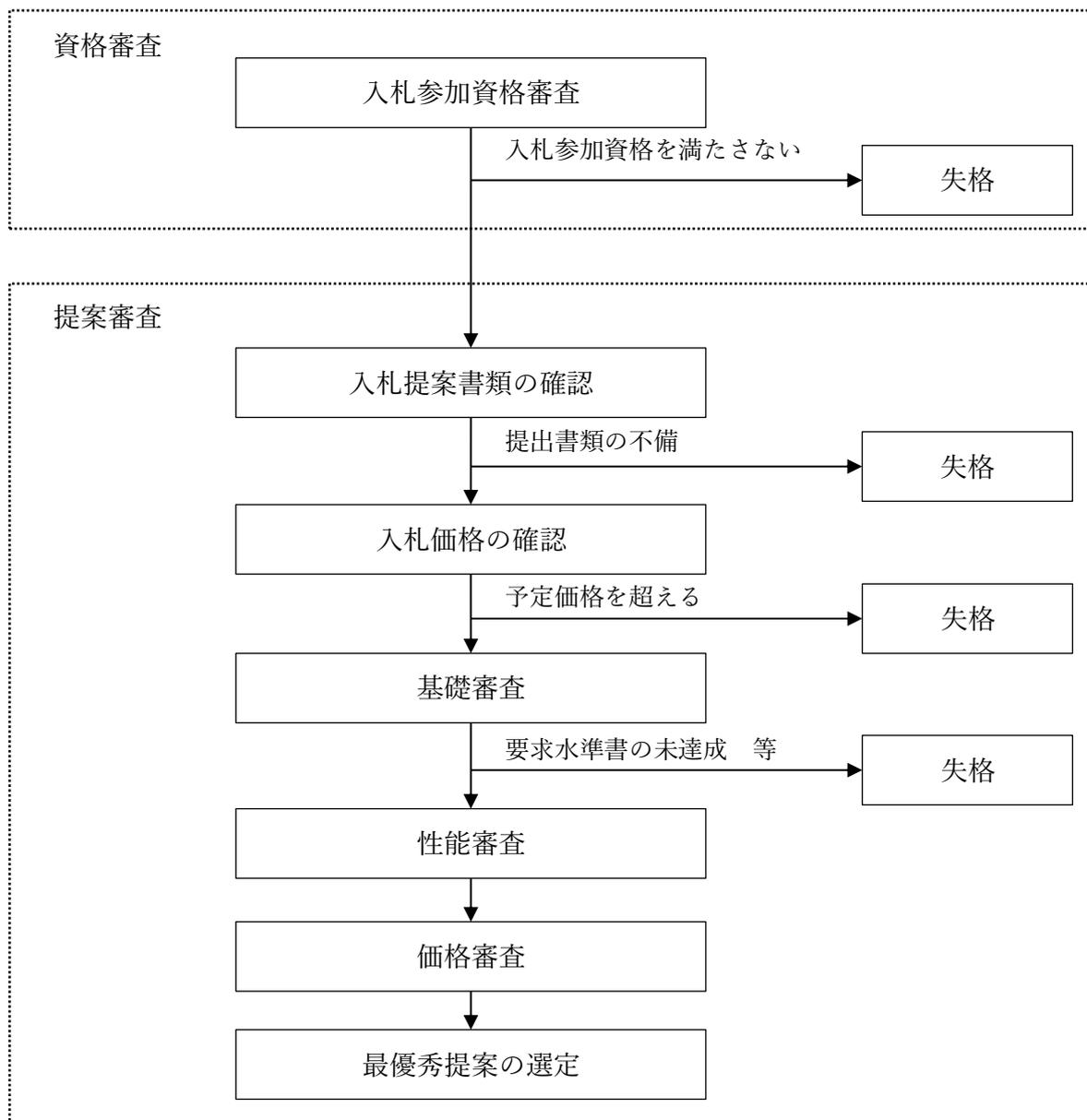
日時	会議名	主な審議事項
令和3年9月17日	令和3年度 第1回審議会	・金峰山少年自然の家再建事業について ・事業手法（案）について ・実施方針（案）について 等
令和3年10月13日	令和3年度 第2回審議会	・現地視察 ・事業手法（案）について 等
令和3年10月20日	令和3年度 第3回審議会	・実施方針（案）について ・要求水準書（案）について 等
令和3年12月6日	令和3年度 第4回審議会	・実施方針（案）について ・要求水準書（案）について 等
令和4年2月24日	令和3年度 第5回審議会	・実施方針（案）及び要求水準書（案）につ いて ・落札者決定基準（案）について 等
令和4年8月26日	令和4年度 第1回審議会	・ヒアリング ・提案内容の性能審査 等
令和4年9月2日	令和4年度 第2回審議会	・提案内容の性能審査、価格審査 ・最優秀提案の選定 等

