

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

審 査 講 評

令和4年1月28日

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者

選定審査委員会

はじめに

「(仮称)読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)は、(仮称)読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者を選定するため、読谷村(以下「村」という。)により令和3年1月27日に設置された。

審査委員会においては、令和3年2月17日に第1回審査委員会から約1年間にわたり、募集要項、審査基準書等に基づき審査を行い、令和3年12月22日に最優秀提案者を選定し、その結果を村へ報告した。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。)第11条1項の規定に基づき、審査結果及び審査講評を公表する。

令和4年1月28日

(仮称)読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会

委員長	仲宗根 盛和
副委員長	山内 嘉親
委員	安田 慶知
委員	古堅 守
委員	玉城 秀友
委員	伊庭 良知
委員	伊志嶺 朝彦



# 目次

1 事業の目的及び内容.....	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 事業の目的.....	1
(3) 事業実施場所.....	1
1) 事業用地.....	1
2) 敷地面積.....	1
(4) 事業の概要.....	2
1) 事業方式.....	2
2) 事業者の業務範囲.....	2
3) 事業期間.....	4
4) 事業スケジュール（予定）.....	4
2 審査の方法.....	5
(1) 審査方法の概要.....	5
(2) 審査体制.....	5
(3) 審査の手順.....	6
(4) 審査の内容.....	7
3 総合審査.....	8
(1) 総合審査の方法.....	8
(2) 提案審査の配点方針.....	8
(3) 提案審査の項目別配点.....	8
(4) 評価項目及び配点.....	9
1) 事業の全体方針に関する事項（10点）.....	9
2) 設計・建設に関する事項（25点）.....	10
3) 維持管理に関する事項（10点）.....	11
4) 図書館運営に関する事項（25点）.....	11
5) 民間収益施設に関する事項（10点）.....	12
6) 地域経済・活性化への配慮・貢献（5点）.....	12
(5) 提案価格以外の項目の得点化方法.....	13
(6) 提案価格の得点化方法.....	13
1) 提案価格評価の考え方.....	13
2) PFI 事業に関する価格点の算定方法.....	13
3) 地代収入総額に関する価格点の算定方法.....	14
4 審査委員会の開催.....	15
5 審査結果.....	16

(1) プロポーザル参加資格確認審査 .....	16
1) 参加表明書等の受付 .....	16
2) 参加資格要件の確認 .....	16
3) プロポーザル参加資格確認通知書の発送 .....	16
(2) 提案審査 .....	16
1) 提案書類の受付 .....	16
2) 提案価格の確認 .....	16
3) 提案書類の確認 .....	16
4) 加点審査 .....	17
(3) 総合評価値の算出並びに最優秀提案者及び次点提案者の選定 .....	17
6 総評 .....	18
添付資料 個別評価一覧 .....	20
(1) 施設概要 .....	22
1) 公共施設 .....	22
2) 民間収益施設 .....	22
(2) イメージ図 .....	23

## 1 事業の目的及び内容

### (1) 事業名称

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

### (2) 事業の目的

本事業は、村の知の拠点、文化・情報発信の拠点としての機能が発揮できる施設として、図書館、村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター等を複合した（仮称）読谷村総合情報センター、広場・水辺空間及び駐車場（以下「本施設」という。）の整備と本施設内や同敷地内の余剰地を活用し、民間収益施設の設置を行うことによる賑わいの創出を目的としている。また、図書館運営を民間に委託することにより、従来の図書館運営にない民間の創意工夫を凝らしたサービスの提供を実現する。

本事業を実施することにより、村中心部である村民センター地区の活性化、村民のみならず、村外からも利用者が訪れる魅力的なランドマークの創出を図る。

また、本事業は、PFI法に基づき、実施することにより、民間の資金、技術的能力の活用、効率的かつ効果的に施設整備を行い、その後の維持管理・運営を行うことを目的としている。事業実施にあたり、公募対象地に設置する民間収益施設からの収益還元、定期借地料、家賃、固定資産税、地方法人税、地方消費税等により、本事業に係る村の財政負担が低減されることを期待する。

### (3) 事業実施場所

#### 1) 事業用地

沖縄県中頭郡読谷村字座喜味 2901 番 1 の一部

#### 2) 敷地面積

約 30,680 m<sup>2</sup> (約 9,300 坪)

(※面積は、図上による計測値であり、現地測量は行っておりません。)

#### (4) 事業の概要

##### 1) 事業方式

事業方式は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が対象地に本施設を整備した後、本施設を村に引き渡し、本施設の維持管理・運営業務を遂行する方式（BTO : Build Transfer Operate）により実施する。

あわせて余剰地において、下記に示す民間収益施設を提案・実施する。

##### ・ 民間収益施設

PFI 事業の一環として、PFI 事業者は、余剰地において民間収益施設を提案・実施しなければならない。なお、本施設内における民間収益施設の設置は、PFI 事業者の自由提案とする。

