

伊賀市新斎苑整備運営事業

審査講評

令和4年(2022年)7月7日

伊賀市新斎苑整備運営事業審査委員会

目次

第1 審査経緯	1
1 審査委員会の構成	1
2 審査委員会の審査経緯	1
第2 審査結果	2
1 参加資格審査（一次審査）	2
2 基礎審査（二次審査）	2
3 事業提案審査（二次審査）	2
4 優先交渉権者等の決定	4
第3 審査講評	4
1 各応募者の提案内容に対する審査講評	4
2 総評	5

【参考資料】イメージ図

第1 審査経緯

1 審査委員会の構成

役 職	所属する団体名及び役職名	氏 名	区 分
委員長	近畿大学総合社会学部教授	久 隆 浩	学識経験のある者
—	近畿大学総合社会学部教授	田中 晃代	学識経験のある者
副委員長	伊賀市 副市長	大森 秀俊	市の職員
—	伊賀市人権生活環境部 部長	澤田 之伸	市の職員 ～令和4年3月31日
—	伊賀市人権生活環境部 部長	上島 邦彦	市の職員 令和4年4月1日～
—	伊賀市建設部 部長	山本 学	市の職員

2 審査委員会の審査経緯

	開催日	議題
第1回	令和3年12月28日	(1) 委員長及び副委員長の選任について (2) 事業概要の説明 (3) 今後のスケジュールについて (4) 要求水準書(案)、選定基準書(案)、募集要項(案)について (5) 今後の審査等に係る関係資料について
第2回	令和4年3月18日	(1) 事業の進捗状況について (2) 今後のスケジュールについて (3) 今後の審査等に係る関係資料について
第3回	令和4年6月28日	(1) 仮採点に係る意見交換 (2) 応募者への質問事項に係る協議
第4回	令和4年7月1日	(1) プレゼンテーション及びヒアリング (2) 採点に係る意見交換 (3) 民間事業者の選定について【市諮問への答申】

第2 審査結果

参加資格を審査する「参加資格審査」（一次審査）、提案内容等を審査する「基礎審査」、「事業提案審査」（ともに二次審査）に分けて実施した。

1 参加資格審査（一次審査）

参加表明があった2グループの参加資格申請書等を審査し、全てのグループが参加資格要件を満たすことを確認した。

2 基礎審査（二次審査）

参加資格要件を満たした2グループから提案書の提出を受け、全てのグループの提案が次の要件を満たしていることを確認した。

- ・必要な提案書類が全て提出されていること。
- ・提案価格について、市の設定した上限価格の範囲内であること。
- ・提案内容について、要求水準を満たしていること。

3 事業提案審査（二次審査）

(1) 提案内容の審査（提案価格を除く）

審査委員会の各委員は、選定基準書に従い、提案書の内容を評価して一次採点を行い、応募者からのプレゼンテーションとヒアリングを通じ、一次採点の結果を補正した。各委員は審査委員長主導のもと、審査委員会に置いて、一次採点の結果や、プレゼンテーションの内容、ヒアリング時の事業者の応答などに関して議論を重ね、事業提案の審査を行った。

審査項目	配点	登録番号(グループ)	
		2022-204	2022-222
(1) 設計・建設に関する事項			
(1)-1 配置計画、外構計画、外部動線計画	3点	2.70点	2.40点
(1)-2 ゾーニング計画、内部動線計画	4点	3.00点	3.00点
(1)-3 厳肅性、快適性、機能性	2点	1.80点	1.60点
(1)-4 周辺環境との調和	2点	2.00点	1.60点
(1)-5 施設、設備、火葬炉のメンテナンス性	4点	3.40点	3.60点
(1)-6 安全性	2点	1.60点	1.60点
(1)-7 火葬炉の性能	3点	2.85点	2.55点
(1)-8 環境への配慮	2点	1.70点	1.80点
(1)-9 災害等の非常時における対策	3点	2.55点	2.25点
(1)-10 施工計画、施工方法等	2点	1.70点	1.30点
(1)-11 工事期間中(既存施設の解体を含む)の配慮事項等	3点	2.55点	2.10点
小計	30点	25.85点	23.80点

