

# 新青少年教育施設整備運営事業

## 審査講評

令和 2（2020）年 9 月

新青少年教育施設整備運営事業者選定委員会

新青少年教育施設整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、新青少年教育施設整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和元（2019）年12月25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2（2020）年9月10日

新青少年教育施設整備運営事業者選定委員会  
委員長 安登 利幸

## 目 次

1	選定委員会の構成 .....	1
2	選定委員会の開催経過 .....	1
3	審査方法 .....	1
4	審査結果 .....	2
	(1) 入札参加資格審査 .....	2
	(2) 入札書類審査 .....	2
5	審査講評 .....	5
	(1) 性能審査の講評 .....	5
	(2) 総評 .....	8
	(参考) 落札者の提案施設概要 .....	9

## 1 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

区分	氏名	所属・役職等
委員長	安登 利幸	亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科教授
副委員長	中山 茂樹	千葉大学大学院工学研究院名誉教授
委員	青木 章彦	作新学院大学女子短期大学部幼児教育科教授
委員	石塚 洋史	一般社団法人栃木県経営者協会専務理事
委員	高田 純子	公認会計士・税理士
委員	中村 祐司	宇都宮大学地域デザイン科学部教授
委員	三橋 伸夫	宇都宮大学名誉教授

(委員長及び副委員長を除き五十音順)

## 2 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	委員会回次	主な議題等
平成31（2019）年1月18日	第1回選定委員会	・実施方針（案）について ・要求水準書（案）について
令和元（2019）年10月18日	第2回選定委員会	・特定事業の選定について ・最優秀提案の選定方法について
令和元（2019）年11月19日	第3回選定委員会	・落札者決定基準について ・審議方式について
令和2（2020）年7月22日	第4回選定委員会	・基礎審査結果について ・提案内容の審査方法について ・提案内容の審査
令和2（2020）年8月27日	第5回選定委員会	・ヒアリング ・提案内容等の審査 ・最優秀提案の選定

## 3 審査方法

審査は、入札参加表明者の参加資格を審査する「入札参加資格審査」と、入札書類の提案内容及び入札価格を審査する「入札書類審査」に分けて実施した。

「入札参加資格審査」では、栃木県（以下「県」という。）が入札説明書（令和元（2019）年12月25日公表）の参加資格要件に基づき、入札参加表明者が参加資格を有しているか審査を行った。

また、「入札書類審査」では、入札参加者から提出された提案書等について、まず県が要求水準を満たす内容であるかの基礎審査を行い、次いで、選定委員会が落札者決定基準に基づき提案内容を評価する性能審査を行った。その後、県が入札価格を確認し、それに基づき選定委員会が

価格審査を行った上で、選定委員会が性能審査及び価格審査により得られた総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定した。

なお、公正を期すため、選定委員会に対しては入札参加者の企業等名を伏せて審査を実施した。

#### 4 審査結果

##### (1) 入札参加資格審査

以下の2グループから参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出があり、県は、いずれのグループとも入札に参加する者として必要な資格を有していることを確認した。

入札参加資格確認者（参加表明書等の受付順）

グループ名	代表企業名
Aグループ（伊藤忠アーバンコミュニティグループ）	伊藤忠アーバンコミュニティ(株)
Bグループ（フロンティアコンストラクション&パートナーズグループ）	フロンティアコンストラクション&パートナーズ(株)

##### (2) 入札書類審査

###### ア 基礎審査

上記(1)の2グループから提案書等の入札書類の提出があり、県は、いずれのグループとも入札書類に記載された内容が要求水準を満たしていることを確認し、選定委員会に報告した。

###### イ 性能審査

選定委員会は、入札参加者の企業等名を伏せて、落札者決定基準に基づき性能審査を行った（性能審査の配点は70点）。

性能審査では、落札者決定基準に定める評価項目ごとに以下の5段階の基準により評価を行った。性能評価点は、選定委員会の各委員の評価点の平均値とし、小数点第3位を四捨五入した。

評価	評価指標	加算割合
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度である	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度である	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