村が民間収益施設用地に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、PFI 事業者に対して貸し付けた上で、PFI 事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式（定期借地方式）により実施する。

##### 2) 事業者の業務範囲

本事業における事業者の業務範囲は、次のとおりとする。なお、具体的な業務範囲については、業務要求水準書にて提示する。

##### ア. 設計業務

- ① 事前調査業務
- ② 本施設等の設計業務
- ③ 本施設等整備に伴う各種申請等の業務
- ④ 電波障害調査
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

##### イ. 建設・工事監理業務

- ① 本施設等の建設業務
- ② 本施設等の工事監理業務
- ③ 近隣対応・対策業務
- ④ 所有権設定に係る業務
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

##### ウ. 什器・備品等調達業務・設置業務

- ① 本施設に必要な新規什器・備品等調達及び設置業務

- ② 既存什器・備品等移設業務
- ③ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

#### 工. 開館準備業務

- ① 本施設等の開館準備業務
- ② 図書等資料の選定・購入、移設、装備業務
- ③ 予約・検索システムの構築業務
- ④ ホームページ開設業務
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

#### オ. 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 什器・備品等保守管理業務
- ④ 外構・植栽等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生管理・清掃業務
- ⑥ 保安警備業務
- ⑦ 修繕業務
- ⑧ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

#### カ. 図書館運営業務

- ① 図書館運営業務
- ② その他、業務を実施する上で必要な関連業務

※村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター機能の運営は村が直営で実施する。

#### キ. 民間収益施設設置・維持管理・運営業務

- ① 民間収益施設設置・維持管理・運営業務



### 3) 事業期間

#### ア. 本施設（維持管理・運営）

本施設に係る事業期間は、本施設の竣工後、令和7年4月（予定）より令和27年3月（予定）の20年間とする。

#### イ. 民間収益事業

民間収益事業の事業期間は、事業用定期借地契約の締結日から令和27年3月（20年間）又は令和37年3月（30年程度）までのPFI事業者が提案する期間とする。

なお、本施設内に併設する民間収益施設の事業期間は、令和27年3月（予定）の20年間とする。

### 4) 事業スケジュール（予定）

本事業におけるスケジュールは次のとおり予定している。

表1 「事業スケジュール（予定）」

時 期	内 容
令和4年3月	事業契約の締結
令和4年4月～令和7年2月	設計・建設期間
令和7年3月	本施設竣工・所有権移転
令和7年3月～令和7年9月	開館準備
令和7年10月	開館
令和7年4月～令和27年3月	本施設維持管理業務
令和7年4月～令和27年3月	図書館運営業務

## 2 審査の方法

### (1) 審査方法の概要

審査は、公募型プロポーザル方式を採用し、資格要件、提案価格のほか、設計建設、工事監理、什器・備品の調達及び設置、維持管理・運営、事業計画、民間収益事業等に関する提案を総合的に評価した。

最優秀提案者及び次点提案者を選定するための審査は、応募者が満たすべき資格要件に関する「プロポーザル参加資格確認審査」と応募者の提案内容等に関する「提案審査」の二段階に分けて実施した。「提案審査」は、「必須項目審査」において応募の提案内容が募集要項及び業務要求水準書をすべて満たしているかについて審査を行い、適格の場合は、提案内容について「加点項目審査」を行った。「加点項目審査」は、提案価格及び提案価格以外の提案内容について、総合的に審査を行った。

