

# 清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

## 審 査 講 評

平成 21 年 3 月

静岡市清水駅東地区文化施設整備事業者選定審査会

## はじめに

本審査講評は、清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業（以下「本件事業」という。）について、静岡市清水駅東地区文化施設整備事業者選定審査会（以下「審査会」という。）におけるこれまでの審議の経過と結果について公表するものである。

審査会は、本件事業の事業者選定に関する事項を審議・審査するため、静岡市（以下「市」という。）により設置された。第1回審査会を平成19年8月2日に開催して以降、約1年5ヶ月にわたり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（平成11年法律第117号、改正平成13年法律第151号。以下「PFI法」という。）に則して、実施方針や入札説明書等について審議を重ねてきた。また、入札参加グループの事業提案内容の審査に当たっては、厳正かつ公正な審査を行い、審査会委員の合議により優秀提案者を選定した。

本件事業は、市としては初めてPFIによる民間活力を積極的に導入する案件であるとともに、PFIによるホール単体施設の整備としてわが国初の取り組みである。とりわけ、民間活力の積極的な導入については、指定管理者制度に基づく利用料金制を取り入れるとともに、多数の項目にわたり民間事業者提案を求めるなど、大胆かつ斬新な事業編成とした。このため、事業提案における難易度及び市内外の事業者各位を含めた注目度は極めて高く、審査会としては、非常に重い責務であることを痛感しつつ、慎重に議論を重ねてきた。

他方、大変残念なことに、平成20年2月29日付けで行った入札公告については、物価高騰等の影響により応募者がなく、入札が中止となった。また、その後の平成20年10月6日付け入札公告においても、第1次審査の入札参加資格確認申請は1グループのみであった。この結果、最終的には当該1グループを審査対象として性能評価審査並びに総合評価を実施したが、性能評価審査の対象となった1グループから提出された事業内容は、事業計画及び運営業務には課題が残るものの、設計・建設・維持管理等の業務においてPFIの導入目的である民間事業者独自の創意工夫・ノウハウの活用が十分に図られたものであった。

入札に応じて頂いたグループの健全な競争精神と優れた提案を受けることが出来たことを大変喜ばしく思うと共に、本件事業の審査に当たり、熱意と誠意を持って対応して頂いた事業者各位に、心より感謝する次第である。

平成21年3月

静岡市清水駅東地区文化施設整備事業者選定審査会

会長 三橋 良士明  
委員 寒竹 伸一  
委員 小谷 喬之助  
委員 平 光正  
委員 土屋 和男

◇ ◇ ◇ 目 次 ◇ ◇ ◇

---

I 事業の概要	1
1 事業名称	1
2 公共施設の管理者の名称	1
3 施設の整備目的	1
4 基本的な考え方	1
5 本件施設のコンセプト	2
6 本件事業における整備対象施設の現況	3
7 事業方式と契約の形態	4
8 事業範囲	4
9 事業期間	6
10 事業スケジュール	6
II 審査の方法	7
1 事業者選定の方法	7
2 審査体制	7
3 審査の流れ	7
4 審査の内容	8
III 審査会の開催及び審査の経緯	12
IV 審査結果	13
1 事業者の参加状況	13
2 要求水準及び必須事項の確認	13
3 性能審査	13
4 総合評価	25
5 総評	25

## I 事業の概要

### 1 事業名称

平成 20 年度生文文振 P 第 1 号

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

### 2 公共施設の管理者の名称

静岡市長 小嶋 善吉

### 3 施設の整備目的

平成 14 年 2 月に静岡市・清水市合併協議会が策定した新市建設計画では、清水文化センターを建て替え、オペラ、バレエ、コンサート、ミュージカル等の多様な舞台芸術に対応できる多目的施設を整備することが位置付けられている。

これを踏まえて、第 1 次静岡市総合計画(平成 17 年 3 月策定)においては、静岡都心、東静岡都心及び清水都心の 3 つの都市核の形成とその連携を求めており、本件事業の対象地域である JR 清水駅を中心に広がる清水都心については、「海・港を活用した活力と  
うるおいのあるまち」等を区の将来ビジョンとして定め、JR 清水駅東地区に拠点施設を整備することとしている。さらに、これらの計画の推進に向けて、市民や地元関係者等からは、賑わいを創出する拠点施設の整備に関する要望等も寄せられている。

上記の経緯を踏まえ、老朽化した清水文化センターを清水都心の中心地である清水駅の東地区に移転改築し、文化活動の場と高次高質な芸術文化の鑑賞機会を市民に提供することにより多彩な文化の継承と独自文化の創造とともに、文化を核とした清水都心の賑わい創出を図ることとした。

### 4 基本的な考え方

#### (1) 多彩な文化の承継と独自文化の創造

市民の文化活動の拠点にふさわしい充実した施設整備と、市民が芸術文化に触れることができる機会を拡充し感性豊かな鑑賞者の育成を図り、多彩な文化の承継と独自文化の創造の実現を目指すこととする。

#### (2) 賑わい創出

様々な文化活動に誰もが気軽に集い、憩える施設であるとともに、拠点施設として清水都心における日常的な賑わいの創出及び新しい街づくりを誘導することを目指す。

#### (3) 既存施設との機能の分担

建設予定地は立体駐車場を挟み清水テルサと近接する位置にある。同施設は 507 席の中規模多目的ホールを始め、音楽練習室、和室、茶室等、多くの文化系施設が整備

されている。このため、本件施設については、清水テルサとの機能連携を図るため大ホールや小ホール等を中心に整備する。

また、本市の文化施設として、コンベンション機能を併せ持つ静岡市民文化会館（昭和 53 年開館）、室内楽専用ホールである静岡音楽館 A0I（平成 7 年開館）がある。本件施設については、それら既存施設との機能の分担を図るため、舞台芸術を主体とした多目的ホールとしていくこととする。

## 5 本件施設のコンセプト

### （1）大ホールの考え方

大ホールは、ミュージカル、オペラ、演劇、舞踊等様々な舞台芸術に加え、クラシックやポピュラー等の音楽はもとより、講演会や式典まで対応できる多目的ホールとする。

特に、舞台芸術については、質の高い上演ができるものとし、従来型の多目的ホール(※)とは一線を画すようにする。

#### ※多目的ホールについて

従来型の多目的ホールは、あらゆる演目への対応を可能とするものであるが、全てが平均点かそれを下回る危険性もあるという指摘がある。このため、1980 年代後半から専用ホールが多く建設されたが、専用であるがため施設や運営が特化、先鋭化していくこととなり、稼働率や収支の点でマイナス効果を生じているという面もある。

