

# 八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業 審査講評

令和5年(2023年)2月9日

八王子市

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業に係る審査の結果、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行いましたので、次のとおり公表のうえ報告します。

八王子市長 石森 孝志

## 目次

I. 評価の概要.....	1
1. PFI事業者の選定方法.....	1
(1)評価会議の設置 .....	1
(2)事業者選定方式 .....	1
(3)審査及び選定の方法 .....	2
2. 評価の流れ .....	3
3. 評価会議の経緯 .....	4
II. 評価の結果.....	5
1. 資格審査の評価結果 .....	5
2. 提案審査の評価結果 .....	5
(1)基礎審査 .....	5
(2)価格審査 .....	5
(3)加点審査 .....	5
3. 総合評価結果 .....	7
III. 講評.....	8
1. 加点審査の各評価項目の講評 .....	8
2. 総評 .....	13

## I. 評価の概要

### 1. PFI 事業者の選定方法

#### (1) 評価会議の設置

八王子市(以下「市」という。)は、本事業の優先交渉権者の選定にあたり、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議(以下「評価会議」という。)を設置した。評価会議は、優先交渉権者選定基準に基づき審査及び評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行った。なお、評価会議参加者は以下のとおりである。

#### 【評価会議参加者】

	氏名	役職
座長	西浦 定継	明星大学建築学部建築学科 教授
評価会議参加者	倉田 直道	工学院大学 名誉教授
評価会議参加者	千葉 茂	学校法人 片柳学園 理事長
評価会議参加者	秋田 典子	千葉大学大学院園芸学研究院 教授
評価会議参加者	長谷川 幸代	跡見学園女子大学文学部人文学科 専任講師
評価会議参加者	西川 広平	中央大学文学部人文社会学科日本史学専攻 教授
評価会議参加者	足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行 産業調査部長 (令和3年12月28日まで)
	星 憲太郎	株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 次長 (令和4年2月8日から令和4年5月30日まで)
	幸村 長	株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 課長 (令和4年8月1日から)
評価会議参加者	植原 康浩	都市戦略部長
評価会議参加者	古川 由美子	総合経営部長
評価会議参加者	小林 中	契約資産部長
評価会議参加者	太田 國芳	拠点整備部事業推進担当部長
評価会議参加者	竹内 勝弘	まちなみ整備部長
評価会議参加者	音村 昭人	生涯学習スポーツ部長(令和4年3月31日まで)
	平塚 裕之	生涯学習スポーツ部長(令和4年4月1日から)

#### (2) 事業者選定方式

市は、PFI事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上でPFI事業者となる優先交渉権者を選定するにあたって、民間事業者の能力・ノウハウが反映された提案書を総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用した。

また、市は、募集要項等において、基本計画に示した「サードプレイス」を実現するのにふさわしい民間事業者からの優れた提案を求めることを目的とし、PFI事業者の選定にあたっては、集いの拠点の設置趣旨、コストコントロール、意匠性を具現化するためのよりよい提案を総合的に評価し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

### (3)審査及び選定の方法

市は、先入観を持つことなく評価するため応募者名を匿名とし、資格審査及び提案審査の二段階で実施した。

資格審査については、市は、本事業に応募しようとする企業等が提出する参加資格確認書類に基づいて、市が募集要項「IV. 2. 応募者の備えるべき参加資格要件」に示した事項を満たしているかどうかの確認を行った。

提案審査のうち、基礎審査として、市は、提案書類に記載された内容が優先交渉権者決定基準に示す下記の基礎審査項目を満たしていることを確認した。

- 提出書類の整合確認
  - ・必要な書類がそろっているか。
  - ・書類間の整合が図られているか。
- 提案書類の要求水準確認
  - ・事業提案内容が要求水準を満たしているか。

続いて、提案審査のうち、価格審査として、市は、提案価格を価格評価点として得点化した。価格評価点は、200点満点とし、下記の算式に基づき算出した。

$$\text{価格評価点} = \text{満点} \times (\text{最低提案価格} \div \text{当該提案価格})$$

※ 得点は、小数点以下第4位を四捨五入して、小数点以下第3位まで算出する。

続いて、提案審査のうち、加点審査として、評価会議参加者は、第5回・第6回評価会議において、応募者から提出された加点審査に関する提出書類及び事業計画に関する提出書類の提案内容を評価し、加点評価点として得点化した。なお、加点審査に当たって、評価会議参加者はプレゼンテーションを受け、提案に対するヒアリングを実施した。