### (2) 審査体制

最優秀提案者及び次点提案者の選定にあたっての審査は、審査委員会において、審査基準書に基づいて行った。

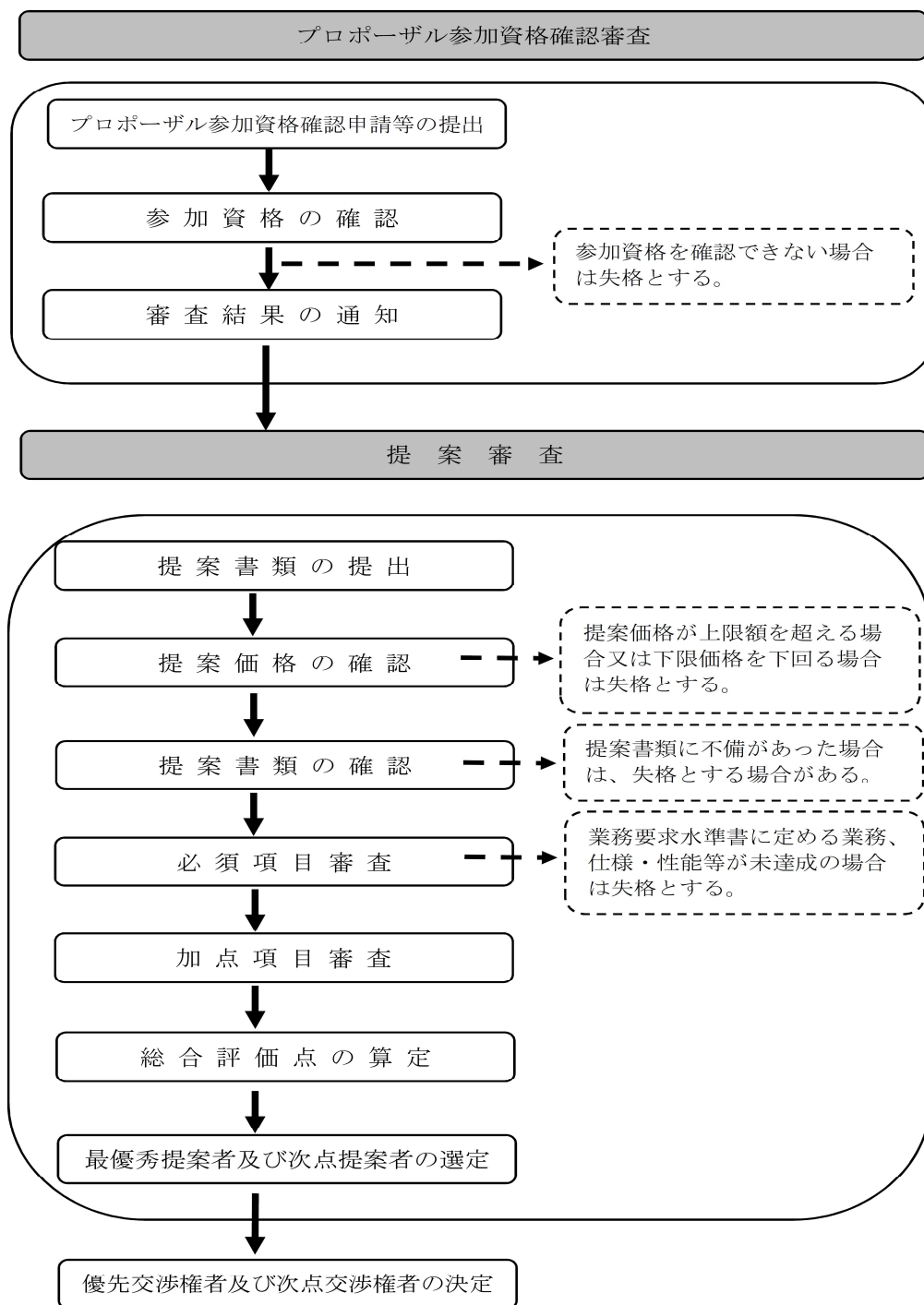
審査委員会の委員構成は次のとおりである。

表2 「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会」

役割	氏名	所属
委員長	仲宗根 盛和	読谷村 副村長
副委員長	山内 嘉親	読谷村 ゆたさむら推進部長
委員	安田 慶知	読谷村 教育次長
委員	古堅 守	読谷村 総務部長
委員	玉城 秀友	読谷村 建設整備部長
委員	伊庭 良知	一般社団法人 国土政策研究会 理事
委員	伊志嶺 朝彦	沖縄振興開発金融公庫 調査部 地域連携情報室 室長

### (3) 審査の手順

審査委員会において、審査基準書に従い、プロポーザル参加資格確認審査を行った後、提案審査を行い、総合評価により最優秀提案者及び次点提案者を選定した。具体的な審査の手順は、次のとおりである。



#### (4) 審査の内容

##### ア. プロポーザル参加資格審査

第一次審査として、応募者の資格要件確認書から、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認できない場合は、失格とすることとした。

#### イ. 提案審査

##### (7) 価格の確認

応募者が提出した価格提案書（１）に記載された提案価格が PFI 事業の上限価格を超えていないこと及び価格提案書（２）に記載された提案単価が、民間収益事業の借地基準単価の下限を下回っていないことを確認し、それぞれの提案価格が上限を超える場合又は下限を下回る場合は失格とすることとした。

##### (イ) 提案書類の確認

村は応募者に求めた提案書類が全て揃っていること及び指定した様式に必要な事項が記載されていることを確認し、書類に不備がある場合は、失格とする場合があることとした。

##### (ウ) 必須項目審査

応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、募集要項及び業務要求水準書に定めている各項目の要件又は水準を満たしていることを確認し、これらの要件又は水準のすべてが満たされていない場合は、失格とすることとした。

##### (エ) 加点項目審査

審査委員会は、提案書類に記載された提案価格及び提案価格以外の提案内容について、加点項目審査として総合的に審査を行うこととした。

提案書類に記載された提案価格以外の提案内容については、「提案価格以外の審査項目の得点化方法」に従って得点化し、また提案価格については、「提案価格の得点化方法」に従って得点化することとした。審査委員会は、提案価格以外の審査項目の得点と提案価格の得点の合計が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として、次点提案者とともに選定することとした。

