

新真和志複合施設建設事業

審査講評

令和 6 年 6 月

那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会

令和5年9月4日に入札公告を行った「新真和志複合施設建設事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評を公表する。

令和6年6月14日

那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会

委員長	友寄 孝
副委員長	川崎 一泰
委員	田島 繁
委員	富樫 八郎
委員	本庄 正之

新真和志複合施設建設事業
審査講評

目 次

第 1 事業者の選定方法の概要.....	1
1 事業者の選定方法	1
2 事業者選定の体制	1
3 審査の手順	2
第 2 審査結果.....	3
1 基礎項目審査	3
2 加算項目審査	3
(1) 審査方法	3
(2) 加算項目審査（性能評価点）の算定結果	4
3 総合評価	4
第 3 総評.....	5

第1 事業者の選定方法の概要

1 事業者の選定方法

本事業の事業者選定方式は、総合評価一般競争入札方式であり、事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査においては、那覇市（以下「市」という。）が入札参加グループの参加資格について、入札説明書に示す参加資格要件を満たしているかを審査した。

入札書類審査では、基礎項目審査及び加点項目審査を行った。

加点項目審査については、入札参加者名（グループ名、代表企業名、構成企業名及び協力企業名）を一切伏せて行った。

なお、本事業には4グループからの参加表明があり、その後、3グループからの入札書類（提案書）の提出があった。グループ名を伏せるため、それぞれ「Wグループ」、「Sグループ」、「Hグループ」として審査を行った。

2 事業者選定の体制

加点項目審査においては、市が設置した学識経験者等で構成する「那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が行った上で、性能評価点及び価格評価点を合わせた総合評価点が最も高い提案を優秀提案として選定した。