今日では多目的ホールが再び注目されているが、以前とは異なり、ある特定分野については専用ホールの性能に迫る性能を持つというスタイルが主流となってきている。例えば、舞台物を基本とするものの可動音響反射板で舞台を仕切り、音楽ホールとしても十分な機能を持たせることが可能となるといったものもみられる。

#### ア 舞台性能

質の高い舞台芸術を上演できるものとするため、音響反射板については、可動式のものを採用することとする。このとき、可動部を少なくする等音の反射に有利な構造を検討し、音楽ホールとしても一定のグレードを確保できるよう配慮することとする。

#### イ 客席等

客席については見やすさと同時に舞台との一体感を重視するとともに、客席空間やアプローチにも留意し、これからの時代にふさわしいホール空間を目指す。

一方、客席座面については、ゆとりある鑑賞を可能とするための十分な大きさを確保し、舞台との一体感とゆとりのある鑑賞空間の両立を目指すものとする。

#### ウ 舞台裏廻り等

大ホールに付属する諸室については、質の高い舞台芸術等の上演をするために必要となる諸室を整備することとする。

(2) 小ホールの考え方

小ホールについては、音楽会、演劇、映画上映、講演会、各種発表会に対応した固定席を持つ多目的小ホールとする。

(3) その他諸室の考え方

恒常的な賑わいを創出するため、リハーサル室、練習室及びギャラリーを整備することとする。

(4) PFI 導入により市が事業者に対して特に期待すること

ア 速やかな施設の整備

本件施設の整備に関しては、計画段階から事業実施段階に至るまでに様々な調整事項を有するとともに、物価高騰等により再入札を余儀なくされ、一定の期間を要してきた。そのため、民間活力を活用し速やかに施設整備を行うことが、関係者をはじめ、地域住民等が期待しているところであり、その期待に応えたい。

イ 施設の適切な維持管理と運営

文化施設は、地域住民による地域コミュニケーションの場、外部との交流による地域文化が創造される場であり、創造された文化により新たな経済発展や地域活動へと人々を誘う場ともなることから、より安全で快適に使用できるよう適切な維持管理を期待するとともに、民間独自の斬新かつ効率的な運営により、新たなしずおか文化創造の場となることを期待している。

ウ ライフサイクルコストの削減

市は、ライフサイクルコストの削減と毎年度における支出額の平準化が図られることを期待している。

6 本件事業における整備対象施設の現況

(1) 整備対象施設の位置・敷地条件等

本件事業における整備対象施設の位置、敷地条件等は、以下のとおりである。なお詳細については、入札説明書添付資料 1 要求水準書に記した。

予 定 地	静岡市清水区島崎町 214 番、215 番、216 番及び 217 番
敷 地 面 積	7,720 m <sup>2</sup>
用 途 地 域	商業地域、準防火地域、清水駅東地区計画区域内
建 ぺ い 率	80%
容 積 率	500% (清水駅東地区計画により最低限度 200%)
そ の 他	現況は、平面駐車場及び小イベント広場として利用。

## (2) 敷地の現況

本件事業における整備対象地及びその周辺インフラ整備状況に関しては、要求水準書に記した。

## 7 事業方式と契約の形態

本件事業は、入札説明書等の定めるところにより、PFI 法に基づき、本件事業を実施する者として選定された PFI 法第 2 条第 5 項に規定する選定事業者（以下「選定事業者」という。）が施設を整備した後、市に所有権を移転し、事業期間中における維持管理・運營業務等を遂行する方式（BTO 方式）により実施する。本件事業は、施設の整備及び維持管理・運營業務に係る対価をサービス購入料として市が選定事業者に費用を支払うものである。

なお、本件施設の維持管理・運營業務については、指定管理者制度を導入するとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）を採用する（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項、第 8 項）。

## 8 事業範囲

### (1) PFI 事業の対象施設

本件事業における対象施設及び附帯する備品等、並びに事業者からの提案に基づく機能やその業務範囲に関しては、要求水準書に記した。

### (2) PFI 事業の範囲

業務内容は、以下のとおりである。なお、各業務の具体的な内容の詳細については、入札説明書、同添付資料 1 要求水準書、同添付資料 3 特定事業仮契約書案及び左に記された関連資料等に示めされている。

#### ア 本件施設等の設計に関する業務

- (ア) 既存施設の解体設計
- (イ) 地質調査
- (ウ) 測量調査
- (エ) 電波障害調査
- (オ) 騒音・振動調査
- (カ) 周辺家屋影響調査
- (キ) 本件施設の基本設計
- (ク) 本件施設の実施設計
- (ケ) 駐車場及び駐輪場、人工地盤の設計
- (コ) 建築基準法等関係法令に基づく各種申請等手続き業務

#### イ 本件施設等の建設に関する業務

- (ア) 既存施設の解体工事
  - (イ) 建築物本体工事
  - (ウ) 建築一般設備工事（機械、電気、空調等）
  - (エ) 舞台設備工事（舞台機構、舞台照明、舞台音響等）
  - (オ) 舞台備品整備（舞台設備に係る備品及び楽器等）
  - (カ) 一般備品整備（家具、事務機器等）
  - (キ) 外構工事
  - (ク) 電波障害対策工事等
  - (ケ) 本件施設の工事監理
  - (コ) 備品移設業務
  - (サ) 本件施設の引渡業務
- ウ 開業準備業務
- エ 本件施設等の維持管理に関する業務
- (ア) 本件施設の建築物保守管理業務
  - (イ) 本件施設の建築一般設備保守管理業務（消耗品の管理を含む。）
  - (ウ) 本件施設の舞台設備等保守管理業務
  - (エ) 備品等保守管理業務
  - (オ) 外構施設（駐車場及び駐輪場等を含む。以下同じ。）の保守管理業務
  - (カ) 本件施設及び外構の清掃業務
  - (キ) 植栽維持管理業務
  - (ク) 安全管理・防災・緊急時対応業務
  - (ケ) 環境衛生管理業務
  - (コ) 修繕業務
- オ 本件施設等の運営に関する業務
- (ア) ホール機能の運営業務
  - (イ) 練習室等諸室の運営業務
  - (ウ) ギャラリーの運営業務
  - (エ) 駐車場及び駐輪場の運営業務
  - (オ) 文化芸術公演の誘致・開催等
  - (カ) その他の運営業務
  - (キ) 本件施設に設置される飲食店等附帯機能の運営業務（事業者提案、独立採算）
  - (ク) 独立採算事業としてのワークショップ、文化芸術教室等
- カ 大規模修繕は、本件事業に含まないものとする。



