

特別史跡加曾利貝塚新博物館（仮称）

整備・運営事業

審査講評

令和8年2月2日

千葉市PFI事業等審査委員会

目次

1	千葉市 PFI 事業等審査委員会.....	1
2	審査方法.....	3
3	審査委員会開催経過.....	4
4	審査結果の概要.....	5
(1)	応募者.....	5
(2)	入札参加資格審査.....	5
(3)	入札参加資格審査結果の通知.....	5
(4)	基礎審査.....	5
(5)	加点審査.....	6
①	審査項目の評価基準及び得点化方法.....	6
②	加点審査結果.....	6
③	加点審査講評.....	8
(6)	価格審査.....	12
(7)	総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定.....	12
(8)	入札参加者の構成.....	13
5	総評.....	14

1 千葉市PFI事業等審査委員会

市は、特別史跡加曽利貝塚新博物館（仮称）整備・運営事業における事業者の選定にあたり、専門的知見に基づき公平かつ客観的な審査を実施するため、千葉市PFI事業等審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員会を構成する委員は、学識経験者等から選出された次の7名である。

千葉市PFI事業等審査委員会委員（第1回委員会）

所 属	委 員 名
青山学院大学大学院 教授	山口直也
東京電機大学 教授	山田あすか
西村あさひ法律事務所・外国法共同事業	野本修
株式会社日本政策投資銀行 次長	幸村長
東京大学 名誉教授	設楽博己
日本大学 教授	広田直行
淑徳大学 教授	朝倉はるみ

千葉市PFI事業等審査委員会委員（第2回、第3回委員会）

所 属	委 員 名
青山学院大学大学院 教授	山口直也
東京電機大学 教授	山田あすか
西村あさひ法律事務所・外国法共同事業	野本修
株式会社日本政策投資銀行 次長	酒井武知（※）
東京大学 名誉教授	設楽博己
日本大学 教授	広田直行
淑徳大学 教授	朝倉はるみ

※ 令和5年4月26日 人事異動により交代

千葉市PFI事業等審査委員会委員（第4回委員会）

所 属	委 員 名
青山学院大学大学院 教授	山口直也
東京電機大学 教授	山田あすか
西村あさひ法律事務所・外国法共同事業	西谷和美（※）
株式会社日本政策投資銀行 次長	酒井武知
東京大学 名誉教授	設楽博己
日本大学 教授	広田直行
淑徳大学 教授	朝倉はるみ

※令和6年11月1日 任期満了につき交代

千葉市PFI事業等審査委員会委員（第5回、第6回委員会）

所 属	委 員 名
青山学院大学大学院 教授	山口直也
東京電機大学 教授	山田あすか
西村あさひ法律事務所・外国法共同事業	西谷和美
株式会社日本政策投資銀行 次長	原太充（※）
東京大学 名誉教授	設楽博己
日本大学 教授	広田直行
淑徳大学 教授	朝倉はるみ

※令和7年7月31日 人事異動により交代

2 審査方法

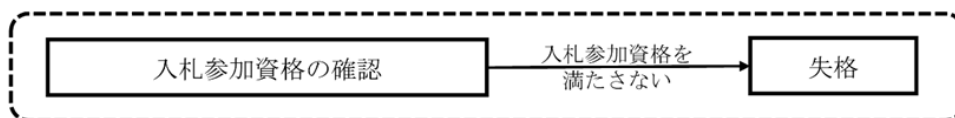
審査方法の詳細については、落札者決定基準に示すとおりである。

本事業では、入札参加資格を確認した後、提案審査書類を確認し、基礎審査を実施した。その後、応募者から提出された事業提案書の内容に基づき、市の想定を超えた積極的な提案を行う者に対する加点審査を実施した。入札価格を得点化する価格審査を実施し、加点審査点と価格審査点の合計により総合評価点を算出し、総合評価点に基づき最優秀提案者を選定した。このうち加点審査の実施にあたっては、事前に応募者へのヒアリングを実施し、事業提案書の内容についての理解を深めた。

