

伊賀市にぎわい忍者回廊整備
(忍者体験施設等整備) に関する P F I 事業

審査結果

2022 (令和 4) 年 5 月 17 日

伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業における事業者選定委員会

伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、伊賀市にぎわい忍者回廊整備（忍者体験施設等整備）に関するPFI事業（以下「本事業」という。）に関して、優先交渉権者選定基準（2021（令和3）年10月公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、選定委員会設置要綱第2条に基づき、その結果を審査講評を添えて報告します。

2022（令和4）年5月17日

伊賀市長 岡本 栄 様

伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業における事業者選定委員会
委員長 大森 秀俊

目次

I	優先交渉権者の選定方法	1
1	審査方法	1
2	審査の流れ	2
II	選定委員会の構成、役割及び開催経緯	3
1	選定委員会の構成	3
2	選定委員会の役割	3
3	選定委員会の開催経緯	4
4	有識者会議	4
III	審査結果	5
1	参加資格審査	5
2	企画提案書等審査	5
IV	審査講評	8
V	総評	11

I 優先交渉権者の選定方法

1 審査方法

本事業における優先交渉権者の選定は、伊賀市にぎわい忍者回廊整備（忍者体験施設等整備）に関するPFI事業募集要項（令和3年10月19日公表）（以下「募集要項」という。）別添資料3「優先交渉権者選定基準」に基づき、伊賀市（以下「市」という。）及び選定委員会が、本事業に応募する民間事業者（以下「応募事業者」という。）の参加資格の有無を確認する「参加資格審査」と応募事業者からの企画提案内容等を審査する「企画提案書等審査」の2段階に分けた公募型プロポーザル方式により実施した。

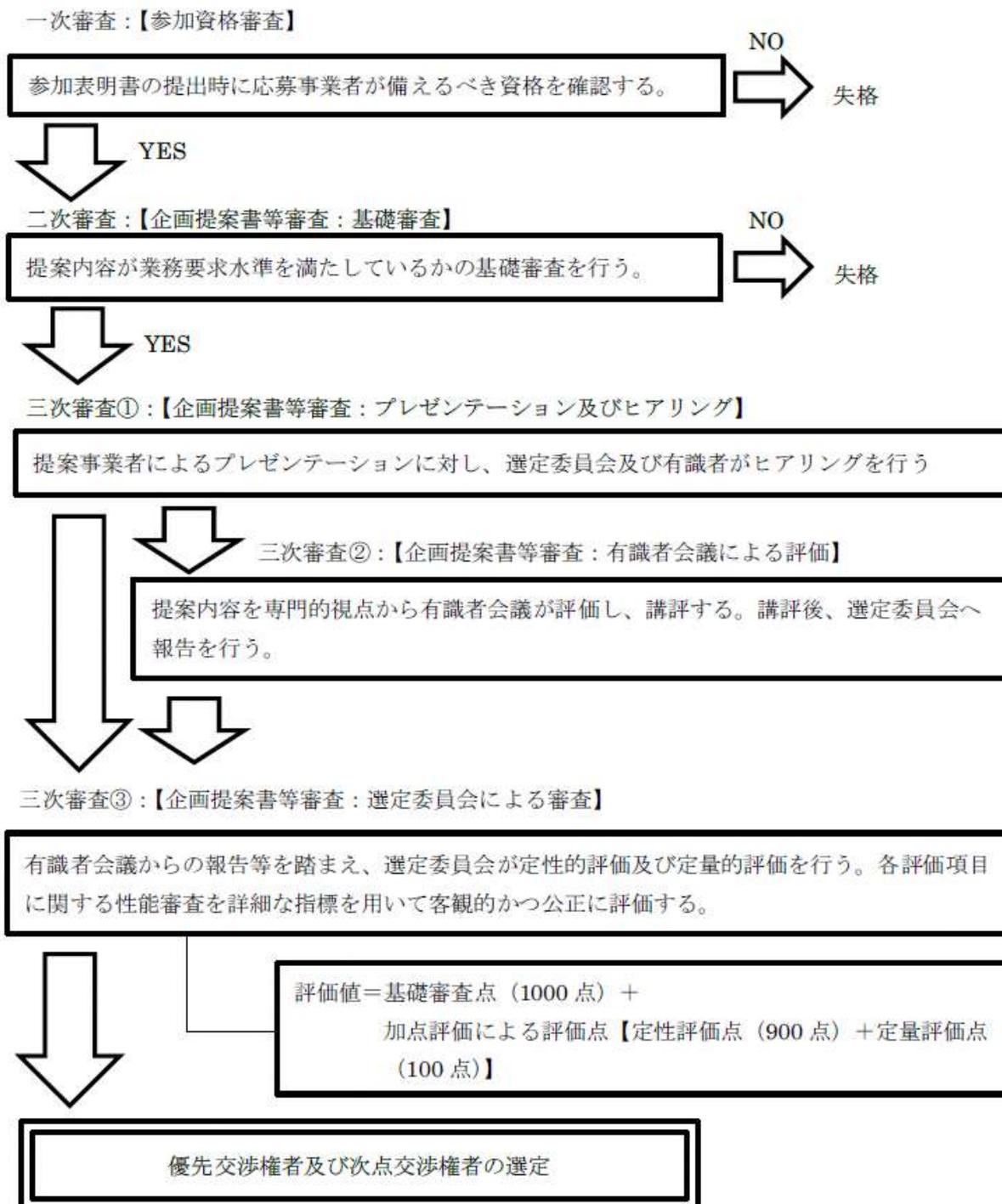
「参加資格審査」では、応募事業者から提出された参加資格確認申請書について、募集要項に記載された参加資格要件等に基づき、応募事業者が参加資格を有しているか否かを市において確認した。