## 9 事業期間

本件事業の事業期間は、次のとおりである。

- (1) 建設期間については、契約締結翌日（平成 21 年 4 月下旬予定）から平成 24 年 4 月 30 日までの約 3 年間とする。
- (2) 維持管理・運営期間については、平成 24 年 5 月 1 日から平成 39 年 3 月 31 日までの約 15 年とする。

## 10 事業スケジュール

本件事業の今後のスケジュールは、以下の予定である。

今後のスケジュール（予定）

内容	予定
特定事業仮契約の締結	平成 21 年 3 月下旬頃
特定事業契約の締結	平成 21 年 4 月下旬
建設期間	平成 21 年 4 月下旬～平成 24 年 4 月末
基準金利日の決定	平成 24 年 4 月下旬
本件施設の引渡期限	平成 24 年 4 月 30 日
維持管理期間	平成 24 年 5 月～平成 39 年 3 月末
供用開始	平成 24 年 8 月頃

## II 審査の方法

### 1 事業者選定の方法

本件事業を実施する選定事業者には、設計、建設から維持管理・運営の各段階を通じて、安定した良質なサービスを継続的かつ効率的に提供することが求められている。このため、PFI 事業者の選定に際しては、その幅広い能力やノウハウを総合的に評価・選定する必要があり、具体的には入札価格及び事業運営能力、建設・維持管理能力等の条件等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式によって行った。

### 2 審査体制

本件事業の特性に鑑み、下記の表に示す様々な分野における委員5名から構成する審査会において、入札参加者から提出された事業提案書の審査を実施した。

静岡市清水駅東地区文化施設整備事業者選定審査会 委員

	氏 名	所 属 ・ 役 職
会 長	三 橋 良士明	静岡大学人文学部教授
副 会 長	寒 竹 伸 一	静岡文化芸術大学大学院デザイン研究科教授
委 員	小 谷 喬之助	社団法人劇場演出空間技術協会顧問
委 員	平 光 正	静岡産業大学経営学部教授
委 員	土 屋 和 男	常葉学園大学造形学部准教授

備考：50音順、敬称略

### 3 審査の流れ

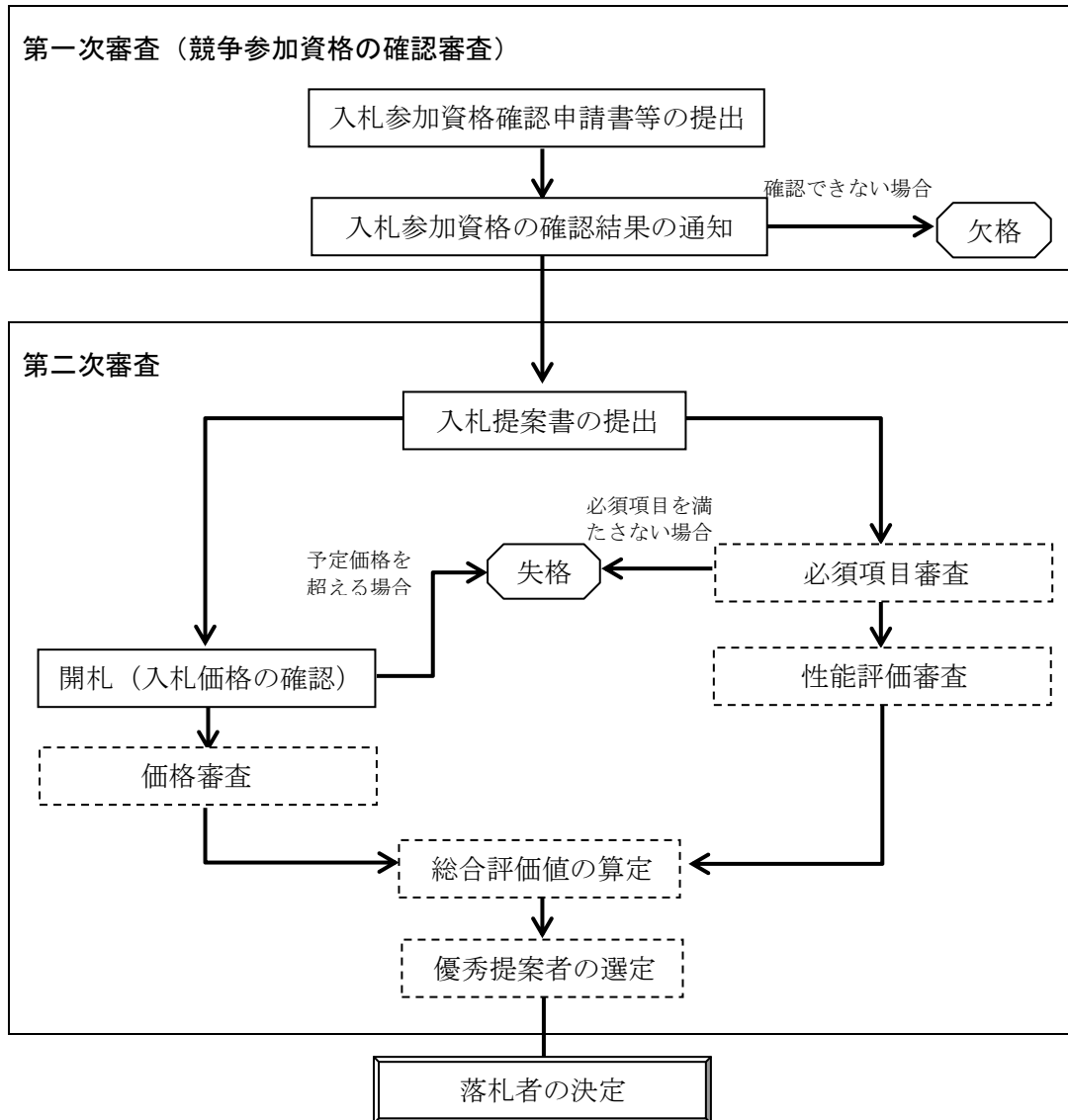
PFI 事業者の選定は、二段階の審査により実施した。第一次審査として入札参加資格の確認審査、第二次審査として提案内容審査を行った。また、第二次審査の提案内容審査に当たっては、審査会において、入札参加者から提出された入札提案書の審査を行い、入札説明書添付資料4落札者決定基準に示した所定のフローに沿って優秀提案者を選定した。

