

# 奈良市新斎苑等整備運営事業

## 審 査 講 評

平成30年2月28日

奈良市新斎苑等整備運営事業者選定委員会

## 目 次

1. 奈良市新斎苑等整備運営事業者選定委員会 .....	1
1.1. 奈良市新斎苑等整備運営事業者選定委員会の設置目的 .....	1
1.2. 審査体制 .....	1
2. 審査方法 .....	1
2.1. 審査方法 .....	1
2.2. 選定フロー .....	2
2.3. 募集の経緯 .....	3
2.4. 事業者選定委員会の開催 .....	3
2.5. 応募者の状況 .....	3
3. 審査結果 .....	4
3.1. 入札参加資格審査 .....	4
3.2. 事業者提案審査 .....	4
3.2.1. 提案価格の確認 .....	4
3.2.2. 基礎審査 .....	4
3.2.3. 総合審査 .....	4
3.3. 総合評価 .....	6
3.4. 応募者の構成員 .....	7
4. 総評 .....	8
4.1. 提案内容に関する講評 .....	8
4.2. 総評 .....	10

## 1. 奈良市新斎苑等整備運営事業者選定委員会

---

### 1.1. 奈良市新斎苑等整備運営事業者選定委員会の設置目的

奈良市新斎苑等整備運営事業について、民間企業のノウハウを活用した整備・運営を実施するにあたり、民間事業者の選定を適正に行うため、奈良市新斎苑等整備運営事業者選定委員会（以下、事業者選定委員会という。）を設置した。

### 1.2. 審査体制

事業者選定委員会の委員は、学識経験者等有識者 5 名及び市職員 2 名、計 7 名で構成した。

委員長	伊藤 忠通	(奈良県立大学 学長)
副委員長	三井田 康記	(畿央大学健康科学部 人間デザイン学科 教授)
委員	瀬渡 章子	(奈良女子大学生活環境学部 教授)
委員	北詰 恵一	(関西大学環境都市工学部都市システム工学科 教授)
委員	大東 勲	(奈良市自治連合会 会長)
委員	向井 政彦	(奈良市 副市長)
委員	和田 健	(奈良市法務ガバナンス課 主幹)

## 2. 審査方法

---

### 2.1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、参加資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行った。

事業者選定委員会は、「奈良市新斎苑等整備運営事業 事業者選定基準（以下、「事業者選定基準」という。）」に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案を決定した。