「企画提案書等審査」では、まず、応募事業者から提出された企画提案書等に記載された内容が、基礎審査項目を満たしているか否か、また、提案価格が募集要項に示す上限金額の範囲内で、かつ基準額との大幅な乖離がないかを市において確認した。

最後に、選定委員会が「伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業公募型プロポーザル評価基準書」に基づき企画提案書等を審査し、優先交渉権者を選定した。

なお、選定委員会による審査にあたっては、応募事業者によるプレゼンテーション及び応募事業者へのヒアリングを実施するとともに、金融、法務及び建築等の専門的な知識や実務経験を有する有識者等で構成される有識者会議が企画提案書等の内容を審査し、選定委員会に対し専門的見地からの助言を行った。

2 審査の流れ



II 選定委員会の構成、役割及び開催経緯

1 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

#		氏名	所属
1	庁内委員 (3条1号)	大森 秀俊	副市長
2	庁内委員 (3条1号)	宮崎 寿	参与
3	庁内委員 (3条1号)	堀 久仁寿	産業振興部長
4	庁内委員 (3条1号)	東瀬 嘉章	財務部長
5	庁内委員 (3条1号)	藤山 善之	企画振興部長
6	庁内委員 (3条1号)	滝川 博美	教育委員会事務局長
7	庁内委員 (3条1号)	塩谷 尚也	法務統括監
8	外部委員 (3条2号)	菊野 善久	中心市街地活性化協議会
9	外部委員 (3条2号)	豊福 裕二	三重大学人文学部法律経済学科 教授
10	外部委員 (3条2号)	宮田 隆	公募
11	外部委員 (3条2号)	中野 祐希	公募

2022(令和4)年4月1日時点

2 選定委員会の役割

選定委員会は、次に掲げる業務を所掌する。

- ・ 評価基準書の策定に関すること
- ・ 提案事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施方法に関すること
- ・ 有識者会議に関すること
- ・ 評価基準書に基づく評価に関すること
- ・ 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定に関すること
- ・ 前各号に掲げるもののほか、本事業における審査に関し必要な事項