審査項目	配点	登録番号(グループ)	
		2022-204	2022-222
(2) 維持管理・運営に関する事項			
(2)-1 維持管理・運営体制	3点	2.40点	2.25点
(2)-2 維持管理業務(火葬炉)	2点	1.50点	1.40点
(2)-3 維持管理業務(火葬炉以外)	2点	1.40点	1.60点
(2)-4 施設の長寿命化、修繕計画や引渡し方法等	3点	2.40点	2.40点
(2)-5 光熱水費や使用燃料の節約方法	3点	2.55点	2.40点
(2)-6 運営業務	5点	4.25点	3.75点
(2)-7 ミス、トラブルの未然防止策やセルフモニタリング	2点	1.60点	1.60点
小計	20点	16.10点	15.40点
(3) 事業計画に関する事項			
(3)-1 全体計画	4点	3.00点	3.40点
(3)-2 資金調達計画・長期収支計画	3点	2.25点	2.10点
(3)-3 業務水準維持のためのモニタリング計画	3点	2.40点	2.10点
(3)-4 リスク対応	2点	1.40点	1.70点
(3)-5 地域経済等への配慮・貢献	3点	2.25点	2.25点
小計	15点	11.30点	11.55点
(4) その他			
(4)-1 他に評価すべき項目	5点	2.00点	1.25点
小計	5点	2.00点	1.25点
提案点(a)=((1)~(4))	70点	55.25点	52.00点

(2) 提案価格の審査

市は、2グループの提案価格について、選定基準書に示す算出方法に基づき、点数化を行った。

審査項目	配点	登録番号(グループ)	
		2022-204	2022-222
価格点(b)	30点	28.63点	30.00点

(3) 総合評価点の結果

上記(1)(2)より、2グループの総合評価点は以下のとおりとなった。

審査項目	配点	登録番号(グループ)	
		2022-204	2022-222
総合評価点(c)=(a)+(b)	100点	83.88点	82.00点

4 優先交渉権者等の決定

審査委員会は、提案価格及び提案内容を評価した結果、最も得点の高い応募者を優先交渉権者として、次に得点の高い応募者を次点交渉権者として選定した。

(1) 優先交渉権者

- ・グループ名称：伊賀芙蓉グループ（登録番号 2022-204）
- ・代表企業：上野ガス株式会社
- ・構成企業：上野ハウス株式会社、株式会社宮本工業所、株式会社五輪
- ・協力企業：株式会社内藤建築事務所名古屋事務所
- ・提案価格：2,330,761,820 円（税抜）

(2) 次点交渉権者

- ・グループ名称：山一建設グループ（登録番号 2022-222）
- ・代表企業：山一建設株式会社
- ・構成企業：富士建設工業株式会社、株式会社安全警備、アイビーエー株式会社、八千代エンジニアリング株式会社三重事務所
- ・協力企業：株式会社大建設名古屋事務所、株式会社上野建築研究所
- ・提案価格：2,224,338,806 円（税抜）

第3 審査講評

1 各応募者の提案内容に対する審査講評

各応募者の提案内容に対して高評価した点について、審査講評として以下に示す。

なお、講評に当たっては、審査の信頼性及び透明性を確保するため、評価内容を可能な範囲で表現しつつ、他方で、民間事業者のノウハウやアイデアが含まれ、当該応募者の権利、競争上の地位等の正当な利益に影響すると思われる部分については、必要最小限の記載に留めている。

伊賀芙蓉グループ（登録番号 2022-204）

- ・周辺環境に調和する高さを抑えた建物、勾配屋根や地元産品を感じさせるマテリアルの採用など、伊賀の風土を理解し、周辺の環境と調和をめざした意匠、外観や色、施設配置（空間利用）の提案であった。
- ・特に、施設配置は、木造の待合室を別棟として整備することにより、非整形な敷地形状への対応に加えて、厳粛な別れの場と一旦緊張を解きほぐす待合の場の分離、将来の葬送に対する社会ニーズの変化に対する柔軟な対応性を実現するとともに、次回の施設更新時の自由度を高くできる配置である点などを評価した。
- ・本提案が採用する火葬炉は、関連する特許を複数採用しており、最適制御による効率的な燃焼と燃料使用料の削減を実現するとともに、高い環境性能や円滑で容易なメンテナンス性を実現している。
- ・運営企業は火葬炉や斎苑の施設運営に関して十分な実績を有しており、火葬炉企

