

指宿地域交流施設整備等事業に係る落札者の決定について

指宿市では、下記の事業を「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」に基づき「総合評価一般競争入札」による入札公告を公表したところ、平成15年7月29日に3グループから入札提案書類の提出があり、指宿市PFI事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において提案内容が審査されました。

指宿市では、審査委員会の評価結果を踏まえ、落札者を次のとおり決定しました。

- 1 事業名 指宿地域交流施設整備等事業
- 2 事業場所 指宿市小牧字礪52番地 他
- 3 事業概要
 - 地域交流施設 設計，建設，維持管理及び運營業務
 - 都市公園 維持管理業務
 - 道の駅 維持管理業務
- 4 事業期間 設計，建設期間及び運営開始後15年間
- 5 落札者決定までの経緯
 - 平成15年1月14日 実施方針の公表
 - 3月26日 特定事業の選定・公表
 - 5月19日 入札公告（落札者決定基準を定め，総合評価一般競争入札）
 - 6月26日 参加表明書及び参加資格審査申請書の受付
 - 7月29日 入札（提案書類の提出）
 - 9月24日 落札者の選定（指宿市PFI事業者選定審査委員会）
 - 10月1日 落札者の決定
- 6 落札者 大木建設グループ
 - 代表企業：大木建設株式会社
 - 構成員：指宿湊建設株式会社，有限会社ファインサプライ，株式会社南日本総合サービス
- 7 落札価格 364,904,000円（消費税及び地方消費税，物価変動を除いた額）
- 8 審査結果 別紙1のとおり
- 9 審査講評 別紙2のとおり
- 10 財政負担額の比較 別紙3のとおり
- 11 今後のスケジュール（予定）
 - 平成15年11月中旬 仮契約
 - 12月下旬 本契約（市議会議決案件）
 - 平成16年3月 工事着工
 - 平成16年10月 開館・運営開始

審査結果について

1. 総合評価結果

項目		配点	提案受付番号：1 秋栄グループ	提案受付番号：2 大木建設グループ	提案受付番号：3 サシャイガードグループ	
入札価格(千円)			392,554	364,904	359,999	
入札価格に関する得点		30	27.51	29.60	30.00	
事業計画提案書に関する定性的審査	関する業 全提 案に	事業全体方針・実施体制	1	0.67	0.83	0.83
		各社役割分担	1	0.58	0.92	0.92
		市民への魅力度	2	1.67	1.67	1.50
		地域貢献に関する事項	5	3.33	4.17	3.75
		小計	9	6.25	7.59	7.00
	設計・ 地域交 流施設 建設業 務	配置・外構計画	3	1.88	1.50	1.13
		施設設計画	5	3.13	2.50	1.88
		外観・デザイン	5	2.50	2.50	2.50
		環境・省エネルギー計画	3	1.13	1.88	1.50
		その他(地域活性化や集客性を考慮した工夫等)	5	1.88	3.13	1.88
		工程計画	2	0.75	1.00	0.75
		小計	23	11.27	12.51	9.64
	維持 管理 業務	維持管理業務 方針・実施体制	1	0.33	0.75	0.75
		地域交流施設維持管理業務	2	0.67	1.50	1.17
		都市公園維持管理業務	2	0.67	1.33	1.17
		道の駅維持管理業務	2	0.50	1.17	1.00
		その他サービス向上計画	1	0.25	0.67	0.50
		小計	8	2.42	5.42	4.59
	運 営 業 務	運営業務 方針・実施体制	3	1.50	2.25	1.69
		特産物販売業務	4	2.00	3.00	2.00
		地域情報発信業務	4	1.75	2.75	2.50
		自由提案による自主運営業務	4	1.75	3.25	2.50
		特産物販売手数料及び施設使用料	5	3.44	3.13	3.13
その他サービス向上計画		3	1.50	2.06	2.06	
小計		23	11.94	16.44	13.88	
事 業 計 画	資金調達の安定性, 確実性	2	0.75	1.75	1.50	
	事業収支計画の安定性, 確実性	3	0.75	2.25	2.25	
	事業安定化方策リスク管理の方針	2	0.50	1.50	1.25	
	小計	7	2.00	5.50	5.00	
合計		70	33.88	47.46	40.11	
得点総合計(+)		100	61.39	77.06	70.11	
順位			3	1	2	