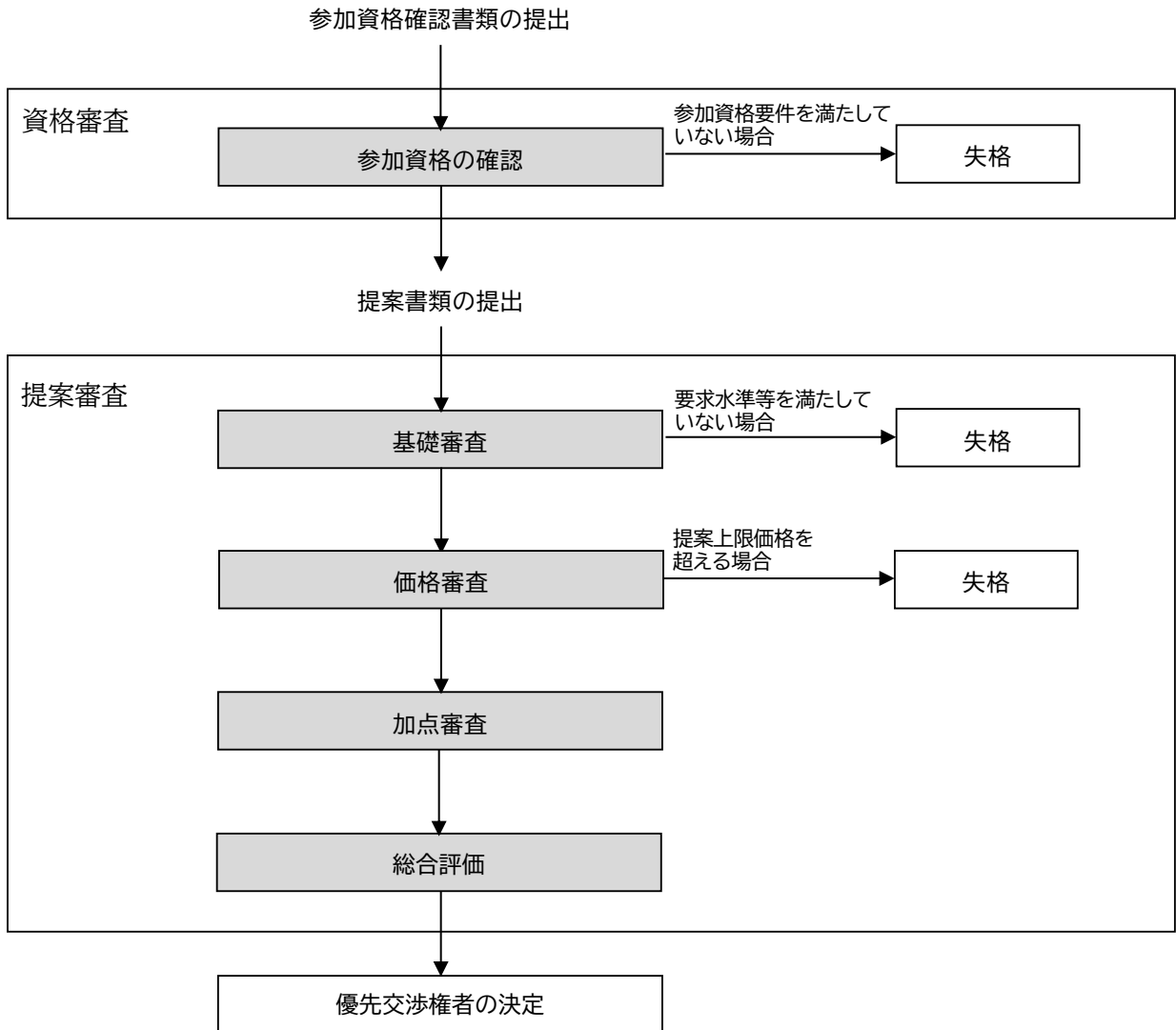
加点審査の審査項目及び配点は、優先交渉権者選定基準の別表に示すとおりである。加点評価点は800点満点とし、同別表に示す各審査項目を下表に示す採点基準により得点化した。

評価	評価基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点 × 1.0
B	優れている	各項目の配点 × 0.6
C	標準的な提案である	各項目の配点 × 0.3
D	要求水準を満たす程度であり、特に優れた提案はない	各項目の配点 × 0

市は、評価会議参加者が個別に行った加点審査の配点を平均した。なお、平均値を求める際は、小数第3位を四捨五入した値とし、その結果をもとに、各応募者の加点評価点の合計を算出した。

続いて、市は、価格評価点と加点評価点を加えて、総合評価点として算出した。市は、評価会議における加点審査に係る意見聴取を踏まえ、業務遂行能力や事業計画の妥当性、サービス水準の適合性や資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の内容確認を行い、評価会議参加者の意見や加点評価点の妥当性を判断した上で、総合評価点の最も高い者を優先交渉権者、総合評価点の次に高い者を次点交渉権者として選定した。