なお審査にあたっては、応募者番号のみが記載された審査資料に基づき審査し、応募者の匿名性を確保した。

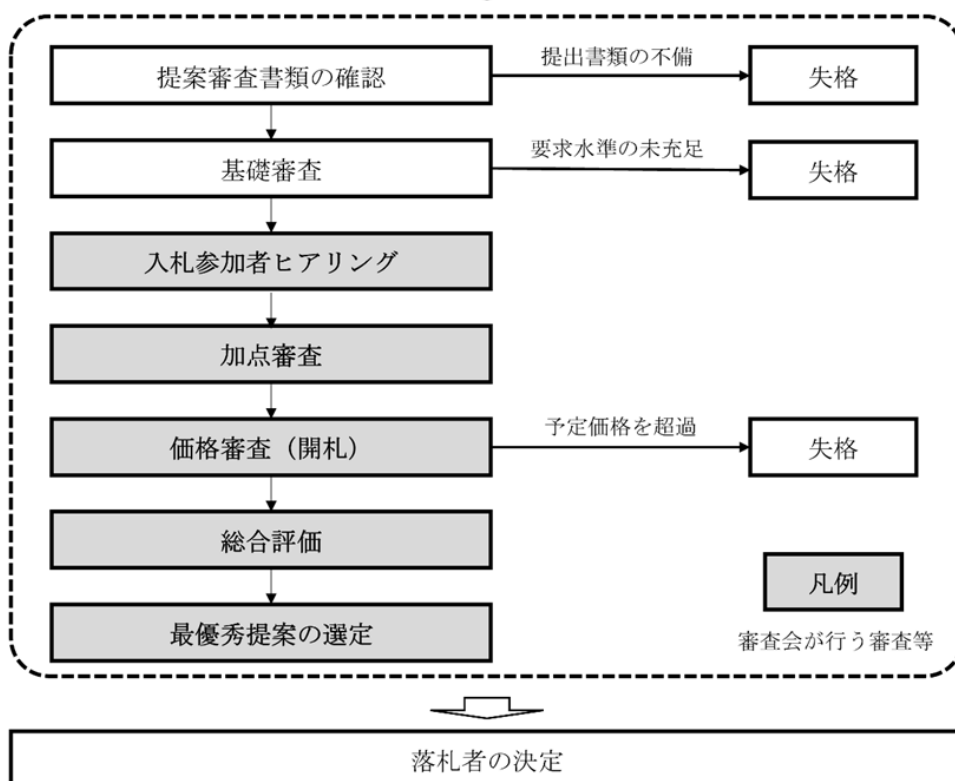
表－1 入札参加資格審査結果

■入札参加資格の確認



提案審査書類の受付

■提案審査



3 審査委員会開催経過

審査委員会の開催経過等は、表－2に示すと通りの日程により実施した。

表－2 募集及び選定スケジュール

日程	内容
令和7年6月16日（月）	入札公告（入札説明書等の公表）
令和7年6月25日（水）	現地見学会及び入札説明書等に関する説明会の開催
令和7年6月16日（月） ～6月27日（金）	入札説明書等に関する質問の提出（第1回） （参加資格に関する質問）
令和7年6月16日（月） ～7月4日（金）	入札説明書等に関する質問の提出（第2回） （入札説明書等に関する質問）
令和7年7月7日（月）	入札説明書等に関する質問に対する回答（第1回） （参加資格に関する質問）
令和7年7月14日（月）	入札説明書等に関する質問に対する回答（第2回） （入札説明書等に関する質問）
令和7年7月14日（月） ～7月18日（金）	入札参加資格審査書類の提出
令和7年7月25日（金）	参加資格審査結果の通知
令和7年7月25日（金） ～7月29日（火）	参加資格なしと通知された者からの説明請求受付
令和7年8月19日（火）	競争的対話の実施（第1回）
令和7年9月24日（水）	競争的対話の実施（第2回）
令和7年10月31日（金） ～11月7日（金）	提案審査書類の提出
令和7年12月18日（木）	提案内容に関するプレゼンテーション・ヒアリング
令和8年1月9日（金）	落札者の決定
令和8年3月（予定）	事業契約の締結

4 審査結果の概要

(1) 応募者

令和 7 年 6 月 16 日に入札公告及び入札説明書等を公表した本事業は、2 者から入札参加資格審査書類が提出された。

(2) 入札参加資格審査

入札参加資格審査書類を提出した 2 者は、入札説明書で示した入札参加資格を応募者が満たしていることを、以下に示す各様式による提出書類にて確認した。なお、入札参加資格審査は事務局において実施した。

(様式 4-1) ～ (様式 4-3) : 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書及び添付書類

(3) 入札参加資格審査結果の通知

令和 7 年 7 月 25 日に入札参加資格審査結果を入札参加者に通知した。

また、併せて、応募者番号を「C グループ」、「K グループ」と設定することも通知し、企業名等を伏せてその後の審査を行った。

(4) 基礎審査

入札参加者から提出された提案審査書類について、市は、提出された提案審査書類に不足がないこと、指定した様式に必要な事項が記載されていること、指定したページ制限を超えていないことなど、不備がないことを確認した。

