

山陽小野田市LABVプロジェクト  
審査講評

山陽小野田市LABVプロジェクト  
事業パートナー選定委員会



山陽小野田市LABVプロジェクト事業パートナー選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、山陽小野田市LABVプロジェクト（以下「本プロジェクト」という。）に関して、優先交渉権者決定基準（令和3年6月30日公表）に基づき、提案内容等について、厳正かつ公正な審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

山陽小野田市LABVプロジェクト事業パートナー選定委員会  
委員長 根本 祐二

## 目次

<b>1</b>	<b>選定委員会の構成、役割及び開催経過</b> .....	<b>1</b>
(1)	選定委員会の構成 .....	1
(2)	選定委員会の役割 .....	1
(3)	選定委員会の開催経過 .....	1
<b>2</b>	<b>優先交渉権者の選定方法及び審査の方法</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>審査の結果</b> .....	<b>4</b>
(1)	資格審査（第一次審査） .....	4
(2)	提案審査（第二次審査） .....	5
<b>4</b>	<b>審査講評</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>総評</b> .....	<b>15</b>

## 1 選定委員会の構成、役割及び開催経過

### (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。

区分	氏名	所属・役職
委員長	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科 教授
副委員長	天米 一志	Amame Associate Japan(株) 代表取締役
委員	伊藤 香織	東京理科大学理工学部建築学科 教授
委員	飯石 藍	公共R不動産 コーディネーター
委員	古川 博三	山陽小野田市 副市長
委員	九島 美波	山陽小野田市 企画部デジタル推進室長
委員	江田 方志	小野田商工会議所 副会頭
委員	三坂 哲郎	㈱山口フィナンシャルグループ 総合企画部 担当部長
委員	佐々木 有朋	山口東京理科大学 事務局長

### (2) 選定委員会の役割

選定委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- ・提案書提出された書類の審査に関すること。
- ・プロポーザルの評価及び候補者の特定に関すること。
- ・その他候補者の選定に関し、必要な事項に関すること。

### (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6月14日(月)	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員長及び副委員長の選出</li><li>・プロジェクト概要、公募資料について</li><li>・審査方法について</li><li>・優先交渉権者決定基準(案)について</li><li>・今後のスケジュールについて</li></ul>

第2回	令和4年1月17日（月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査方法について</li> <li>・ ヒアリングおよび個別審査の実施について</li> <li>・ 最終審査結果の決定について</li> <li>・ 優先交渉権者の選定について</li> <li>・ 今後のスケジュールについて</li> </ul>
-----	--------------	--