## 2. 評価の流れ



### 3. 評価会議の経緯

評価会議の開催経過は以下のとおりである。

回数	開催日	主な議題
第1回	令和3年10月26日(火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業概要について</li> <li>・ 検討経過について</li> <li>・ 実施方針・業務求水準書(案)について</li> <li>・ 施設の運営理念について</li> <li>・ 今後のスケジュール(予定)について</li> </ul>
第2回	令和4年2月15日(火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針等の回答について</li> <li>・ 採点表について</li> <li>・ 特定事業の公表について</li> <li>・ 今後のスケジュール(予定)について</li> </ul>
第3回	令和4年4月14日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集要項の公表資料について</li> <li>・ 要求水準書について</li> <li>・ 優先交渉権者決定基準について</li> <li>・ サービス対価の支払い(案)について</li> <li>・ 業績等の監視及び改善要求措置要領(案)について</li> <li>・ 基本協定書(案)について</li> <li>・ 事業契約書(案)について</li> <li>・ 特定事業の公表資料について</li> <li>・ ZEB 達成の条件化について</li> <li>・ 今後のスケジュール(予定)について</li> </ul>
第4回	令和4年8月24日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集要項等に対する質問への回答について</li> <li>・ 競争的対話について</li> <li>・ PFI 事業者の利益の市への還元に対する評価について</li> <li>・ ハチオウジゾウ化石の展示について</li> </ul>
第5回	令和4年11月14日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第2回競争的対話の内容について</li> <li>・ 提案内容の評価に関する意見交換</li> <li>・ 第6回評価会議の進め方について</li> <li>・ 事業者選定の今後の流れについて</li> </ul>
第6回	令和4年11月29日(火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第6回評価会議の進め方について</li> <li>・ プレゼンテーション・ヒアリング</li> <li>・ 優先交渉権者等の公表方法について</li> </ul>

## II. 評価の結果

### 1. 資格審査の評価結果

令和4年7月15日から7月25日までの参加資格確認書類受付期間に、3者から応募があり、各応募者の備えるべき参加資格要件の確認を行った結果、3者すべてが募集要項に示した参加資格要件を満たしていることを確認した。その後、応募のあった3者のうち、1者から応募の辞退があった。

### 2. 提案審査の評価結果

令和4年10月21日から11月4日までの提案書類提出期間に、2者から提案書類の提出があった。市では、2者のうち丹青社グループを「Uグループ」、大和リースグループを「Iグループ」と匿名化し、評価会議において各提案の評価を行った。

#### (1) 基礎審査

提案審査のうち、基礎審査として、市は、各応募者の提案書類に記載された内容が優先交渉権者決定基準に示す基礎審査項目として、提出書類の整合確認と、提案書類の要求水準確認を満たしていることを確認した。

#### (2) 価格審査

提案審査のうち、価格審査として、市は、各応募者の提案価格が、募集要項に示す提案価格の上限を下回っていることを確認し、提案価格を価格評価点として下記のとおり得点化した。

	丹青社グループ	大和リースグループ
価格評価点	200.000	199.596

#### (3) 加点審査

提案審査のうち、加点審査として、評価会議参加者は、次頁の審査項目で各応募者の提案を評価し、市は、次頁に示すとおり、加点点評価点を算出した。



審査項目	配点	丹青社グループ	大和リースグループ
(1)事業全体計画に関する事項			
①事業の取り組み基本方針	90	56.08	60.92
②実施体制			
③地域経済、社会への貢献			
(2)事業収支計画に関する事項			
①事業収支計画	40	21.54	17.85
②リスク想定及び対策と事業継続性の担保			
(3)統括マネジメント業務に関する事項			
①統括マネジメント業務	40	23.38	20.92
②需要の設定			
(4)設計・建設業務に関する事項			
①全体計画	40	21.54	31.69
②ランドスケープ・施設配置計画	40	21.54	35.38
③諸室計画	50	26.92	27.69
④ユニバーサルデザイン、安全性への配慮	60	34.15	34.15
⑤防災性への配慮			
⑥社会性、地域性への配慮			
⑦環境性への配慮			
⑧経済性への配慮			
⑨建設業務の提案			
(5)開館準備業務に関する事項			
①全体計画	25	15.77	14.42
②市民参加、市民協働			
(6)維持管理業務に関する事項			
①全体計画	10	5.46	5.38
②建築物等の機能、性能等の確保	20	10.92	9.08
③環境負荷低減、エネルギー利用(発電効率)			
④セキュリティ確保の取り組み	20	9.38	10.62
⑤長期修繕計画	10	4.38	3.23
⑥公園の維持管理	30	11.08	17.31
(7)運営業務に関する事項			
①全体計画	20	11.54	12.00
②利用者の受付、意見、要望対応	30	18.46	18.00
③広報・利用促進における取り組み	20	12.00	12.92
④イベント講座等の提案	40	28.00	24.00
⑤災害時、非常時対応	10	5.23	4.54
⑥市民参加、市民協働(交流機能の拡充)	20	10.31	12.62
⑦図書館事業	15	8.42	10.62
⑧市民交流事業	15	9.69	9.00
⑨郷土資料館事業	15	8.88	9.46
⑩附帯事業	60	32.31	40.62
(8)任意事業に関する事項			
①全体計画	80	49.23	52.92
合計	800	456.21	495.34