また、審査は以下の方法で行った。

- ・ 採点は各委員の自己採点の後、事業者選定委員会において合議を行った。
- ・ 応募グループについては、匿名審査とした。

入札参加資格審査時にグループ名を通知 村本建設グループ : 100グループ
--

## 2.2. 選定フロー

優先交渉権者決定までの審査の流れを下図に示す。

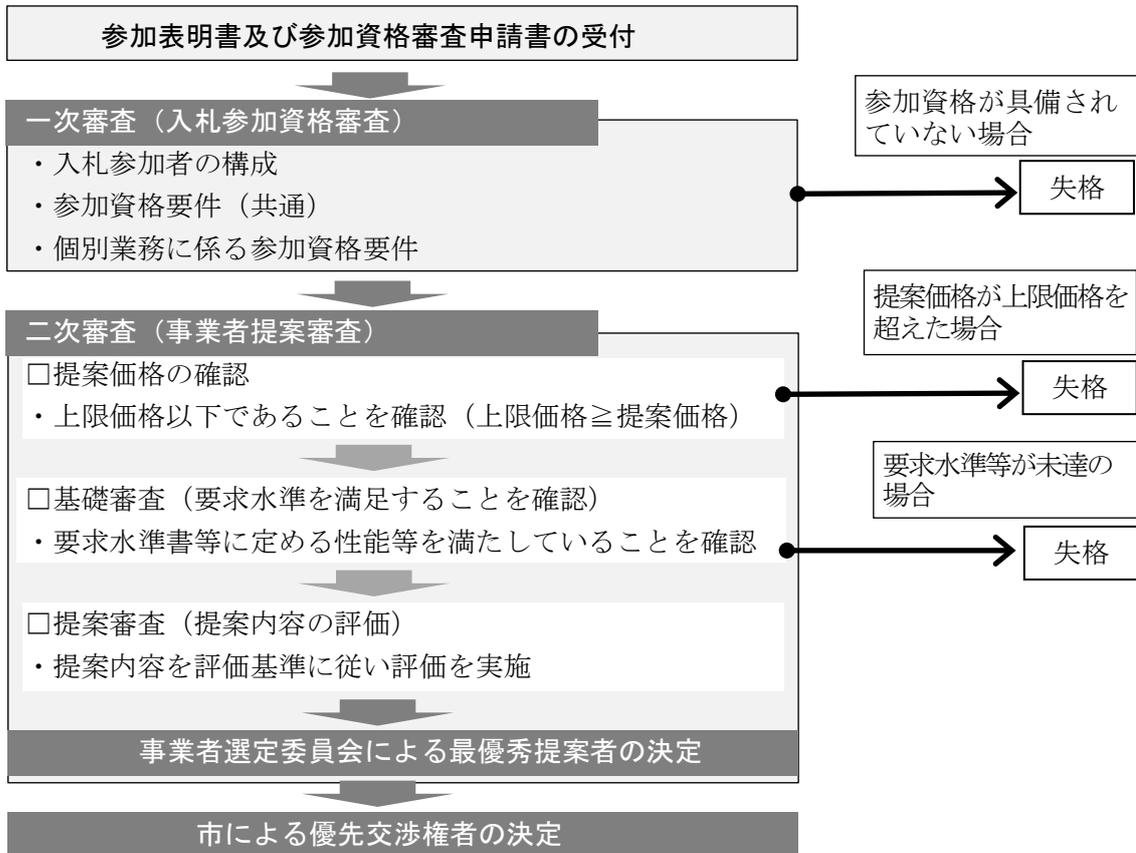


図 - 1 選定フロー

### 2.3. 募集の経緯

公募の手続き及びスケジュールは、以下のとおりである。

表 - 1 公募の手続き及びスケジュール

日 程	内 容
平成 30 年 1 月 22 日 (月)	募集要項等の公表
平成 30 年 1 月 22 日 (月) ～平成 30 年 1 月 26 日 (金)	参加表明書の受付 参加資格審査申請書の受付
平成 30 年 1 月 22 日 (月) ～平成 30 年 1 月 31 日 (水)	募集要項等に対する質問の受付
平成 30 年 1 月 26 日 (金)	参加資格確認通知書の送付
平成 30 年 2 月 19 日 (月)	提案書の受付期限
平成 30 年 2 月 24 日 (土)	最優秀提案者の決定
平成 30 年 2 月 26 日 (月)	優先交渉権者の決定
平成 30 年 2 月 26 日 (月)	基本協定締結
平成 30 年 2 月 26 日 (月)	事業契約 (設計・施工一括型工事請負契約仮契約)
平成 30 年 3 月下旬	事業契約 (設計・施工一括型工事請負契約 及びその他関連契約本契約)

### 2.4. 事業者選定委員会の開催

事業者選定委員会のスケジュール及び検討内容は、以下のとおりである。

表 - 2 事業者選定委員会スケジュール及び検討内容

回	開 催 日	協議内容
第 1 回	平成 30 年 1 月 31 日 (水)	・ 募集要項等について ・ 事業者選定方法等について ・ その他
第 2 回	平成 30 年 2 月 24 日 (土)	・ 応募者へのヒアリング及び最優秀提案者の決定 ・ その他

### 2.5. 応募者の状況

平成 30 年 1 月 22 日に募集要項等を公表したところ、2 グループより参加表明書が提出された。

その後、平成 30 年 2 月 14 日に 1 グループより辞退届が提出され、平成 30 年 2 月 19 日に 1 グループから応募があった。

### 3. 審査結果

---

#### 3.1. 入札参加資格審査

応募者が提出した応募資格に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格要件、構成員の制限について、要件を満たしていることを確認した。

