

県立病院跡地利活用事業

総評

令和7年8月

県立病院跡地利活用事業事業者選考委員会

「県立病院跡地利活用事業」（以下「本事業」という。）に関して、「県立病院跡地利活用事業事業者選考委員会」は、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び講評をここに報告する。

令和7年8月

県立病院跡地利活用事業事業者選考委員会
委員長 市岡 綾子

目 次

第 1	事業者の選定方法	1
1	委員会の設置	1
2	委員会の開催実績	1
3	審査の手順及び方法	2
4	提案審査における点数化方法	3
第 2	審査結果	4
1	資格審査	4
2	提案審査	4
第 3	講評	7
1	審査項目別の講評	7
2	審査の総評	9

第1 事業者の選定方法

1 委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「県立病院跡地利活用事業事業者選考委員会（以下「委員会」という。）」において行う。

委員会は以下の委員で構成される。なお、委員会は非公開とした。

【委員】

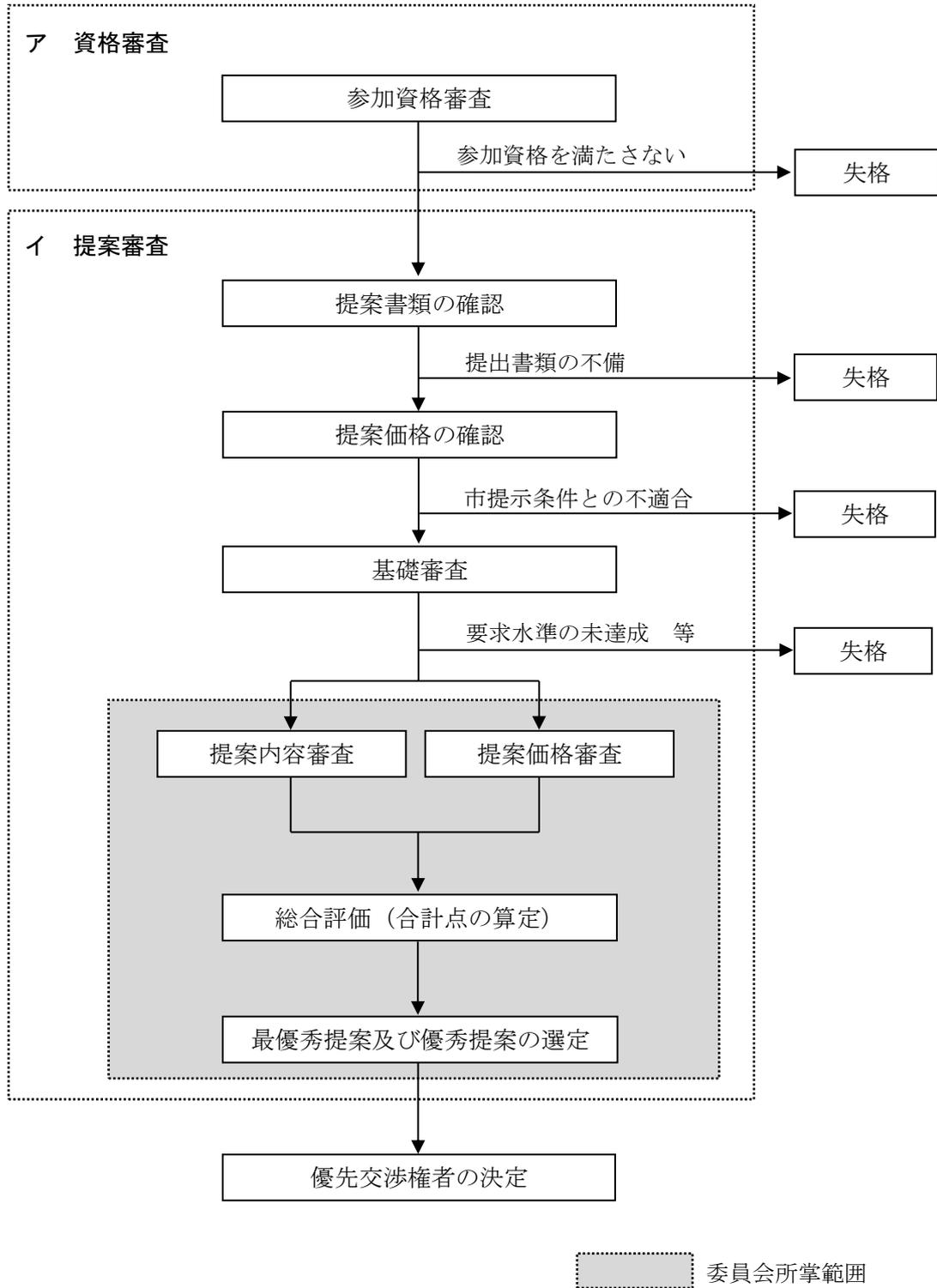
委員長	市岡 綾子	日本大学工学部建築学科 専任講師
委員	牧田 和久	公立大学法人会津大学 会津大学短期大学部産業情報学科 名誉教授
	遠藤 浩平	社会福祉法人会津報徳会 門田報徳保育園 園長 (会津若松市子ども・子育て会議委員)
	葉山 亮三	公立大学法人会津大学 会津大学短期大学部幼児教育・福祉学科 准教授
	伊藤 真大	日本公認会計士協会 東北会福島会 幹事
	長谷部 貴	株式会社日本政策金融公庫 会津若松支店長兼国民生活事業統轄 (令和7年7月31日まで)
	渡辺 誠吾	株式会社日本政策金融公庫 会津若松支店長兼国民生活事業統轄 (令和7年8月1日から)
	目黒 要一	会津若松市 副市長

