

石垣市庁舎跡地活用事業

審査結果

令和5年8月

石垣市庁舎跡地活用事業候補者選定委員会

「石垣市庁舎跡地活用事業」（以下「本事業」という。）に係る本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の審査結果について、次のとおり報告する。

令和5年8月1日

石垣市庁舎跡地活用事業候補者選定委員会

委員長	翁長 致純
委員	小倉 暢之
	堤 純一郎
	神谷 大介
	運道 徹

石垣市庁舎跡地活用事業 審査結果

目 次

1	審査の体制等	1
	(1) 事業者選定の体制	1
	(2) 事業者の選定方法	1
	(3) 選定委員会	1
	(4) 審査方法	2
2	審査結果.....	3
	(1) 応募登録書類に係る審査	3
	(2) 審査事項に係る評価	3
	(3) 提案価格に係る評価	4
	(4) 総合評価点の算定	5
3	審査結果の総評及び付帯意見	6

1 審査の体制等

(1) 事業者選定の体制

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとし、「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について石垣市（以下「市」という。）が審査した。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、市が確認したうえで、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行った。

「審査事項に係る評価」にあたっては、市が設置した「石垣市庁舎跡地活用事業候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を市に報告した。市は、選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉者を決定する。

(2) 事業者の選定方法

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業で対象とする公共施設及び事業者の自由提案による民間施設の整備・運営について、市の要求するサービス水準との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとした。

(3) 選定委員会

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

（令和5年3月31日以前）

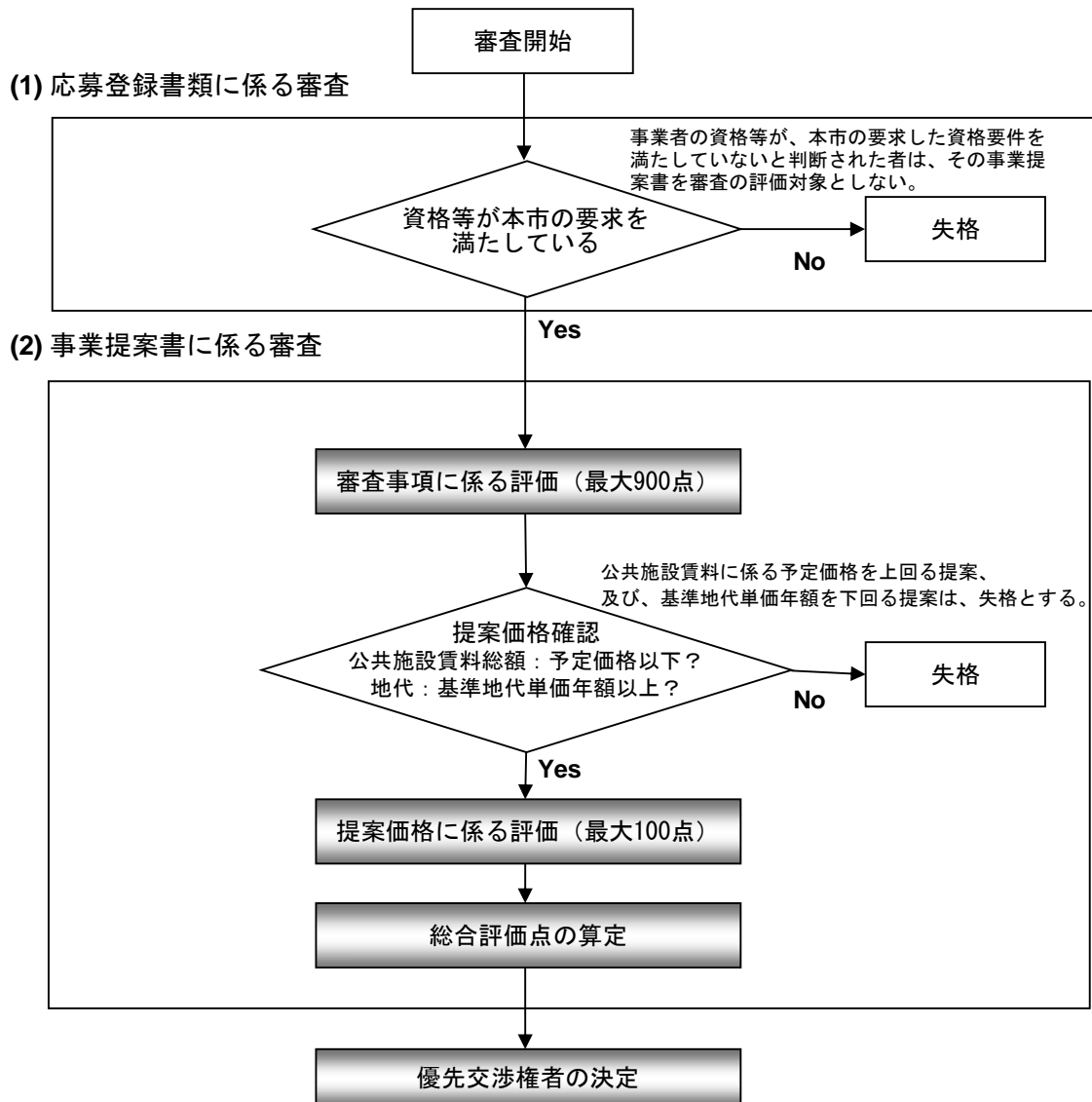
委員長	川満 誠一（石垣市副市長）
委員	小倉 暢之（琉球大学工学部名誉教授）
委員	堤 純一郎（琉球大学工学部名誉教授）
委員	神谷 大介（琉球大学工学部学科 社会基盤デザインコース 准教授）
委員	知念 永一郎（石垣市建設部長）