#### ウ. 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

村は、審査委員会の審査の結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した。

### 3 総合審査

#### (1) 総合審査の方法

総合審査では、提案価格と提案価格以外の提案内容の2つの面から評価を行った。

提案価格以外の提案内容の評価点を85点満点、提案価格に関する評価点を15点満点の合計100点満点で評価した。

総合評価値の合計が最も高い同点の提案が2以上ある場合は、提案価格以外の審査項目の得点が高い者を最優秀提案者とする事とした。

#### (2) 提案審査の配点方針

提案審査の審査項目は、村が本事業に対して民間の創意工夫を期待する事項であり、配点はその重みを示すものである。

#### (3) 提案審査の項目別配点

提案審査の配点方針を踏まえ、次のとおりの配点とし、総合評価点を100点満点とした。下表の配点欄は、100点満点中の大項目別の配点を示すものである。

表3 「提案審査の項目別配点」

審査項目	配点
<b>(1) 提案価格以外に関する審査項目</b>	<b>85点</b>
① 事業の全体方針に関する事項	10点
② 設計・建設に関する事項	25点
③ 維持管理に関する事項	10点
④ 図書館運営に関する事項	25点
⑤ 民間収益事業に関する事項	10点
⑥ 地域経済・活性化への配慮・貢献	5点
<b>(2) 提案価格に関する審査項目</b>	<b>15点</b>
合計	100点

#### (4) 評価項目及び配点

下記の配点欄は、大項目別の中項目に関する配点と審査の視点を示すものである。

##### 1) 事業の全体方針に関する事項（10点）

項目		配点	審査の視点
1	事業 コンセプト	4点	①本事業の目的を十分に理解し賑わいの創出・活性化に繋がる事業全体の提案となっているか。 ②本施設の求められる役割を踏まえ、具体的かつ優れた提案となっているか。 ③事業地周辺の環境条件や景観、歴史的背景等を的確に捉え今後のまちづくりを踏まえた提案となっているか。
2	事業実施体制	3点	①各業務（設計、建設、工事監理、維持管理、図書館運営、民間収益施設事業）において、豊富な実績や能力を有する企業や人材による具体的かつ優れた事業実施体制が構築されているか。 ②不測の事態が生じた場合でも、事業実施に影響を与えないような体制の工夫、具体的提案がなされているか。
3	事業リスク 及び 事業収支計画	3点	①想定される事業リスクを明確に整理し、対応策が考慮されているか。 ②各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか。 ③資金の調達条件が明確であり、妥当な計画が提案されているか。 ④長期収支計画は妥当な提案がなされているか。
小計		10点	

## 2) 設計・建設に関する事項 (25 点)

項目	配点	審査の視点
1 事業対象地全体の整備計画	5 点	①本事業のコンセプトを踏まえた整備方針が明確に示されているか。 ②公共施設と民間施設の一体的整備による効果的な機能連携、相乗効果の創出について具体的かつ優れた方針がなされているか。 ③周辺環境（施設、道路、景観等）に配慮した計画となっているか。 ④省エネや省資源、将来にわたり維持管理しやすい施設とするなど、LCC 縮減への配慮がなされた提案となっているか。
2 図書館全体計画	4 点	①読谷村立図書館の理念の実現に配慮した施設計画が提案されているか。 ②すべての村民の利用に配慮した利用しやすく快適な施設計画、施設空間が提案されているか。 ③図書館運営者の執務環境・効率等に適切に配慮した計画となっているか。 ④その他、優れた提案が含まれているか。
3 図書館の諸室計画	4 点	①図書館機能を構成する各空間・諸室の構成・配置は、相互の機能的な関係を適切に踏まえ、全体の効果的な機能連携に配慮したものとなっているか。 ②各空間・諸室について、それぞれの利用目的や利用形態に応じた適切な施設計画の提案がなされているか。 ③利用者が使いやすく、落ち着きのある意匠性の高いデザインの提案がなされているか。 ④その他、優れた提案が含まれているか。
4 図書館の什器備品の計画	3 点	①利用者が使いやすく、適切に什器備品の配置計画がなされているか。 ②その他、優れた提案が含まれているか。
5 村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター機能	6 点	①各空間・諸室について、それぞれの利用目的や利用形態に応じた適切な施設計画がなされているか。 ②その他、優れた提案がなされているか。
6 広場・水辺空間、駐車場機能	3 点	①村民や来訪者の憩いの空間、交流する空間として、また多様なイベントに対応できる空間として提案がなされているか。 ②図書館機能と連携した一体的な配置、適正規模、快適な空間が提案されているか。 ③図書館利用者と民間収益施設利用者双方が利用しやすい機能の提案がなされているか。 ④その他、優れた提案が含まれているか。
小計	25 点	

