

三郷中央地区交流施設整備等事業

民間事業者選定結果

平成30年2月

三郷市

## 目 次

I	事業の概要	1
	(1) 事業名称	1
	(2) 公共施設等の管理者等	1
	(3) 事業方式及び権利関係	1
	(4) 事業期間	1
	(5) 事業費等の支払	2
	(6) 施設概要	2
	(7) 事業内容	2
II	選定経緯	5
III	選定方法	5
	(1) 選定方法	5
	(2) 選定体制	6
	(3) 審査委員会	6
IV	第1次審査	7
	(1) 第1次審査の概要	7
	(2) 応募状況	7
V	第2次審査	8
	(1) 審査概要	8
	(2) 基礎項目審査	9
	(3) 評価項目審査	9
	(4) 計画提案審査結果の決定及び開札	10
	(5) 総合評価値算定	11
VI	審査講評	11
	(1) 総評	11
	(2) 個別講評	12

## I 事業の概要

三郷中央地区交流施設整備等事業（以下「本事業」という。）は、まちのシンボルとなる拠点づくりが進められている三郷中央地区内に位置する三郷中央地区公益施設用地（以下「公益施設用地」という。）を活用し、三郷中央駅周辺の利便性の向上とにぎわいの創出を図る交流機能を整備することを目的とし、当該交流機能を担う（仮称）三郷中央地区交流施設（以下「本施設」という。）及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営について官民連携事業の事業手法により効率的かつ効果的に実施するものです。

### (1) 事業名称

三郷中央地区交流施設整備等事業

### (2) 公共施設等の管理者等

三郷市長 木津 雅晟

### (3) 事業方式及び権利関係

本事業は、本施設の整備等を実施する事業（以下「公共施設整備等事業」という。）と民間宿泊施設の整備等を実施する事業（以下「民間施設整備等事業」という。）から構成されており、それぞれの事業の事業方式及び土地建物の権利関係等は、次の通りです。

- ① 公共施設整備等事業は、公益施設用地の貸し付けを受けた民間事業者が、自らの責任と費用負担により本施設の整備、所有、管理及び三郷市（以下「本市」という。）への賃貸を行う、BOM（Build-Own-Maintenance）方式により本施設の整備等を行い、公益施設用地の貸付期間の終了時までには本施設を解体撤去する事業です。
- ② 民間施設整備等事業は、公益施設用地の貸し付けを受けた民間事業者が、自らの責任と費用負担により民間宿泊施設の整備、所有、管理及び運営を行い、公益施設用地の貸付期間の終了時までには民間宿泊施設を解体撤去して公益施設用地を本市に更地返還する独立採算型の事業です。

### (4) 事業期間

本事業の事業期間は、本市と民間事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の本契約を締結した日から平成 62 年（2050 年）3 月 31 日（約 33 年間）までです。また、公益施設用地の貸し付けを受けた民間事業者は、平成 31 年（2019 年）8 月 1 日以前から本市に対して公共施設の賃貸を開始し、公共施設の賃貸期間は 30 年です。

## (5) 事業費等の支払

本事業における本市と民間事業者との間における費用の支払等については次の通りです。

### ① 民間事業者から本市への支払

民間事業者は、本事業の事業期間にわたり事業契約の定めるところにより本市に公益施設用地の貸付料を支払います。

### ② 本市から民間事業者への支払

本市は、本施設の賃借を開始する日以降において、本施設の整備等の実施の対価（以下「事業費」という。）として次のアからウまでに掲げる費用を事業契約の定めるところにより民間事業者を支払います。

ア 本施設賃料

イ 本施設管理費

ウ 消費税等

## (6) 施設概要

本事業において整備する施設の概要は次の通りです。

### ① 本施設

本施設は、公益施設用地において交流機能を担う次のアからエまでに掲げる機能又はサービス等を提供する施設です。

ア コンベンション機能（会議室等）

イ 市民サービス機能（パスポートセンター、図書受渡し・検索コーナー、放送大  
学校三郷校視聴学習室、市民活動サポート機能、男女共同参画機能、シティプロ  
モーションコーナー、証明書自動交付機等）