なお、審査方式は、匿名審査とし、アルファベットを無作為に記したグループ名により審査した。

審査の手順を下記のフロー図に示す。

## フロー図

審査の手順は、次のとおりである。



〔 〕 は、審査会による審査事項である。

### 4 審査の内容

#### (1) 第一次審査

ア 市は、入札公告、入札説明書等の配布開始の後に、入札説明書等に関する質疑の受付・回答等を行った。

イ その上で、入札に参加を希望する事業者もしくはグループ（以下「入札参加希望者」という。）から提出された入札参加資格確認申請書等を基に、市において入札参加資格の確認審査として資格審査及び実績審査を実施し、結果を入札参加希望者に通知した。

(2) 第二次審査

必須項目審査では、入札参加者の提案内容が要求水準の必須項目を全て充足しているかについて審査を実施した。要求水準の必須項目を全て充足している場合は適格とし、性能評価審査の対象とするとともに、1項目でも要求水準の必須項目を充足していない、又は要求水準の必須項目について記載のない場合は失格することとした。

なお、要求水準の必須項目は、以下に示すとおりである。

要求水準の必須項目

項目	内容
設計及び建設業務の条件及び要求水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>●要求水準書に示すとおりに本件施設を設計・建設する提案となっているか。</li> <li>●入札説明書等による本件施設の設計・建設業務に関する条件及び提供すべきサービスの水準を充足しているか。主な条件は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>◎施設の建設期間、引渡日</li> <li>◎設計業務に関する事項</li> <li>◎各種調査に関する事項</li> <li>◎各種許認可・申請等の業務に関する事項</li> <li>◎化学物質過敏症等への配慮</li> <li>◎その他、工事の施工に当たっての留意事項</li> </ul> </li> </ul>
維持管理・運営業務の要求水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>●要求水準書による本件施設の維持管理・運営業務に関する要求水準を充足しているか。主な要求水準は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>◎開業準備期間の設定</li> <li>◎業務の目的・対象範囲、業務実施の考え方、業務実施体制</li> <li>◎非常時・緊急時等の対応</li> </ul> </li> </ul>
事業計画の提案に関する条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●入札説明書等による事業計画の提案に関する条件を充足しているか。主な条件は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>◎入札価格の算定方法に誤りがないこと。</li> <li>◎特別目的会社への出資条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>○特別目的会社への入札参加企業又は入札参加グループの構成員の出資（出資比率 50%超）</li> <li>○その他の出資者及び出資比率の明示</li> <li>○出資者中、その他の出資者の出資比率が最大とならないこと。</li> </ul> </li> <li>◎市の支払条件（施設整備費） <ul style="list-style-type: none"> <li>○年 2 回・合計 30 回の支払（初年度は別途一括払い分の支払がある。）</li> <li>○割賦元本相当費用の算定根拠</li> <li>○割賦手数料の設定方法</li> </ul> </li> <li>◎市の支払条件（維持管理・運営費） <ul style="list-style-type: none"> <li>○年 2 回・維持管理費の算定根拠</li> </ul> </li> <li>◎資金調達計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>○資金調達方法、金額、条件等の明示</li> <li>○金融機関の関心表明書の取得</li> </ul> </li> <li>◎長期収支計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>○計画全体の計算に誤り等がないこと。</li> <li>○各種発生費用の項目及び算出根拠に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。</li> <li>○年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がな</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

	いこと。 ○EIRR の適切な設定 ○1.1 程度の DSCR の確保 ◎リスク分担者、リスク分担方法、リスク分担能力等の明示
--	--

(3) 性能評価審査

必須項目審査において合格とされた提案について、性能評価審査を実施した。性能評価審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す各評価項目の評価基準に応じ得点（以下「性能評価点」という。）を付与した。

性能評価審査の評価項目と配点

業務	評価項目	評価の視点	配点
設計・建設 (35)	工事計画 (2)	工期短縮に向けての配慮	2
	施設計画 (10)	配置計画、動線計画、施設構成	5
		意匠計画	5
	諸室計画 (18)	大ホールの計画	7
		小ホールの計画	7
		市民ギャラリーの計画	2
リハーサル室・練習室の計画		2	
環境への配慮 (5)	施工期間中、維持管理期間中、設計上の工夫	5	
維持管理 (10)	維持管理計画 (8)	長期保全計画、舞台諸設備の更新計画	4
		維持管理(資材・建具等の入手、運転・操作等)の容易性	4
	安全確保 (2)	来客者の安全確保等の警備方策・体制の妥当性及び具体性	2
運営 (45)	開業準備計画 (4)	計画の妥当性及び具体性	4
	鑑賞系事業 (6)	円滑な実施に向けての施策・体制、誘致を計画する事業の内容	6
	普及系事業 (6)	計画する事業の内容、市民利用を阻害しないための方策	6
	利用者や来訪者へのサービス (2)	観客誘導や案内、利用者との事前打ち合わせ、付加サービスの提供	2
	利用率向上の工夫 (5)	市民ニーズの把握方法の具体性や事業への反映する仕組み、広報計画の適切性	5
	緊急時の対応 (4)	有事(不可抗力、情報漏えいを含む事故等)の際のSPC(構成員を含む)の対応体制	4
	賑わい創出 (4)	賑わい創出、清水駅周辺との回遊性及び地元企業・NPO・市民団体との連携に関する方策の妥当性及び具体性	4
	附帯事業 (4)	普及系事業を除く附帯事業の内容、妥当性	4
	利用料金 (5)	近隣施設との均衡、施設グレード・運営内容等に見合った料金水準	5
	利用見込み (5)	利用見込みの妥当性、担保する施策の具体性・妥当性	5
事業計画 (10)	事業の安定性 (4)	実施体制、資金調達方法の確実性・適切性、バックアップ体制等	4
		地域環境との調和、地域コミュニティ形成への取組	2
	その他 (6)	業務への理解度、取組方針	2
		提案全体のバランス、魅力	2
計			100