### 3) 維持管理に関する事項（10点）

項目		配点	審査の視点
1	維持管理 業務計画	6点	①省エネや省資源、将来にわたり維持管理しやすい施設とするなど、LCC 縮減への配慮がなされた提案となっているか。 ②サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリング方策及び計画の提案となっているか。 ③施設内の環境・衛生を維持するために有効な清掃業務の提案となっているか。 ④防犯・防災に配慮した警備業務の提案となっているか。 ⑤緊急時の対応についての提案がなされているか。 ⑥その他、優れた提案が含まれているか。
2	保守管理 業務計画	2点	①建築物、建築設備等の性能及び状況を適切に維持・向上するための計画が提案されているか。
3	修繕業務計画	2点	①建築物、建築設備等の性能及び状態を適切に維持するための必要な修繕業務の提案がなされているか。
小計		10点	

### 4) 図書館運営に関する事項（25点）

項目		配点	審査の視点
1	賑わいの創出・利用者増に関する計画	12点	①賑わいの創出や利用者増につながる具体的な運営計画がなされているか。 ②民間のアイデア、ノウハウを生かした独自のサービス計画がなされているか。 ③広場・水辺空間、民間収益施設と連携した運営計画がなされているか。 ④その他、優れた提案が含まれているか。
2	図書館管理・運営に関する計画	7点	①安定した運営が可能な人員体制、経理となっているか。 ②収蔵資料等の適切な管理計画がなされているか。 ③その他、優れた提案が含まれているか。
3	運営経費に関する計画	6点	①運営に係る経費が適切であり、具体的な計画がなされているか。 ②安定的な財政運営計画がなされているか。
小計		25点	



#### 5) 民間収益施設に関する事項（10点）

項目		配点	審査の視点
1	施設計画	4点	①周辺の施設、環境に配慮した意匠、規模、施設配置となっているか。 ②サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリング方策及び計画の提案となっているか。 ③その他、優れた提案が含まれているか。
2	提案施設	6点	①情報センター、広場・水辺空間と親和性の高い提案施設の提案となっているか。 ②情報センター、広場・水辺空間機能と連携した具体的な取り組み内容の提案がなされているか。 ③テナント誘致等の面において、立地条件、市場動向を踏まえた実現可能性・継続性の高い提案となっているか。 ④長期における安定した経営計画の提案がなされているか。
小計		10点	

#### 6) 地域経済・活性化への配慮・貢献（5点）

項目		配点	審査の視点
1	地域経済・活性化への配慮・貢献	5点	①本事業における各業務等において、村内企業を活用するなどの地域経済への配慮がなされているか。 ②本事業における本村の文化・伝統芸能等を活用するなどの地域活性化への配慮がなされているか。 ③その他、優れた提案が含まれているか。
小計		5点	

#### (5) 提案価格以外の項目の得点化方法

提案価格以外の項目の審査では、各審査項目について、次に示す採点基準により提案審査会が得点化することとした。

表4 「価格以外の項目の得点化基準」

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容が優れている	配点×0.75
C	提案内容がやや優れている	配点×0.50
D	提案内容が要求水準を満たしている程度である	配点×0.25
E	提案内容に優れている点はない	配点×0.00

#### (6) 提案価格の得点化方法

##### 1) 提案価格評価の考え方

提案価格は、次に示す算定式により、PFI 事業に関する価格点と村の地代収入に関する価格点をそれぞれ算定し、その合計点を提案価格に関する事項の得点とした。

提案価格に関する事項の得点（15点） ＝PFI 事業に関する価格点（10点）＋地代収入総額に関する価格点（5点）
---

##### 2) PFI 事業に関する価格点の算定方法

PFI 事業に関する価格点＝ $\frac{\text{PFI 事業に関する最低提案価格}}{\text{PFI 事業に関する当該提案価格}} \times \text{PFI 事業の提案価格に関する配点}$ (10点)
--

(例) A グループ：提案価格 25 億円（応募者の中の最低価格）

得点 10 点

B グループ：提案価格 35 億円（B グループ提案価格）

得点 25 億円／35 億円×10 点＝7.14 点

### 3) 地代収入総額に関する価格点の算定方法

$$\frac{\text{地代収入に関する当該提案価格}}{\text{地代収入に関する最高提案価格}} \times \text{地代収入総額に関する提案価格に関する配点 (5点)}$$

- (例) A グループ：提案価格 2,000 万円 (応募者の中の最高提案価格)  
得点 5 点
- B グループ：提案価格 1,700 万円 (B グループ提案価格)  
得点  $1,700 \text{ 万円} / 2,000 \text{ 万円} \times 5 \text{ 点} = 4.25 \text{ 点}$