ウ におどり公園連携機能（飲食売店等の利便機能等）

エ 駐車場・駐輪場

### ② 民間宿泊施設

民間宿泊施設は、公益施設用地において本施設と共に交流機能を担う宿泊サービスを提供する施設であり、民間事業者が提供する宿泊サービス等に必要となる宿泊施設及び駐車場等です。

## (7) 事業内容

本事業において民間事業者が実施するのは、次の①から④までに掲げる事項とし、事業期間の終了日までに本施設及び民間宿泊施設を解体撤去し、公益施設用地を更地にして本市に返還します。

### ① 経営管理

本事業の適正かつ確実な遂行を図るために次のアからオまでに掲げる事項を行います。

- ア 公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の借受者としての管理
- イ 公共施設整備等事業における本施設の建築主及び所有者としての管理
- ウ 公共施設整備等事業における本施設の賃貸に係る管理
- エ 民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の借受者としての管理
- オ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の建築主及び所有者としての管理

### ② 施設整備

公益施設用地の有効活用を図り、公共施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する本施設に必要な施設性能を確保するために次のアからエまでに掲げる事項を行い、民間施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する民間宿泊施設に必要な施設性能を確保するために次のオ及びカに掲げる事項を行います。

- ア 公共施設整備等事業における本施設の設計業務（設計及び必要となる調査、手続等）
- イ 公共施設整備等事業における本施設の建設業務（工事及び必要となる調査、手続等）
- ウ 公共施設整備等事業における本施設の工事監理業務（工事の監理）
- エ 公共施設整備等事業における本施設の解体撤去業務
- オ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の整備に関して必要な全ての業務
- カ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の解体撤去に関して必要な全ての業務

### ③ 施設管理

公共施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する本施設の施設性能を管理するために次のアからオまでに掲げる事項を行い、民間施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する民間宿泊施設の施設性能を管理するために次のカに掲げる事項を行います。

- ア 公共施設整備等事業における本施設の建築物保守管理業務（建築物の修繕業務を含む。）
- イ 公共施設整備等事業における本施設の建築設備保守管理業務（建築設備の修繕業務を含む。）
- ウ 公共施設整備等事業における本施設の屋外施設等保守管理業務（屋外施設等の修繕業務、植栽管理、駐輪場及び駐車場管理等を含む。）
- エ 公共施設整備等事業における本施設の清掃業務
- オ 公共施設整備等事業における本施設の警備業務

カ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の運用に関して必要な全ての業務

④ 施設運営

本施設と共に公益施設用地における交流機能の向上を図るために次のアに掲げる事項を行う。

ア 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の運営に必要な全ての業務（開業準備業務を含む。）

## II 選定経緯

本市は、本事業を官民連携事業として実施するための基本的な考え方を定めた「三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針」（以下「実施方針」という。）を公表した上で本事業を実施する民間事業者の募集及び選定の手続きを実施しました。その主な経緯は次の通りです。

実施方針等の公表	平成 28 年 9 月 26 日
入札公告	平成 28 年 12 月 19 日
第 1 次審査資料の受付期間	平成 28 年 12 月 19 日 ～ 平成 29 年 1 月 6 日
第 1 次審査結果の通知（2 グループ）	平成 29 年 2 月 1 日
入札辞退届受領（1 グループ）	平成 29 年 3 月 10 日
入札辞退届受領（1 グループ）	平成 29 年 3 月 21 日
入札不調	平成 29 年 3 月 21 日
入札公告（再公告）	平成 29 年 7 月 7 日
第 1 次審査資料の受付期間	平成 29 年 7 月 7 日 ～ 平成 29 年 8 月 10 日
第 1 次審査結果の通知（1 グループ）	平成 29 年 8 月 18 日
入札書及び第二次審査資料の提出（1 グループ）	平成 29 年 10 月 6 日
第 2 次審査資料のヒアリング（1 グループ）	平成 29 年 10 月 26 日
開札及び落札者の決定	平成 29 年 10 月 26 日