また、(様式 7-3 別添) 基礎審査項目リストに示す項目を満たしているかを審査した。審査結果については、表-3 に示すとおりである。なお、以下に示す各様式による提出書類の全てを、基礎審査の対象とした。

(様式 7-1-1) ～ (様式 7-5-5) : 提案審査書類及び添付書類

表-3 基礎審査結果

項目	C グループ	K グループ
① 提案審査書類に関する事項	合格	合格
② 事業前の案に関する事項	合格	合格
③ 設計・建設業務に関する事項	合格	合格
④ 維持管理業務・開館準備業務・運営業務に関する事項	合格	合格

(5) 加點審査

① 審査項目の評価基準及び得点化方法

審査委員会は、入札参加者から提出された提案審査書類の内容を、落札者決定基準に示す 20 項目について、表－4 に示す評価基準にしたがって、委員の合議により得点化した。(配点 800 点)

表－4 加點審査の評価基準

	採用基準	評価点 (例)
A	当該評価項目において特に優れている	各項目の配点×1.0
B	AとCの中間程度	各項目の配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	各項目の配点×0.5
D	CとEの中間程度	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度	各項目の配点×0

② 加點審査結果

加點審査の評価は、表－5 に示すとおりである。

表－５ 加点審査結果

項目			配点	得点			
				C グループ		K グループ	
(1) 事業全般に関する事項			220		115 点		145 点
	ア	本事業における取組方針	50	C	25 点	B	37.5 点
	イ	工程計画	20	C	10 点	C	10 点
	ウ	実施体制	20	B	15 点	B	15 点
	エ	事業収支計画	20	C	10 点	C	10 点
	オ	リスク想定及び対策と事業継続性の担保	30	C	15 点	B	22.5 点
	カ	モニタリング	40	C	20 点	C	20 点
	キ	地域産業の振興・地域との連携等	40	C	20 点	B	30 点
(2) 設計・建設業務に関する事項			250		140 点		172.5 点
	ア	施設整備計画	50	C	25 点	B	37.5 点
	イ	諸室・配置計画	40	C	20 点	C	20 点
	ウ	常設展示計画	80	C	40 点	B	60 点
	エ	経済合理性・LCC の縮減	60	B	45 点	B	45 点
	オ	特筆すべき事項	20	C	10 点	C	10 点
(3) 維持管理業務に関する事項			50		25 点		25 点
	ア	保守・環境衛生管理	30	C	15 点	C	15 点
	イ	警備	20	C	10 点	C	10 点
(4) 開館準備・運營業務に関する事項			200		115 点		127.5 点
	ア	運営方針	60	C	30 点	C	30 点
	イ	開館準備	30	C	15 点	C	15 点
	ウ	展示・教育普及	60	B	45 点	B	45 点
	エ	情報発信・プロモーション	50	C	25 点	B	37.5 点
(5) 附帯・任意事業に関する事項			80		40 点		52.5 点
	ア	附帯事業	50	C	25 点	B	37.5 点
	イ	任意事業	30	C	15 点	C	15 点
加点審査点			800		435 点		522.5 点

③ 加点審査講評

加点審査の講評は以下に示すとおりであった。

表－6 加点審査の講評

加点審査項目	講評	
	Cグループ	Kグループ
(1) 事業全般に関する事項		
本事業における取組方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の特性や基本計画を踏まえた博物館の実現に資する取組方針が示されている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の特性や基本計画を踏まえていることに加え、縄文文化の特質を表した取組方針が示されていた点を評価した。 ・ 取組方針の実現のために具体的なKPIが設定されている点を評価した。
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計から供用開始に至るまでの工程管理が適切に計画されている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計から供用開始に至るまでの工程管理が適切に計画されている点を評価した。
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業を確実に遂行する能力がある実施体制であり、役割分担等が明確である点を評価した。 ・ 事業期間における代表企業・構成企業間の会議体について具体的に提案されており、運営・維持管理段階においても建設企業等の関与が期待できる点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業を確実に遂行する能力がある実施体制であり、役割分担等が明確である点を評価した。 ・ 附帯事業者を含めた協力体制の構築により、本事業における事業者の役割を効果的に実現することが期待できる点を評価した。
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支計画が現実的で提案内容と整合した内容であった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支計画が現実的で提案内容と整合した内容であった。