#### 4 審査委員会の開催

審査の経緯及び審査委員会の開催は、次のとおりである。

表5 「審査の経緯」

日程	委員会	主な審議内容
令和3年2月17日(水)	第1回事業者選定 審査委員会	1. 事業概要説明 2. 審査基準書の説明 3. 審査基準書の協議
令和3年7月16日(金)	第2回事業者選定 審査委員会	1. 資格審査結果の報告 2. 審査委員会スケジュールの説明
令和3年10月6日(水)	第3回事業者選定 審査委員会	1. 審査委員会スケジュール(変更)の 説明 2. 審査基準書の再確認
令和3年11月10日(水)	第4回事業者選定 審査委員会	1. 審査委員会スケジュールの変更につ いて 2. 応募グループの提案書の提出につ いて 3. 事前質問について 4. 提案書の審査の進め方について 5. 個別評価の方法について 6. プレゼンテーションの流れについて
令和3年12月3日(金)	第5回事業者選定 審査委員会	1. 仮評価結果の報告と論点整理につ いて
令和3年12月20日(月)	第6回事業者選定 審査委員会	1. 仮評価結果(2回目)の報告と論点 整理について
令和3年12月21日(火)	第7回事業者選定 審査委員会	1. プレゼンテーション及び質疑応答
令和3年12月22日(水)	第8回事業者選定 審査委員会	1. 総合評価点の結果報告と意見交換 2. 優先交渉権者決定の公表について 3. 審査講評の構成について

## 5 審査結果

### (1) プロポーザル参加資格確認審査

#### 1) 参加表明書等の受付

令和3年4月30日付けで募集要項等を公表した本事業については、令和3年7月9日までに4グループから参加表明書、プロポーザル参加資格確認申請書等が提出された。村は、応募者に求めたプロポーザル参加資格確認時の提出書類がすべて揃っていることを確認したうえで受け付けた。

#### 2) 参加資格要件の確認

村は、4グループが提出したプロポーザル参加資格確認時の提出書類をもとに、募集要項に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。その結果、いずれの応募者もプロポーザル参加資格を有していることが確認された。プロポーザル参加資格確認審査の結果について、村から報告を受けた。

#### 3) プロポーザル参加資格確認通知書の発送

村は、令和3年7月20日にプロポーザル参加資格確認審査の結果を、プロポーザル参加資格確認通知書により、4グループそれぞれの代表企業宛てに通知した。

その後、令和3年10月18日に1グループから辞退届の提出があり、村が承認した。

### (2) 提案審査

#### 1) 提案書類の受付

令和3年11月1日から令和3年11月2日までの間に、参加資格要件を確認した応募者のうち3グループから村に提案書類が提出された。

#### 2) 提案価格の確認

村は、提案書類の提出のあった3グループそれぞれの価格提案書(1)及び(2)に記載されたそれぞれの提案価格が、すべて上限価格の範囲内又は下限価格を上回る価格であることを確認した。

#### 3) 提案書類の確認

村は、各応募者の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、提案書類の各様式に記載された内容だけでは不明確な箇所等については、応募者に質問書を送付し、文書により回答を得た。その結果、村は、各応募者の提案内

容がすべての業務要求水準を満たしていることを確認できたため、3グループとも適格とした。

#### 4) 加点審査

審査委員会は、提案書の確認により適格とされた3グループの提案について、審査基準書に定める審査項目及び得点化方法に基づいて加点審査を行った。審査委員会では、審査の進め方や提案内容に関する意見交換を行ったうえで、応募者に対するプレゼンテーション及び質疑応答を実施し、提案内容や趣旨を確認した。

そしてこれらを踏まえて、さらに議論を行い、各応募者の提案内容について、それぞれの委員が5段階評価により加点を行い、審査委員会として提案内容の評価を行った。また、提案価格の評価点を所定の算定式に基づいて算出し、提案価格の評価を行った。

### (3) 総合評価値の算出並びに最優秀提案者及び次点提案者の選定

審査委員会は、各応募者の提案内容の評価点の採点后、提案価格の評価点を合計し、総合評価値の算出を行った。その結果、総合評価値が最も高いグループAを最優秀提案者とし、次いで総合評価値が高いグループIを次点提案者として選定した。

表6 「各グループの得点」

項目	配点	各グループの得点		
		グループ I	グループ A	グループ K
提案価格以外の項目の得点	85 点	40.12 点	41.24 点	34.20 点
提案価格の得点	15 点	10.45 点	15.00 点	12.29 点
総合評価点	100 点	50.57 点	56.24 点	46.49 点
順位		2 位	1 位	3 位
		次点提案者	最優秀提案者	

## 6 総評

村では PFI 手法の導入により、民間資金、技術的能力の活用を図り、効率的かつ効果的な事業実施を目指すとともに、従来の図書館運営にない民間の創意工夫を凝らしたサービス提供や、民間収益施設からの収益還元、定期借地料、固定資産税等による村の財政負担軽減に寄与する提案を事業者に対して期待していた。

