

鈴鹿市文化会館大規模改修事業
の事業者選定に関する客観的評価結果の公表

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第8条第1項の規定に準じ、鈴鹿市文化会館大規模改修事業を実施する民間事業者を選定したので、同法第11条第1項の規定に準じて行った客観的な評価の結果をここに公表する。

令和4年5月25日

鈴鹿市長 末松 則子

1 事業名称

鈴鹿市文化会館大規模改修事業

2 事業の内容

(1) 事業方式

DBM方式

(2) 事業期間

- ・設計期間 : 令和4年6月から令和5年1月まで8か月間
- ・建設期間 : 令和5年2月から令和6年3月まで1年2か月間
- ・維持管理期間 : 令和6年4月から令和21年3月まで15年間
(※令和6年3月は運転準備業務期間)

(3) 施設の概要等

表 施設概要等

施設名	鈴鹿市文化会館	
施設所管	鈴鹿市	
施設所在地	三重県鈴鹿市飯野寺家町810番地	
建設年度	着工	昭和61年
	竣工	昭和63年
面積	敷地面積	9,426.66m ²
	建築面積	3,260.77m ²

	延床面積	5,980.13m ²
構造		本館棟：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階建 機械棟：鉄筋コンクリート造 地上1階建
施設		<ul style="list-style-type: none"> ・けやきホール（500席，舞台幅 16.5m高さ 7m×奥行 12 m） ・さつきプラザ（大研修室兼展示） 272.73 m² ・会議室 102.39 m² ・第1研修室 125.39 m² ・第2研修室 89.16 m² ・第3研修室 82.08 m² ・第4研修室 38.31 m² ・第5研修室 37.77 m² ・美術工芸室 125.63 m² ・陶芸室 73.69 m² ・音楽室 141.23 m² ・調理室 135.93 m² ・和室 35帖，茶室 24.5帖 ・事務室，控室，印刷室 ・プラネタリウム（15 mドーム，180席） ・プラネタリウム事務室，録音室 ・展示ギャラリー 106.35 m²
外構		<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 74台 ・自転車置場 100台
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場借地 2筆 （鈴鹿市西条六丁目41番地，畑，1,076 m²） （鈴鹿市飯野寺家町字柳原823，雑種地，1,552 m²）

（4）事業者の業務内容

1）大規模改修工事業務

①設計業務

②建設業務

※①②は調査委業務を含む

2）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舞台設備保守管理支援業務

④映像ドーム保守管理支援業務

⑤環境衛生管理業務

⑥簡易修繕業務

3 事業者の選定方法

事業者の募集および選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により行った。

4 事業者選定までの経過

表 事業者選定までの経緯

令和3年 11月1日(月)	事業者募集の公告(募集要項等の公表)
令和3年 11月12日(金)	質問の受付(第1回)期日
令和3年 12月3日(金)	質問回答の公表(第1回)
令和3年 12月7日(火)	参加表明書, 参加資格審査申請書類受付期日
令和3年 12月10日(金)	参加資格審査結果の通知
令和3年 12月17日(金)	質問の受付(第2回)期日
令和4年 1月11日(火)	質問回答の公表(第2回)
令和4年 2月28日(月)	提案書の受付期日
令和4年 3月25日(金)	応募者によるプレゼンテーション
令和4年 3月29日(火)	優先交渉権者の決定及び公表

5 鈴鹿市文化会館大規模改修民間事業者選定委員会の設置

市は、事業者選定にあたり、外部有識者より構成する「鈴鹿市文化会館大規模改修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。市は、地方自治法施行令第167条の10の2第4項の規定に基づき、外部有識者を含む委員より意見を聴取した。

委員は次の5名で構成される。

表 選定委員会委員一覧

区分	氏名	所属
委員長	廣江 理香	公益財団法人 四日市市文化まちづくり財団 四日市市文化会館 館長 四日市市三浜文化会館 館長
副委員長	前田 哲哉	公益財団法人 亀山市地域社会振興会 業務課 副参事
委員	生田 隆明	公益財団法人 三重県文化振興事業団 施設利用サービスセンター施設運営課長
委員	西野 耕治	鈴鹿市 都市整備部 建築指導課長
委員	濱口 治彦	鈴鹿市 都市整備部 公共施設政策課長