### 3. 総合評価結果

市は、評価会議における加点審査に係る意見聴取を行うとともに、市の判断により優先交渉権者を決定するため、業務遂行能力や事業計画の妥当性、サービス水準の適合性や資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の内容確認を行った。結果として、評価会議参加者の意見や加点評価点は妥当であると判断し、総合評価点の最も高い大和リースグループを優先交渉権者に、丹青社グループを次点交渉権者にそれぞれ選定した。

	丹青社グループ	大和リースグループ
価格評価点	200.000	199.596
加点評価点	456.21	495.34
総合評価点	656.210	694.936

なお、優先交渉権者と次点交渉権者の構成はそれぞれ下記のとおりである。

	代表企業	構成員	協力企業
優先交渉権者 (大和リースグループ)	大和リース株式会社 東京本店	株式会社梓設計 株式会社熊谷組 首都圏支店 株式会社三恵建設 株式会社乃村工藝社 株式会社ハリマビシステム 株式会社エイト 株式会社図書館流通センター 特定非営利活動法人エヌピーオーバース	大日本印刷株式会社 高野ランドスケーププランニング株式会社 株式会社ランドスケープ・プラス
次点交渉権者 (丹青社グループ)	株式会社丹青社	NEC キャピタルソリューション株式会社 株式会社フジタ 株式会社田中建設 株式会社京王設備サービス アクティオ株式会社	株式会社プレイスメディア  株式会社オオバ 株式会社久米設計 株式会社第一グリーン

### Ⅲ. 講評

#### 1. 加点審査の各評価項目の講評

評価会議における各評価項目の講評については以下のとおりである。

##### 【事業全体計画に関する事項】

①事業の取り組み 基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 丹青社グループは、今の時代に必要な課題が網羅され、市民に分かりやすいキーワードが設定されている。可変性・持続性の観点から年齢層ごとに対応した取組が将来への持続可能性につながり、幅広い年代が長期的な時間軸で活用できる提案の中で継続的な市民参加のプロセスが盛り込まれ、今後1世紀にわたって市民と協働で事業を実施する意思が伝わる点が評価された。</li><li>・ 大和リースグループは、Society 5.0 を意識しながら、市民参画・共創により、コンテンツを逐次見直し更新していきながら、八王子市の文化遺産の活用なども積極的に取り組むとともに、魅力的な施設配置や、複数の協議会を開催・運営することを提案しており、市と事業体との具体的な連携・協同による運営への高い意識がある点が総合的に高く評価された。</li></ul>
②実施体制	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 丹青社グループは、事業の実施に不可欠な経験を有し十分な能力と専門性を有する各企業の役割分担や組織体制が具体的に示されており、円滑な協議・調整や各企業のノウハウを生かした独自性のある活動が期待される点で評価された。</li><li>・ 大和リースグループは、市内企業との連携が期待できるしっかりした実施体制が提案されるとともに、役割分担や組織体制が具体的に示されている点が評価された。</li></ul>
③地域経済、社会 への貢献	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 丹青社グループは、地元企業・団体・大学との連携を行うことや、建設工事の市内発注率の高さが評価された。本市経済の活性化の観点から、雇用の促進につながる方策や、市民参画を反映した様々な体験事業の提案があり、市民利用や交流の促進への寄与、市内事業者の育成が具体的に提案されている点が評価された。</li><li>・ 大和リースグループは、地域産材の宣伝効果への寄与、PFI 事業のノウハウ伝承、社会資源との連携など、地域経済、社会の貢献に配慮した提案がある点が評価された。</li></ul>

##### 【事業収支計画に関する事項】

①事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 丹青社グループは、全国の既設の博物館施設に見られる観覧料収入・修繕費等の経年変化の状況を反映した具体的な収支計画が提案されるとともに、利用料金の算定根拠が明確であり、堅実な収支予測、具体的な資金調達・償還計画を行っている点が高く評価された。</li><li>・ 大和リースグループは、SPC の安定性・継続性を重視し、事業収支計画が現実的で提案内容と整合、情報漏洩リスクを考慮している点が評価された。</li></ul>
②リスク想定及び 対策と事業継続 性の担保	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 丹青社グループは、アドバイザーとの連携やバックアップ体制の確立などリスク管理への配慮に基づく安定的な運営が期待され、具体的な提案となっている点が高く評価された。</li><li>・ 大和リースグループは、代表企業による積極的なリスク吸収の姿勢や引継ぎに関する具体的な体制が検討されている点が評価された。</li></ul>