3 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程		議事内容
第1回	令和3年12月23日(木)	・ガイダンス ・選定基準案の提示
第2回	令和4年1月20日(木)	・選定基準の検討、外部委員、有識者の選定
第3回	令和4年2月24日(木)	・外部委員・有識者の決定、選定基準書原案の決定
第4回	令和4年4月28日(木)	・優先交渉権者選定の選定(事前協議)
第5回	令和4年4月28日(木)	・優先交渉権者選定の選定(プレゼンテーション及びヒアリング審査)
第6回	令和4年4月28日(木)	・優先交渉権者選定の選定

4 有識者会議

選定委員会は、伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業における事業者選定委員会設置要綱に基づき、専門的な知見に基づく評価又は講評を求めため、学識経験者等で組織する有識者会議を設置した。有識者会議の構成は、以下のとおりである。

	分野	氏名	所属
1	金融	藏重 嘉伸	株式会社 YMFG ZONE プランニング 代表取締役社長
2	法務	永田 守	グローバル法律事務所 弁護士
3	建築 (全般)	木多 道宏	大阪大学大学院工学研究科 教授・建築士
4	建築 (文化財)	菅原 洋一	三重大学名誉教授
5	まちづくり	長坂 泰之	流通科学大学商学部マーケティング学科 准教授
6	図書館	中井 孝幸	愛知工業大学工学部 建築学科 教授

Ⅲ 審査結果

1 参加資格審査

参加表明書等の提出期限である 2021（令和 3）年 12 月 13 日までに、以下の 1 グループから参加表明書および参加資格審査申請書等の提出があり、市は、募集要項に示す参加資格要件等を満たしていることを確認した。

応募グループ
応募事業者 1

2 企画提案書等審査

（1）基礎審査（1,000 点）

市は、応募事業者の企画提案書等について基礎審査を行い、提案内容が業務要求水準を満たしていることを確認した。また、提案価格については、募集要項に示す上限金額の範囲内であることを確認した。

（2）選定委員会による定性評価（最大 900 点）

選定委員会は、2022（令和 4）年 4 月 28 日に提案事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、優先交渉権者選定基準に示された審査基準に基づき、企画提案内容の評価を行った。結果は次の表のとおりである。

なお、審査にあたっては、中分類ごとの評価点に最低基準を設けることとし、応募事業者の企業名は伏せた上で行った。

【選定委員会による評価結果】

評価項目（加点要素）			応募事業者 1
大分類	配点	中分類	
①全体計画	150	1 本事業に対する基本的な考え方 （市が期待する成果の実現）	73.4
		2 実施体制及び株主間の関係	
		3 ファイナンスの適正とその実現可能性	
		4 地域経済への波及効果	
		5 市内事業者の参画及び地域人材の活用・育成	
②プロジェクト マネジメント業 務	110	1 プロジェクトマネジメント業務に対する基本的 な考え方	60.0
		2 市及び各業務責任者との連絡・調整体制	
		3 事業課題の把握及び解決の手法	
		4 セルフモニタリングの実施方法	
③企画・設計業務	180	1 企画・設計業務に対する基本的な考え方	85.8
		2 企画・設計業務の工程計画	
		3 忍者体験機能に関する企画・設計	
		4 図書館機能に関する企画・設計	
		5 その他の機能に関する企画・設計	
		6 文化財建造物としての改修及び耐震補強の手法	
④建設業務	130	1 建設及び改修に対する基本的な考え方	70.9
		2 環境面への配慮及び LCC 削減の取組	
		3 建設及び改修業務の工程計画	
		4 業務期間中の監視体制、安全性及び近隣対策に 関する取組	
⑤維持管理業務	100	1 維持管理業務に対する基本的な考え方	54.0
		2 建物及び設備に関する維持管理の取組（修繕計 画含む）	
		3 備品維持管理業務の考え方	
		4 外構施設維持管理業務の取組	
		5 清掃・環境管理業務の取組	
		6 警備・安全管理業務の取組	
⑥運營業務	130	1 運營業務に関する基本的な考え方	62.3
		2 市及び団体等との連携	
		3 市との連絡・調整体制	
		4 市民ニーズへの対応	
		5 観光客ニーズへの対応	
⑦自主提案業務	100	1 自主提案業務の考え方	48.2
		2 企画内容（新規性、有効性の観点）	
		3 市の費用負担	
合計	900		454.6