5 選定委員会の開催経過

表 選定委員会の開催経過等

日付	内 容
令和3年7月17日（金）	■第1回選定委員会 ・実施方針について ・要求水準書（案）について ・審査基準について
令和3年10月20日（水）	■第2回選定委員会 ・審査基準の確定
令和4年3月25日（金）	■第3回選定委員会 ・プレゼンテーション ・最優秀提案者の選定

7 審査の方法

本事業の審査は、二段階に分けて実施するものとし、応募者の参加資格について、市が募集要項に示す参加資格要件に基づき書類審査を行う参加資格審査と、参加資格審査を通過した応募者の提案を審査する基礎審査・提案審査を実施した。

(1) 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加資格審査書類の内容について、募集要項に規定する参加資格要件を満たしているかどうかについて審査し、参加資格があると認められた応募者は基礎審査・提案審査に進むことができる。満たしていない場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義のある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出を求める場合がある。

(2) 基礎審査・提案審査

応募者から提出された見積書及び提案書等の内容について、市が提案価格の確認及び基礎審査を行った後、選定委員会が提案内容にかかる評価を行い、提案内容と提案価格で総合的に審査する。なお、提案内容に係る評価を行うにあたっては、応募者によるプレゼンテーションの実施をした。

なお、応募者から提出された見積書及び提案書等の内容に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

1) 提案価格の確認

市は、応募者が見積書に記載した提案価格が、市の設定する上限価格を越えていないことを確認する。

提案価格が上限価格を超えている場合、その応募者は失格となる。

2) 基礎審査

応募者から提出された見積書及び事業提案書等について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、その応募者は失格となる。

①要求水準書の達成確認

提案内容が要求水準書を達成しているかどうかを様式集による提案書、並びに見積書内訳等の記載事項に基づき確認する。

3) 提案内容評価

応募者の事業提案の内容について、表1に示す審査項目ごとに評価を行い、各項目に対して与えられた評価を表2に従い得点化し、その合計を「内容点」とする。審査項目の詳細は表3の通りであり、提案内容評価への配点は、90点とする。

表1 審査項目及び配点の概略

NO	項目	配点
1	事業計画に係る項目	15点
2	設計・建設に係る項目	45点
3	維持管理に係る項目	30点
	合計点	90点

表2 得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	要求水準を超える優れた提案と認められる	配点×1.0
B	要求水準を超える具体的な提案と認められる	配点×0.75
C	要求水準を超える提案と認められる	配点×0.50
D	要求水準を確実に満たす提案と認められる	配点×0.25
E	要求水準を概ね満たす提案と認められる	配点×0.0

表3 審査項目及び配点一覧

■事業計画に係る項目（15点）

NO	評価項目	配点	主な評価ポイント
1-1	本事業実施方針における基本方針等	3	・具体性・実効性のある基本方針 ・事業グループの体制
1-2	リスク想定と対策	3	・リスク分析の妥当性・網羅性

1-3	事業継続性の確保	3	<ul style="list-style-type: none"> ・事業継続に関する妥当性 ・事業グループの実績
1-4	地域経済・社会への貢献	3	<ul style="list-style-type: none"> ・地元への波及効果の度合 ・市内中小企業受注機会の考慮
1-5	環境への配慮	3	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体の具体的な環境への取組み