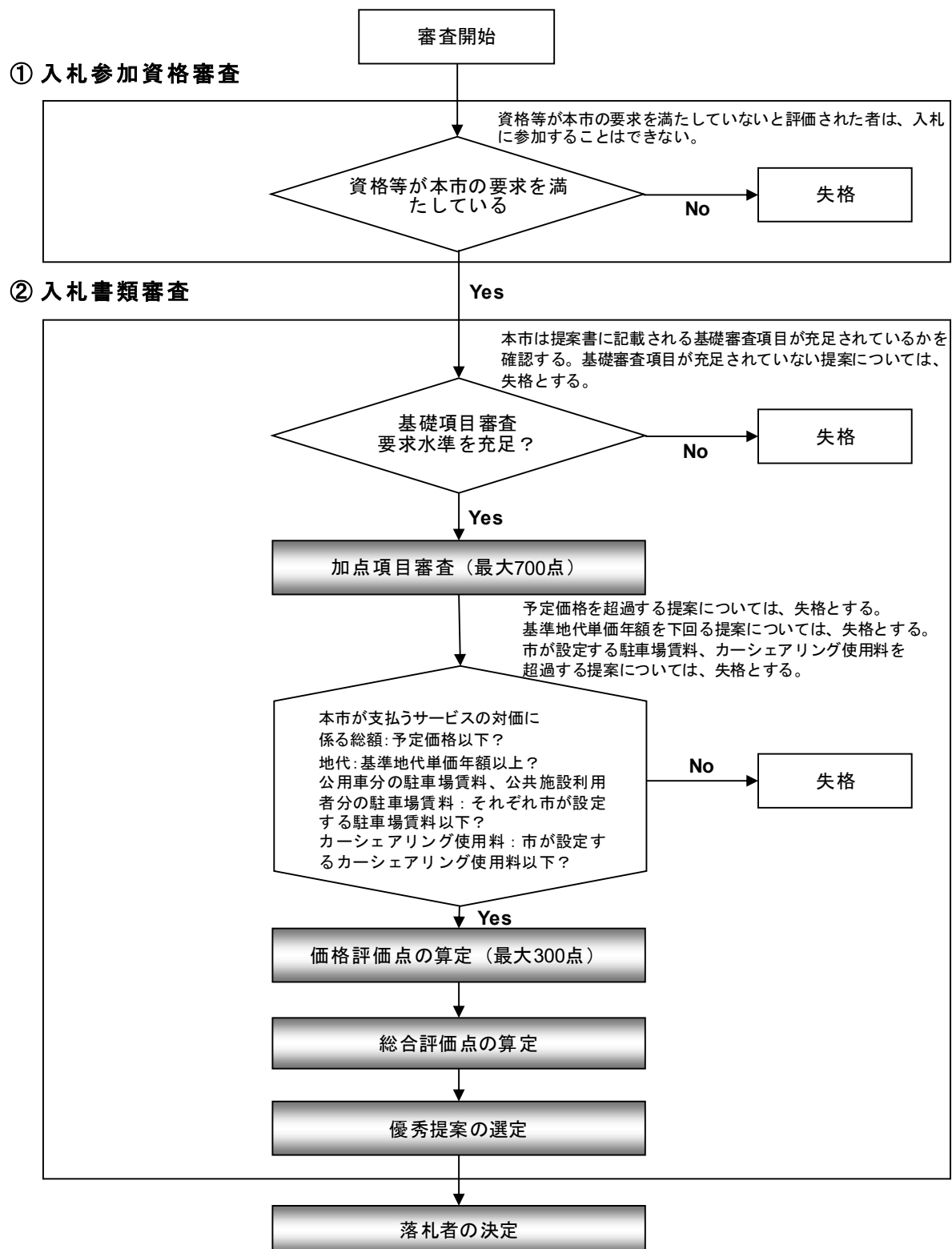
選定委員会の委員は、以下のとおりである。

	氏名	所属等
委員長	友寄 孝	(一社) 沖縄しまたて協会 技術環境研究所 アドバイザー
副委員長	川崎 一泰	中央大学総合政策学部 教授
委員	田島 繁	真和志自治会長連絡協議会 会長
委員	富樫 八郎	沖縄大学 客員教授
委員	本庄 正之	元琉球大学工学部環境建設工学科 非常勤講師 (有)アトリエノア 代表

3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。

(落札者決定基準より抜粋)



第2 審査結果

1 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる項目を充足しているかについて、市が審査を行った。

この結果、「W グループ」、「S グループ」、「H グループ」は、基礎審査項目を充足していることが確認された。

2 加点項目審査

(1) 審査方法

上記で適格とみなされた提案について、選定委員会が性能評価として加点項目審査を行うため、以下に示す項目に応じて得点を付与した。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	55	配点の割合：最大 700 点中約 8%
② 設計業務に関する事項	460	〃 約 66%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	30	〃 約 4%
④ 維持管理業務に関する事項	70	〃 約 10%
⑤ 入札者独自の提案に関する事項	85	〃 約 12%
合 計	700	

(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の算定結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	Wグループ	Sグループ	Hグループ
I 事業計画全般に関する事項	55	44.75	34.50	39.75
II 設計業務に関する事項	460	350.50	308.00	277.00
III 建設・工事監理業務に関する事項	30	21.00	22.50	16.50
IV 維持管理業務に関する事項	70	52.50	49.75	42.00
V 入札者独自の提案に関する事項	85	63.75	64.00	62.25
合 計	700	532.5	478.8	437.5

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

3 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、入札価格から算定した価格評価点を合計し、総合評価点が最大となった提案を優秀提案として選定した。

なお、Sグループは入札書に記載された入札価格が予定価格を超過していた。

総合評価点＝性能評価点（加点項目審査：最大 700 点）＋価格評価点（最大 300 点）

	配点	グループの得点		
		Wグループ	Sグループ	Hグループ
性能評価点	700	532.5	478.8	437.5
価格評価点	300	289.8	予定価格超過有	300.0
総合評価点	1,000	822.3	—	737.5
順位		1 位	—	2 位

第3 総評

本事業は、新真和志複合施設（以下「本施設」という。）を整備するため、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）に基づき、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、財政負担の軽減を行うことを目的とするものである。

また、要求水準書に記載のとおり、本施設は、単なる既存施設の複合化、施設総量の縮減にとどまらず、各種機能の複合化により新しい価値を創造する場所としての役割を果たすことが求められている。あらゆる世代に開かれ、真和志地区の住民をはじめとする那覇市民が気軽に訪れ、活動することで、街や施設利用者が持つ力を引き出し、その力が周囲に波及することで、市民の幸せや街の賑わいを創り出す施設となることを期待したものである。