## III 選定方法

### (1) 選定方法

本事業を実施する民間事業者においては、本事業の目的を効率的かつ効果的に実現するための実施に関する計画を企画策定し、当該計画を適正かつ確実に遂行することができる専門的な知識やノウハウ等が求められます。このため、本事業を実施する民間事業者の募集及び選定にあたっては、本事業の実施に関する計画及び技術提案（以下「計画提案書」という。）と、当該計画提案書の内容を実施するために必要な事業費についての提案を求め、それらを総合的に評価して民間事業者を選定する総合評価一般競争入札の手続きにより選定しました。また、民間事業者の選定のための審査は、本事業を実施する民間事業者として必要な資格及び実績の有無を判断する「第 1 次審査」と、提出された計画提案書の内容を審査する「第 2 次審査」の 2 段階に分けて実施しました。

## (2) 選定体制

本市は、総合評価一般競争入札の手続きにより民間事業者を選定するにあたり、市長が民間事業者の募集及び選定に関する事項を諮問する「三郷中央地区交流施設整備等事業に関する審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置しました。

審査委員会は、民間事業者から提出された計画提案書の内容の評価結果を本市に報告し、本市はこれを受けて計画評価の点数を決定した上で、計画評価の点数を入札価格で除した総合評価値が最も高くなる提案を行った民間事業者を選定しました。

## (3) 審査委員会

審査委員会における審議事項、委員構成、開催経緯については次の通りです。

### ① 審議事項

審査委員会は、民間事業者の募集及び選定に関する事項として、実施方針に関する事項、計画提案書の内容を評価するための落札者決定基準に関する事項、民間事業者から提出された計画提案書の審査及び評価について審議を行いました。

### ② 委員構成

審査委員会の委員構成（委員長及び副委員長を除いて順不同。）は以下の通りです。

委員長	大谷 基道	獨協大学法学部教授
副委員長	鷹 咲子	跡見学園女子大学マネジメント学部教授
委員	佐藤 一尊	公認会計士・税理士
委員	杉崎 和久	法政大学大学院公共政策研究科教授
委員	前田 雅久	三郷中央地区まちづくり懇話会委員
委員	森 興治	三郷中央地区まちづくり懇話会委員
委員	吉田 隆	三郷中央地区まちづくり懇話会委員
委員	石出 弘	三郷市財務部長
委員	森 好弘	三郷市市民生活部長
委員	大石 京子	三郷市生涯学習部長

### ③ 開催経緯

審査委員会の開催経緯は次の通りです。

平成 28 年度

第 1 回審査委員会	平成 28 年	8 月	18 日
第 2 回審査委員会	平成 28 年	10 月	28 日
第 3 回審査委員会	平成 28 年	11 月	18 日

平成 29 年度

第 1 回審査委員会	平成 29 年	4 月	28 日
第 2 回審査委員会	平成 29 年	7 月	6 日
第 3 回審査委員会	平成 29 年	10 月	26 日



#### IV 第1次審査

第1次審査の概要、応募状況、競争参加資格確認グループについては、次の通りです。

##### (1) 第1次審査の概要

第1次審査は、本事業に関する入札への参加を希望する民間事業者（以下「入札参加希望者」という。）が第2次審査のための提案を行う入札参加希望者として適正な資格と必要な能力を備えていることを確認するものであり、本入札説明書に定める資格及び実績の有無について審査しました。

本市は、入札参加希望者が提出した参加表明書等について、資料作成の不備の有無及び本入札説明書に示す競争参加資格要件の有無を確認し、資料作成の不備がある者及び競争参加資格が無いと認められる者を欠格とします。第1次審査の結果、有資格者であると認められた入札参加希望者（以下「入札参加者」という。）は、入札書及び計画提案書を提出することができます。