■設計・建設に係る項目（45点）

NO	評価項目	配点	主な評価ポイント
2-1	基本方針・実施体制	3	<ul style="list-style-type: none"> ・市民文化の活動拠点 ・発表する場，文化をつなぐ場 ・市との協議体制
2-2	品質・工程管理	3	<ul style="list-style-type: none"> ・自主モニタリング ・監理体制
2-3	仮設計画・安全管理対策	3	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する図書館への影響 ・周辺（南道路，北側歩道）への安全対策
2-4	ライフサイクルコストの軽減・環境負荷軽減に関する事項	4	<ul style="list-style-type: none"> ・機械設備，電気設備のシステム，仕様の実効性・妥当性
2-5	建築一般に関する事項	4	<ul style="list-style-type: none"> ・要望事項対応工事に対する有効な提案 ・喫茶室，会議室，調理室，喫煙室
2-6	設備（電気・機械）に関する事項	3	<ul style="list-style-type: none"> ・ホールへの影響軽減提案 ・使用エネルギー・CO2の削減
2-7	外部・外構劣化部改修に関する事項	5	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁タイル部改修の提案 ・新規車寄せ，駐輪場改修の提案
2-8	バリアフリー，法令対応に関する事項	3	<ul style="list-style-type: none"> ・改修エリアにおけるバリアフリー化に対する有効な提案 ・トイレ改修の仕様 ・法令対応工事に係る有効な提案 ・けやきホールの座席変更，配列の提案
2-9	特定天井耐震改修に関する事項	5	<ul style="list-style-type: none"> ・特定天井耐震改修の手法の提案 ・工法のメリット，デメリット
2-10	舞台設備に関する事項	3	<ul style="list-style-type: none"> ・舞台機構，舞台照明，舞台音響に係る提案
2-11	ホール音響性能に関する事項	4	<ul style="list-style-type: none"> ・残響時間の確保
2-12	映像ドームに関する事項	5	<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針に沿った提案 ・ギャラリーの提案

■維持管理に係る項目（30点）

NO	評価項目	配点	主な評価ポイント
3-1	維持管理に係る実施方針・事業遂行体制	5	・事業者，市，指定管理者との連携計画 ・事業者内の体制
3-2	建築物の機能・性能の保守管理等全般	5	・建築物の機能・性能の保守管理等全般に係る業務計画 ・屋根点検の作業安全性の確保 ・ロビー，けやきホール内壁タイルの点検
3-3	建築設備の機能・性能の保守管理等全般	5	・各建築設備の保守管理の安全性・メンテナンス性に係る業務計画
3-4	舞台設備等の機能・性能の保守管理等全般	5	・舞台機構・舞台設備等の保守管理の安全性・メンテナンス性
3-5	ライフサイクルコスト削減に向けた取組（簡易修繕等含む）の工夫	5	・実効性・妥当性 ・整備，修繕の計画（市，事業者役割分担を含む）
3-6	植栽維持管理・清掃等の工夫	5	・効果の具体性・実現性

4) 提案価格評価

応募者が提示する市が支払うサービス対価の総額（提案価格）について，次の算式により「価格点」として算出する。

最も低い提案価格を提示した応募者の価格点を 10 点満点とし，その他の応募者の価格点は，提案のうち最も低い提案価格からの割合に基づき算出する。ただし，有効桁数は小数点第 1 位とし，小数点第 2 位は四捨五入する。

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案のうち最も低いサービス対価の総額（提案価格）}}{\text{当該応募者の提示するサービス対価の総額（提案価格）}} \times 10 \text{ 点}$$

(3) 最優秀提案者の選定

選定委員会は，提案内容評価による内容点と提案価格評価による価格点を以下の計算式に基づき合算して得られた値を総合評価点として応募者を順位付けする。総合評価点が最大となる提案を行った応募者を，最優秀提案者として選定するとともに，次点者を選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{【提案内容評価点の点数】} + \text{【提案価格評価点の点数】}$$

8 審査結果

(1) 参加資格審査

令和3年11月1日に事業者募集の公告を行い、令和3年12月7日に参加表明書及び参加資格審査申請書類を受け付けたところ、次の1グループ（株式会社鴻池組を代表者とするグループ。以下「当該グループ」という。）から参加の申請があった。

市において参加資格審査を行い、参加資格を有することを確認し、令和3年12月10日に代表企業に対し参加資格確認を書面にて通知した。

表 参加者一覧表

株式会社鴻池組を代表者とするグループ	
代表者（建設企業）	株式会社鴻池組三重営業所
構成員（設計企業）	株式会社東畑建築事務所名古屋オフィス
構成員（維持管理企業）	近鉄ファシリティーズ株式会社