本事業には3グループから提案があり、各グループの提案は、市が期待するものに対し、創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、高く評価できる内容であった。

以下に、優秀提案として選定したWグループの総評を述べる。

【Wグループ総評】

与儀公園・民間・複合公共施設を一体とした空間で、交流・賑わいを創出し、地域活性化を図る提案を高く評価するとともに、旧市民会館の歴史的価値・建築的価値を現代的デザインで表現しようとする取組や素材を再利用する提案、複合公共施設と連携した障がい者雇用促進の仕組みづくりの提案を高く評価した。

また、代表企業が主体性と責任を持って各提案を積極的に推進する姿勢を高く評価した。

以下に詳細を述べる。

- ・与儀公園・民間・複合公共施設との一体的な交流・賑わいの仕組みとして、複合施設や民間施設をつなぐデッキや与儀公園との動線に配慮した施設計画はもとより、施設整備後における、地域と連携したイベント等のソフト面での具体的な提案を評価した。その他施設計画については、合理化が図られ、分かりやすさに配慮した建物内動線計画等を評価した。
- ・沖縄らしさの表現は不十分ではあるが、旧市民会館の歴史的・建築的価値に配慮した現代的意匠の取組や、一部素材を再利用する具体的な提案を評価した。
- ・障がい者の意向を踏まえた就業環境や複合公共施設と連携した、障がい者雇用の促進及び安定雇用を図る仕組みづくりを評価した。
- ・事業計画全般については、代表企業が中心となり市内企業と連携した体制や、安定した資金調達の計画等を評価した。
- ・民間施設としては、多世代が利用可能なテナントの導入が計画されており、公園利用等と併せて賑わい創出を期待できる提案であり、評価した。
- ・民間施設の入居テナントの選定やルール作りなど、提案内容の実現・継続のための代表企業の取り組みを評価した。

また、Sグループ、Hグループの総評については、次のとおりである。

【Sグループ総評】

- ・明快なゾーニングによる機能性の高い施設計画や、沖縄の気候風土に着目した環境負荷低減

システム、周囲に開いた広場や施設、与儀公園との連続性、旧市民会館の形態を意識したデザイン、那覇市に本店を置く企業の参画、労働環境に配慮した工事計画等を評価した。また、若い世代を呼び込む民間施設の提案について期待が持たれた。

- ・一方で、広場を生かした地域との連携や事業者が主体となったにぎわい創出の工夫や具体性、エリア全体としての緑の考え方に課題が残った。

【Hグループ総評】

- ・確度が高い資金計画、合理的な施設計画、那覇市に本店を置く多くの企業の参画、高度利用の取り組み、市内正規雇用の配慮や地域との連携等が評価された。
- ・一方で、与儀公園との連続性、にぎわい創出の工夫や具体性に課題が残った。また、民間施設については、防犯・安全性に課題が残るとともに、真和志地域との親和性の観点から評価が分かれた。

選定されたWグループは、本事業の目的を踏まえ、提案内容を確実に実現するとともに、市民が末永く愛着を持ち、新たな賑わいを創出する施設の実現に向けて、市と十分協議の上、協議結果を計画に反映していただきたい。また、市においては、提案内容が確実に実現されるよう、適切なモニタリングを行うとともに、特に障がい者雇用や賑わいに資するイベントに関し、民間事業者と協力しながら、公益に資する事業となるよう努めていただきたい。

以下の事項については、本事業の目的やコンセプトを実現するため、特に検討を要することから、市との協議によって解決されるよう選定委員会として要望する。

- ・ デッキ下の空間や建物内共用空間等について、利用者の安全性・快適性を確保できるよう、柔軟に協議・検討いただきたい。
- ・ 公民館の動線計画や、各活動による他施設への影響を低減できるよう、柔軟に協議・検討いただきたい。
- ・ 建設業務における機材・資材・人材の確保に十分留意いただき、確実に事業を実施していただきたい。
- ・ 民間施設について多様なテナントが提案されているが、各テナントが複合施設や与儀公園とのつながりを十分に理解したうえで参画し提案内容を確実に実現できるよう、代表企業が中心となり事業を推進していただきたい。