(3) 定量評価 (最大 100 点)

以下の式により算出された値を提案対価に係る評価点とし、定量評価を行った。結果は下表のとおりである。

$$(\text{最低提案価格} / \text{当該応募事業者の提案価格}) \times 100$$

【定量評価結果】

応募グループ	提案価格	評価点
応募事業者 1	6,419,000,000 円	100.0

(4) 総合評価

基礎審査点及び選定委員会による定性評価点、価格点の合計を総合評価点とした。結果は下表のとおりである。なお、総合評価点には最低基準を設けることとした。

【総合評価結果】

応募グループ	①基礎審査点	②定性評価点	③定量評価点	総合評価点 (①+②+③)
応募事業者 1	1,000	454.6	100.0	1554.6

(5) 優先交渉権者の選定

以上の結果より、選定委員会は、評価基準における中分類ごとの評価点及び総合評価点がいずれも基準を満たした応募事業者 1 を優先交渉権者として選定した。優先交渉権者の構成は下表のとおりである。

【優先交渉権者の構成】

応募グループ	代表企業	構成企業
応募事業者 1	株式会社ヒト・コミュニケーションズ	株式会社図書館流通センター JNC エンタープライズ株式会社 有限会社マル・アーキテクチャ 船谷建設株式会社 株式会社伊藤工務店 株式会社丹青社

IV 審査講評

優先交渉権者の企画提案に対する選定委員会の評価の概要は以下のとおりである。

大分類	中分類	審査講評
①全体計画	1 本事業に対する基本的な考え方 (市が期待する成果の実現)	<ul style="list-style-type: none"> ・特定事業をベースに自主事業を組み合わせ、適切な事業規模になっている。 ・提案はコンソーシアム企業の実績から背伸びをした計画にはなっておらず、安定した事業運営がみこまれる。 ・公民共創の意思が見える提案書であり、評価できる。
	2 実施体制及び株主間の関係	<ul style="list-style-type: none"> ・実績、ノウハウを有する企業と地元企業のコンソーシアムになっている。 ・SPC 構成企業の特徴、ノウハウを見る限りでは、安定的な運営が期待できる体制と推察できる。
	3 ファイナンスの適正とその実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・現金管理は一般的な対応を検討しており、特段の問題はないと思われる。 ・事業の実現性や安定継続性が担保されていることの説明は不十分であり、金融機関との具体的な調整は今後行うとしている。
	4 地域経済への波及効果	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業の参加を通じて地域経済への波及効果は相応にあると考える。
	5 市内事業者の参画及び地域人材の活用・育成	<ul style="list-style-type: none"> ・地元採用にも配慮した人材採用計画となっており、育成に関する方針も示され妥当なものと思料できる。 ・市内事業者とは事前に一定レベルの情報交換、意向確認を取っている状況で、連携の第一歩としては進んでいると思われる。
②プロジェクトマネジメント業務	1 プロジェクトマネジメント業務に対する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・PDCA のマネジメントサイクルを回すという考え方は支持できる。個別プロジェクトごとにスケジュール管理をすることも重要な取り組みで記載がある点も評価できる。 ・建設プロジェクトマネージャーを配置して、その上部の統括プロジェクトマネージャーを配置することは、実効性が高く、わかりやすい組織で評価できる。 ・マネジメント力のある人材をプロジェクトマネージャーに配置し、実績の十分な人材をサポートとして配置しており、バックアップ体制は十分されている点が評価できる。
	2 市及び各業務責任者との連絡・調整体制	<ul style="list-style-type: none"> ・日々の運営面に関する報告、連絡、相談に関する遂行体制は構築できるとと思われる。
	3 事業課題の把握及び解決の手法	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者としての考えも示されつつ、関係者との協議により柔軟に対応するとした姿勢が評価できる。
	4 セルフモニタリングの実施方法	<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリングの仕組みの提案が示されている。
③企画・設計業務	1 企画・設計業務に対する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・忍者の聖地として伊賀市を広く周知してもらうことを基本に提案がなされている。 ・事業者としての考えも示されつつ、市の考え