性能審査の結果は、以下のとおりである。

(単位：点)

評価項目		配点	Aグループ	Bグループ	
事業計画に関する事項	事業の取組方針及び実施体制	2	1.14	1.29	
	資金計画及び収支計画	4	2.43	2.29	
	リスクへの対応	2	1.00	1.21	
	県内企業等の活用	2	1.21	1.07	
	県産木材等の活用	2	1.00	1.36	
	小計	12	6.78	7.22	
設計・建設業務に関する事項	全体整備計画	4	2.86	2.29	
	環境保全	2	1.07	1.07	
	構造計画、防災性及び防犯・安全性	2	1.21	1.07	
	経済・保全性	2	1.14	1.14	
	建築計画（配置・意匠）	2	1.36	0.86	
	建築計画（諸室計画）	全体	4	2.71	2.29
		宿泊機能	4	2.43	2.00
		自然体験機能	2	1.29	1.21
		研修・育成機能	2	0.93	1.36
	外構・造成計画	2	1.14	1.07	
	開業準備業務	2	1.21	1.21	
小計	28	17.35	15.57		
運営・維持管理業務に関する事項	全般	4	2.29	2.29	
	総合管理業務	2	1.14	0.93	
	利用者受入業務	6	3.64	4.29	
	主催事業実施業務	6	3.00	4.29	
	広報・PR業務	2	1.14	1.36	
	食事提供業務・物品販売等業務	4	2.14	2.00	
	維持管理業務（修繕・更新業務を除く。）	2	1.07	1.21	
	修繕・更新業務	2	0.93	1.43	
	自由提案事業	2	0.93	1.21	
	小計	30	16.28	19.01	
性能評価点		70	40.41	41.80	

## ウ 価格審査

### (7) 開札

県は、上記(1)の2グループから提出された入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認した。

### (1) 審査

価格評価点は、落札者決定基準に基づき、以下の式により算定した点数とし、小数点第3位を四捨五入した。

$$\text{価格評価点} = \text{配点30点} \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

価格審査の結果は、以下のとおりである。

区分	Aグループ	Bグループ
入札価格	5,769,601,670円	5,793,630,462円
価格評価点	30.00点	29.88点

## エ 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て総合評価点を算出した。

区分	Aグループ	Bグループ
性能評価点	40.41点	41.80点
価格評価点	30.00点	29.88点
総合評価点	70.41点	71.68点

選定委員会は、総合評価点の最も高いBグループの提案を最優秀提案として選定した。

## 5 審査講評

### (1) 性能審査の講評

#### ア 事業計画に関する事項

評価項目	審査講評
事業の取組方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、本事業の基本理念・基本方針を適切に認識しており、長期にわたり安定的に事業を実施するための十分な専門性を有する実施体制が評価された。</li> <li>・Bグループは、PFI事業として、民間のノウハウを活かして積極的な事業展開を図る提案が評価された。</li> </ul>
資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aグループは、県の既存施設の利用実績等を踏まえた堅実な事業収支計画が評価された。</li> <li>・Bグループは、施設利用についての積極的かつ具体的な提案が評価された。</li> </ul>
リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、具体的な想定リスクの抽出とその対応策の設定などのリスク管理体制が評価された。</li> <li>・Bグループは、保険の付保に関する充実した提案が評価された。</li> </ul>
県内企業等の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、県内企業の参画や地元企業の活用・地元雇用についての具体的な提案が評価された。</li> <li>・Aグループは、県内企業への積極的な発注が評価された。</li> </ul>
県産木材等の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、県産材・県産品の活用方法や県内企業からの資材の調達についての具体的な提案が評価された。</li> <li>・Bグループは、特に県産木材の積極的な活用が評価された。</li> </ul>

#### イ 設計・建設業務に関する事項

評価項目	審査講評
全体整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aグループは、敷地の斜面形状になじませた施設の配置や、利用者間の交流を生み出す中心的で広がりのある空間づくりが高く評価された。</li> <li>・Bグループは、勾配の緩いエリアに配置したスリムな施設や、ユニバーサルデザイン・バリアフリーに配慮し多様な利用者の利便性を想定したフラットな配置計画が評価された。</li> </ul>
環境保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、敷地環境への配慮や再生可能エネルギーの活用についての具体的な提案が評価された。</li> </ul>