3 事業者の選定方法

本事業を実施する事業者には、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があるため、事業者の募集及び選定を行うにあたっては、入札金額とともに、事業遂行能力、設計・建設能力、及び維持管理・運営能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札を採用した。

4 審査の流れ

落札者決定までの審査の流れは、次のフローに示すとおりである。



第3 提案審査

1 提案審査の概要

提案審査は、性能審査及び価格審査の総合評価により実施することとした。性能審査と価格審査における配点は、以下のとおりとし、委員の合計点となる1,000点を満点とした。なお、性能審査は審査の公平性を確保するため、入札参加者名を伏せて実施した。

審査項目	配点
性能審査	95点
事業実施に関する事項	8点
設計・建設・工事監理業務に関する事項	35点
維持管理業務に関する事項	12点
運營業務に関する事項	31点
事業計画に関する事項	9点
価格審査	30点
合計	125点

2 性能審査の評価方法

性能審査の評価方法は、以下の5段階評価を行い、得点化した。

評価	評価指標	得点化方法
A	当該評価項目において特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度	各項目の配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において具体的な提案がなされていない	各項目の配点×0.00

3 価格審査の評価方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点 (30点)}$$

第4 審査結果

1 入札参加資格審査

市は、4者の応募グループから入札参加資格審査に関する書類の提出を受け、各々が入札説明書に示す入札参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、入札参加資格審査後にDグループからは、入札辞退届が提出された。

グループ名	構成	企業名
Aグループ	代表企業	株式会社三津野建設（建設）
	構成員	株式会社環境デザイン研究所（設計・工事監理）
		株式会社産紡設計（設計・工事監理）
		株式会社オーファス（維持管理）
		株式会社 R.project（運営）
		フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社（その他）
Bグループ	代表企業	株式会社三勢（維持管理）
	構成員	光進建設株式会社（建設）
		株式会社ライト設計（設計・工事監理）
		特定非営利活動法人ひとづくり JAPAN ネットワーク（運営）
Cグループ	代表企業	大和リース株式会社 熊本支店（その他）
	構成員	株式会社吉永産業（建設）
		坂口建設株式会社（建設）
		九州総合サービス株式会社（維持管理）
	協力企業	株式会社綜企画設計 熊本支店（設計・工事監理）
		特定非営利活動法人国際自然大学校（運営）
Dグループ	代表企業	株式会社テレビ熊本（運営）
	構成員	株式会社岩永組（建設）
		太平ビルサービス株式会社（維持管理）
		株式会社ワールドインテック（運営）
		NEC キャピタルソリューション株式会社 熊本営業所（その他）
	協力企業	株式会社太宏設計事務所（設計・工事監理）

2 提案審査

(1) 入札提案書類の確認

市は、入札参加者から提出された入札提案書類がすべて揃っていることを確認した。

(2) 入札価格の確認

市は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格について、予定価格の範囲内であることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、入札参加者の提案について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