##### (2) 応募状況

第1次審査の応募状況、競争参加資格確認グループについては次の通りです。

###### ① 応募状況等（平成28年12月19日入札公告）

平成28年12月19日に入札公告した後、平成29年1月23日までに2グループの応募があり、それぞれのグループが競争参加資格を有することを確認し、平成29年2月8日に第1次審査結果を通知しました。しかし、平成29年3月21日の入札書等の提出期限までに全ての入札参加者が辞退し、入札不調となりました。

本市は、入札不調の結果をふまえ、「本事業」について公共施設整備等事業と民間施設整備等事業を一体的に実施することを断念し、双方の事業を区分した上で同時に行うこととして、改めて「本事業」を実施する民間事業者の募集及び選定を行うこととしました。

###### ② 応募状況（平成29年7月7日再入札公告）

平成29年7月7日に入札公告した後、平成29年8月10日までに1グループの民間事業者の応募があり、当該グループについて競争参加資格を有することを確認し、平成29年8月18日に通知しました。

競争参加資格を有すると確認されたグループは③の通りです。

###### ③ 参加資格確認グループ（グループ名の五十音順）

ア. 代表企業：大和リース株式会社 さいたま支店

構成企業：大和ハウス工業株式会社 東京本店、大和ライフネクスト株式会社、株式会社東横イン、株式会社東横インアーキテクト、株式会社東横イン電建

## V 第2次審査

審査概要、入札書及び第2次審査資料の提出、計画提案書最終審査、計画提案書審査集計及び開札、総合評価値算出結果については、次の通りです。

### (1) 審査概要

第2次審査は、総合評価一般競争入札方式により民間事業者を選定するため、入札参加者が提出した計画提案書の内容を審査（計画提案審査）するもので、基礎項目審査と評価項目審査を行います。

#### ① 基礎項目審査

本市は、計画提案書に記載されている提案内容が各要求水準（基礎項目）を充足しているか否かの審査を行い、計画提案書がすべての要求水準を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しない場合は不合格とします。

本市は、各入札参加者自らが提出した計画提案書の内容について各要求水準項目（基礎項目）を充足していることを確認したことを示した要求水準（基礎項目）確認書により、計画提案書の記載内容が要求水準を充足しているか否かを確認します。

適格であると認められた計画提案書を提出した入札参加者には基礎項目点 500 点を付与します。

#### ② 評価項目審査

審査委員会は、計画提案書に記載されている提案内容のうち本市が特に重視する要求水準の項目（評価項目）について、評価項目別の評価基準及び配点に基づいて優れた提案がされているか否かを各委員が採点し、評価結果を作成して本市に提出します。評価項目点は全体で 500 点満点とし、評価項目別の評価基準に基づいて次のように段階評価を行います。

ア 評価の基本的な概念としては、要求水準を充足していることが前提となるため、要求水準を充足しているものの特に優れた点が認められない場合は 0 点、要求水準を超え、より優れた提案がなされている場合に加算点を付与します。

イ 評価ランクについては、A、B、C、D、E の 5 段階評価を基本として点数化します。

#### ③ 計画提案審査結果の決定

本市は、審査委員会から提出された評価結果をもとに各計画提案書に対する基礎項目点と評価項目点を合計した計画提案評価点を算定し、その結果を計画提案審査結果として決定します。

④ 開札

入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認します。なお、全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行います。

⑤ 総合評価

予定価格の範囲内の入札価格を提示した入札者それぞれについて、③の計画提案審査結果による計画提案評価点（1,000点満点）及び④の入札価格に基づき、以下の計算式で総合評価値を算定して各計画提案書の順位付けを行い、最も高い総合評価点を得た計画提案書を提出した入札参加者を落札者として決定します。総合評価値の点数の算定においては、算定結果の小数点以下第3位を四捨五入します。

$$\text{総合評価値} = \text{計画提案評価点} \div \text{入札価格}$$

## (2) 基礎項目審査

平成29年10月6日に競争参加資格があることを通知した1グループの民間事業者より、入札書及び第2次審査資料の提出を受けました。

本市は、計画提案書に記載された内容が要求水準（基礎項目）をすべて充足しているか否かの審査を行い、一部不明確な点については計画提案書の内容を確認するための要求水準（基礎項目）確認に関する質問回答により実施段階において詳細が明確になることにより要求水準を充足できるものと確認し、計画提案書を提出した民間事業者を適格者と判断し、基礎項目点（500点）を付与しました。