#### 3.2. 事業者提案審査

##### 3.2.1. 提案価格の確認

応募者が提出した提案価格は、市が提示する提案価格の上限を満たしていることを確認した。

##### 3.2.2. 基礎審査

応募者が提出した提案書について、市が提示する要求水準書の内容を満たしていることを確認した。

##### 3.2.3. 総合審査

総合審査では、「提案内容」と「提案価格」の2つの面から評価を行った。

#### (1) 提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準に示す「評価項目及び配点」に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、要求水準をどのくらい上回るかを点数化した。採点結果及び各応募者の提案内容の得点は次頁のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 - 3 提案内容の評価項目及び評価点(平均点)

評価項目		配点	100グループ	
加点項目審査		140	60.93	
<b>1. 事業への理解</b>		<b>10</b>	<b>4.96</b>	
①コンセプト	事業の理解	4	2.29	
②事業の実施方針	実施体制、リスク管理	3	1.18	
③地域経済への貢献	地域貢献	3	1.50	
<b>2. 統括管理業務</b>		<b>20</b>	<b>7.86</b>	
①統括 マネジメント業務	実施方針、実施体制	5	1.79	
	リスク管理計画、工程・コスト管理計画	5	2.14	
②総務業務	実施方針、実施体制、収支計画	5	1.43	
③モニタリング業務	実施方針、実施体制、実施内容	5	2.50	
<b>3. 設計業務</b>		<b>35</b>	<b>17.04</b>	
①全体計画	基本方針、実施体制、モニタリング計画	5	2.50	
	コンセプトゾーニング、動線計画、外構計画	5	3.04	
②建築計画	コンセプト、ゾーニングと動線計画	5	2.86	
	各室の構成、計画上の工夫	5	2.32	
③設備計画	火 葬 炉 設 備	安全性、環境、需要対応、非常時対応等	2	0.86
		運転制御システム、危険防止対策等	2	0.86
		排出ガスの基準順守、省エネルギーへの配慮等	2	0.79
		維持管理の効率性の配慮、建築計画との整合性	1	0.50
		非常電源の能力	1	0.36
		操作盤の安全性、非常時の対応	1	0.39
		メンテナンス、消耗品等への考慮	1	0.43
		電気・機械設備等	5	2.14
<b>4. 建設業務</b>		<b>25</b>	<b>9.64</b>	
①実施方針		5	1.96	
②実施体制		5	2.14	
③施工計画	安全対策	5	1.96	
	工程計画	5	1.79	
	環境配慮、モニタリング計画	5	1.79	
<b>5. 工事監理業務</b>		<b>10</b>	<b>4.29</b>	
	実施方針、実施体制	5	2.14	
	監理計画	5	2.14	
<b>6. 維持管理業務</b>		<b>20</b>	<b>8.93</b>	
①実施方針	維持管理方針、リスク管理方針、モニタリング計画	5	2.14	
②実施体制		5	2.32	
③実施内容	維持管理業務	5	2.68	
	環境配慮等	5	1.79	
<b>7. 運營業務</b>		<b>20</b>	<b>8.21</b>	
①実施方針	運営方針、リスク管理方針、モニタリング計画	5	1.79	
②実施体制		5	2.14	
③実施内容	サービス提供	5	2.14	
	運營業務支援等	5	2.14	

※大項目毎に小数点第3位を四捨五入し表記しているため、小項目の合計には合致しない。

(2) 提案価格の評価

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 - 4 提案価格の配点

□算定式	
提案価格の得点	$= \frac{\text{最低提案価格}}{\text{応募者の提案価格}} \times 60 \text{点}$

表 - 5 提案価格及び点数(税抜き)

応募グループ		100グループ
提案価格		6,894,520,000円
内 訳	施設整備費	4,646,350,000円
	維持管理・運営費	2,248,170,000円