（令和5年4月1日以降）

委員長	翁長 致純（石垣市総務部長）
委員	小倉 暢之（琉球大学工学部名誉教授）
委員	堤 純一郎（琉球大学工学部名誉教授）
委員	神谷 大介（琉球大学工学部学科 社会基盤デザインコース 准教授）
委員	運道 徹（石垣市建設部長）

(4) 審査方法

審査の手順は、次のとおりである。



(「石垣市庁舎跡地活用事業 事業者選定基準」より抜粋)

2 審査結果

(1) 応募登録書類に係る審査

応募登録書類に係る審査は、1グループからの応募があった。市が、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、応募者が資格要件を満たしていることを確認した。

なお、当該グループの事業提案書に記載するグループ名を「Fグループ」と通知し、選定委員会における審査事項に係る評価は、応募者の企業名を伏せて行った。

グループ名	有限会社ブルーマリン石垣共同体
事業代表企業	有限会社ブルーマリン石垣

(2) 審査事項に係る評価

ア 審査方法

提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、市が確認したうえで、選定委員会が「審査事項に係る評価」を行った。審査事項に係る評価は、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与した。

審査事項	配点	備考
① 事業計画に関する事項	175	配点の割合:最大900点中19.4%
② 施設計画に関する事項	375	〃 41.7%
③ 建設等に関する事項	70	〃 7.8%
④ 維持管理業務に関する事項	80	〃 8.9%
⑤ 事業効果に関する事項	200	〃 22.2%
合計	900	

【加点比率の基準】

	評価水準	加点比率 (評価点=配点×加点比率)
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	各項目の配点×1
B	要求水準については期待を上回っており、アイデアも評価できる。	各項目の配点×3/4
C	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	各項目の配点×1/2
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	各項目の配点×1/4
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	各項目の配点×0

イ 審査事項に係る評価点の結果

前項の審査方法に基づく審査事項に係る評価点の結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	F グループ
事業計画に関する事項	175	126.00
施設計画に関する事項	375	260.75
建設等に関する事項	70	53.00
維持管理業務に関する事項	80	53.25
事業効果に関する事項	200	160.50
合 計	900	653.5

※合計は小数点以下第2位を四捨五入

(3) 提案価格に係る評価

「提案価格に係る評価」(最大 100 点)については、事業提案書に記載された提案価格で行うものとし、次式により価格評価点を算定した。価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第2位を四捨五入し、評価点の上限を100点とした。

なお、公共施設賃料は、賃貸借期間30年間の場合312,400,000円以下(消費税及び地方消費税相当額を除く)、賃貸借期間50年間の場合451,190,000円以下(消費税及び地方消費税相当額を除く)としており、応募者の公共施設賃料がこれを満たしていることを確認した。

また、地代(基準地代単価年額)は1,884円/㎡以上(消費税及び地方消費税相当額を除く)としており、応募者の地代(基準地代単価年額)はこれを満たしていることを確認した。