大分類	中分類	審査講評
		方や文化財保護の観点などを含めた市や関係団体との協議により柔軟に対応するとした姿勢が評価できる。
	2 企画・設計業務の工程計画	・大阪・関西万博を見据えたきめ細やかな行程計画の考えも示されつつ、協議により柔軟に対応するとした姿勢が評価できる。
	3 忍者体験機能に関する企画・設計	・企画・設計段階において、忍者協議会や市との協議を十分に確保し、事業者の提案を基に柔軟に対応する姿勢が評価できる。
	4 図書館機能に関する企画・設計	・市の図書館運営に関する方向性について、現状を踏まえ、今後の図書館運営の在り方を含めて、市と協議しながら事業を実施する柔軟な姿勢が評価できる。
	5 その他の機能に関する企画・設計	・庁舎に宿泊機能の提案がなされており、話題性が期待できる。図書館との有機的なつながりについては検討が必要であるが、実現すれば大きな相乗効果が期待できる。
	6 文化財建造物としての改修及び耐震補強の手法	・具体的な改修箇所や手法については協議が必要となるものの、事業者としての考えも示されつつ、協議により柔軟に対応するとした姿勢が評価できる。
④建設業務	1 建設及び改修に対する基本的な考え方	・建設業務のみならず自主提案業務も担う点はとても良い。 ・一般レベルで各施設の特性を理解していると思われる。
	2 環境面への配慮及びLCC削減の取組	・特に旧上野市庁舎の改修について、建物としての文化財的価値を保持しつつLCC削減を図る機能回復のための具体的な対策が示されている点が評価できる。
	3 建設及び改修業務の工程計画	・不確定要素が多い改修について、リスク顕在化した際の対応も含めた工程計画が考えられている点が評価できる。
	4 業務期間中の監視体制、安全性及び近隣対策に関する取組	・監視体制については、期間全体を総指揮する責任者を当てる計画で責任の明確化の意思があり、妥当であると思われる。
⑤維持管理業務	1 維持管理業務に対する基本的な考え方	・具体的な実施計画が示されている点が評価できる。
	2 建物及び設備に関する維持管理の取組(修繕計画含む)	・駐車場の維持管理については、利用者の利用用途に応じた対応を想定している点が評価できる。その他、問題なく進められる提案がなされている。
	3 備品維持管理業務の考え方	・備品・消耗品について、市民の財産として適切に管理できるよう台帳をもとに維持管理が図られるよう考えられている点が評価できる。
	4 外構施設維持管理業務の取組	・施設利用者が快適に過ごせるよう、植栽管理や駐輪場・駐車場の防犯面に関しても提案がなされている点が評価できる。
	5 清掃・環境管理業務の取組	・施設環境の維持として、各種法令に基づいた環境衛生管理に努めることを前提に、清掃に係る具体的な実施計画を作成され実施されることが示されている点が評価できる。
	6 警備・安全管理業務の取組	・不特定多数の人流を想定し、トラブルへの対応や災害時対応の危機管理体制の構築につい

大分類	中分類	審査講評
		て示されている点が評価できる。
⑥ 運営業務	1 運営業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 忍者体験施設については、さまざまなやり方があることを認識しており、今後、市や既存観光施設と協議しながら進めるという考え方が評価できる。また、図書館運営については、複合機能を想定している施設となることを前提に、関係機関との調整を十分にとりながら進めることを想定している点が評価できる。
	2 市及び団体等との連携	<ul style="list-style-type: none"> PFI 事業の経験豊富な人材が SPC のサポート役を担う体制を整えている点が評価できる。
	3 市との連絡・調整体制	<ul style="list-style-type: none"> 図書館について、会議を定期的で開催し、情報の共有・確認を図る計画は評価できる。 図書館について、緊急時の連絡フローが整備されており評価できる。
	4 市民ニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> 複数のチャンネルを通じてニーズを把握しようとする姿勢が示されている。 地元商店街等へのヒアリングの元、提案がなされている点は評価できる。
	5 観光客ニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> インバウンドを含めた幅広い対象者を想定している点が評価できる。
⑦ 自主提案業務	1 自主提案業務の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 事業領域や規模の拡大について、忍者体験施設を中心に、いくつかのアイデアが提案されている。
	2 企画内容（新規性、有効性の観点）	<ul style="list-style-type: none"> 複数の提案はあり一定の評価はできる。 専門家の意見を踏まえ事業を計画している点は評価できる。
	3 市の費用負担	<ul style="list-style-type: none"> 考えられるリスクを示したうえで、そのリスクの低減を図ろうとする姿勢は評価できる。

