

安岡地区複合施設整備事業

審査講評

令和4年3月

下関市PFI事業審査委員会
(安岡地区複合施設整備事業)

— 目 次 —

1. 安岡地区複合施設整備事業に係る PFI 事業審査委員会の設置	1
2. 委員会の開催経過	1
3. 審査結果	2
3.1. 第一次審査（資格審査）	2
3.2. 第二次審査（提案審査）	2
3.3. 総合評価	4
4. 審査講評	5
4.1. 事業計画全般に関する提案	5
4.2. 設計業務に関する提案	5
4.3. 建設業務・工事監理業務に関する提案.....	5
4.4. 維持管理業務に関する提案	6
4.5. 運営業務に関する提案	6
4.6. 入札者独自の提案.....	6
5. 総評	7

1. 安岡地区複合施設整備事業に係る PFI 事業審査委員会の設置

下関市（以下「市」という。）は、安岡地区複合施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、専門的見地からの意見を聴取し、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公正かつ適正に選定するため、学識経験者等で構成する下関市 PFI 事業審査委員会（安岡地区複合施設整備事業）（以下「委員会」という。）を設置した。

委員会の構成は、次に示すとおりである。

区分	氏名	所属・役職
会長	吉長 成恭	一般社団法人ちゅうごく PPP・PFI 推進機構 代表理事
副会長	前田 哲男	公立大学法人山口県立大学 名誉教授
委員	鎌田 進悟	株式会社日本政策投資銀行 中国支店 企画課長
委員	中谷 正行	中谷法律事務所 弁護士
委員	菅 正史	公立大学法人下関市立大学 経済学部 教授
委員	天野 かおり	公立大学法人下関市立大学 教養教職機構 准教授
委員	三木 潤一	下関市 副市長

2. 委員会の開催経過

委員会は計4回開催し、市からの諮問事項についての審議等を行った。委員会の審議等の経過は次に示すとおりである。

委員会	開催日	主な議題
第1回	令和3年4月22日（木）	・事業概要について ・実施方針（案）、要求水準書（案）について
第2回	令和3年8月25日（水）	・特定事業の選定について ・落札者決定基準（案）について ・提案書の審査方法について ・入札公告資料について
第3回	令和4年2月16日（水）	・提案内容審議 ・事業者ヒアリングでの確認事項の整理
第4回	令和4年2月21日（月）	・事業者ヒアリング ・最終審査

3. 審査結果

3.1. 第一次審査（資格審査）

下記の1グループから入札参加資格確認申請に関する書類の提出があり、入札説明書等の書類に基づき入札参加資格の確認を行った結果、当該応募グループの入札参加資格が認められていることを確認した。

なお、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せて審査を行い、グループの呼称は、ツツジグループとした。

ツツジグループ	
代表企業	株式会社 安成工務店
構成企業	株式会社 合人社計画研究所
構成企業	株式会社 森芳楽園
構成企業	株式会社 プラントゥ
協力企業	株式会社 異設計コンサルタント
協力企業	株式会社 戸田芳樹風景計画

3.2. 第二次審査（提案審査）

委員会において、落札者決定基準に基づき、当該応募グループが提出した提案書類について性能評価点を加点審査方式により付与した。

性能評価点に係る審査の結果は、以下のとおりである。

No.	評価項目	配点	得点
1.事業計画全般に関する事項		計 110 点	計 70.69 点
(1)	本事業への基本的な考え方	30 点	22.22 点
(2)	資金・収支計画	40 点	22.70 点
(3)	リスク管理	20 点	11.46 点
(4)	地域への貢献	20 点	14.31 点
2.設計業務に関する事項		計 200 点	計 119.84 点
(1)	設計業務全般に係る事項	40 点	24.65 点
(2)	施設設計に係る事項	100 点	52.84 点
(3)	設備設計に係る事項	20 点	13.13 点
(4)	外構計画(芝生広場・観賞・実習用花壇・自動車駐車場・自転車等駐車場)に係る事項	10 点	7.01 点
(5)	公園計画に係る事項	10 点	7.16 点
(6)	植栽計画に係る事項	10 点	7.41 点
(7)	市道拡幅等計画に係る事項	10 点	7.64 点
3.建設業務・工事監理業務に関する事項		計 50 点	計 33.29 点
(1)	建設業務に係る事項	40 点	26.60 点
(2)	工事監理業務に係る事項	10 点	6.69 点
4.維持管理業務に関する事項		計 60 点	計 37.99 点
(1)	維持管理業務全般に係る事項	20 点	13.17 点
(2)	建築物等保守管理業務、建築設備等保守管理業務、都市公園保守管理業務、外構施設保守管理業務、環境衛生管理業務、都市公園植栽管理業務、清掃業務、備品保守管理業務、警備業務に係る事項	30 点	19.10 点
(3)	長期修繕計画策定業務に係る事項	10 点	5.72 点