(4) 性能審査

審議会による性能審査における評価結果は以下のとおりである。

評価項目		配点	A グループ	B グループ	C グループ
1	事業実施に関する事項	64 点	53.50	51.25	48.75
	(1) 事業の取組方針	24 点	19.50	17.25	15.75
	(2) 事業の実施体制	32 点	26.00	26.00	25.00
	(3) SDGs 登録評価	8 点	8.00	8.00	8.00
2	設計・建設・工事監理業務に関する事項	280 点	201.25	206.00	157.75
	(1) 設計コンセプト	16 点	11.00	12.50	9.50
	(2) 全体配置計画	16 点	9.50	12.50	10.50
	(3) ユニバーサルデザイン	16 点	10.50	11.00	7.50
	(4) 自然環境との調和・環境への配慮	32 点	31.00	23.00	11.00
	(5) スケジュール・安全性	16 点	10.00	11.50	11.50
	(6) 施設計画	128 点	88.00	95.75	71.25
	①宿泊室	40 点	25.00	30.00	21.25
	②多目的ホール	32 点	24.00	23.00	17.00
	③その他施設等	32 点	24.00	24.00	18.00
	④屋外施設	24 点	15.00	18.75	15.00
	(7) 外構計画	24 点	17.25	15.75	13.50
	(8) 市民参画	16 点	13.00	13.00	12.00
	(9) 工事監理業務の取組方針	16 点	11.00	11.00	11.00
3	維持管理業務に関する事項	96 点	72.75	63.75	66.00
	(1) 取組方針	8 点	6.00	5.50	5.50
	(2) 人員配置	16 点	12.00	11.50	11.00
	(3) 維持管理業務	24 点	18.75	15.75	16.50
	(4) 施設の修繕業務	16 点	11.00	10.00	11.00
	(5) 施設の更新業務	32 点	25.00	21.00	22.00
4	運營業務に関する事項	248 点	190.50	195.25	187.75
	(1) 取組方針	24 点	17.25	18.75	17.25
	(2) 人員配置	24 点	18.00	18.00	16.50
	(3) 総合管理業務・学校利用等管理業務	40 点	30.00	32.50	28.75
	(4) 一般利用等管理業務	40 点	32.50	28.75	28.75
	(5) 学習プログラムの開発・提供業務	56 点	43.75	47.25	45.50
	(6) その他運營業務	32 点	24.00	22.00	25.00
	(7) 自由提案事業	32 点	25.00	28.00	26.00
5	事業計画に関する事項	72 点	49.75	46.25	49.75
	(1) 資金計画及び収支計画	40 点	28.75	26.25	28.75
	(2) リスク管理	32 点	21.00	20.00	21.00
性能審査点の合計		760 点	567.75	562.50	510.00

(5) 価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

	配点	A グループ	B グループ	C グループ
入札価格 (税抜き)	—	2,209,359,009 円	2,218,462,101 円	2,214,484,231 円
価格審査点	240 点	240.00 点	239.04 点	239.44 点

(6) 総合評価点の算出及び最優秀提案の選定

性能評価点及び価格評価点を合計した総合評価点は次のとおりである。

	A グループ	B グループ	C グループ
性能審査点	567.75 点	562.50 点	510.00 点
価格審査点	240.00 点	239.04 点	239.44 点
総合評価点	807.75 点	801.54 点	749.44 点

以上より、審議会は、A グループの提案を最優秀提案として選定した。
また、A グループを指定管理者候補者として選定した。

第5 審査講評

1 性能審査項目別の講評

(1) 事業実施に関する事項

- ・各グループとも、本事業の目的、本施設の事業方針を理解した上で、独自の取組方針が提示されていた点、事業を円滑に遂行するための実施体制、構成員の役割分担が提案されている点を評価した。
- ・A グループについては、分かりやすいコンセプトのもと、子どもから大人まで多くの市民の利用を促し、かつ将来にわたり子どもたちがまた戻って来たくなる施設を目指した取組方針やその実現に向けた具体的な提案を評価した。
- ・B グループについては、市民と自然の共生や人と人との繋がる場所としての施設を目指した取組方針、ZEB化による脱炭素化に向けた施設や防災拠点としての機能整備等の提案を評価した。また、事業を進めていくにあたり、多くの地元事業者等と連携した実施体制を構築した点を評価した。
- ・C グループについては、様々な利用者が使いやすい施設として、外国人、LGBTQ 等の利用を想定した施設整備や金峰山周辺地域一体の魅力向上させる取組等の提案を評価した。また、運営企業として全国での野外活動施設の運営実績がある事業者が構成されている点を評価した。