(2) 基礎審査

令和4年2月28日に当該グループから提案書の提出があった。市が基礎審査を行ったところ、基礎審査の項目すべてを満たしていることを確認した。

(3) 提案審査

①提案内容の評価

令和4年3月25日に、選定委員会は、当該グループの提案内容の提案審査を確定した。審査結果は、以下「提案評価結果一覧表」に示すとおりである。

なお、選定委員会による審査は、公平性・公正性を確保するため、企業名を匿名にして行った。

表 提案評価結果一覧表（内容点）

評価項目		配点	当該グループ 得点	
(1) 事業計画に係る項目	【1-1】	本事業実施方針における基本方針等	3 点	2.25 点
	【1-2】	リスク想定と対策	3 点	2.25 点
	【1-3】	事業継続性の確保	3 点	1.50 点
	【1-4】	地域経済・社会への貢献	3 点	2.25 点
	【1-5】	環境への配慮	3 点	2.25 点
	小計		15 点	10.50 点
(2) 施設整備に関する事項	【2-1】	基本方針・実施体制	3 点	2.25 点
	【2-2】	品質・工程管理	3 点	1.50 点
	【2-3】	仮設計画・安全管理対策	3 点	2.25 点
	【2-4】	ライフサイクルコストの軽減・環境負荷軽減に関する事項	4 点	2.00 点
	【2-5】	建築一般に関する事項	4 点	2.00 点
	【2-6】	設備（電気・機械）に関する事項	3 点	1.50 点
	【2-7】	外部・外構劣化部改修に関する事項	5 点	3.75 点
	【2-8】	バリアフリー、法令対応に関する事項	3 点	2.25 点
	【2-9】	特定天井耐震改修に関する事項	5 点	2.50 点
	【2-10】	舞台設備に関する事項	3 点	2.25 点
	【2-11】	ホール音響性能に関する事項	4 点	3.00 点
	【2-12】	映像ドームに関する事項	5 点	3.75 点
小計		45 点	29.00 点	
(3) 維持管理に係る項目	【3-1】	維持管理に係る実施方針・事業遂行体制	5 点	2.50 点
	【3-2】	建築物の機能・性能の保守管理等全般	5 点	3.75 点
	【3-3】	建築設備の機能・性能の保守管理等全般	5 点	2.50 点
	【3-4】	舞台設備等の機能・性能の保守管理等全般	5 点	2.50 点
	【3-5】	ライフサイクルコスト縮減に向けた取組（簡易修繕等含む）の工夫	5 点	2.50 点
	【3-6】	植栽維持管理・清掃等の工夫	5 点	2.50 点
小計		30 点	16.25 点	
入札価格以外の得点計（非価格点）		90 点	55.75 点	

②提案価格評価

以下のとおり、提案価格評価を確定した。

表 提案価格及び価格点

審査項目	当該グループ
提案価格（税抜）	2,015,000,000 円
価格点	10.00 点

(4) 最優秀提案者の選定

選定委員会は、提案内容評価による内容点と提案価格評価による価格点を合算して得られた値を総合評価点とし、令和3年11月9日付け公表の審査基準「5 最優秀提案者及び次点者の選定」に基づき、60点以上、かつ各審査項目が基準となる点数以上であったので、当該グループを最優秀提案者に選定した。

表 総合評価値

審査項目	当該グループ
提案内容評価点	55.75 点
提案価格評価点	10.00 点
合計（総合評価点）	65.75 点

9 優先交渉権者の決定

市長は、選定委員会が選定した最優秀提案を踏まえ、令和4年3月29日に当該グループを優先交渉権者として決定・公表した。

表 優先交渉権者一覧表

株式会社鴻池組を代表企業とするグループ	
代表者（建設企業）	株式会社鴻池組三重営業所
構成員（設計企業）	株式会社東畑建築事務所名古屋オフィス
構成員（維持管理企業）	近鉄ファシリティーズ株式会社