指宿市 P F I 事業者選定審査委員会

審 査 講 評

指宿市 P F I 事業者選定審査委員会は、本事業の入札参加 3 グループから提出された事業計画提案書について、あらかじめ市が公表した「落札者決定基準」に基づいて審査を行った。

1. 参加資格審査

平成15年6月26日に参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付を行ったところ、3グループの事業者から参加表明があり、資格審査を行った結果、参加表明のあった3グループすべてが参加資格審査を通過した。

2. 入札価格審査

各グループの入札価格は、次に示すとおりであり、市は、すべての入札価格が、市の設定した予定価格の範囲内であることを確認した。

グループ名	入札価格(単位:千円)
サンシャインゲートグループ	359,999
大木建設グループ	364,904
秋栄グループ	392,554

注:入札価格は、消費税及び地方消費税、物価変動を除いた額である。

3. 総合審査

(1) 入札価格に関する事項

入札価格の評価は、最低入札価格であるものを満点(30点)とし、2位以下の得点は以下の算出方法で算出した。(少数点第3位は四捨五入。)

入札価格に関する事項の得点化方法	
(最低入札価格	×30) 点
(評価対象の入札価格	

開札の結果、各グループの得点は次に示すとおりであった。

グループ名	得点
サンシャインゲートグループ	30.00
大木建設グループ	29.60
秋栄グループ	27.51

(2) 定性的審査に関する事項

提案書の内容が要求水準書を満たしているかどうかの確認を行うとともに、落札者決定基準書に示す審査項目及び評価の視点に従い、提案書の内容を評価した。定性的審査の際には、各審査委員が次に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与し、その平均値を得点とした。なお、審査講評については、次項「4. 審査講評」を参照のこと。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において特に秀でて優れている	配点×1.00
B	当該評価項目において秀でて優れている	配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	配点×0.50
D	当該評価項目においてごくわずかに優れている	配点×0.25
E	当該評価項目において優れているとは認められない	配点×0.00

4. 審査講評

(1) 事業全体に関する提案

大木建設グループは、地域交流施設を核とした地域活性化拠点のコンセプトが明確かつ具体的であり、また、地元関連企業との協働にも力点を置き、活性化策を探るなどの経営努力への姿勢が示されている点等が、最も高い評価を得た。

2番目の評価を得たサンシャインゲートグループは、「リゾート道の駅」にこだわったコンセプトや実施体制、役割分担、メニュー等は評価されたが、地元志向の側面や地元企業との協力・支援体制の調整等の課題が指摘された。

秋栄グループは、新規提案（ジブリ美術館との連携等）もみられたが、コンセプト及び実施体制全般に強力な推進体制が読みとれない点、事業展開への先が読めない（経営的課題）等の問題点が指摘された。

(2) 地域交流施設 設計・建設業務

最も高い評価を得た大木建設グループは、内部空間について、アトリウムを中心に上下左右の空間が一体化されたダイナミックな構成となっている点や、諸室の配置が比較的立地特性を反映させた配置となっている点等が評価された。他方、外観的にはイメージレスでインパクトに欠けるとの課題もあり、デザイン、サービス動線、道の駅（休憩コーナー、情報コーナー）の生かし方、アピール性の弱さ等の面でも課題が指摘された。特に、外観デザインは再考が望まれるとの指摘がなされた。

2番目の評価を得た秋栄グループは、敷地全体に対する構え、道の駅とのバランス、客の迎え方など巧みな構成であり、また、展望デッキやそれに至る大階段なども魅力的で、立地特性をうまく生かしている点等が評価された。他方、南国らしさ、伝統的デザインの取り込み、通風、採光（トップライト）などのデザインに係る課題が指摘された。