2 委員会の開催実績

	日時	主な事項
第1回	令和5年10月5日(木)	・実施方針等(当初公募時)について
第2回	令和6年1月17日(水)	・募集要項等(当初公募時)について ・評価基準(当初公募時)について
第3回	令和6年11月18日(月)	・募集要項等(再々公募時)について ・評価基準(再々公募時)について
第4回	令和7年7月22日(火)	・基礎審査の確認結果について ・提案内容の整理結果について
第5回	令和7年8月6日(水)	・プレゼンテーション及びヒアリング ・提案審査の審議、評価について ・最優秀提案及び優秀提案の決定

3 審査の手順及び方法

本事業における事業者の選定は、公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施した。



4 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、提案内容審査及び提案価格審査により実施することとし、その配点及び得点化方法は、本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目		配点	
提案内容審査	1. 事業実施に関する事項	5点	80点
	2. 設計・建設に関する事項	32点	
	3. 維持管理業務に関する事項	6点	
	4. 運營業務等に関する事項	24点	
	5. 事業計画に関する事項	5点	
	6. 地域貢献に関する事項	8点	
提案価格審査		20点	
合 計		100点	

(2) 提案内容審査の点数化方法

提案内容審査は、評価基準別紙「提案内容審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与した。

項目ごとに得点を付与し、全ての項目を合計した際の内容審査の合計点について、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入した。

評価	判断基準	点数化方法
A	提案内容が非常に優れている	各項目の配点×1.00
B	提案内容が優れている	各項目の配点×0.80
C	提案内容が普通である	各項目の配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている。	各項目の配点×0.40
E	提案内容が非常に劣っている	各項目の配点×0.20

(3) 提案価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化した。

なお、点数化にあたって、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入した。

$$\text{価格審査点} = (\text{応募者中の最低評価価格} / \text{当該応募者の評価価格}) \times 20$$

第2 審査結果

1 資格審査

(1) 参加資格審査結果の通知

市は、2者の応募グループ（登録受付番号33及び72）から参加資格審査に関する書類の提出を受け、募集要項に示す参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、登録受付番号により審査を行った。

2 提案審査

(1) 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類が全て揃っていることを確認した。

(2) 提案価格の確認

市は、提案価格書に記載された提案価格が市の提示条件を満たしていることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認した。基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・ 要求水準書の要求水準に未達の無いこと
- ・ 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

(4) 提案審査

① 提案内容審査

委員会が実施した提案内容審査における評価結果は以下のとおりである。

審査項目	配点	得点		
		登録受付番号33	登録受付番号72	
1. 事業実施に関する事項	5	3.85	4.34	
(1) 本事業全体の取組方針	3	2.31	2.57	
(2) 本事業全体の実施体制	2	1.54	1.77	
2. 設計・建設に関する事項	32	24.92	26.55	
(1) 施設計画の基本方針	3	2.23	2.57	
(2) 安全性への配慮（ユニバーサルデザイン等）	2	1.54	1.66	
(3) 地域や環境への配慮	2	1.66	1.66	
(4) 土地利用計画（配置計画、動線計画等）	4	3.43	3.09	
(5) 公共施設デザイン	5	3.86	4.57	
(6) 屋内機能 （諸室計画）	①子どもの屋内遊び場機能	5	3.86	4.29
	②相談・多目的スペース機能	3	2.31	2.49
	③その他諸室（一時預かりスペース含む）	3	1.89	2.31
(7) 屋外機能（外構等計画）	3	2.57	2.31	
(8) 道路拡幅・交差点改良、水路付け替え計画	1	0.80	0.80	
(9) 施工計画	1	0.77	0.80	
3. 維持管理業務に関する事項	6	4.43	4.53	
(1) 取組方針	2	1.43	1.54	
(2) 実施体制	1	0.77	0.74	
(3) 維持管理業務	1	0.74	0.71	
(4) 修繕・更新業務	2	1.49	1.54	
3. 運營業務等に関する事項	24	17.53	19.04	
(1) 取組方針	3	2.14	2.49	
(2) 実施体制、人材確保	3	2.14	2.40	
(3) 運営管理 業務	①遊び場提供に関する対応・工夫等	6	4.63	4.63
	②一時預かりに関する対応・工夫等	2	1.37	1.66
	③その他業務に関する対応・工夫等	5	3.57	4.14
(4) 自主事業	2	1.37	1.49	
(5) 便益機能	3	2.31	2.23	
5. 事業計画に関する事項	5	3.40	3.85	
(1) 事業計画の確実性及び安全性	3	1.97	2.31	
(2) リスク管理	2	1.43	1.54	
6. 地域貢献に関する事項	8	6.40	7.06	
(1) 地元企業の参画促進、雇用機会の促進等	5	4.00	4.57	
(2) 地域活性化、賑わいづくりへの貢献	3	2.40	2.49	
提案内容点の合計	80	60.53	65.37	