構造計画、防災性及び防犯・安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、斜面形状に合わせた擁壁計画や、傾斜地とフロアレベルを利用した避難経路の確保が評価された。</li> <li>・ Bグループは、傾斜地の安全性・安定性に配慮し、階層や諸室用途に応じた木造・鉄筋コンクリート造の混構造による計画が評価された。</li> </ul>	
経済・保全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 両グループともに、自然に囲まれた立地条件等を踏まえ、メンテナンスに配慮した具体的な提案が評価された。</li> </ul>	
建築計画（配置・意匠）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、周辺環境と敷地形状に調和した建物の配置計画が評価された。</li> <li>・ Bグループは、景観に配慮し、建物の高さを抑制した配置計画が評価された。</li> </ul>	
建築計画（諸室計画）	全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、屋内・屋外活動の連携に配慮した諸室の構成や、施設を中心に位置する交流スペースが評価された。</li> <li>・ Bグループは、多様な利用者を具体的に想定した施設機能・配置計画が評価された。</li> </ul>
	宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、グループワーク・個人学習の両方に対応できる機能性の高い宿泊室や、ゆとりのある通路スペースが評価された。</li> <li>・ Bグループは、複数団体でも同時に利用しやすいエリア分けされた宿泊室の配置や、使い勝手の良さに配慮した宿泊室の平面計画が評価された。</li> </ul>
	自然体験機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、様々な利用・活動が提供できる野外活動広場が評価された。</li> <li>・ Bグループは、アクセス性を確保したキャンプサイトの計画が評価された。</li> </ul>
	研修・育成機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、研修用等の什器備品についての具体的かつ工夫を凝らした提案が評価された。</li> <li>・ Bグループは、体育館・研修室等の連携しやすい集約配置や、汎用性の高い構造の音楽室が評価された。</li> </ul>
外構・造成計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 両グループともに、切土・盛土を抑制するなど土砂災害対策を十分考慮した提案や、既存植生を生かした植栽・緑化計画が評価された。</li> <li>・ Aグループは、バス・タクシーの乗降のためのロータリーの設置が評価された。</li> </ul>	
開業準備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 両グループともに、施設開所前の多様な媒体による広報・PR活動や、地域と連携した開所式・内覧式についての具体的な提案が評価された。</li> </ul>	

## ウ 運営・維持管理業務に関する事項

評価項目	審査講評
全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、経験豊富な総括責任者の配置等による人員体制の確保や、多段階の業務モニタリング体制の構築が評価された。</li> </ul>
総合管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、事故・災害等への備えについての具体的な提案が評価された。</li> <li>・Aグループは、非常事態発生時のバックアップ体制や、苦情・トラブルの未然防止のための取組が評価された。</li> </ul>
利用者受入業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aグループは、利用者の利便性に配慮した施設ホームページの構築や、充実した野外活動プログラムの提供が評価された。</li> <li>・Bグループは、充実した体験活動プログラムとそこでの学びを定着させる工夫や、利用者の多様なニーズに対する具体的な指導・支援方針が高く評価された。</li> </ul>
主催事業実施業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aグループは、地域の活動団体と共催事業を行う仕組みの整備や、シニア層の施設利用を促進する取組が評価された。</li> <li>・Bグループは、周辺施設・関係団体との連携によるキャンプ等の宿泊体験を始めとした多彩かつ具体的な主催事業の提案や、県内プロスポーツチームと連携した取組が高く評価された。</li> </ul>
広報・PR業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aグループは、音楽団体の合宿を誘致する取組や、外国人の利用に配慮したホームページの構築が評価された。</li> <li>・Bグループは、学校利用、企業研修等のターゲットに応じた多彩なアプローチによる広報・PR活動や、わかりやすさやビジュアルを重視したホームページでの情報発信が評価された。</li> </ul>
食事提供業務・物品販売等業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aグループは、運営企業の実績を活かした多彩な食事の提供や、特別食の提供についての具体的な提案が評価された。</li> <li>・Bグループは、高齢者も含めた様々な利用者に対応した柔軟な食事提供方法や、地元農家・企業等と連携し、安定した仕入れを行う提案が評価された。</li> </ul>
維持管理業務（修繕・更新業務を除く。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、清掃ロボットの導入等による業務の効率化が評価された。</li> <li>・Bグループは、品質管理や省エネ対策など、効率的な維持管理を行うための支援体制の構築が評価された。</li> </ul>
修繕・更新業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、予防保全を基本とした具体的できめ細かな修繕・更新計画が評価された。</li> <li>・Bグループは、施設維持管理データ情報を一元的に管理し、共有化する提案が高く評価された。</li> </ul>