業による迅速な遠隔メンテナンス等の支援を受け、将来にわたって安定した運営が期待できる。

- ・緊急時の対応策について、火葬集中時の人員派遣や、災害初動時の、燃料供給の確認対応、応急判定士の派遣、近隣の斎苑施設からの運営職員の派遣等具体的に提案されており、有事に手厚い対応が期待できる提案であった。
- ・地域コミュニティへの配慮を十分に意識しており、着工前から住民説明会や近隣住民への個別説明の実施等が計画されている。
- ・市内企業への発注や資材購入、地元人材雇用による地域経済への積極的な貢献が期待できる。

山一建設グループ（登録番号 2022-222）

- ・既存の待合棟を早期に解体し、一時的に仮設待合施設で代替することで、一棟型の明快な施設配置を可能とする提案であった。これにより、敷地を東西に分けたシンプルなゾーニングを実現し、将来の建替えに際しても効果的な施設配置となっている。
- ・施設配置や利用者、車両の動線に気を配っており、視認性や安全性に配慮した計画となっている。
- ・現在の斎苑運営に携わる企業が参画しており、十分に現状を認識していることから、現状の課題への認識を反映した効果的な維持管理及び運営の実施計画が提案されている。
- ・地元企業が中心となって事業の実施を計画しており、地元人材確保の確実性が高い。

2 総評

本事業では、市町村合併後の斎苑利用の増加と近年の高齢化社会の進行に伴い増加した火葬需要に対応していくため、市全体での将来的な火葬需要に合わせた施設をPFI法に基づくPFI方式により整備運営することとした。

民間の資金やノウハウを活用し、本施設の設計・建設及び運営・維持管理を効率的かつ効果的に実施するため、民間事業者に一括して発注することで、斎苑の安定的な運営を実現するとともに、事業期間を通じた市の財政負担の縮減や財政支出の平準化を実現することを目的としている。

また、市は本事業を実施するにあたり、市内に本店・支店等を有する企業が主体的に参画し、市民の雇用が促進されるなどの地域経済への貢献を期待している。

民間事業者の創意工夫が発揮されることを期待して本事業に対する提案を募集したところ、2グループから提案があり、両グループから民間事業者の創意工夫を随所に活かした提案が寄せられ、PFIによる事業実施の効果が期待できる結果であった。

優先交渉権者とした伊賀芙蓉グループの提案内容として、以下の点を高く評価した。

- ・平屋建ての施設計画や待合室を木造とするなど、伊賀の風土を理解し、周辺の環境と調和をめざした提案であること。
- ・高い性能を持つ火葬炉設備の提案、斎苑施設の運営や維持管理について、多くの実績と高い技術力を有していること。
- ・地域貢献度が高く、市に対する大きな経済波及効果が期待できること。

なお、本審査委員会としては、さらに充実した事業とするために、優先交渉権者に対して、以下に示す項目を十分に考慮することを望む。

- ・地元企業や地元人材が施設の維持管理・運営や事業のマネジメントに携わることで、本事業が、地元が主体的に営む事業となることを期待する。
- ・地元企業への発注や地元建材などの購入等を地域で調達する等、地元資源や人材の活用にさらなる配慮を行うことで、より一層の地域貢献に尽力していただきたい。

最後に、全ての応募者から様々な素晴らしい提案をいただき、本事業目的の実現に向けた熱意と努力に敬意を表するとともに、こころより深く感謝を申し上げたい。

以下の画像は、事業者から提出された企画提案書に掲載された画像の一部であり、今後整備される各施設の実際の姿を示すものではありません。

【1. 伊賀市新斎苑全体イメージ】



【2. 伊賀市新斎苑外観イメージ】