## (3) 評価項目審査

平成29年10月26日に入札参加者に対するヒアリングを実施すると共に第3回の審査委員会を開催し、計画提案書に記載された内容についての評価を行いました。

第3回審査委員会では、欠席された杉崎委員を除く9名の委員が評価項目別の評価基準に基づいて採点し、評価項目点が最大又は最小となった委員の採点結果を除いた7名の委員による評価項目別の採点結果の合計の平均を評価結果として本市に提出しました。

評価項目の評価結果は次の通りです。

### 評価項目別の評価結果

評価項目	配点	大和リースグループ
① 継続的かつ安定的に本事業を遂行するための提案内容が優れているか	50点	22点
② 本事業を適正かつ確実に遂行するための提案内容が優れているか	50点	21点
③ 公益施設用地の有効活用を図ることに関する提案内容が優れているか	50点	20点
④ 本施設の快適性や安全性への配慮に関する提案が優れているか	50点	19点
⑤ 市民交流の活性化や三郷中央駅周辺におけるにぎわい創出を図る施設運営に関する提案内容が優れているか	150点	69点
⑥ 本事業の実施による市内経済への波及効果に配慮した提案内容が優れているか	150点	60点
合計	500点	211点

#### (4) 計画提案審査結果の決定及び開札

本市は、基礎項目点（500点）と審査委員会から提出された評価結果による評価項目点（211点）とを合計した711点を計画提案評価点として決定しました。

また、開札の結果、入札参加者の入札価格（本施設の賃借期間にわたる賃借料、本施設を対象とした賃借期間にわたる施設管理業務の実施に係る費用及び消費税等の全ての見積価格の合計）が予定価格の範囲にあることを確認しました。

#### 予定価格及び上限金額に対する入札価格及び内訳と価格評価の点数

項目		予定価格及び上限価格	大和リースグループの入札価格及び得点	備考
事業費		1,644,950,000円	1,644,917,938円	消費税及び地方消費税を含む。
計画 総合 評価 点	基礎項目 点	500点	500点	
	評価項目 点	500点	211点	
合計点		1,000点	711点	

## (5) 総合評価値算定

本市は、計画提案評価点を入札価格で除して総合評価値を算定し、総合評価の結果、大和リースグループを落札者として決定しました。

### 総合評価値の算定

$$\text{総合評価値} = \text{計画提案評価点} \div \text{入札価格 (億円)}$$

$$43.22 = 711 \text{ 点} \div 16.44917938 \text{ 億円}$$

## VI 審査講評

審査委員会による評価項目審査における計画提案に対する総評は次の通りです。

### (1) 総評

本事業は、まちのシンボルとなる拠点づくりが進められている三郷中央地区内に位置する公益施設用地を活用し、三郷中央駅周辺の利便性の向上とにぎわいの創出を図る交流機能を整備することを目的とし、当該交流機能を担う本施設及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営等の事業について民間事業者からの提案がありました。グループの提案内容は、代表企業が一貫して事業にかかわるとともに事業実施体制の中心となり、自らの資金調達での推進を図る実施体制も提案されている点や、公共施設整備等事業及び民間施設整備等事業それぞれに十分な実績を持つ点が、安定性や計画の実現性として評価できるなど、本事業への意欲的な取り組みを図るグループであることを評価しました。

なお、今後事業契約の定めるところに従い、本事業の実施に関する計画及び技術提案を記載した提案書に基づいて本事業を適正かつ確実に実施し、要求水準以上の本事業に関する経営管理、本施設又は民間宿泊施設に関する施設性能及び本事業に関する業務成果の実現を図らなければならないことが求められることから、審査委員会において議論のあった以下の点に留意して、本市及び関係機関等との十分な連携を図るとともに、幅広く多くの市民により利活用の実現が図られるようにして頂くことを要望します。