## 2 優先交渉権者の選定方法及び審査の方法

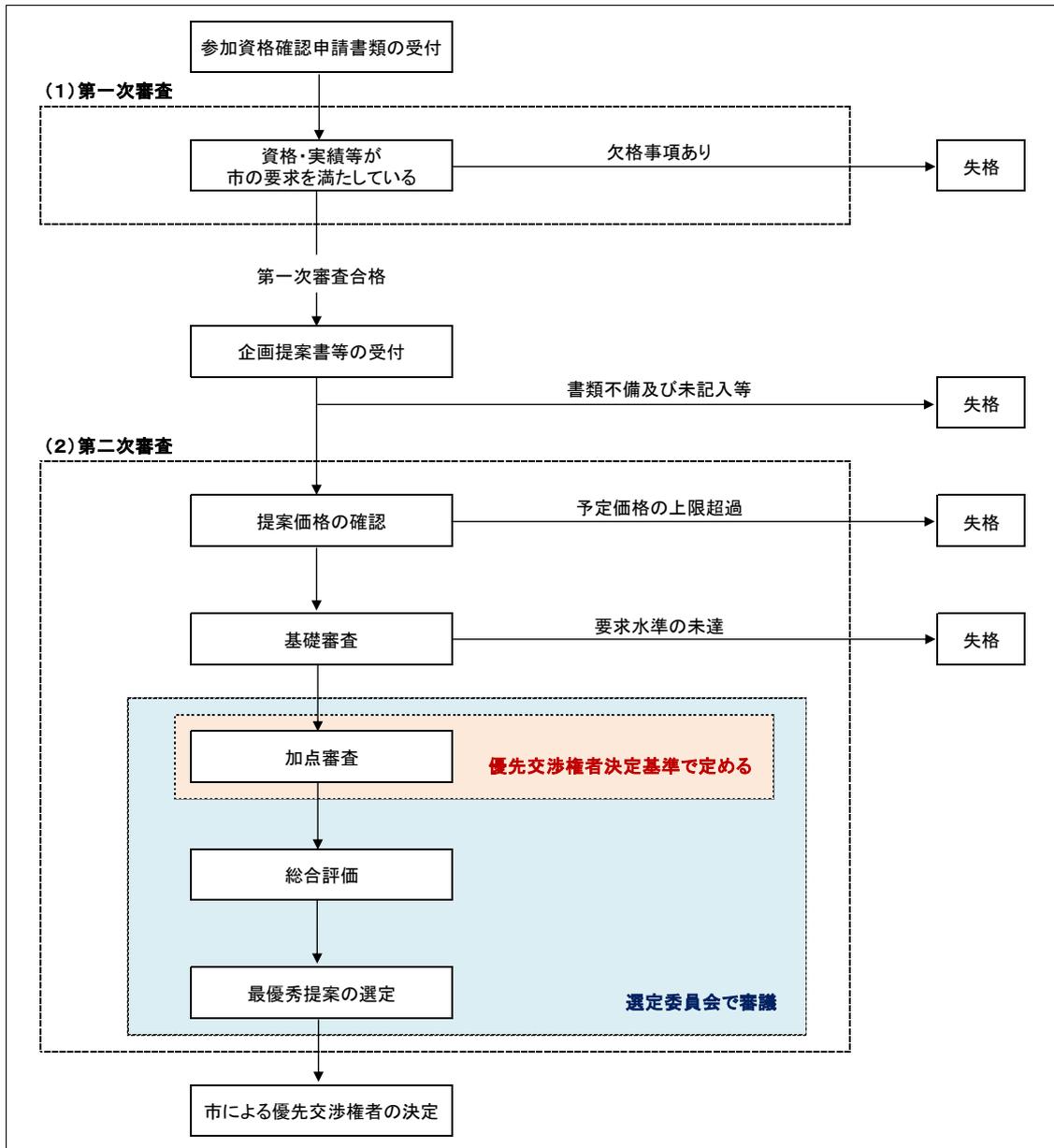
本プロジェクトにおける事業パートナーの選定は、優先交渉権者決定基準に基づき、本プロジェクトに応募しようとする者（以下「応募者」という。）の参加資格の有無を判断する「資格審査（第一次審査）」と応募者からの提案内容等を審査する「提案審査（第二次審査）」の2段階に分けた公募型プロポーザル方式により実施した。

「資格審査（第一次審査）」では、応募者より提出された参加資格審査書類に対して、事業パートナー募集要項に記載の参加資格要件等に基づき、山陽小野田市（以下「市」という。）が審査を行い、応募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。

「提案審査（第二次審査）」では、まず、応募者より提出された企画提案書類（以下「提案書」という。）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（入居予定団体の家賃平均坪単価）が、優先交渉権者決定基準や事業パートナー募集要項に示す上限金額の範囲内であるか否かを市において確認した。

その後、選定委員会において、優先交渉権者決定基準に基づき、具体的な提案内容の審査及び評価を行う加点審査を経て、審査事項に係る評価と提案価格に係る評価の内容を審議し、優先交渉権者を選定した。

【優先交渉権者決定までの審査手順】



### 3 審査の結果

#### (1) 資格審査（第一次審査）

参加表明書等の提出期限である令和3年9月15日までに、1グループから参加表明書および資格審査申請書等の提出があり、市は、事業パートナー募集要項に示す応募者が備えるべき参加資格要件等を満たしていることを確認した。