No.	評価項目	配点	得点
5.運営業務に関する事項		計 100 点	計 58.38 点
(1)	運営業務全般に係る事項	20 点	12.35 点
(2)	開業準備全般に係る事項	10 点	6.37 点
(3)	引越支援業務に係る事項	5 点	3.34 点
(4)	開館式典及び内覧会等の実施に係る事項	5 点	3.34 点
(5)	庶務業務、利用促進業務、使用許可業務に係る事項	10 点	6.56 点
(6)	生涯学習推進業務に係る事項	20 点	11.46 点
(7)	園芸相談業務、実習・講習業務、展示会開催業務に係る事項	20 点	13.06 点
(8)	コミュニティづくりに関わる事項	10 点	1.90 点
6.入札者独自の提案に関する事項		計 80 点	計 52.05 点
(1)	民間提案施設全般に関する事項	40 点	28.19 点
(2)	公共施設における自主事業に関する事項	20 点	11.46 点
(3)	生涯学習推進業務における自主事業に関する事項	20 点	12.40 点
性能評価点 合計		600 点	372.24 点

3.3. 総合評価

委員会において性能評価点を決定した後、入札価格から算定した価格評価点（1グループの提案であったため、400点を付与）を加算した総合評価点を算出し、ツツジグループを落札者候補として選定した。

	配点	ツツジグループ
性能評価点	600 点	372.24 点
価格評価点	400 点	400.00 点
総合評価点	1,000 点	772.24 点

4. 審査講評

4.1. 事業計画全般に関する提案

- 事業実施体制・実績面については、地域事情に精通し建物整備を担う市内企業が代表企業を務め、PPP/PFI 事業の実績豊富な維持管理を担う市内に業務拠点を置く企業がプロジェクトマネジメントを代表企業と連携して担当する体制となっており、本プロジェクトへの適応能力が十分にあると判断できる体制により提案している点が評価された。
- 当該応募グループには代表企業を含めて市内に本店を構える企業が3社参加しており、市内企業への業務発注等による地域の雇用創出や経済の活性化が十分に見込まれる点が評価された。

4.2. 設計業務に関する提案

- 設計業務については、同種の設計実績が豊富な管理技術者を中心とした設計チームを編成し、基本設計・実施設計・積算各段階での重要な項目について、関係者全員で協議することで手戻りをなくす工夫をする等、効率的な工程管理が示されている点が評価された。
- 集会施設棟や園芸センターからなるコミュニティ施設を事業対象地の中央に設け、東側に都市公園、西側に芝生広場とする施設配置とし、各施設間を連絡ブリッジや歩道により接続することで、利便性に加え、利用者の安全性にも配慮した動線計画が示された点が評価された。

4.3. 建設業務・工事監理業務に関する提案

- 建設業務については、工事期間中の通勤通学時間帯は大型車両の入場を禁止し、状況に応じて車両誘導員増員による安全性を最優先した点が示され、また周辺環境の美化や騒音対策を徹底した地域住民に対する配慮がなされている点が評価された。
- 市道拡幅整備業務については、一般車両の運転者を考慮したゆとりのある幅員にするとともに、複合施設エリアと都市公園エリアに挟まれた市道が二つのエリアの動線を分断しないよう、連絡ブリッジや連絡階段を設けることで、歩行者の利便性を高める計画が示された点が評価された。
- 工事監理業務については、毎月1回の総合調整全体会議や工事進捗状況確認の月次・週次会議の開催により、綿密な情報連携を図りながら計画的に事業を進捗させる体制が示されていることに加え、定期的に住民協議の場を開催するなど、地域への配慮がなされている