- ・本市による効率的かつ効果的なモニタリングに資するようなセルフモニタリングの体制及び方法等に関する計画提案について、関係者協議会等を活用した対応を図ることが提案されている一方、本市による効率的かつ効果的なモニタリングに資するようなセルフモニタリングの体制及び方法等に関する計画提案は示されていないため、今後市との協議の中で検討を図ること。

- ・公益施設用地周辺の環境をふまえ、公益施設用地の敷地特性を活用した本施設及び民間宿泊施設の規模、配置及び構成に関する計画提案はされているが、におどり公園との親和性が高められるようなアクセス方法や視認性、通気等についても配慮した計画とすること。
- ・本施設の利用者、管理者、運営者のそれぞれに対して快適性や安全性に配慮した本施設における空間の性能及び動線に関する計画提案に関して、共用部を活用することによりわかりやすい平面計画が提案されている。ただし、吹き抜けの大きさがトイレなど共用スペース部分を圧迫する可能性があるため、バランスに配慮した平面計画とする工夫が求められること。

## (2) 個別講評

大和リースグループの計画提案に対する評価項目別の講評は次の通りです。

評価項目	評価基準	講評
① 継続的かつ安定的に本事業を遂行するための提案内容が優れているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者等が主体となり、本事業全体を円滑に経営管理するための実施体制と責任分担の方法等に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	<p>代表企業が一貫して事業に関わるとともに事業実施体制の中心となり、自らの資金調達での推進を図る実施体制も提案されている点や公共施設整備等事業及び民間施設整備等事業それぞれに十分な実績を持つ点が、安定性や計画の実現性として評価できる。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間にわたり責任ある業務遂行を図るために本施設及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営の各業務を管理する体制と方法等に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	<p>公共施設整備等事業及び民間施設整備等事業のそれぞれに多くの類似する実績を有する企業による事業実施体制が提案されている。保険等でリスク分担している点も評価できる。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間にわたり安定して本事業を継続するために優良な財務状況を維持し、起こり得るリスクに対応するための具体的な対策等</li> </ul>	<p>事業者及び付帯事業者のそれぞれの企業特性に応じた資金調達手法が提案されるとともに、それぞれの企業が主体的に自らのチェック体制など、リスクマネジメント体制を活用することが提案されている。</p>

	に関する計画提案が優れている。	
--	-----------------	--

評価項目	評価基準	講評
② 本事業を適正かつ確実に遂行するための提案内容が優れているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の実施に関する予実管理や、業務改善のためのPDCAサイクルの運用方法に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	維持管理業務においては、施設の利用状況に応じて適切な管理を実施するために実施方法の見直しを行うことが提案されている。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市による効率的かつ効果的なモニタリングに資するようなセルフモニタリングの体制及び方法等に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	関係者協議会等を活用した対応を図ることが提案されている一方で、本市による効率的かつ効果的なモニタリングに資するようなセルフモニタリングの体制及び方法等に関する計画提案は示されていない。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市と連携して本事業の適正かつ確実な実施を図るための具体的な方法等に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	関係者協議会等を活用した対応を図ることが提案されている一方で、本市と連携して本事業の適正かつ確実な実施を図るための具体的な方法等は示されていない。

評価項目	評価基準	講評
③ 公益施設用地の有効活用を図ることに關する提案内容が優れている	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益施設用地周辺の環境をふまえ、公益施設用地の敷地特性を活用した本施設及び民間宿泊施設の規模、配置及び構成に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	公益施設用地の東南側に本施設が配置されており、民間宿泊施設のエントランスも東南角に設けられている一方で、におどり公園との親和性が高められるようなアクセス方法や視認性等は示されていない。