なお、当該グループの提案書類に記載するグループ名を「オレンジグループ」とし、選定委員会では、グループの企業名を伏せて審査を行った。

#### 【応募者の情報】

No	応募者名	参加区分	企業名	主な役割
1	オレンジ グループ	代表企業	(株)合人社計画研究所	維持管理業務 運営業務 マネジメント業務
		構成企業	大旗連合建築設計(株)	設計業務 工事監理業務
			前田建設工業(株) 中国支店	建設業務
			長沢建設(株)	建設業務
			富士商グループホールディングス(株)	運営業務
			(有)エヌエステクノ	維持管理業務

(2) 提案審査（第二次審査）

① 提案書の確認

市は、応募者から令和3年11月30日までに提案書の受付を行い、提出書類が全て揃っていることを確認した。

② 基礎審査及び提案価格の確認

市は、応募者の提案書について、基礎審査項目を満たしていること、また提案価格については、優先交渉権者決定基準や事業パートナー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。

【基礎審査項目】

基礎審査項目	審査基準
事業計画全般	実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。
	出資内容が明記されていること。
	資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること。
	各種収入・発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。
	必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること。
	年度ごとの資金不足がないこと。
	要求水準を満たしていること。
施設整備業務	要求水準を満たしていること。
施設維持管理業務	要求水準を満たしていること。
施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業	要求水準を満たしていること。

【提案価格の上限】

山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行 小野田支店の家賃の平均坪単価	上限金額：9,353円／坪
--	---------------

山口東京理科大学学生寮の入居条件 (学生寮の入居率が90%未満となった場合は、90%までの未達部分についての家賃を山口東京理科大学が負担する。)	月額家賃：40,000円／室 (別途、年間管理費40,000円／年) 敷金礼金：なし
---	--

③ 加点審査（最大900点。最低選定基準225点に満たない提案は選定の対象としない。）

選定委員会は、令和4年1月17日にヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施し、優先交渉権者決定基準に基づき、応募者の提案内容の審査を行った。

加点審査では、各委員が全ての評価項目に対してA～Eの5段階により個別評価を行った後に、各評価項目に対して選定委員会として一つずつ評価を行う合議制により得点を付与する審査を行った。

【加点基準】

評価	評価水準	加点比率
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	配点×0.25
E	優れている点が認められない	配点×0.00

【加点審査結果】

評価項目	配点	オレンジグループ	
		評価	得点
1. 事業計画全般に関する事項 ((1)～(5)の計)	180点	—	90.00点
(1) 事業実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	40点	C	20.00点
(2) 資金計画・収支計画における工夫及びリスク管理方針と対策	60点	B	45.00点
(3) 出資金額の水準	30点	E	0.00点
(4) セルフモニタリング	20点	C	10.00点
(5) 地域経済への貢献	30点	C	15.00点
2. 施設の整備業務に関する事項 ((1)～(3)の計)	180点	—	90.00点
(1) 施設整備業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	60点	C	30.00点
(2) 設備計画に係る事項	40点	C	20.00点
(3) 建設業務に係る事項	80点	C	40.00点
3. 施設の維持管理業務に関する事項 ((1)～(5)の計)	180点	—	90.00点
(1) 維持管理業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	60点	C	30.00点
(2) セルフモニタリング	40点	C	20.00点
(3) 事業期間終了時の考え方	30点	C	15.00点
(4) ライフサイクルコスト等への配慮	25点	C	12.50点
(5) 長期修繕計画に係る事項	25点	C	12.50点
4. 施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項 ((1)～(10)の計)	360点	—	173.75点
(1) リーディング施設①の運營業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	10点	C	5.00点
(2) リーディング施設①のサービスの質向上に係る事項	10点	C	5.00点
(3) リーディング施設①の民間テナント誘致・管理に係る事項	25点	D	6.25点
(4) リーディング施設①の交流広場等を活用した自主事業の企画	25点	C	12.50点

(5) リーディング施設①、②における付加価値のある事業実施におけるアイデア及び実現に向けた実施体制	100点	C	50.00点
(6) 付加価値のある事業の施設整備の手法	30点	C	15.00点
(7) 付加価値のある事業の維持管理運営	50点	C	25.00点
(8) 高砂用地における連鎖的事業の計画	30点	C	15.00点
(9) 中央福祉センターにおける連鎖的事業の計画	30点	C	15.00点
(10) エリアマネジメント	50点	C	25.00点
加算審査点 (1～4の計)	900点	—	443.75点