【統括マネジメント業務に関する事項】

①統括マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、実績豊富な責任者等を配置したうえで、ターゲット層・サブターゲット層を定めて効率的に利用者増加戦略を立案、定量的・定性的指標を組み合わせた分析を行い、市民の運営参加の提案がある点が高く評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、PDCA サイクルに基づき、具体的な指標設定を行い、設計・建設期間と維持管理・運営期間を通したマネジメント体制が提案され、来館者像・利用者像が描かれている点が評価された。</li> </ul>
②需要の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、需要を把握する分析や利用者解析などの具体的な方法が計画されるとともに、意欲的な利用者人数を設定し、段階に応じて大きく増加する提案をしている点が特に優れている点として高く評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、年齢層ごとの利用者の目的を想定し、具体的な来場者数の計測方法や堅実な需要の想定に基づき、設計時からの市民参画のイベントを実施しており、市民参画に配慮した建設計画を提案している点が評価された。</li> </ul>

【設計・建設業務に関する事項】

①全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、建物が中心となって賑わいを創出するとともに、建物の中心に向かってライブラリやミュージアムが顔を出すなど、機能連携を図る場所として活用する提案が評価された。また、対象地の地形を考慮し、高低差を利用しながら各方面にアプローチできる利用しやすい配慮があり、施設の連続性やシームレス性、地形的特性を意識している点が特徴的で評価された。公園の利用方法にも視点を置いた全体計画を立案すれば、更に使い勝手がよく、自由度が高い提案となるとの意見が示された。</li> <li>・ 大和リースグループは、360度全方位が顔となる円形基調の施設を提案するとともに、3つのレベルの広場が建物と連続し、公園と建物の一部が融合する施設として地形・建物の高低差を上手く利用しながら地形等の敷地条件に配慮した提案であったことが特に優れている点として高く評価された。また、公園をエコミュージアムとして位置付けるとともに、建物内の展示と連動し、敷地全体で桑都物語を継承するなど、八王子が持つ地域特性をうまく活用した提案であったことなど、まち全体のポテンシャルを向上させる提案であったことが高く評価された。</li> </ul>
②ランドスケープ・施設配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、プロムナード・植栽計画・既存樹木の利用により愛着の湧くデザインを採用し、人の流れが想像しやすく、動線や眺望に配慮した点が評価された。なお、敷地の中で建物が占める割合が大きく、公園面積が少ない印象が持たれたが、公園と建物の更なる連携が可能となれば、より利用しやすい施設になるとの意見が示された。</li> <li>・ 大和リースグループは、八王子の自然環境を伝え、四季を通じて象徴的な景観を提供する提案であることや、市民参加型の植栽管理により愛着を高め、高尾山を軸線としたプロムナード配置やランドスケープを強調したシンボル性の高い景観形成・デザインが採用されており、全国都市緑化はちおうじフェアのレガシーに関する提案がされている点が特に優れていると評価された。</li> </ul>
③諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、本市ではこれまでにない開かれた空間の考え方にに基づき、明確なゾーニングにより目的にあわせて利用しやすい配慮があり、憩いライブラリと歴史・郷土ミュージアムとの連携機能が効果的で学習の場としての具体的イメージができる詳細な計画が提案されている点が評価された。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>大和リースグループは、滞在したくなるようなシームレス・バリアフリーで効率的な空間配置ミュージアム機能とライブラリ機能を積層的に配置し機能の融合と相乗効果が期待された。事業者提案余地について、独自性があり可変的・機能的な計画が提案されている点が評価された。</li> </ul>
④ユニバーサルデザイン、安全性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、周辺住民の安全性に配慮した具体的計画や建物によって敷地の高低差を解消する密度の高いバリアフリー動線が提案されている点が評価された。</li> <li>大和リースグループは、さまざまな利用者を想定し、全ての人に配慮したユニバーサルデザインや施設・設備におけるバリアフリー方針が提案されている点が評価された。</li> </ul>
⑤防災性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、災害種別に応じた施設の防災機能への具体的検討や、発災時の避難場所としての機能など災害時に地域の防災拠点となる独自の提案が評価された。</li> <li>大和リースグループは、災害への備えや災害発生後の計画、災害種別に応じた施設の防災機能について具体的な検討がなされ災害に強い提案となっている点が評価された。</li> </ul>
⑥社会性、地域性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、日本遺産「桑都物語」をテーマとし、眺望も含めたシンボル形成の考え方に基づき周辺に配慮した施設計画や近隣住民向けの説明会などが具体的に提案されている点が評価された。</li> <li>大和リースグループは、水害対策、建物の高さや景観への配慮、周辺交通への影響に加え、工事期間中における日没後の歩行者の安全や騒音振動対策への配慮がされている点が評価された。</li> </ul>
⑦環境性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、敷地条件を考慮し、自然エネルギーを活かしたライフサイクルコストの削減、治水・利水対策やエネルギー消費の低減に資する具体的な提案がある点が評価された。</li> <li>大和リースグループは、SDGs 達成に資するデザインなど持続可能な社会に寄与する環境配慮技術の提案がある点が評価された。</li> </ul>
⑧経済性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、仮設計画においても建設コスト削減策が提案され、施設の普遍性を保つ要素と設備更新を見据えた改修のしやすさの両面を考慮した提案がある点が評価された。</li> <li>大和リースグループは、建物整備において土圧を受ける階層ごとに経済性に配慮した提案がある点が評価された。</li> </ul>
⑨建設業務の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、建設中からの市民交流による機運醸成、再資源化・再利用・脱炭素への取組が具体的に提案されている点が評価された。</li> <li>大和リースグループは、周辺住宅への騒音・振動に対するもの、品質確保に係る具体的なチェック体制など工事管理の部分で細かな配慮がある点が評価された。</li> </ul>