参考

市の支払総額の上限価格		6,909,090,000円
内 訳	施設整備費	4,646,363,000円
	維持管理・運営費	2,262,727,000円

上記の「提案価格の審査」結果より審査点数を、以下のとおり確認した。

100グループ：「60.00点」

3.3. 総合評価

提案内容の評価結果及び、提案価格の評価結果を踏まえ、総合審査を行った結果は、以下に示すとおりである。

表 - 6 総合評価点数

	審査点数		合計
	提案内容	提案価格	
総合評価点数	60.93点	60.00点	120.93点

以上の結果、事業者として適切と判断し、

100グループを「最優秀提案者」として決定した。

### 3.4. 応募者の構成員

100グループの構成員は、以下のとおりである。

表 - 7 100グループの構成員

応募グループ	100グループ
構成員	
建設企業（代表企業）	村本建設株式会社奈良営業所
火葬炉整備・保守管理企業	株式会社宮本工業所
維持管理・運営企業	株式会社合人社計画研究所
火葬炉運転企業	株式会社五輪
協力企業	
建設企業	三和建設株式会社
設計企業（建築）	株式会社アール・アイ・エー大阪支社
設計企業（土木）	株式会社阪神コンサルタンツ
工事監理企業（建築）	株式会社岩崎建築設計事務所
工事監理企業（土木）	株式会社ピーエムコンサルタント奈良支社

## 4. 総評

---

### 4.1. 提案内容に関する講評

応募者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

#### (1) 事業への理解に関する事項

市で作成した基本計画に示されたコンセプトを踏まえた計画となっており、各業務においても、事業コンセプトを具体化する形で提案している点が評価された。

また、今後の高齢化等の社会情勢の変化への具体的な対応策を提案している点も評価された。

#### (2) 統括管理業務に関する事項

長期にわたるDBO方式による事業であり、市とのパートナーシップを重視した点、各企業の役割の明確化や事業継続性に資するバックアップ体制について具体的に提案している点が評価された。

各事業段階で想定されるリスクが整理され、そのリスクごとの対応策を示している点も評価された。

また、モニタリングについては、複層的なモニタリングの具体的な実施内容、定量評価の導入、利用者や業者、周辺住民等の多様な関係者の視点からの評価の収集といったモニタリングの実施に係る提案が評価された。

#### (3) 設計業務に関する事項

全体計画については、市の基本計画に合致するコンセプト、ゾーニング計画としており、「明快さ」、「コンパクト」といった考え方を提案している点が評価された。

他の遺族・会葬者と動線が交錯しない計画、遺族・会葬者の心情を配慮した葬送の動線になっている点や移動のバリアフリー、屋外の散策空間なども評価された。

建築計画については、告別室等を大きく2つのブロックに分けて配置した「2ブロック2ウェイ構想」により、ブロック単位での合理的な修繕が可能となるなど、長期的な維持管理の合理化及び施設稼働への影響の軽減を図っている点が評価された。

その他、バリアフリー化、キッズルームの設置、畳スペースの配置など様々なニーズに応じて過ごせる空間の設置や配慮についても評価された。

火葬炉設備に関しては、環境への配慮や、火葬需要の変化へ柔軟に対応する提案や、非常時の耐久性、運転の安全性、集中管理システム等、高度な提案が評価された。

#### (4) 建設業務に関する事項

建設工事にあたっては、周辺の状況を考慮した適切な安全対策を実施する提案や、環境基準値以上の自主規制値の設定等を提案している点が評価された。

#### (5) 工事監理業務に関する事項

大規模で複雑な工事を工期内に完成させるために、設計企業も技術的なサポートを行う工事監理チームを編成し、品質や工程を管理する点が、DBO方式の事業の特徴を活かした提案として評価された。