④ 価格審査 (最大100点)

以下の式により算出された値を提案価格に係る評価点とした。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 100 \text{点} \times \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}}$$

【価格審査結果】

応募者名	オレンジグループ
提案金額	9,353円/坪
計算式	100点 × $\frac{9,353 \text{円/坪}}{9,353 \text{円/坪}}$
価格審査点	100.00点

⑤ 総合評価

加算審査点と価格審査点の合計を総合評価点とした。

$$\begin{array}{l} \text{総合評価点} = \text{加算審査点} + \text{価格審査点} \\ \text{(最大1000点)} \quad \text{(最大900点)} \quad \text{(最大100点)} \end{array}$$

【総合評価結果】

応募者名	オレンジグループ
加点審査点	443.75 点
価格審査点	100.00 点
総合評価点	543.75 点

以上の結果から、オレンジグループを優先交渉権者として選定した。

## 4 審査講評

評価項目ごとの審査講評は以下のとおりである。

### 1. 事業計画全般に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 事業実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ L A B Vは新たな官民連携手法であるが、オレンジグループの代表企業は、PPP／PFI事業の実績が豊富であり、本プロジェクトへの適応能力も十分にあると判断できた点が評価された。</li> <li>・ オレンジグループ内での市内企業による出資比率は50%を占め、各事業段階において、それぞれ担当委員会を設置することにより、長期間にわたって事業全体への継続的な責任体制が明確になっている点が評価された。</li> </ul>
(2) 資金計画・収支計画における工夫及びリスク管理方針と対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収支は確定収入のみで事業が成り立つ計画となっている点、資金調達は借入れ条件が優秀であり、また不測の事態に備えて劣後ローン枠が設定されている点が評価された。</li> <li>・ すべての業務にバックアップサービサーが確保されており、いずれも構成企業とは異なる第三者企業である点が評価された。</li> </ul>
(3) 出資金額の水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の出資額112百万円に対して、オレンジグループの出資額(20百万円)は、30%以下の水準が示された。</li> </ul>
(4) セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常モニタリングは現地スタッフが実施し、リスクは直ちに改善担当企業が担当する体制となっている点が評価された。</li> <li>・ 財務状況は、金融機関から客観的な立場でモニタリングが受けられる点が評価された。</li> </ul>
(5) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オレンジグループには市内企業3社が参加しており、市内企業への業務発注等による副次的経済効果が見込まれる点、また、市内企業へのノウハウ承継や地元金融機関のネットワーク活用等が盛り込まれている点が評価された。</li> </ul>

## 2. 施設の整備業務に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 施設整備業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 円滑な合意形成のための業務取組体制や独自のICTツールを活用した進捗管理が実施される点が評価された。</li> <li>・ 会議室を各階に分散配置、共用部分は極力集中化して最小限の延床面積とするなど、機能性を維持しつつ、コスト削減努力が見られる点が評価された。</li> <li>・ 芝生広場が多目的に使えるようにするなど、多様なニーズに対応できる仕様としている点が評価された。</li> <li>・ 1期工事により、工期短縮の提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
(2) 設備計画に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計企業と維持管理企業とが初期段階から連携し、LCCの極小化が可能な体制となっている点が評価された。</li> <li>・ エネルギーの消費量削減のみならず、社会の流れに沿った提案としてSDGsの達成に向けて、EV普及に備えた充電スタンドの完備、感染症対策等のきめ細やかな施策が示された点が評価された。</li> </ul>
(3) 建設業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 警備員の配置による建設工事に関する安全面への配慮、バス停仮移転先に仮設上屋を設置するなど地域住民に対する丁寧な配慮がなされている点が評価された。</li> <li>・ 既存建物の先行解体による工期短縮のみならず、環境への配慮・コスト削減に繋がる提案となっている点が評価された。</li> <li>・ ICT活用により、労務平準化に向けて生産性向上が図られる点が評価された。</li> </ul>