② 提案価格審査

提案価格審査における評価結果は以下のとおりである。

審査項目	配点	得点	
		登録受付番号 33	登録受付番号 72
評価価格 (円)	-	5,166,292,272 円	5,120,500,000 円
価格審査点	20 点	19.82	20.00

(5) 最優秀提案及び優秀提案の選定

提案内容審査及び提案価格審査における得点の合計（合計点）は、以下のとおりである。

審査項目	登録受付番号 33	登録受付番号 72
提案内容点	60.53	65.37
提案価格点	19.82	20.00
合計点	80.35	85.37

以上より、委員会は、登録受付番号 72 の提案を最優秀提案、登録受付番号 33 の提案を優秀提案として選定した。

区分	構成	企業名
最優秀提案者	代表企業	株式会社白井設計
	構成企業	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社 学校法人白梅 株式会社会津インターナショナルスイミングスクール 会津土建株式会社 株式会社アークズ会津 株式会社目黒工業商会 滝谷建設工業株式会社

第3 講評

1 審査項目別の講評

評価項目		講評
1. 事業実施に関する事項		
(1) 本事業全体の取組方針		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、本事業の目的及び基本理念等を踏まえた取組方針の提案が示されていた。 登録受付番号33は、プレイルームの主要対象である乳幼児～小学校低学年にとって魅力的かつ特徴的な提案であることが評価された。 登録受付番号72は、乳幼児～小学生低学年に加えて、小学校高学年や中高生を含めた幅広い利用を見据えた提案であることが評価された。
(2) 本事業全体の実施体制		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、市内に本社がある企業を中心に、それぞれのグループの特性を踏まえた実施体制が示されていた。 登録受付番号72は、維持管理・運営を行う地元企業にてSPCを当初から設立し、県外企業（中央大手企業）と業務を担う提案が評価された。
2. 設計・建設に関する事項		
(1) 施設計画の基本方針		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、本事業の目的及び基本理念等を踏まえた基本方針が示されていた。
(2) 安全性への配慮（ユニバーサルデザイン等）		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、ユニバーサルデザイン等に関する具体的な提案が示されていたが、施設の入出入り等の際の靴の脱ぎ履きの考え方について精査が必要との意見があった。
(3) 地域や環境への配慮		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、地域や環境への配慮について、太陽光発電設備の設置等を含む具体的な提案が示されていた。
(4) 土地利用計画（配置計画、動線計画等）		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、敷地南側の将来活用用地に配慮した提案であった。 登録受付番号33は、多様な使い方ができる広場の提案が評価された。
(5) 公共施設デザイン		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、独自の考え方に基づく提案が示されていた。 登録受付番号72は、公共施設として使い勝手が良いことに加えて、まちなみに配慮した外観及びインクルーシブに配慮したデザインであることが評価された。
(6) 屋内機能（諸室計画）	①子どもの屋内遊び場機能	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、具体的な機能の提案が示されていた。 登録受付番号33は、木を用いた遊びとデジタル技術を駆使した先進的な遊び場が評価された一方、遊びの種類が少なく、上記以外の遊びについての提案もある方がより望ましいとの意見も一部あった。 登録受付番号72は、遊びのツールも含め多種多様な遊びができる点が評価された一方、遊びやすい動線等の運営面を見据えた検討がやや不足しているとの意見も一部あった。
	②相談・多目的スペース機能	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、具体的な機能の提案が示されていた。 登録受付番号72は、多目的スペースの多様な使い方の提案が評価された。
	③その他諸室（一時預かりスペース含む）	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、具体的な機能の提案が示されていた。
(7) 屋外機能（外構等計画）		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、外構等計画に関する具体的な提案が示されていた。 登録受付番号33は、子どもが安心して遊べる屋外遊び場や賑わい・交流を促すための様々な広場に関する提案が評価された。
(8) 道路拡幅・交差点改良、水路付け替え計画		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、道路拡幅等計画に関する具体的な提案が示されていた。
(9) 施工計画		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、施工計画に関する具体的な提案が示されていた。
3. 維持管理業務に関する事項		
(1) 取組方針		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、適切な取組方針、実施体制、業務内容が示されていた。 ただし、登録受付番号33は木製遊具の更新、登録受付番号72は既存遊具の更新について、具体的な提案が不足しているとの指摘があった。
(2) 実施体制		
(3) 維持管理業務		
(4) 修繕・更新業務		