#### 【開館準備業務に関する事項】

①全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、地域連携プラットフォームの設立により、ボトムアップ型で企画提案を実現する仕組みを提案し、マーケティング手法を用いた多様な市民へのアプローチを提案している点が高く評価された。</li> <li>大和リースグループは、開館に向けた各段階が設定されており、デザインを重視した広報・イベントの実施が提案されている点が評価された。</li> </ul>
②市民参加、市民協働	<ul style="list-style-type: none"> <li>丹青社グループは、地域住民をパートナーと位置づけ、市民協働を促進するための関係者の巻き込み方が自然である点が評価された。</li> <li>大和リースグループは、市と地域のきめ細やかな連携を行い、地域イベントへの参画による認知度向上や市民参加など、市民が積極的に関わりたくなる方策が提案されている点が評価された。</li> </ul>

【維持管理業務に関する事項】

①全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、地元企業がマネジメントし、植栽状況などの現状を踏まえ、スタッフの五感による維持管理や品質管理マネジメントシステムを用いた提案や施設・設備ごとに修繕計画が示されている点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、利便性・快適性・安全性に分類した取組方策に基づき、施設・設備ごとに修繕計画が示されている点が評価された。</li> </ul>
②建築物等の機能、性能等の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、施設・設備の安全面を考慮した保守点検の計画が反映され、維持管理のしやすさの検討、機器運転の最適化の提案がある点が高く評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、施設・設備の安全面を考慮した保守点検の計画が反映され、予防保全への対応が提案されている点が評価された。</li> </ul>
③環境負荷低減、エネルギー利用（発電効率）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、施設・設備の安全面を考慮した省エネルギーの計画が反映され、機器運転スケジュールの最適化などの提案がある点が高く評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、施設・設備の安全面を考慮した省エネルギーの計画が反映された具体的な提案がある点が評価された。</li> </ul>
④セキュリティ確保の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、公園の安全性を中心として、常駐警備・機械警備によるセキュリティ対策の運用方法、従事者の採用教育体制の提案がある点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、施設の安全性を中心として、機械警備と現地への駆けつけ体制により十分なセキュリティが期待できる点が評価された。</li> </ul>
⑤長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、施設・設備の経年変化を反映した修繕費用が算出され、イニシャルコスト・ランニングコストを総合的に勘案した計画策定を提案している点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、デジタルサイネージの社会的劣化への対応など施設・設備の経年変化を反映した修繕費用が算出され、施設の特長や技術の進歩を見据えた具体的な修繕計画の提案がある点が評価された。一方で、屋上緑化の修繕計画について、内容確認・協議が必要となる点が指摘された。</li> </ul>
⑥公園の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、エリアごとに具体的な植栽の維持管理計画が反映されており、安全性を確保できる計画がある点が評価された。一方で、公園内に設置する芝生の提案が市の意向と差異が生じていることから、内容確認・協議が必要であるとの意見が示された。</li> <li>・ 大和リースグループは、象徴的な八王子の里山の環境要素を再現する植栽管理を実現するなど、維持管理においても八王子らしさを意識した提案であったことが特に優れている点として高く評価された。また、市民参加型の芝刈り・剪定などの具体的な計画が示されている点が評価された。</li> </ul>

【運営業務に関する事項】

①全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、フレキシブルな什器等を用いて場を活用し、市民が主体的に各事業に参画できる、多様な手法を反映した運営方法や地域連携に配慮した提案が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、施設全体を交流拠点としたうえで、自宅等からサービスを利用可能で、新たな使い方に対応できることや、コミュニティビジネスを促進するような、可変性のある空間の一体的な運営が可能な提案がある点が評価された。</li> </ul>
-------	---