また、性能評価に当たっては、次に示す4段階の区分で評価点を算出した。

評価	定性評価の基準	評価点の付与算出式
A	要求水準を超えた高いレベルにあり、高い満足度が期待できる。	評価点 = 配点 × 100%
B	要求水準を超えた高いレベルにあり、効果も期待できる。	評価点 = 配点 × 70%
C	要求水準を超えるレベルにあるが、効果は不明である。	評価点 = 配点 × 35%
D	要求水準なみのレベルに過ぎない。	評価点 = 配点 × 0%

#### (4) 価格審査

##### ア 価格審査の対象となる入札価格

価格審査では、応募者の入札価格に基づき市の負担額を算出し、この価格を審査の対象とした。

入札価格	内容	入札価格点
入札価格A	施設整備サービス購入料（一時払い及び割賦払いの合計）	30点
入札価格B	開業準備サービス購入料、維持管理・運営サービス購入料	15点
合計		45点

##### イ 入札価格の審査方法

入札価格A及びBの各々について点数化し、下記の算出式により、提案の入札価格点として算出した。

$$\text{価格評価点} = \text{入札価格Aの評価点} + \text{入札価格Bの評価点}$$

$$(\text{各入札価格の評価点} = \text{各入札価格点の満点} \times (\text{最低入札価格} / \text{各入札価格}))$$

#### (5) 総合評価

性能評価審査における性能評価点に価格評価点を加えた得点（以下「総合評価点」という。）を比較し、総合評価点の最も高い提案者を優秀提案者として選定することとした。

##### ア 総合評価の手順

性能評価審査及び価格評価審査の結果に基づき、以下の計算式で総合評価点を算定して提案書の順位付けを行い、優秀提案者を決定した。

##### イ 総合評価点の計算式

$$\text{総合評価点} = \text{提案内容評価の得点}$$

$$(\text{提案内容評価の得点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点})$$

### III 審査会の開催及び審査の経緯

本件事業についての審査会の開催及び審査の経緯は、次のとおりである。

日付	内容
平成19年8月2日(木)	第1回審査会開催(実施方針等検討)
平成19年10月5日(金)	第2回審査会開催(要求水準書等検討)
平成20年2月15日(金)	第3回審査会開催(入札説明書等検討)
平成20年8月下旬	再入札公告に係る入札説明書案等に関する意見聴取(*)
平成20年9月17日(水)	落札者選定基準案に係る意見聴取(*)
平成20年12月25日(木)	第4回審査会開催(最優秀提案者の選定)

(\*)平成20年2月29日付けで行った入札公告については、物価高騰等の影響により応募者がなく、入札中止となった。このため、諸情勢を勘案して入札条件の見直しを行い、平成20年10月6日付けで再度入札を実施した。但し、PFI事業の内容については当所どおりとしたことから、この間の審査会は実施せず、各委員に対する経過報告に際しての意見聴取のみとした。

## IV 審査結果

### 1 事業者の参加状況

#### (1) 入札参加資格の確認

平成 20 年 10 月 6 日付で入札公告した本件事業については、平成 20 年 11 月 10 日に 1 グループから入札参加資格確認申請書等が提出され、審査の結果、入札参加資格があることを確認し、平成 20 年 11 月 13 日に確認結果を通知した。

入札参加資格があることを確認したグループは、以下のグループである。

#### 入札参加資格があることを確認したグループ

グループ名	鈴与コンストラクションホールディングスグループ
代表企業	鈴与コンストラクションホールディングス株式会社
構成員	大成建設株式会社 株式会社 S B S プロモーション 株式会社東急コミュニティー
協力企業	株式会社榎総合計画事務所 ヤマハ株式会社 鈴与建設株式会社 財団法人静岡市文化振興財団 株式会社エスピーエスたくみ カヤバシステムマシナリー株式会社 株式会社松村電機製作所 ヤマハサウンドテック株式会社 静岡ビルサービス株式会社 静岡鉄道株式会社 株式会社静岡鉄レストラン

#### (2) 応募状況

入札参加資格が確認された鈴与コンストラクションホールディングスグループから入札提出書類が提出された。

### 2 要求水準及び必須事項の確認

応募グループからの入札提出書類について、要求水準及び第二次審査の必須項目の記載状況を整理した。

この結果、当該グループについては、合格とした。

### 3 性能審査

審査会では、各評価項目ごとに予め公表した評価の視点や提案内容に対する各委員の考え方について議論を行い、全審査委員によりグループの得点を決定した。その際、各審査項目に対する提案内容について、審査委員各自の専門ごとに評価の観点について説明を行い、共通理解を深めるようにした。



各性能評価審査項目での提案に対する審査会の基本的考え方は、以下のとおりである。

(1) 設計・建設

ア 工事計画

工事計画については、次により評価をDとした。

- (ア) 当該グループの計画では、工法による工夫は示されているが、実質の完成工期は要求水準と同じ時期となっており、工期短縮効果は発揮されていなかった。
- (イ) 工程管理においてマイルストーンを設定する計画となっているが、工程管理計画の手法としては標準的な水準であった。
- (ウ) 業務が遅延した場合のバックアップ体制についても、その対応策は標準的な水準であった。
- (エ) 周辺交通への配慮や、安全確保についての記述もあったが、内容としては標準的なものであった。

イ 施設計画

(ア) 配置計画、動線計画、施設構成

配置計画、動線計画、施設構成については、次により評価をCとした。

- a 施設のゾーニングは明快であり、併せて動線も分り易い計画となっていた。
- b 当該グループの提案では、施設の配置、デザインの方向性及び各機能のゾーニングは、全般的に適切に検討されていた。
- c 配置計画について、デッキテラス、エントランスロビー、ホワイエを開放し、一体的な利用が可能となっており、駅からのわかり易さや富士山、港の眺望にも配慮した計画となっていた。
- d 施設の配置上、線路側に浮構造をほどこした小ホールを計画することで、線路から大ホールまでの離隔距離を保ち、大ホールを浮構造としないことによりコストダウンを図る工夫がなされていた。
- e 舞台裏周りの計画は、楽屋ゾーンを一層に納めるなどの工夫があり、出演者・利用者への配慮が感じられた。
- f 託児室から外が見えるような配慮や、救護室との連携も図られていた。
- g 2つのホールの搬入口を1つにまとめ、効率化を図りつつ11tトラックの駐車スペース確保を実現していた。
- h エントランス周りの集客時における空間の使い勝手、また駐輪施設の位置等は再検討の余地があると考えられる。