評価項目		講評
4. 運營業務等に関する事項		
(1) 取組方針		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、適切な取組方針、実施体制が示されていた。 登録受付番号72は、実施体制の中で、専門企業との連携のもとで、プレイリーダーを育成する点について評価された。
(2) 実施体制、人材確保		
(3) 運営管理業務	①遊び場提供に関する対応・工夫等	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、遊び場提供に関する具体的な提案が示されていた。 登録受付番号33は、木を用いた遊びとデジタル技術を用いた遊びを融合するかたちでの特色のある遊び場の運営提案が評価された。 登録受付番号72は、遊びのツールが多様である点、プレイリーダーによる多様な遊びの支援が充実している点が評価された。
	②一時預かりに関する対応・工夫等	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、一時預かりに関する具体的な提案が示されていた。
	③その他業務に関する対応・工夫等	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、ワークショップ・イベントの企画・運営、デジタルルームの企画・運営、開業準備等に関する具体的な提案が示されていた。
(4) 自主事業		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、独自の考え方に基づく自主事業・便益機能に関する具体的な提案が示されていた。
(5) 便益機能		
5. 事業計画に関する事項		
(1) 事業計画の確実性及び安全性		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、適切なリスク管理の提案が示されていた。 登録受付番号33は、一時預かり収入や自主事業収入等が比較的多く、事業展開が積極的な提案ではあるものの、確実性に課題があると評価された。 登録受付番号72は、自主事業等の事業規模は小さいものの、確実性の高い提案であると評価された。
(2) リスク管理		
6. 地域貢献に関する事項		
(1) 地元企業の参画促進、雇用機会の促進等		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、市内に本社がある企業を中心とした体制であり、地元企業の参画促進等は十分に行われるものと評価された。
(2) 地域活性化、賑わいづくりへの貢献		<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、賑わいを考慮した提案と評価された。 登録受付番号33は、やや確実性に欠けているものの積極的な姿勢が見られた提案であると評価された。 登録受付番号72は、やや消極的であるが類似実績等を踏まえた確実性が高い提案であると評価された。

2 審査の総評

今回、2グループから応募があり、いずれのグループの提案も各企業の実績を基にした独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。委員会として、提案書作成における努力に対して各グループに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

委員会では、評価基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社白井設計を代表企業とするグループ（登録受付番号：72）を最優秀提案者として選定した。

今後、株式会社白井設計を代表企業とするグループ（登録受付番号：72）は市と事業契約等を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、本施設が末永く愛着をもって利用される施設となるよう、会津若松市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、委員会の審議において、以下の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- ア プレイルームについて、市民から長く愛される遊び場となるように務めること。そのため、プレイルーム内の遊具は、子どもの利用の安全性を確保するとともに、施設利用の促進の観点からの修繕・更新も行うこと。また、利便性の観点から、プレイルーム内へのトイレ設置についても改めて検討すること。
- イ バス停からエントランスまでのアクセス性について、今後の施設整備の中で、雨天時の対応を含め一層配慮するとともに、点字ブロックの追加についても検討すること（障がい者が利用しやすいもの、積雪時も対応しうるものがより望ましい）。
- ウ ベビーカー置き場の取扱いも含め、下足と上履の考え方を踏まえた整備面・運営面の詳細について、施設整備段階で市とよく協議を行い精査すること。
- エ 賑わい創出の観点から、イベント等について、より積極的な取り組みを検討すること。特に、多世代交流・市民参画型のイベントなどの開催、県外企業（中央大手企業）のノウハウを踏まえた多彩な取り組みの実践と当該ノウハウの地元企業への移行を期待する。
- オ 施設整備にあたっては、冬季や猛暑時の利用に配慮するとともに、市と事業者のみで検討を行うのではなく、親子ワークショップの開催や中高生の意見収集の機会を設けるなど、利用者の意見を取り入れる形で進められることを期待する。
- カ 敷地南側の将来活用用地の利活用が決まった場合、当該利活用事業者との対話や交流に努め、市民にとって望ましい一体的な利活用が図られるように努めること。