②利用者の受付、意見、要望対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、施設利用者の利便性に優れた具体的提案があり、利用者の声を吸い上げつつセルフモニタリングの実施により業務改善につながる点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、多様な利用方法により満足度向上が期待され、来訪者の意見などを吸い上げる仕組みの提案が具体的で、シビックプライド向上に関する提案がある点が評価された。</li> </ul>
③広報・利用促進における取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、広報担当者の配置により、マーケティングとターゲット別の広報展開など、具体的で多様な広報戦略が一貫して提案されており積極的な誘客促進が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、デジタル化による情報提供が積極的に計画され、リピーター確保などの多様なニーズに対する取組が提案されている点が評価された。</li> </ul>
④イベント講座等の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、意欲的なイベント・講座回数を提案し、市内の教育機関や学生等と連携したイベントなど、地域資源をうまく活用した多種多様で八王子らしい提案をしていることが特に優れていると評価された。また、専任の事業ディレクターを配置し、各機能を横断したイベントや講座の実施や、参加のすそ野を拡げ周遊観光に貢献する点についても高く評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、地域人材との連携によるイベントの開催が計画され実現可能な提案となっている点が評価された。一方で、イベントの回数について、具体的な回数などが示されていないことから、内容確認・協議が必要であるとの意見が示された。</li> </ul>
⑤災害時、非常時対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、建設地の被害想定と立地条件を把握し、予防対策や避難所設営等における非常時の運営体制が提示されており、災害時のバックアップ機能を含め防災拠点としての役割を提案している点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、災害時における市民との連携が提案されている点が評価された。</li> </ul>
⑥市民参加、市民協働(交流機能の拡充)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、近隣住民の利用方法や周辺理解の方策を取りつつ、市民との連携を図るために各種の事業展開が検討され、事業を通じた地域コミュニティの育成や地域組織との連携企画の検討が提案されている点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、特徴的な提案の設置・運営により市民との連携を積極的に計画し、住民相互の交流を促す提案がある点が評価された。</li> </ul>
⑦図書館事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、施設内の各部門に応じた図書の配架、具体的な講座の提案など、屋外の有効活用など読書に加えて図書の多様な利用形態を提案しており、多くのリピーターを確保できる方策が提示されている点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、また来たくするための具体的なコンセプトが明確で、具体的な事例を用いて提案していたことが高く評価された。また、図書の独自分類に基づき、利用者が施設を活用しながら学ぶことができ、多世代交流の工夫に有効な提案がある点が評価された。</li> </ul>
⑧市民交流事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、各施設を横断した共通イベントの開催を計画し、相互の補完関係が図られており、具体的な事業の検討を定期的実施する点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、各施設を横断した共通イベントの開催を計画し、相互の補完関係が図られており、自然と交流が生まれやすい空間・スペースとなる提案がある点が評価された。</li> </ul>

⑨郷土資料館事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、地域文化を醸成するようなイベント、学びの機会の提供イベントなどを提案しながら、市民参画を積極的に推進し、市民の身近な施設となる計画を推進する点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、デジタルアーカイブによる市内の史跡の情報提供等により、地域と結び付いた施設が計画されている点が評価された。</li> </ul>
⑩附帯事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、独自商品の開発に加えて、地元を重視し歴史・郷土ミュージアムや憩いライブラリと連携したカフェ・ショップの事業展開を提案している点や、収益の一部を事業に還元する仕組みが評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、パークウエディングや機能間を連携したイベントなど意欲的な提案を行うだけでなく、新たな特産品・名物の創出を目指すなど、独自のノウハウを活かした提案が高く評価された。また、本を軸に施設の魅力を引き出す提案や、施設を繋ぐコーディネーターの配置を提案するなど、施設の満足度向上につながる提案がある点が高く評価された。</li> </ul>

#### 【任意事業に関する事項】

①全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丹青社グループは、愛着形成や訪問機会の創出の工夫、市民が積極的にかかわりながら、自らが公園を作っていくという仕組みをもとに、実績に裏打ちされた、市民参画を踏まえた独自企画の事業を実施しながら一定の収益の見込みを提案している点が評価された。</li> <li>・ 大和リースグループは、魅力的で柔軟な空間が任意事業の魅力に直結していることや、レストランの誘致や、地域資源を活用した八王子の地域活性化に寄与する多様なプログラムの企画など、幅広い世代が集い・滞在を促す提案がなされている点が高く評価された。</li> </ul>
-------	--

※加点審査の各評価項目の講評は、提案書類の提出順に記載しています。

## 2. 総評

市の総評は以下のとおりである。

本事業では、都市ブランドの向上を図り、自宅でも職場でもない、居心地の良い「第三の居場所」(サードプレイス)を提供するとともに、集いの拠点を利用することがライフスタイルとなり、ここで得た学びや交流がまちへの愛着やシビックプライドを醸成し、市民力・地域力の向上、将来の定住人口の維持を行うことを整備目的としている。

また、本事業では、「みんなの公園」、「憩いライブラリ」、「歴史・郷土ミュージアム」に、これらをつなぎ自由度高く多様に利用できる「交流スペース」を加えた複合機能施設の設計・建設、維持管理・運営を業務内容とし、民間事業者の皆さまが持つ最新の情報や技術の高さと、地域に精通した行政が持つ互いの強みを掛け合わせ、ここにしかない八王子の「未来のシンボル」となる施設を整備することを目的としている。

本事業の募集に参加した両グループの提案は、これら整備目的を実現でき、熱意が感じられる優れた内容であった。限られた期間でこれほどまでの提案をまとめた両グループの提案力を高く評価するとともに、この熱意に対してあらためて敬意を表し、心から感謝を申し上げるところである。