加 点 審 査 項 目	講 評	
	Cグループ	Kグループ
リスク想定及び 対策と事業継続 性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施におけるリスクが具体的に想定されている点を評価した。 ・ 将来的な原材料費や人件費の上昇可能性を見据えた影響緩和等に関する提案、附帯事業や任意事業の実施にあたり、事業の安定性や継続性の確保に関する提案がなされている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施におけるリスクが網羅的かつ具体的に想定されており、対応策が具体的に記載されている点を評価した。 ・ 将来的な原材料費や人件費の上昇可能性を見据えた影響緩和等に関する提案、附帯事業や任意事業の実施にあたり、事業の安定性や継続性の確保に関する提案がなされている点を評価した。
モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ・ セルフモニタリングの方法・内容等の提案が適切であった点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ セルフモニタリングの方法・内容等の提案が適切であった点を評価した。
地 域 産 業 の 振 興 ・ 地 域 と の 連 携 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内事業者の関与、市民等との連携について提案がなされている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内事業者の関与、市民等との連携について提案がなされており、特に地域貢献策や、市民及び地域団体との連携方法について具体的な提案が行われている点を評価した。
(2) 設計・建設業務に関する事項		
施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 史跡や周囲の自然環境と調和し、地形を活かしたデザインであった。 ・ 地域特性や各用地の特徴・特性に考慮された計画である点を評価した。 ・ 事業用地全体を生かし、十分なアプローチ空間が確保されている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 史跡や立地との関係性を活かし、前面道路にむけて開けたデザインであった。 ・ 地域特性や各用地の特徴・特性に考慮された計画である点を評価した。 ・ 1フロアあたりの面積を広くとり、利用者や調査研究に従事する者の利便性に配慮された計画である点を評価した。

加點審査項目	講評	
	Cグループ	Kグループ
諸室・配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・公開承認施設としての機能を満たし、自然災害等への対策がなされた提案である点を評価した。 ・建物の中だけでなく、森を含めた外の環境との連携の中で地形を活かして構成された空間を評価した。 ・展示エリアと調査研究エリアが、それぞれ階層が分かれていることにより、利用者や運営者にとっての使いやすさ、効率性について懸念がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公開承認施設としての機能を満たし、自然災害等への対策がなされた提案である点を評価した。 ・展示エリアと調査研究エリアがそれぞれ1フロアにまとまっており、効率的な動線・配置計画である点を評価した。 ・展示空間が円形であることにより、将来的な運営や企画内容の変更に対するフレキシビリティについて懸念がある。
常設展示計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ライトユーザーからヘビーユーザーまでを配慮し、幅広いターゲットが楽しむことのできる親しみやすい展示計画である点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画のコンセプトを理解し、考古学的な内容も活かした常設展示計画となっている点を評価した。 ・デジタルによる没入体験から実物資料や触れる展示を一連のものとしてつないだ展示構成を評価した。
経済合理性・LCCの縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・建設コストやランニングコストの削減、地球環境に配慮した環境保全に資する提案を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設コストやランニングコストの削減、地球環境に配慮した環境保全に資する提案を評価した。
特筆すべき事項	(特になし)	(特になし)
(3) 維持管理業務に関する事項		
保守・環境衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の保守管理・環境衛生について、適切な提案がなされている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の保守管理・環境衛生について、適切な提案がなされている点を評価した。
警備	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の警備について、適切な提案がなされている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の警備について、適切な提案がなされている点を評価した。
(4) 開館準備・運営業務に関する事項		
運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・市の調査研究の支援と集客・利用促進の両立を実現する運営方針が提案されている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の調査研究の支援と集客・利用促進の両立を実現する運営方針が提案されている点を評価した。

加點審査項目	講評	
	Cグループ	Kグループ
開館準備	・新博物館の価値を高める計画や、多様な主体と連携した機運醸成活動等について提案している点を評価した。	・新博物館の価値を高める計画や、多様な主体と連携した機運醸成活動等について提案している点を評価した。
展示・教育普及	・企画展示計画の充実・発展に寄与する戦略や多様なプログラムについて具体的に提案している点を評価した。	・企画展示計画の充実・発展に寄与する戦略やプログラム、教育普及に資する多様なプログラムについて具体的に提案している点を評価した。
情報発信・プロモーション	・市内外に対して新博物館の魅力を発信するための効果的な広報戦略や発信方法が提案されている点を評価した。	・附帯事業者と連携した積極的な集客のための取組や若年層へのアプローチ等、市内外に対して新博物館の魅力を発信するための効果的な広報戦略や発信方法が提案されている点を評価した。
(5) 附帯・任意事業に関する事項		
附帯事業	・飲食スペース・ミュージアムショップについて提案があった点を評価した。 ・新博物館への火災対策や生物被害への配慮が適切な提案である点を評価した。	・飲食スペース・ミュージアムショップについて、具体的かつ集客力の高いコンテンツの提案があった点を評価した。 ・新博物館への火災対策や生物被害への配慮が適切な提案である点を評価した。
任意事業	・新博物館や史跡の利用促進・魅力向上・集客に資する任意事業が提案されている点を評価した。	・新博物館や史跡の利用促進・魅力向上・集客に資する任意事業が提案されている点を評価した。