#### (6)維持管理業務に関する事項

時間、動作、状態の 3 種類の予防保全の組合せやクラウドタイプのグループウェアなど、有効で効率的な維持管理業務の遂行に貢献する提案として評価された。

また、実施体制における管理責任の一元化や維持管理・運営企業の緊急センターによる 24 時間 365 日対応、火葬炉運転企業によるバックアップ体制や想定リスクの例示など、豊富な経験に基づくリスク情報の蓄積と、それに基づく有効な管理方針と実施内容の提案も評価された。

さらに、事業期間終了 3 年前からの打ち合わせ、3 か月の引継ぎ期間、14 年目の総合的な計画再立案など、業務引継方策について明示的な約束がなされている点も評価された。

#### (7)運營業務に関する事項

キッズルーム、乳幼児や高齢者対応、車いす、老眼鏡、ひざ掛け貸出など、多様な市民が快適に過ごすための配慮や、職員の丁寧な対応とこれを支える教育訓練に関する提案が評価された。

将来的、又は一時的な需給変動への対応能力と事業の継続性を向上する観点から、人員配置についての柔軟な対応策を提案している点も評価された。

## 4.2. 総評

本事業に関する事業者選定においては、1 グループのみの応募で残念な側面もあるが、短い応募期間にもかかわらず、応募者からは要求水準を網羅した提案が提出された。評価の難しい事業であったが、多くの関係者のご協力により最優秀提案者を決定することができた。

事業者選定委員会としては、本事業は奈良市にとって非常に重要な事業であると認識しており、今後の設計、建設等、事業の進捗の各段階において、さらに良い事業として推進されることを期待する。

新斎苑は、将来にわたり長く利用される施設であること、歴史ある高円山を臨む良質な場所に位置することなどから、「奈良らしい葬送空間」として整備・運営されることを期待する。故人を見送る公共空間として、奈良市民、遺族・会葬者から「ここで良かった」と思われる施設として、親しみを持って長く利用される空間となることを願ってやまない。

事業方式については、本市では初めての長期間の運営を含むDBO方式を採用していることから、市や市内の葬祭業者の意見にも耳を傾け、一層すばらしい施設と運営となるよう期待する。

最後に、短期間で本事業への提案の作成に尽力して頂いた応募グループの皆様の意欲、真摯な提案姿勢に対して、敬意と謝意を申し述べる。

事業者選定委員会は、事業者選定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、その結果、総合的にみて当該グループを最優秀提案者に決定した。

審査・選定を行うに当たり、本事業本来の目的に基づく市民サービスの向上のため、以下の諸点への十分な配慮を提言として付記する。

- ① 歴史のある高円山の向いという立地を十分に活かし、さらに奈良らしい景観や環境を創造するよう、今後とも市と共に検討を行って頂きたい。
- ② 市としては、初めてのDBO方式による長期間の事業となるため、市や市民等との良好なパートナーシップの構築や柔軟な対応、会議体の運営等、市と共に努力して頂きたい。
- ③ 施設や敷地の制約はあるものの、本当の奈良らしさについてさらに検討し、長く市民に親しまれる施設として頂きたい。また、設計にあたっては、利用実態や市民ニーズの調査や詳細な検討を行い、適切な施設計画として頂きたい。
- ④ 計画地が土砂災害等の指定を受けている地域に近接していることや市域の交通事情を踏まえ、さらなる安全対策や周知活動を行い、地域住民の理解が得られるように、市と共に努力して頂きたい。
- ⑤ 本事業は、建築、土木、火葬炉の整備等が一体となった複雑で大規模な工事となるが、DBO方式の特徴を活かし、品質管理やスケジュール管理を徹底して頂きたい。
- ⑥ 長期にわたる事業となるため、継続性・安定性に十分に配慮した維持管理を行って頂きたい。複層的なモニタリングに関しては、各段階に応じたリスクを勘案し、業務負担を踏まえ現実的に有効な方法を検討して頂きたい。
- ⑦ アンケート調査等のモニタリングに関しては、遺族・会葬者の感情等に配慮し、調査方法等に関して検討を行って頂きたい。また、運営業務における代表企業の役割についても、さらに明確にして頂きたい。

以上