本事業には3グループからの提案があり、各グループの提案は、民間事業者の創意工夫がなされた、村の提示した要求水準の内容に応えるものであった。

今回、最優秀提案者として選定した「グループ A」の総評を述べる。

- 事業の全体方針については、文化村読谷村における鳳「飛鳳花蔓黄金環（読谷村の村づくりの骨格的理念）」に基づき、総合情報センターと民間収益施設の連携・協同により「知り、学び、体験する空間」を創出し、村の子や孫たちの未来を築く責任を担って行くと共に、ソーシャルグッドな価値や文化の創造で、①出会い②つながり③賑わいを生む④創造拠点を形成する提案が高く評価できた。
- 設計・建設については、文教・スポーツゾーンとの連携や結節点の役割、機能の拡充、知の拠点、交流・コミュニティ拠点、親水空間を通じた賑わい、ランドマークの創出による村民センター地区活性化を支援、周辺施設連携を考慮した動線計画と見え方、空間デザインなどが高く評価できた。一方で、民間収益施設に広く敷地を活用しているため、本事業のメインである総合情報センターとの適切な連携が図られる施設計画や運営が行われるよう、村との十分な協議・調整も必要である。
- 維持管理に関する事項については、開業準備期間に日常点検マニュアルを整備し、研修会にて点検のポイント等を指導、不具合対応マニュアルを整備、「予防保全」の考えに基づき、異なる目線の複層的な点検、設計企業及び建設企業の複層的なチェック体制等が評価されたが、具体的な維持管理・修繕計画についてはより綿密な計画を組み立て、事業期間中問題無く維持管理が行われるよう、維持管理項目の整理が求められる。
- 図書館運営に関する事項については、①開館日数・開館時間の拡大（10:00-22:00 開館、原則年中無休（慰霊の日を除く））、②利用カード登録者を全国へ拡大、③生活のテーマに沿った独自分類の導入、④図書館をより便利にする DX 化、⑤現行の団体貸出サービスを継続した上で、学校への配本実施。ホテルやコワーキングスペース等の拠点での配本も検討、⑥村の知りたい・課題解決に寄り添うレファレンス業務：村の歴史文化については村史編集室と連携し、知識レベルの向上に向けた定期的な取り組みを全職員に実施、⑦誰もが情報にアクセスできる環境整備：電子書籍の整備。電話や WEB で予約をいただいた来館が困難な方向けに、自宅まで資料を届けるサービスを実施等、これまでの図書館運営を超えた新たな試みが多く提案され、評価された。
- 民間収益施設に関する事項については、村内全体が商圈（4～5 万人）となるホームセンターを設置し、総合情報センターと民間収益施設が、テーマに沿った連携イベント・

フェアの開催等が評価された。

- 地域経済・活性化への配慮・貢献については、地域企業の参加として、村内、県内7社が構成員・構成企業に含まれている他、村内32社、3団体の協力に加えて、民間収益施設による利益還元を仕組み化するとともに、ネーミングライツを導入して新たな財源を創出、これらを原資として、当事業の効果をさらに増大させるために地域活性化事業を行う点が評価された。

なお、3グループの提案価格以外の項目の評価項目ごとの講評については、個別評価一覧として、添付資料にまとめた。

選定されたグループ A においては、そのノウハウを最大限に生かして提案事項を確実に実現するとともに、村が実施する業務水準の維持・向上のための継続的なモニタリングを通じ、村との良好なパートナーシップを構築し、長期にわたって、賑わいを創出する知の拠点、文化・情報発信の拠点としてのサービス提供を確実に実現していただきたい。

また、本事業をよりよいものとするため、選定された事業者には、以下の項目について十分に配慮して整備・運営いただけるよう要望する。

- 施設の配置計画について、(仮称)総合情報センターと民間収益施設の間に緑地や広場の拡大などの工夫を凝らし、来訪者の憩いの空間、交流空間の更なる創出を検討していただきたい。
- 事業対象地全体が一体感のある拠点として整備・運営されるよう、十分なマネジメントを行っていただきたい。
- 維持管理業務における修繕計画について、日常のメンテナンスによる耐用年数の延長も踏まえた、施設の機能及び性能が十分に維持される計画としていただきたい。
- 民間収益施設について、図書館との融合を考慮し、本・情報というコンセプトを取り入れた具体的な連携を踏まえた運営を検討していただきたい。
- 多くの人を訪れる拠点地として運営するにあたり、人が集まることによる課題に対し、十分な対策を行っていただきたい。
- 現図書館の職員の積極的な雇用がなされるよう待遇面も含め、検討していただきたい。