自由提案事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、近隣の観光資源等を活用した取組が評価された。</li> <li>・ Bグループは、新たな客層を獲得するための多様なキャンプ事業や、特色ある体験型教育プログラムの提供が評価された。</li> </ul>
--------	--

## (2) 総評

各グループの提案内容は、いずれも本事業の基本理念、基本方針等を深く理解した上で、独自の技術及びノウハウが随所に反映されており、本事業に対する強い意気込みを感じさせるものであった。これまでの提案書類の作成等の努力について敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げる。

選定委員会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行った結果、Bグループの提案を最優秀提案として選定した。

今後、Bグループは、県と事業契約を締結し、長期間にわたり本事業を実施することとなるが、提案内容を確実に履行するとともに、更なるサービスの向上に尽力されるよう期待するところである。その上で、本事業を一層充実したものとするため、県と十分な協議を行い、特に以下の諸点について配慮されることを要望する。

- 長期にわたる事業継続のための安定した収入確保
- 斜面地に対する十分な安全対策及び確実な造成計画
- 複数団体での同時利用における利便性に配慮した動線計画
- 大人数の利用者を受け入れるためのゆとりのある食堂・浴室等の諸室計画

(参考) 落札者の提案施設概要

※以下は、提案資料として提出されたものであり、実際の整備計画とは異なる場合がある。

区分		内容
構造		宿泊棟・体育館：鉄筋コンクリート造＋木造 野外炊事場等：木造
階数		地上2階、地下1階
敷地面積		24,629.13㎡
建築面積		5,253.75㎡
延床面積		5,856.14㎡
最高高さ		14.0m
宿泊定員		最大226名
導入機能	宿泊機能	洋室、和室、和洋室、講師室、バリアフリー室、 共用トイレ、談話スペース、食堂、浴室
	自然体験機能	野外炊事場、野外活動広場、野外倉庫、野外トイレ
	研修・育成機能	大研修室、中研修室、音楽室、体育館
	協働・参画機能	ボランティア室
	管理・運営機能	保健室、洗濯スペース、駐車場、事務室、宿直室

【外観透視図（鳥瞰）】



【外観透視図（アイレベル）】



【内観透視図】



宿泊室



談話スペース



音楽室

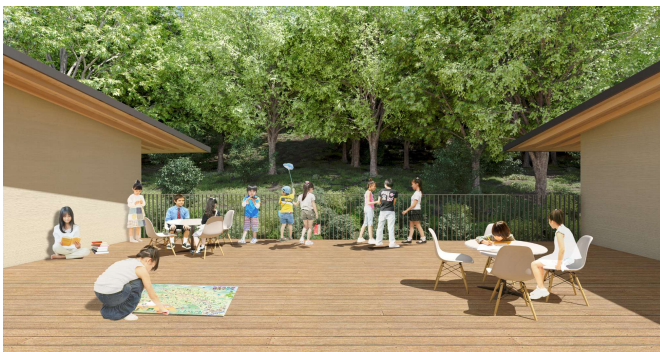


体育館



食堂

【外観透視図】



宿泊棟デッキ



自然体験エリア（キャンプサイト）