(イ) 意匠計画

意匠計画については、次により評価をCとした。

- a 当該グループの提案は、シンプルなデザインで好感が持て、施設配置が分かり易く、よって災害時の安全性に寄与した意匠になっていた。

- b 建築造形としてはシンプルさを基調に周辺環境に調和した飽きのこない意匠となっていた。
- c 展望ホワイエやカフェから富士山や港の眺望ができるようになっていた。
- d デッキテラスとエントランスロビー、屋外展示広場とギャラリーロビーの連続性を持ち、イベント広場側に向けて一体的な使い方の可能性が提案されていた。
- e 外観色彩については、港色彩計画への配慮等、今後の調整が必要である。
- f 塩害対策等の措置は考えているが、その対策は標準的なものとなっている。

#### ウ 諸室計画

##### (ア) 大ホールの計画

大ホールの計画については、次により評価をCとした。

- a 大ホールと小ホールの同時使用に関し使用し易い表周りの客動線になっていた。
- b 客席は、効率的なシューボックス型を基本としているが、敷地形状や配置の整合等の制約もあり、断面形状、特に2階席の張り出しが大きく、下部客席への鑑賞環境について検討が必要である。
- c 調光室からの舞台サイトラインの問題（客席最後部での人の通過時の視線確保）等、客席の最大視距離や1階席と2階席の席数バランスなどについて音響設計と合わせて、更なる検討が望まれる。
- d 舞台裏周りについては、楽屋ゾーン的位置はよいが、男女別のシャワー室やトイレの大きさ、持ち道具置き場を含めた上手、下手の出演者の待機場所について、再吟味が必要と思われる。また、搬入口については長尺物のスムーズな持ち込みルート確保と、その幅や高さも含めた検討が必要である。
- e 舞台周りについては、開口調節機能かポータル機能かの整合化が図られておらず、総合的な再検討の必要がある。
- f オーケストラ迫りにはスパイラルリフトの採用によりマシンピットを最小とし、最新型とすることで耐震性についても考慮されていた。
- g ウィンチルームとスノコを分離することにより1点吊りにも対応できる有効な計画となっていた。一方、可動音響反射については側方反射板の収納時にフライギャラリーが使用不可にならないような工夫を検討されたい。
- h 舞台照明は、操作卓の二重化（ディアルランニングシステム）やモニタリングシステムなどを採用することでのリアルタイムな舞台状況の把握や緊急時のバックアップ体制の強化により、公演中の安全性についても配慮がなされていた。

(イ) 小ホールの計画

小ホールの計画については、次によりBと評価した。

- a 大ホールと小ホールを同時使用し易い表周りの客動線になっていた。
- b 楽屋ゾーンが舞台裏にまとめられ、出演者が使いやすいレイアウトになっていたが、備品庫、楽屋事務室の位置とセキュリティー配慮や喫煙者対策等、諸室配置のさらなる検討を望みたい。
- c 小ホール全体を浮き構造にすることにより、遮音計画における性能の確保とコストへの配慮の両立が図られていた。
- d 客席のデザインなど優れた提案が認められたが、今後は運営計画との一層の連携をはかり、演劇系、音楽系などの利用想定を踏まえて、舞台客席など必要に応じて空間・仕様を見直すことを検討されたい。特に演劇の視点からは劇空間のありようについても検討されたい。
- e 市民利用に配慮した舞台照明操作機器を選定していた。

(ウ) 市民ギャラリーの計画

市民ギャラリーの計画については、次により評価をDとした。

- a さまざまな展示に対して使い易い矩形となっていた。
- b ギャラリーと屋外との連続性により、単にギャラリー空間に留まらない可能性のある提案となっていた。
- c 大ホールとも連携し易い位置にあり、大規模催事の際には控室への転用が容易であった。
- d 分割利用については、市民利用を考慮すると2分割では不足であり見直しが必要である。
- e 常設展示用ウォールケースは、収蔵庫内の作品展示も考慮するとケース内環境の更なる充実が必要である。
- f 収蔵庫の天井高がギャラリー空間より低くなっており見直しが必要である。
- g 搬入ルートは、より利便性を考慮した経路の確保が必要である。

(エ) リハーサル室・練習室の計画

リハーサル室や練習室の計画については、次により評価をCとした。

- a リハーサル室は大ホールの舞台演奏空間とほぼ同等のスペースが確保され、本番に向けてのリハーサル利用も可能である。
- b 分り易い動線と単独利用も可能なゾーニングにより、利便性の向上が図られている。
- c リハーサル室・練習室共に、浮構造による十分な遮音対策が施されている。
- d 大ホールとも連携し易い位置にあり、大規模催事の際には控室への転用が容易である。

e 倉庫を収納スペースとしているが、リハーサル室内の備品収納スペースの検討も望みたい。

#### エ 環境への配慮

環境への配慮については、次により評価をCとした。

- (ア) 設計段階から省資源や省エネルギーのコスト試算がされており、効果が期待できる。
- (イ) ホワイエ部分に自然採光を多く取り入れることにより、照明の点灯時間を抑えるなど省エネルギー効果が図られている。
- (ウ) 大ホールの客席をはじめ、大空間の省エネに貢献する居住域空調が検討されている。
- (エ) 遮音塗料、空調におけるCO<sub>2</sub>濃度センサーの採用、環境測定等の検討がなされている。
- (オ) 車両管理において、アイドリングストップやタイヤ洗浄等の標準的な記載のみとなっていた。
- (カ) 独自の環境管理システムの提案があり、その詳細に期待したい。
- (キ) 屋上緑化、太陽光発電等の導入について提案はなく、雨水利用はあるが外部散水程度であり、更なる利用範囲の拡大も考えられる。