添付資料 個別評価一覧

審査項目	評価内容		
	グループ I	グループ A	グループ K
I 事業の全体方針に関する事項	<p>知の拠点として、図書館と周辺空間の調和がとれたコンセプトや、周辺の環境条件をとらえた、緑環境を引き込んだ景観の提案が高く評価できた。</p>	<p>ソーシャルグッドな価値や文化の創造で、①出会い②つながり③賑わいを生む④創造拠点を形成する提案が評価された。</p>	<p>持続可能な「まちづくり」への貢献として、景観や歴史的背景等を踏まえた考え方が評価できた。</p>
II 設計建設に関する事項	<p>民間施設の分散配置や、図書館から連続した水辺空間など、図書館・民間収益施設・広場空間の機能が融合する一体的な配置計画が高く評価できた。</p>	<p>知の拠点、交流・コミュニティ拠点を通じた賑わい創出、ランドマークの創出による村民センター地区活性化を支援、周辺施設連携を考慮した動線計画と見え方、空間デザインなどが高く評価できた。</p>	<p>従業員駐車場の確保等、駐車場の配置計画のほか、公共施設と村役場、図書館と広場など、施設間の連携や、周辺環境に配慮した整備計画が評価された。</p>
III 維持管理に関する事項	<p>大規模修繕時の負担軽減に向けた、建築物及び設備に関する、具体的な修繕計画の提案が評価できた。</p>	<p>開業準備期間に日常点検マニュアルを整備し、異なる目線の複層的な点検、設計企業及び建設企業の複層的なチェック体制等が評価された。</p>	<p>太陽光発電設備の導入など、環境負荷低減に向けた具体的な提案が評価できた。</p>
IV 図書館運営に関する事項	<p>豊富な実績や電子図書館の継続など、安定的な図書館サービスの提供実現に対する提案が評価された。</p>	<p>開館日数・開館時間の拡大、利用カード登録者を全国へ拡大、図書館をより便利にする DX 化、誰もが情報にアクセスできる環境整備等、これまでの図書館運営を超えた新たな試みが多く提案され、高く評価できた。</p>	<p>電子書籍による学校との連携した閲覧環境の構築や、図書館専門メーカーの IC 機器や読書通帳の導入など、図書館サービス充実に向けた提案が評価された。</p>
V 民間収益施設に関する事項	<p>図書館と関連性の高い、子ども施設や物販を設置し、図書館利用者と民間収益施設利用者との繋がりを創出する広場のイベントを実施するなど、図書館を意識した展開が評価できた。</p>	<p>村内全体が商圈となるホームセンターを設置し、総合情報センターと民間収益施設が、テーマに沿った連携イベント・フェアの開催等が評価された。</p>	<p>テナント撤退リスクへの対応や後継テナントが入居しやすい施設計画など安定経営とリスク対応の提案が評価された。</p>

<p>VI 地域経済 慮貢献 活性化 の配</p>	<p>現勤務スタッフの優先 雇用が評価された。</p>	<p>村内、県内 7 社が構成 員・構成企業に含まれて いる他、村内 32 社、3 団体の協力に加えて、民 間収益施設による利益還 元を仕組み化し、当事業 の効果をさらに増大させ るために地域活性化事業 を行う点が高く評価でき た。</p>	<p>村内企業との連携や県 産財の活用など地域の 活性化や、読谷村の歴 史・文化を中心に体験 できるイベント等の実 施が評価できた。</p>
---	---------------------------------	--	--

(参考資料)

## 最優秀提案者の提案概要

### (1) 施設概要

#### 1) 公共施設

構造	鉄骨造 地上平屋建て ラーメン構造
敷地面積	(仮称) 読谷村総合情報センター : 16,307 m <sup>2</sup>
建築面積	(仮称) 読谷村総合情報センター : 3,503.24 m <sup>2</sup>
延床面積	3,791.74 m <sup>2</sup> (室内 : 3,503.24 m <sup>2</sup> 、屋外 : 288.50 m <sup>2</sup> )
諸室面積	村 立 図 書 館 : 2,195.31 m <sup>2</sup> 村 史 編 集 室 : 246.32 m <sup>2</sup> 青少年センター : 100.65 m <sup>2</sup> 行政文書保管庫 : 738.56 m <sup>2</sup> 共 用 部 分 : 133.64 m <sup>2</sup>
駐車場台数	(仮称) 読谷村総合情報センター : 273 台
施設内容	(仮称) 読谷村総合情報センター (村立図書館、村史編集室、青少年センター、行政文書保管庫)、広場・水辺空間

#### 2) 民間収益施設

施設内容	カフェ、POP-UP ショップ (読谷村の「いいモノ」「活動を紹介するモノ」を展開する物販店舗)、ローカルマーケット、ホームセンター
敷地面積	14,378 m <sup>2</sup>
建築面積	7,875.11 m <sup>2</sup>
延床面積	■ 民間収益施設 7,738.57 m <sup>2</sup> (ホームセンター : 7,699.21 m <sup>2</sup> 、ローカルマーケット : 39.36 m <sup>2</sup> ) ■ (仮称) 読谷村総合情報センター内 88.76 m <sup>2</sup> (カフェ : 58.76 m <sup>2</sup> 、POP-UP ショップ : 30 m <sup>2</sup> )
駐車場台数	民間収益施設 : 164 台

(2) イメージ図



鳥瞰図



外観（1）



外観（2）



図書館内観（1）



図書館内観（2）



図書館内観（3）

※図面は提案資料として提出されたものであり、実際の建築物とは異なる場合があります。