(2) 設計・建設・工事監理業務に関する事項

- ・A グループについては、本事業の目的、本施設の事業方針を踏まえて、地場の木材による木造建築として、周辺景観に調和した建物である点や敷地全体を有効に活用した循環させる配置計画である点が高く評価された。また、一般利用者の利用を想定した宿泊室や天体観測テラスと遊具を一体に整備する等、子どもから、大人まで多くの市民が自然の中で楽しめる施設整備を行う点を評価した。
- ・B グループについては、自然の中で開放的に過ごせるテラスを広く整備する提案、屋外での活動に配慮された施設配置計画やファミリー向けのアクティビティ施設としての北側飛地における提案を評価した。また、屋外での活動の拠点となる広場や雨天時等の屋外での活動に配慮したピロティの整備、地域住民の一時避難所としての活用を想定した防災の機能を備えた施設整備の提案を評価した。
- ・C グループについては、宿泊室を3階建てとすることで、屋外での活動スペースを確保した点や動線が分かりやすく、緊急時などに迅速に避難できる点を評価した。また、食堂、厨房について、HACCPに基づいた計画とする提案を評価した。

(3) 維持管理業務に関する事項

- ・A グループについては、予防保全を基本とした修繕や更新によるライフサイクルコストの低減に関する提案を評価した。また、運営と連携した維持管理業務の体制、及び緊急時・災害時における具体的な連絡体制、維持管理業務の品質向上に向けた情報共有の方法等の提案を評価した。
- ・B グループについては、連携した人員配置や現場と維持管理事業者との具体的な管理体制に関する提案を評価した。また、災害が発生した際の設備の破損等における提案を評

価した。

- ・C グループについては、予防保全を基本とした修繕や更新によるライフサイクルコストの低減に関する提案を評価した。また、維持管理業務における具体的な提案や長寿命化に向けた計画的な修繕、更新の提案について評価した。

(4) 運營業務に関する事項

- ・A グループについては、小学校の宿泊体験学習に加えて、新しい自然の家のモデルとして、一般利用者の利用も目指した予約方法や一般利用者向けのプラン等の提案を評価した。また、地域の特色を活かした充実した学習プログラムの提案を評価した。
- ・B グループについては、大学や県内の野外活動団体等と連携した運営体制を評価した。特に、学習プログラムの開発では、外部の専門家等と協力することで、質の高い学習プログラムの提供が可能な点を高く評価した。また、自由提案事業として、市民に気軽に野外活動を体験してもらえる事業の提案を評価した。
- ・C グループについては、様々な世代の利用者でも楽しめる多彩な学習プログラムが提供される点、様々なメニューの食事提供サービスの提案を評価した。また、新たな市民の利用促進に向けた地域一体となったイベントの開催や自由提案事業として、再生可能エネルギーの利用促進に資する事業等を評価した。

(5) 事業計画に関する事項

- ・各グループとも、適切な資金計画、妥当な収支計画が提示されていた。
- ・A グループ、C グループについては、想定されるリスクに応じた対応策等、事業継続のための対策が提案されている点を評価した。
- ・B グループは、独自の調査に基づき、新たな利用者を見込んだ利用料金収入を加味した収支計画を評価した。

2 総評

本事業は、小中学生の自然学習の提供の場として、また、青少年団体をはじめとして、市民等が豊かな自然に親しみながら学び、遊び、考える自然体験の拠点となる施設を目指している。本事業に参加された各グループの提案内容は、本事業の趣旨を深く理解し、独自のノウハウや創意工夫が盛り込まれ、市が目指す自然体験の拠点施設として、非常に期待できる提案内容であった。提案書作成における努力に対して、各グループに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

審議会では、落札者決定基準に基づき、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、A グループ（代表企業：株式会社三津野建設）を最優秀提案者として選定した。

今後、本事業を実施するにあたり、A グループには、要求水準及び提案内容を確実かつ円滑に履行するとともに、以下の事項について、十分に配慮し、質の高い公共サービスの提供を希望する。

- ・耐震性の確保や長寿命化への対応、地域資材の活用等を考慮した施設整備
- ・より安全性に配慮したシックハウス・シックスクール対策の実施
- ・集団宿泊教室を安全に実施するための学校との協議や運営時の対応
- ・周辺で災害が発生した場合等の防災計画の検討及び災害時の対応