#### (2) 維持管理計画

##### ア 維持管理計画

###### (ア) 長期保全計画、舞台諸設備の更新計画

長期保全計画・舞台諸設備の更新計画については、次により評価をBとした。

- a 舞台の機構・照明・音響については、頻繁な修繕や必要な更新が盛り込まれた提案になっている。
- b 施設本体についても、修繕については対応が計画されている。
- (イ) 維持管理（資材・建具等の入手、運転・操作等）の容易性  
維持管理（資材・建具等の入手、運転・操作等）の容易性については、次により評価をBとした。
  - a 現場での修繕・補修業務を可能とするため、有資格者をスタッフとして配置する効果的な維持管理業務が提案されている。
  - b 有資格者の常駐により、運営実態に即した効率的な維持管理業務の実施が期待される。
  - c 維持管理業務と運営業務の連携マニュアルの作成が予定されており、運営実態に即した効率的な維持管理業務が期待できる。
  - d 施設及び設備面では省資源や省エネルギーのコスト試算がされており、効果が期待できる。

e 施設や設備面での部材や器具の交換や代替可能性については記載がない。

#### イ 安全確保

安全確保については、次により評価をBとした。

- (ア) 利用者の利便性に配慮したユニバーサルデザインの採用やトイレ配置も工夫されている。
- (イ) 全館利用時の動線の工夫や表廻り裏廻りでのエリア区分等の機能の配置構成に工夫が見られる。
- (ウ) 施設の配置や機能レイアウトは緊急時の対応を考慮しており、設備面でも緊急事態対応が考慮されている。
- (エ) 繁忙時等の応援体制にも具体性があり、セキュリティー確保の面も考慮されている。
- (オ) 各種の非常時のパターンに即したマニュアルの作成が予定されており、来訪者の安全確保に配慮した提案となっている。

### (3) 運営

#### ア 開業準備計画

開業準備については、次により評価をBとした。

- (ア) 開業準備について、長期及び短期の2つの視点からの取り組みが明示されている。
- (イ) 試演試聴の実施は、多頻度であると共に、本件施設で今後利用されるであろう各種芸術文化分野を想定しており、意欲的な内容として評価できる。
- (ウ) 開業準備期間におけるプロセスが通常の公共施設と同様に計画されており、PFI事業としての創意工夫は乏しいが、市として表廻り、裏廻りのテストやその結果のフィードバック及び調整等を想定することが可能であり、馴染みやすい手法となっている。

#### イ 鑑賞系事業

鑑賞系事業については、次により評価をCとした。

- (ア) 平成24年度の鑑賞事業の具体案は示されている。
- (イ) 誘致事業について、誘致を計画する事業については、具体性がある。
- (ウ) 実施体制の裏付けがないが、構成員の優れた人材及び広報活動能力を活用することによる事業実施を想定しており評価できる。
- (エ) フランチャイズに関する提案については、市からの支援及びSPCからの金銭面での支援を必要としない中で、年間24本の公演を予定している。
- (オ) 方針はあるが、具体的な施策が提案されていない。
- (カ) 運営事業実施の基本方針及び年間テーマと具体的な鑑賞事業との間に合理的な関連や整合性が不十分であると考えられ、全体のコンセプトが抽象的な水準に留

まっている。

- (キ) 実施に当たって、運営計画の企画の柱や独自のアイデア、工夫が不十分であり、民間事業者に期待したにぎわいの創出の効果、市民ニーズを反映した内容であるかについては、不明である。

#### ウ 普及系事業

普及系事業については、次により評価をCとした。

- (ア) 文化のファンづくりとサポーターづくりを2本の柱として明示すると共に、鑑賞系事業と連動した事業計画が示されている。
- (イ) プログラム内容も従前からの取り組みを踏まえつつ、新たなプログラムが設定されており、方向性は明示されている。
- (ウ) 体制面でも、地元での興業実績のある事業者が参画しており、効果が期待できる。
- (エ) アウトリーチ活動や大道芸等を取り入れた事業展開が提案されている。
- (オ) 長期戦略イメージでは市民利用を拡大していくと明示しているが、動員力のある興行事業に重点的な提案が多いため、両者の整合を高めていくための十分な検討が必要である。
- (カ) 市民利用の重視を前提としつつ、市民利用以外の部分について、動員力のある興行事業を優先することで、稼働率と賑わいの創出を想定しているが、市民利用を阻害しないための方策は、特に明示されていない。
- (キ) 予約方法については、システムを活用しつつも、直接来訪が重視されており、市民の利便性に配慮した更なる検討が必要である。

#### エ 利用者や来訪者へのサービス

利用者や来訪者へのサービスについては、次により評価をCとした。

- (ア) 観客誘導や案内のホスピタリティーについては、具体的な提案内容が示されている。
- (イ) カフェの配置については、秀逸であるが、より魅力的な運営に期待したい。
- (ウ) チケットサービスは実費ではあるものの、利用者にとっては、有効なサービスと考えられる。
- (エ) 設備機器や舞台設備等の操作レクチャーやイベントサポート室等の設置が提案されているが、標準的なものである。
- (オ) スタッフ関係、装飾、ケータリング、宿泊等については、関連する周辺事業者への紹介・斡旋により対応しているが、標準的なものである。
- (カ) 利用者向けのリーフレットの作成も明示されているが、標準的なものである。

#### オ 利用率向上の工夫

利用率向上の工夫については、次により評価をDとした。

- (ア) 新ホール懇話会（仮称）は、興行主だけでなく、個人の利用者を含む意見交換会であり、施設運営に関する新たな取組みとして評価できるが、事業者や各種既存団体等が中心となる提案内容であり、市民利用者の生の声を反映するための工夫が必要である。
- (イ) 観光ツアー等との連携が想定されており、それに携わる企業の協力企業としての参加も実現しており、評価できる。
- (ウ) ニーズを次期事業への反映する仕組みやフィードバック体制の整備については、通常のP D C A手法を活用しており、グループ全体として取り組む創意工夫が不十分である。
- (エ) 新聞、ラジオ及びテレビを使っての広報は、構成企業の関連企業の協力により行うとしているが、応募グループ外協力企業に含まれておらず、関心表明書は出ているものの、具体的な協力内容等は明示されていない。
- (オ) ローコスト広報と謳っているにも係らず、広報宣伝費に多額の外部委託費を計上しており、矛盾が生じている。
- (カ) 広報宣伝費については、具体的な施策が明記されていないため、費用対効果が不明である。
- (キ) 市民利用を促進する広報は予定されておらず、興行事業の広報に偏っている。

#### カ 緊急時の対応

緊急時の対応については、次により評価をBとした。

- (ア) 各種の緊急時に対応したプロセスは十分に考慮されている。
- (イ) 維持管理業務総括責任者及び運營業務統括責任者に救命技能認定証取得者を配置することとしており、また設備面でも救急体制に必要とされる備品等を提案しており、効果が期待できる。
- (ウ) ストレッチャーが入る大型エレベーターや避難経路等、ハード面の工夫もされている。
- (エ) 各種の緊急事態対応マニュアルや消防計画の策定は明示されている。
- (オ) 各種の緊急事態に適した対応プロセスや連絡体制等が提案されており、具体性も高い。