10 審査講評

別紙1に選定委員会による審査講評を示す。

11 優先交渉権者の事業計画に基づく財政支出の削減効果

優先交渉権者の提案価格に基づき、本事業をDBM事業として実施する場合の市の財政支出と、市が直接事業を実施する場合の財政支出の比較を行った結果、直近の急激な物価上昇の影響により、直接的な財政縮減効果は見込まれなかったものの、間接的な効果として民間企業の創意工夫ある提案の実施により、要求水準を上回る良質な改修工事及び公共サービスの向上が得られることが期待できる。

鈴鹿市文化会館大規模改修事業

選定委員会による審査講評

選定委員会として選定事業者の提案内容について審査講評を実施した。主な評価ポイントを以下に示す。

事業者には、提案書及び要求水準書の内容を確実に履行するほか、評価ポイントに続いて示す要望事項に十分に配慮した上で、事業を実施されることを期待する。

●主な評価ポイント

- ・ 本事業実施方針における基本方針、施設整備に関する実施体制等において、文化会館の新築工事に携わった専門企業の参加など、経験豊富な実績、経験を有する設計・建設・維持管理企業の体制構築について評価する。
- ・ リスク想定と対策において、昨今の深刻な材料不足による建築資材の価格高騰など、工事費増大に対するリスク対策について評価する。
- ・ 地域経済・社会への貢献において、積極的に県内、市内企業とのパートナーシップを組んでいることを評価する。また、市内企業等との連携体制の構築、事業期間を通じた積極的な地域貢献について評価する。
- ・ 環境への配慮において、改修工事の場合、建設現場での材料の切断・加工作業は現場合わせとなるが、工場でのプレカット対応が可能である提案を評価する。
- ・ 仮設計画・安全管理対策において、隣接する図書館や周辺への安全対策について評価する。
- ・ 外部・外構劣化部改修に関する事項において、外部・外構劣化部改修案について、将来的メンテナンスを踏まえたアイデア等について評価する。
- ・ バリアフリー、法令対応に関する事項において、改修エリアにおけるバリアフリー化、法令対応工事に係る有効な提案について評価する。
- ・ 舞台設備に関する事項において、舞台設備のなかで照明の調光設備がLEDだけではなく、一部、現行のハロゲン照明も継続して使える形にしてあり、舞台・劇場の現場のニーズを理解した提案であることについて評価する。
- ・ ホール音響性能に関する事項において、改修後も残響時間が変わらない性能を有している提案について評価する。
- ・ 映像ドームに関する事項において、パソコンをある程度使える方であれば使用できたり、市販の360度カメラの映像にも対応しており、汎用性がある点について評価する。
- ・ 建築物の機能・性能の保守管理等全般において、要求水準を上回る提案について評価する。

●要望事項

- ・ 特定天井耐震改修に関する事項において、事業者が提案する吊り天井落下防止工法は、低コスト、音響性能の確保、見た目が現状と変わらない（美観性）、工期短縮などのメリットについて評価する。一方、他館でも採用されており安全性は確保されている工法ではあるが、大規模災害時には復旧にコストがかかるデメリットもあるで、設計・工事時においても市に説明していくことを期待する。
- ・ また市は、イスのサンケイホール鈴鹿（市民会館）と文化会館で、吊り天井耐震改修の工法が異なるため、万が一の震災時は、その対処方法が異なることに留意されたい。
- ・ 映像ドームに関する事項において、市民団体等の一般利用者や指定管理者が、自ら撮影した映像情報を映写しやすいシステムの整備を期待する。また、法令上の制約がある中でも、稼働率の向上のために、多目的な利用ができるような整備を期待する。
- ・ ユニバーサルデザインの改修において、整備するエントランス部分や、不特定多数の方が利用するトイレ、その他の箇所においても十分な配慮をされることを期待する。

令和4年3月25日

鈴鹿市文化会館大規模改修事業

民間事業者選定委員会

委員長 廣江 理香

副委員長 前田 哲哉

委員 生田 隆明

委員 西野 耕治

委員 濱口 治彦