点が評価された。

4.4. 維持管理業務に関する提案

- 維持管理業務は、市内に本社・営業所を構える3社が担い、緊急時には即座に対応可能な体制となっており、円滑な合意形成のために、市や関係者間での情報共有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。
- 施設の長寿命化及びLCCの最小化を実現するため、維持管理企業と設計企業が施設整備段階から連携し、予防保全に基づく長期修繕計画に基づいた維持管理が実施される点が評価された。
- 事業期間終了直後の修繕発生を防止するため、施設の引き渡し前に部分修繕を集中させる計画とすることに加え、事業期間終了後1年間は、問い合わせ窓口を設置し、修繕履歴や保守履歴等の情報が、次の管理者へ引き継がれる計画が示された点が評価された。

4.5. 運営業務に関する提案

- 運営業務については、プロジェクトマネジメントを担う維持管理企業がワンストップで対応し、市が実施する事業への積極的な支援・協力が示されているほか、代表企業が事業展開する民間提案施設との連携等、長期的・継続的に良質なサービス提供が可能な運営体制が示されている点が評価された。
- 園芸相談業務については、造園設計やガーデニング経験が豊富な市内構成企業が定期的な実習や講習を行うことに加え、施設の利用者状況や要望事項等については、市や関係企業の情報共有ツールにタイムリーに記録されることで、魅力的な施設運営に向けた対策が講じられる点が評価された。

4.6. 入札者独自の提案

- 民間提案施設については、全ての事業を市内企業が担うことが示され、地元での新規雇用や地元製品の販売、食材等の調達による地域経済への効果が期待できる点が評価された。
- 公共施設における自主事業については、カフェやイベント時の飲食ブースの出店等、飲食物販事業を通じて施設利用者のニーズを踏まえながら、利便性向上に資することが期待できる点が評価された。
- 生涯学習推進業務における自主事業については、防災イベントや地域課題に取り組む講座、

スポーツプログラム等の企画を通じて、市民の地域づくりや生涯学習活動等の推進に資することが期待できる点が評価された。

5. 総評

本事業への参加は1グループであったものの、その提案内容は、本事業で求める要求水準を満たし、それぞれの項目において創意工夫が見られ、優れた提案であった。

一方で、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に以下の事項について、今後も検討を重ねながら工夫、配慮し、本施設に期待される役割と市民の願いが実現できるよう、市との協議に真摯に対応するよう、委員会としてツツジグループに要請する。

- ・『緑あふれる多世代交流型コミュニティ空間の創造』の実現に向け、外構計画・都市公園だけでなく、図書館やアトリウム等、市民が集い憩う場所においては、室内からも四季や緑を感じられる施設となるよう検討していただきたい。
- ・施設全体の設計を進めるにあたって、建物・外構、都市公園、市道の整備等の詳細な内容を決定する際には、市及びその他関係者と連携を図り、より良い施設の設計となるよう検討していただきたい。
- ・園芸センター棟は複合施設棟からの動線及びユニバーサルデザインに配慮し、施設利用者の利便性向上について積極的に取り組んでいただきたい。
- ・現在はコロナ禍で公民館利用も困難な状況下であるが、この状況が落ち着いた際は多世代の教育・学習を促進する交流拠点施設として積極的に利用されることが予想される。維持管理・運営期間が15年間という長期にわたる事業であるため、落札者候補として選定された応募グループには、市及びその他関係者と絶えず連携を図り、社会教育・生涯学習活動に関して様々な提案・工夫を継続的に実施していただきたい。

最後に委員会として、事業公募期間が短い期間であったにもかかわらず、本事業を実施するにあたり、応募者をはじめ、関係各位の多大なる努力と熱意に敬意を表するとともに、本事業が順調に実施され、官民の施設が連携しあい、相乗効果を図りながら地域の価値を向上させる事業となり、市民の皆様にも愛される施設となることを祈念する。