るか	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間にわたり本施設及び民間宿泊施設の機能性が損なわれないように柔軟性と拡張性に配慮した本施設及び民間宿泊施設の構成及び性能に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	<p>本施設においては諸室の固定間仕切りを最小限に留めることが提案されている。また、民間宿泊施設については、営業内容に応じた設備更新等を図りやすいように工夫されている。ただし外観の視認性・デザイン性については市と協議の上、纏める必要がある。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間終了時において円滑な解体撤去工事を行うための本施設及び民間宿泊施設の規模、配置及び構成に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	<p>公益施設用地の北西側から時計の針と反対周りに自走式駐車場、本施設、民間宿泊施設の順に1棟ずつ解体撤去することが提案されている。基礎杭の扱いについては再利用を踏まえた検討が望まれる。</p>

評価項目	評価基準	講評
④ 本施設の快適性や安全性への配慮に関する提案が優れているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設の利用者、管理者、運営者のそれぞれに対して快適性や安全性に配慮した本施設における空間の性能及び動線に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	<p>共用部を活用することによりわかりやすい平面計画が提案されている。ただし、吹き抜けの大きさがトイレなど共用スペース部分を圧迫する可能性があるため、バランスに配慮した平面計画とする工夫が求められる。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設管理者が長年にわたり効率的かつ効果的に本施設の施設管理業務を実施できるように配慮した本施設の計画</li> </ul>	<p>1階部分に維持管理業務の拠点を設け、専用の動線を確保することが提案されている。</p>



	提案が優れている。	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間にわたり本施設の機能性が損なわれないように設備等の維持更新等に配慮した空間及び動線に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	1階部分に設備スペースを広めに設けることが提案されている。ただし、設備機能更新時に重機等が必要な場合、そのアプローチが不明なため、検討する必要がある。

評価項目	評価基準	講評
⑤ 市民交流の活性化や三郷中央駅周辺におけるにぎわい創出を図る施設運営に関する提案内容が優れているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設運営者が、におどり公園、本施設、民間宿泊施設のそれぞれの連携等を図りやすいような本施設及び民間宿泊施設の配置、空間及び動線に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	公益施設用地の東側のにおどり公園に面して本施設の1階部分に半屋外空間が設けられており、その延長上に民間宿泊施設のエントランスに面した本施設と民間宿泊施設の連携スペースが設けられている。ただし、非常階段については、配置やデザイン、アプローチ方法を踏まえた検討が望まれる。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民交流の活性化や三郷中央駅周辺におけるにぎわい創出を図るような施設運営業務に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	これまでの社会貢献活動に関する取り組み事例の実績を基に地域のにぎわい創出や市民交流の活性化に取り組むことが提案されている。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>三郷中央駅周辺のコミュニティの活性化に配慮した施設運営内容に関する計画提案が優れている。</li> </ul>	様々な地域コミュニティへの参加及び連携を図ることが提案されている。今後は柔軟な活用方法を市と協議の上、纏めることが望まれる。

--	--	--

評価項目	評価基準	講評
⑥ 本事業の実施による市内経済への波及効果に配慮した提案内容が優れているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実施により市内事業者を効果的に活用することが計画されており、その実効性が高い。</li> </ul>	<p>民間宿泊施設においては、地域との共存の理念に基づき、運営に関する人材及び協力企業等を原則として地域から調達することが提案されている。今後は原則を遵守しつつ、地域外の人材も活用するなど、柔軟な調達を図ることが求められる。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実施により公益施設用地周辺の地域資源を効果的に活用することが計画されており、その実効性が高い。</li> </ul>	<p>民間宿泊施設はレストラン及び宴会場を備えていないことにより、宿泊客に近隣の飲食店や店舗を案内し、地域の消費活動を促すことが提案されている。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実施により三郷中央駅周辺を中心とした交流人口の拡大が図られることが計画されており、その実効性が高い。</li> </ul>	<p>これまでに多数の民間宿泊施設を開業してきた実績とノウハウを活用し、開業約1年前から多様な媒体を通じて施設情報を発信することが提案されている。</p>