V 総評

本事業は、上野公園から城下町エリアを結ぶ導線を「にぎわい忍者回廊」と位置づけ、「伊賀上野城下町の文化的景観」を構成する坂倉準三による近代建築群や伊賀上野城下町の歴史的な街並みの保全、アフターコロナ時代における観光まちづくりなどの視点も加えつつ、地域に根付く魅力溢れる資源を単体ではなく面として捉え、磨き上げることにより、人と地域が成長し続けることができる空間を創出することを目的とするものである。事業者募集においては、忍者体験施設及び旧庁舎改修による図書館整備の実現性、忍者回廊としてのエリアマネジメントや民間事業者の任意提案による自主事業を通じた地域のにぎわい創出、地域経済の活性化等に資すること等を求めた。

結果、本事業には1グループ（応募事業者1）から提案があったが、提案内容は、民間事業者の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、評価できる内容であった。応募事業者1の提案を優れたものであると評価し、今般、優先交渉権者として選定するに至った。応募事業者1の総評は以下のとおりである。

- 全体計画については、市の地域性を踏まえた提案、バックアップ体制を含めた安定的な事業実施体制、事業者の強みを生かした資金調達手法、市内事業者等の活用と育成、地域への貢献に関する提案が評価された。
- プロジェクトマネジメント業務については、事業を統括するマネジメント力を有したプロジェクトマネージャーのほか、建設に特化したプロジェクトマネージャーも配置することによる十分な業務実施体制、事業を適切に実施するためのセルフモニタリング体制等に関する提案が評価された。
- 企画・設計業務については、伊賀市の地域特性を考慮した各施設及び設備の計画に関する提案が評価された。
- 建設業務については、各施設の特性を生かした建設に係る考え方や業務期間中の監視体制に関する提案が評価された。
- 維持管理業務については、各施設の特性を生かした維持管理に係る考え方に関する提案が評価された。
- 運營業務については、きめ細やかな人材育成の考え方に基づく市との連携も含めた持続可能な運営体制の提案、市民及び既存の事業者のニーズを考慮した提案が評価された。
- 自主事業については、市の特性を生かした複数のアイデア提案、リスク低減を図る姿勢が評価された。

選定された応募事業者1においては、以下の点に留意し、市及び関係団体と良好なパートナーシップを構築することで、共創によるまちの賑わい創出の実現及び事業による地域経済への波及効果を期待する。

- 事業者のノウハウを最大限に活用して提案内容を確実に実現すること
- 伊賀市の歴史・文化への理解や知識の習得に努めること
- 今後の市及び関係団体との協議に柔軟かつ誠意をもって対応すること

結びに、本事業は文化財施設の改修工事や観光誘客施設の企画運営などの多岐にわたる異なる分野の事業を組み合わせたPFI事業として他にあまり例を見ない形態であるが、今回の募集に対し、様々な検討や調整を重ね具体的な企画提案をいただいた事について、提案事業者の関係者に心より感謝申し上げますとともに、今後本事業が順調に実施され、長きにわたって市民や観光客に愛されるにぎわい忍者回廊が整備されることを期待する。

以上

【参考資料】

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:旧上野市庁舎外観イメージ】



【2:旧上野市庁舎内観イメージ】



【3. 忍者体験施設外構イメージ】



【4. 忍者体験施設内観イメージ①】



【5. 忍者体験施設内観イメージ②】



【6. 忍者体験施設内観イメージ③】