## 3. 施設の維持管理業務に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 維持管理業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代表企業の子会社が開発した情報共有システムを使用し、構成企業間での役割分担が具体的に示されている点が評価された。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・運営企業に市内企業が2社含まれており、緊急時は24時間365日対応が可能な体制となっている点が評価された。</li> </ul>
(2) セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セルフモニタリングによる結果は、代表企業の子会社が開発した情報共有システムによって構成企業間で共有され、タイムリーに改善策を検討する仕組みが構築されている点が評価された。</li> </ul>
(3) 事業期間終了時の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間終了1年半前から引継委員会を設置し、引継計画書を策定するスケジュール計画が評価された。</li> <li>・事業期間終了後1年間についても、問い合わせ窓口を設置し、修繕履歴や補足説明等、次の管理者への引継方法が示されている点が評価された。</li> </ul>
(4) ライフサイクルコスト等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・LEDランプ利用、断熱性のある素材の採用、建設工事が出た仕上げ材ストック等、施設整備から維持管理・運営に至るまでの具体的な記載がされていた点が評価された。</li> </ul>
(5) 長期修繕計画に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間終了まで、当初性能を維持するための予防保全に基づく長期修繕計画の策定が示されている点が評価された。</li> <li>・部材のストックを常備し、軽微な損傷には迅速に修繕が行える点が評価された。</li> <li>・修繕実施状況や点検結果を考慮して随時見直しを行える体制としている点が評価された。</li> </ul>

#### 4. 施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

評価項目	審査講評
(1) リーディング施設①の運営業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業が運営担当を担うことで、各事業段階と運営段階との整合性が、より密に図られることが期待できる点、長期的かつ継続的運営に向けて確実視される収入で運営実施が可能となっている点が評価された。</li> </ul>
(2) リーディング施設①のサービスの質向上に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定常業務について、3段階にわたるセルフモニタリングの実施体制がとられている点が評価された。</li> </ul>

(3) リーディング施設①の民間テナント誘致・管理に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市、小野田商工会議所、山口銀行、山口東京理科大学（以下、「プロジェクト関係者」という。）との連携が計画されている点が評価された。</li> </ul>
(4) リーディング施設①の交流広場等を活用した自主事業の企画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WEB会議システム、フリーWi-Fi等の要素が盛り込まれた提案となっている点、災害時には防災倉庫として飲料の提供まで検討している点が評価された。</li> <li>・学生を巻き込み、まちに賑わいを取り戻す施策が示されている点が評価された。</li> </ul>
(5) リーディング施設①、②における付加価値のある事業実施におけるアイデア及び実現に向けた実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・連絡調整機能として事務局設置、また定期的な会議による情報連携が図られる体制となっている点が評価された。</li> <li>・リーディング施設①では、チャレンジショップを設けるなど、起業・創業支援の場として、産学官金が連携した実施体制が計画されている点が評価された。</li> <li>・リーディング施設②では、インキュベーション施設が計画され、技術研究スペースの設置やDX機能の活用など、学生と地域（企業）、多世代異業種の活発な交流を生み出す「まちなか活動拠点」としての施設機能を目指している点が評価された。</li> </ul>
(6) 付加価値のある事業の施設整備の手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山口銀行小野田支店跡地の利活用について、フレキシブルな活用検討ができるよう、2期に分かれた整備計画としている点が評価された。</li> <li>・技術研究スペースの設置により、山口東京理科大学との連携が図られる点が評価された。</li> </ul>
(7) 付加価値のある事業の維持管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係者間連携により、合同会社としての利点が十分に活かされる点が評価された。</li> <li>・インキュベーション施設を卒業した後に、市内施設を活用した事業展開という具体的ストーリーが示されている点が評価された。</li> </ul>
(8) 高砂用地における連鎖的事業の計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業候補地のセールスポイントを踏まえた提案内容である点が評価された。</li> <li>・エリアでの需要も踏まえ、事業実現性のある点が評価された。</li> </ul>
(9) 中央福祉センターにおける	<ul style="list-style-type: none"> <li>・核家族化が進み、子育てに孤立感を深めるファ</li> </ul>