(6) 価格審査

市は、開札を行い、両者ともに提案価格は予定価格の範囲内であることを確認した。落札者決定基準に基づき、表－７のとおり価格審査点を算出した。

表－７ 価格審査点

価格審査	Cグループ	Kグループ
入札価格	110億9000万円	110億7600万円
価格審査点	199.75点	200.00点

(7) 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

落札者決定基準に基づき、表－８のとおり総合評価点を求めた。総合評価点の最も高いKグループを最優秀提案者として選定する。

表－８ 総合評価点の算出結果

	Cグループ	Kグループ
加点審査点	435.0点	522.5点
価格審査点	199.75点	200.00点
総合評価点	634.75点	722.50点

(8) 入札参加者の構成

入札参加者の構成は、表－９のとおりである。

表－９ 入札参加者の構成

	Cグループ	Kグループ
代表企業	大成建設株式会社千葉支店	前田建設工業株式会社 千葉営業所
構成企業	株式会社佐藤総合計画 鵜沢建設株式会社 株式会社丹青社 株式会社オーエンス千葉支店 株式会社コングレ	株式会社久米設計 株式会社トータルメディア開発研 究所 アクティオ株式会社 株式会社東急コミュニティー 株式会社市原組

※構成企業は届出順のとりの記載。

5 総評

本事業には2グループの入札参加者から提案があった。2グループの提案は、いずれも市が要求する業務の水準を上回る内容であり、本事業の趣旨を十分に理解し、民間事業者ならではの工夫に富んだ提案であった。

審査の結果、審査委員会は総合評価点が最も高いKグループを最優秀提案者として選定するに至った。Kグループは、取組方針の実現のために具体的なKPIが設定されている点や、地域貢献策をはじめ、市民及び地域団体との連携方法について具体的な提案が行われている点を高く評価した。また、利用者や調査研究に従事する者への配慮がなされている建築計画となっており、施設運営や保守・環境衛生管理のしやすい計画となっていた。さらには、基本計画や本施設の特徴を十分にとらえた展示計画となっており、開館準備や運営期間においては、情報発信・プロモーション等における民間事業者ならではの創意工夫に満ちた提案や、附帯事業においても、具体的かつ集客力の高いコンテンツの提案があったことを高く評価した。なお、今後の事業実施にあたっては、以下の事項について十分に配慮いただくことを要望する。

- ・ 事業期間を通してグループを構成する企業や附帯事業者が十分に連携し、業務に取り組むことができるよう、適切な協議の場等を設けること。
- ・ 本事業は、市が担う調査研究等の業務の内容への理解や連携が不可欠であることから、市と綿密な連携をとり、継続的な改善に努めること。
- ・ 地域との連携等について、地域雇用を確保することや、附帯事業者や地域の多様な主体と事業期間を通して連携する等、提案内容の確実な実現に努めること。
- ・ 施設整備計画について、特別史跡加曽利貝塚への入口としての役割も担う施設であることや、車での来館や団体利用が想定されることに鑑み、魅力的なアプローチ空間および利用者が快適に過ごせる屋外空間を確保できる計画とすること。
- ・ 諸室・配置計画については、将来の社会の変化や運営方針の変更に伴う展示替えや機能変更等に柔軟に対応できるよう、長期的な施設運営の効率性に配慮した計画とすること。
- ・ 情報発信・プロモーションについては、民間事業者のノウハウ活用への期待が高い。単に調査研究結果を展示内容や情報発信内容に反映するのみならず、来館者数の向上や地域の活性化につながる取組を行うこと。来館者自らが情報を拡散するような、波及効果を生む仕組みづくりを期待する。

最後に、社会情勢が大きく変化する中、限られた時間で質の高い提案をいただいた2グループに深く感謝するとともに、その熱意と姿勢に敬意を表したい。

以上