提案価格＝提案価格 A（地代の総額）－提案価格 B（公共施設賃料総額）

※ 提案価格 A：市に支払う地代に係る提案価格（総額）※借地期間 30 年を想定

【本庁舎敷地及び教育委員会庁舎敷地の地代の合計】

価格点の算定に用いる提案価格 A は、借地期間 30 年を想定した場合の市への支払総額とする。

提案価格 B：市が支払う公共施設賃料総額に係る提案価格※賃貸借期間 30 年を想定

価格点の算定に用いる提案価格 B は、賃貸借期間 30 年を想定した場合の市の支払総額とする。

【価格評価点の算定式】

価格評価点＝100×（当該提案価格／提案価格の最高価格）

項目	F グループ
提案価格 A（地代の総額）	582,382,080 円
提案価格 B（公共施設賃料総額）	270,000,000 円
提案価格	312,382,080 円
提案価格に係る評価点	100.0

※価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入した。

(4) 総合評価点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合評価点とし、以下のとおり算定した。

総合評価点＝「審査事項に係る評価」点＋「提案価格に係る評価」点
 （最大 900 点） （最大 100 点）

区分	配点	F グループ
審査事項に係る評価点	900	653.5
提案価格に係る評価点	100	100.0
総合評価点	1,000	753.5

3 審査結果の総評及び付帯意見

選定委員会における総評及び付帯意見は以下のとおりである。

<総評>

本事業には 1 グループからの提案があった。当該グループは市内事業者を事業代表企業とし、市内・県内事業者及び同種事業の実績を有する県外事業者によるグループであり、市の特徴を十分に理解し、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的な提案であった。

- ・ 事業計画に関する事項では、市民及び来訪者、双方のニーズを満たし、多くの集客や芸能・文化の継承を促すとともに、地域の賑わい創出に寄与する計画が高く評価された。
- ・ 施設計画に関する事項では、雨天時にも利用可能なエンターテインメント施設の提案、八重山地域の伝統芸能発信の場の提案、公共交通結節機能の提案等が高く評価された。
- ・ 建設等に関する事項では、近隣環境に充分配慮した工事の実施、安全への配慮の提案が特に高く評価された。
- ・ 維持管理業務に関する事項では、確実な維持管理が可能な実施体制及び基本的な考え方の提案が高く評価された。
- ・ 事業効果に関する事項では、美崎町の賑わい創出効果が期待できる質の高い機能の提案、美崎町周辺との連携の提案、地元への経済効果が見込める計画の提案が特に高く評価された。

<付帯意見>

- ・ 市との協議や情報共有を十分に行い、要求水準及び提案内容を確実に実行していただきたい。
- ・ 長期に渡る事業であることから、確実な事業遂行に留意していただきたい。
- ・ 離島であることを踏まえ、建設業務における機材・資材・人材の確保、維持管理・運営業務における人材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。
- ・ 事業スケジュールに影響を生じさせることがないように、各種申請・届出を遅滞なく行っていたいただきたい。
- ・ 水族館の導入にあたっては、施設の魅力を保ちつつ運営できるよう人材確保や維持管理の観点を含め、確実な事業計画を検討していただきたい。また、地域の自然環境の保全に配慮し、地元の子どもたちへの環境教育・学習機会の提供等に協力していただきたい。
- ・ 多目的ホールについては、市内の伝統芸能団体等と協議を行い、公演を行う方等の意見を反映した施設となるよう検討していただきたい。
- ・ 事業予定地は、人が集まり、交通結節点の場所となることから、バスの定時運行等、地元バス事業者との連携に配慮していただきたい。
- ・ 事業予定地において、既存木が形成する景観は視覚的快適性のみならず、敷地の自然環境保全に大きく寄与していることから、大木を含む既存木について積極的に活用していただきたい。
- ・ 太陽光パネルの設置について、周辺の建物に光害等の影響が生じることがないように、充分配慮していただきたい。
- ・ 様々な機能の導入により、多くの人が集まる施設であることから、津波到達時間を踏まえて避難経路及び避難場所を検討していただきたい。また、避難誘導についても充分配慮していただきたい。
- ・ 美崎町横 2 号線について、第一～第三駐車場の車両出入口が設置されることから、出入

りにおける安全対策に十分配慮していただきたい。

- ・ 周辺の事業者及び住民との協議・連携を密に行い、美崎町全体へよい波及効果を与える事業となるよう検討していただきたい。
- ・ 人材確保が懸念されることから、雇用に頼らない労働生産性向上の取り組みを検討していただきたい。
- ・ AI カメラ以外にも幅広い視点で DX 化を行い、業務の効率化・経費削減に積極的に取り組んでいただきたい。
- ・ 常に施設を清潔に保つとともに、施設の不具合・汚れが発生した際には迅速な対応を行っていただきたい。