<p>連鎖的事業の計画</p>	<p>ミリー世帯が増えている現状を踏まえ、子どもを共に育てる環境づくりとして、子育て向けコレクティブハウスの建設による付加価値を持たせた住宅環境の整備が計画されている点が評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設を解体し、先行してコインパーキングを設置するなど、他の連鎖的事業の進捗との調整が図られたスケジュール計画が示されている点が評価された。</li> <li>・子育て世代向けコレクティブハウスの施設設置に際して、若手設計士を育成する観点からプロポーザル方式を採用予定であることが示されている点が評価された。</li> </ul>
<p>(10) エリアマネジメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業候補地において、継続的にまちのどこかでプロジェクトが進行する計画となっている点（L A B V方式の良さが活かされる点）、また合同会社の社員（法人）全員で取り組むことでその効果が最大限発揮することが期待できる点が評価された。</li> <li>・セメント町の居住人口の増加や学生が活動する場として、空き家の利活用が期待できる内容となっている点が評価された。</li> <li>・持続可能なまちづくり、地域と一体になった事業展開などSDG sに取り組む方針が示されている点が評価された。</li> </ul>

## 5 総評

本プロジェクトは、全国でも事例のない新たな官民連携手法であるLABV方式を採用し、山陽小野田市商工センター跡地の再開発事業及びエリアの複数の事業候補地で連鎖的に事業を実施することにより、地元の産官学金及び事業パートナーが連携して居住・交流人口の増加やまちに活気を生み出すことを実現することを目的とするものである。

選定委員会は、優先交渉権者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査及び評価した結果、オレンジグループを優先交渉権者として選定した。オレンジグループの提案内容は、各構成企業の実績をもとに独自のノウハウや技術に加え、本プロジェクト実現に向けた意気込みを感じさせるものであり、提案書類の作成等に当たっての努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝申し上げるところである。

今後、オレンジグループは、プロジェクト関係者と連携を密に図り、プロジェクトを着実に実施していくことが求められる。長期の事業期間にわたって、安定した施設の稼働や良質なサービスの提供はもちろんのこと、LABVによる付加価値のある取組実現等に向けて、オレンジグループに対しては、次の事項に留意してプロジェクトを実施されることを要望する。

- 合同会社の設立に向けては、定款や社員総会、職務執行役の選定等を具体的に検討し、プロジェクト関係者との連絡・調整を迅速かつ密に図ることで、スケジュール通りにプロジェクトが進行できるよう対応すること。
- 事業計画策定に際しては、昨今の資材高騰リスクやコロナ禍における資材調達遅延リスク等の再検証を行い、必要に応じて適宜見直しを行うこと。また、先行解体を前提とした工程については、プロジェクト関係者との調整を密にし、進めること。
- リーディング施設①に設置予定のテナント（チャレンジショップ）については、入居対象者やコンセプト等について、プロジェクト関係者と十分に協議を行い、進めること。
- 付加価値のある取組については、プロジェクト関係者との調整に加え、必要に応じて新たな事業パートナー発掘を行う等、社会情勢や地域事情、地域ニーズを十分に踏まえた取組となるよう努めること。
- 連鎖的事业については、検討期間を十分に設け、導入機能や時期について、プロジェクト関係者と十分に協議し、サウンディング調査等による根拠に基づき、公益性及び事業性を担保した上で実施すること。

最後に、長期にわたる事業期間を通じて、プロジェクト関係者とオレンジグループが良きパートナーとなり、地域との信頼関係を築きながら、本プロジェクトを計画的かつ適切に進めることが求められる。

オレンジグループにおいては、上記の配慮・要望事項について、プロジェクト関係者と十分に協議を行い、真摯な対応に努めることを望む。そして、本プロジェクトが人口減少下における地域連携による新たなまちづくりのモデルケースとして、単なる施設の整備や運営に留まらず、地域のニーズを踏まえ、民間の技術やノウハウを活かしたソフト事業なども組み合わせて、エリアの価値向上を目指す取組となり、全国に横展開されることを期待する。