サンシャインゲートグループは、南国らしいデザインや雨水利用、コンポストシステム等が評価されたが、立地特性が生かし切れていない点、エントランス広場と内部空間の連関性に乏しく内部の賑わいを創出させにくくなっている点、断面的にも上下空間の視覚的繋がりが乏しい点等の問題点が指摘された。

(3) 維持管理業務

最も高い評価を得た大木建設グループは、安定的経営を支える維持管理業務を追求する内容となっており、有資格者等の配置・連携等の重要事項も確保されている点などが評価された。また、全般的に維持管理業務全体のコンセプトや業務内容がよく検討されており、各審査項目を概ね満足する諸体制・対策がとられていることの安心感や、分別・リサイクル活動等、他社に比較して「ごみ減量化」も配慮されている点等が評価された。

2番目の評価を得たサンシャインゲートグループは、業務計画として十分検討が加えられているが、経済性を考慮した計画づくり・対応が不透明であること、また、客層の満足度調査、それらの活用策、年間・長期計画業務、計画内容等、若干具体性に欠ける点等の検討課題が指摘された。

秋栄グループは、熱意の強さや地元での総合的な協力態勢づくり等への努力は認められたが、維持管理業務全般に関する具体性の乏しさや不透明さが指摘され、また、メンテナンス中心でセキュリティー等の課題も問題点となった。

(4) 運営業務

最も高い評価を得た大木建設グループは、ヒアリング時におけるビジョンについての説明が不十分であると厳しい指摘もあったが、計画書に示された提案内容（物販販売戦略の現状適合性、自主運営業務の明確さ、関係機関との連携、地元への利益還元等）が評価された。

サンシャインゲートグループは、情報発信業務における大型マルチビジョン設置等の提案に対する積極的評価もあったが、特産品振興に対するビジョンの弱さや提案全般におけるオリジナリティーの乏しさ等の指摘もあり、2番目の評価となった。

3番目の評価となった秋栄グループは、ヒアリング時におけるビジョン提示等に対する積極的評価もあったが、計画書に示された提案内容に関して、説明若しくは検討が不足している等の指摘も多く、運営業務全般において具体性の乏しさが見受けられた。

(5) 事業計画

事業計画については、大木建設グループが、PFI事業の特質・ポイントを踏まえた事業計画である旨の評価を得るとともに、事業収支計画書の綿密性、リスク回避の具体性等から事業の安定性が評価され、最も高い評価を得た。

2番目の評価を得たサンシャインゲートグループは、資本金と各企業の出資割合、事業収支計画等に見る安定性等が評価される一方、事業収益の向上に係るインセンティブやリスク対応策の具体性等の面での課題が指摘された。

秋栄グループについては、運転資金やマネジメント能力への懸念が指摘されるとともに、リスクの管理・分担等に係る具体的な方針が提示されていないこと等から3番目の評価となった。

財政負担額の比較について

1. 財政負担額の比較

本事業における市の財政負担について、市が直接実施する場合と落札者の提案に基づく P F I 事業として実施する場合との比較を行うと、下表のとおりとなる。

市が直接実施する場合の財政負担額	2 9 3 , 2 4 2 千円
落札者の提案に基づいて実施する場合の財政負担額	1 8 5 , 5 7 6 千円
財政負担の削減額 (-)	1 0 7 , 6 6 6 千円
財政負担の削減率 (/)	3 6 . 7 %

注： は平成15年3月26日公表の特定事業の選定における条件、 は落札者の提案内容を踏まえたものとして算出した。金額は、すべて消費税及び地方消費税、物価変動を除いた額であり、事業期間をとおしての合計額である。

これにより、市が直接事業を実施する場合と比べて、落札者の提案に基づいて P F I 事業として実施することにより、事業期間全体を通じて、市の財政負担額を36.7%程度縮減することが期待でき、リスク調整額及び法人市民税額を加えれば、更に縮減することが期待できる。