加点審査において、大和リースグループの提案は、八王子らしさが随所に組み込まれた提案であり、ランドスケープを含む施設全体の設計コンセプトや、みんなの公園だけでなく、歴史・郷土ミュージアムや憩いライブラリ、交流スペースがそれぞれバランス良く配置される提案であったことが高く評価された。また、施設全体をエコミュージアム/フィールドミュージアムとして提案していたことが、市のシンボルになりうる提案として、高く評価される結果となった。一部提案内容に内容の確



認が必要な項目があったものの、来訪者・利用者に大きなインパクトを残す施設となりうる可能性を秘め、時代の要請に合った公園のあり方を考えていること、憩いライブラリやカフェ機能、レストラン機能に関する提案が高く評価され、結果として事業全体計画に関する取り組み事項も評価される結果となった。

丹青社グループの提案は、賑わいの創出を可能とするユニークな施設配置を採用しており、面白みを感じることができる提案であったことや、高い利用者数を目標設定するとともに、施設の魅力を引き出すため数多くのイベントを開催するなど、事業収支計画における積極的な運営も含め、企画や運営に高い提案力を感じた。また、経験豊富な責任者・マネージャーの体制構築を提案するとともに、維持管理の視点に立った建物の機能・性能や環境負荷低減・エネルギー利用に関する提案についても高く評価されていたことから、みんなの公園を含めたトータルバランスが良ければ、更に高い評価につながる可能性が伺えた。

一方で、価格審査については、低い価格を提案した丹青社グループが満点の200,000点、大和リースグループが199,596点となった。

両グループ共に拮抗した提案内容ではあったが、上記の加点点評価点及び価格評価点を合計し、総合評価点で評価した結果、最終的に大和リースグループが最高点となった。そのため、市は、大和リースグループの提案内容の趣旨等を改めて確認し、評価委員の意見や加点点審査に係る採点結果及び提案内容が妥当であることを確認した上で、大和リースグループを優先交渉権者として選定した。

今後、大和リースグループは、市議会の議決を経て事業契約を締結することとなるが、PFI事業者となる際には、本事業の重要性を十分に理解し、提案書に記載された内容のほか、本市からの確認事項における回答内容や要望を踏まえ、提案の実現に対して責任を持って取り組んでいただくことを強く要望する。また、今後本市だけでなく地域住民及び関係者との十分な協議に基づき、具体的な提案内容を確実に実施することで本事業の目的が達成されるよう、以下の点について十分に配慮して事業を推進していただくことを望む。

- ・将来に渡り運営理念を継承するとともに、複合機能施設としてソフト面の重視を図り、新たなライフスタイルの創出や、集い・交流の提供、市民の自慢や誇りとなる場として施設を提供すること。
- ・開館準備期間から地域住民との連携及び協働を図るとともに、供用開始後は地域の実情に即した施設運営を行い、事業期間終了後も地域との良好な関係を継続できるよう、関係の構築に努めること。
- ・集いの拠点における取組みや賑わいが周辺へ波及し、地域経済への貢献につながるような運営を行うこと。
- ・将来にわたり幅広い市民に利用される施設として、可変性及び継続性を確保するとともに、市民のサードプレイスの達成状況として検証・改善・改良を重ね、時間の経過とともに魅力が高まる施設運営を心掛けること。
- ・運営の工夫などにより、事業期間を通して安定した収益確保を図り、持続可能な運営を心掛けること。
- ・施設全体を通じて、日本遺産「桑都物語」を意識するのはもちろんのこと、歴史・郷土ミュージアムについては、八王子の歴史文化を次世代へ確実に継承するとともに、公開承認施設としての運営を目指し、市の配置する職員と密に連携して業務を担うこと。
- ・市が進めるアクセス性向上に向けた検討に関し必要な取組みについて、市と連携すること。

- ・ これまでにないライブラリとして、様々な世代が気軽に楽しく読書に親しみ、交流できる場を提供するとともに、多様な学びや体験の場を創出し、新たな価値の創造につながる場を目指すこと。
- ・ カフェで過ごす時間を来館目的とする利用者も見込めるような魅力的なカフェとするため、工夫をすること。
- ・ 木造舞台の運営については、伝統芸能としての利用だけではない市民活動やその他の利用がなされるような取組みを行うこと。
- ・ 駐車場の利用が見込めないときの G 用地の利用方法については、G 用地の利用を目的とする利用者が見込めるような魅力あるものとするため、更なる工夫をすること。
- ・ 災害時には広域避難場所や一時滞在施設として機能するために、施設面及び運営面において日常的に備えること。
- ・ 集いの拠点が環境面からも公共のモデルとなることを目指す施設となるため、SDGsの達成に向けた計画にするとともに、市の公共施設では初めてZEB Ready以上の認証を取得することから、環境配慮行動についても積極的な取組みを行うこと。