#### キ 賑わい創出

賑わいの創出については、次により評価をDとした。

- (ア) 清水駅西口での事業展開や地元催事等との連携が具体的に想定されており、評価できるが、提案されているプログラムと地元催事等の結びつきに更なる検討が必要である。
- (イ) 清水駅周辺での地元企業、関係組織、団体等から様々な関心表明書を集めているが、協力の具体的内容が示されていない、あるいは抽象的であり、具体性に乏

しい。

(ウ) 新ホール懇話会（仮称）、サポーター、シアターメイツなどの組織化を想定しており、地元企業・NPO・市民団体との連携については、評価できる。

(エ) 清水駅周辺地区の活性化に向けた本件事業の意義や取り組みの経緯等を改めて確認し、賑わい創出について、再吟味する必要がある。

(オ) 行政による地域振興策との連携について、さらに市と協議が必要である。

#### ク 附帯事業

附帯事業については、次により評価をCとした。

(ア) カフェの配置場所は、来訪者の積極的な入館を誘引する可能性が高く、効果が期待できる。

(イ) 附帯事業を実施する上でのリスクへの対応は十分に考慮されており、事業継続への意欲が評価できると共に、具体的な対応策も明示されており、効果が期待できる。

(ウ) ショップメニューも飲食中心であると共に、自動販売機の台数も施設規模と比較して過剰であるが、利用者の利便性向上には資すると思われる。何らかの催事があるときはカフェを営業するとのことであり評価できる。

#### ケ 利用料金

利用料金については、次により評価をDとした。

(ア) 利用料金体系は、近隣施設との均衡やバランスが確保されている水準にあるが、効果的な運営のために、今後、更に検討する必要がある。

(イ) パッケージプラン等は、利用者にとっては便利であると考えられる。

(ウ) 大ホールを中ホールとして利用するケースについては、細かな問題は残るものの、大ホールの性格を考慮した上での結果であり、今後の調整の中で中ホールとして効果的に利用されることを期待したい。

(エ) 備品利用料については、更新費用を考慮した体系となっているため、やや割高な設定となっている。

(オ) 大小ホール舞台やギャラリーの時間貸しについては、対応しておらず、既存施設の利用者確保策として、不十分であると思われる。

(カ) 独自の需給予想を実施したと想定されるが、詳細が不明であり、結論のみ示されている。

(キ) 独自の需給予想に基づく施設利用料収入の見込みが出されているが、一層の営業努力を踏まえた工夫に期待したい。

#### コ 利用見込み

利用見込みについては、次により評価をDとした。

(ア) 未利用者の層の開拓が具体的に想定されており、稼働率の向上に期待ができる。



(イ) キャンセル料として新たな規定を設けることで営利企業の占有を防ぐなど、利用者確保等に対策がなされている。

(ウ) 個別の具体策については、ユニークなアイデアも盛り込まれているが、体系的に整理されていない。

(エ) 各具体策の結びつきが不明であり、効果が不明である。

(オ) 収入確保や支出削減のポイントは示されているが、そのポイントの根拠、または論理構成が示されておらず、収支確保の方針が読みとれない。

#### (4) 事業計画

##### ア 事業の安定性

事業の安定性については、次により評価をDとした。

(ア) 資金調達方法として、優先ローンや建中繋ぎローンに加えて、株主劣後ローン・建中劣後ローン・劣後融資枠を組み合わせ、各事業段階の状態に対応した資金不足対策が明示されている。

(イ) 優先ローンや建中繋ぎローンの組成については、地域密着型の地元金融機関2つからの関心表明書と共に、その中央機関の融資確約書が提出されており、実効確実性は非常に高い。

(ウ) グループ内で相互バックアップ体制が明示されている。

(エ) 株主や委託企業によるSPCに対する請求・申し立てが抑制されるスキームが確立されていると共に、株主間での株式買取によるSPC保護策が明示されており、グループ全体でのSPC保全策が図られている。

(オ) 施設や設備面でのLCC向上策を各所に盛り込むと共に、維持管理業務においても設計建設段階のVEを踏まえた業務展開が想定される。

(カ) SPCによる付保コストを抑制しつつ、主要な保険については、各個別企業での対応となっており、低コストでの付保を可能としている。

(キ) SPC内部での業務モニタリングは各業務分野ごとに実施すると共に、事業終了時まで配当を抑制することによりモチベーションの確保を図っている。

(ク) 業務全般について、市との調整・連絡・報告等の記載がない。

(ケ) 提案書全般を通じて、運営主体のノウハウや工夫が読みとれない。

(コ) 主要な事業計画等に誤記入等が散見される。

(サ) 設計・建設についてはプロジェクトマネジメントの具体的な考え方が示されているが、維持管理・運営についてはプロジェクトマネジメントに関する記載がない。

(シ) 株主構成として一社過半を防止しているが、メンバー間でのリスク分担の均衡が不十分である。

##### イ その他

(ア) 地域環境との調和、地域コミュニティ形成への取組

地域環境との調和、地域コミュニティ形成への取組については、次により評価をDとした。

- a 清水駅西口商店街の空き店舗を利用した地元商店街の活性化を想定しており、評価できる。
- b パンフレットに無料広告スペースを設けることなどが想定されている。
- c 設計・建設・維持管理の各業務については、地域環境との調和やデザインに配慮したVE提案といえるものの、運営業務やプロジェクトとしての管理については、地域との連携、コミュニティ形成への配慮が不十分である。

(イ) 業務への理解度、取組方針

業務への理解度や取組方針については、次により評価をDとした。

- a 施設構成については、アイデアがみられ評価に値する工夫も多い。
- b 維持管理業務も要求水準に準拠しており適正である。
- c 運営業務については、事業の考え方が十分精査されていないと思われる点が散見され、グループの意思統一が不十分であると思われる。
- d 運営計画において企画の柱が明確でないことは、それらが今後具体的に検討されていく過程において、施設、ホールへの要求が出てくることとなり、それに対応する必要性が生じると考える。
- e 今後の設計にあたっては、それらに十分対応できる柔軟な姿勢を持ち、プロジェクトの推進に対応する必要性があると考えられる。

(ウ) 提案全体のバランス、魅力

提案全体のバランス、魅力については、次によりDと評価した。

- a ソフトに立脚したハードを理想とするならば、提案全体のバランスという視点からは、今後、ハードの利点を生かしながら修正をする必要があると考えられる。

(5) 性能評価審査の結果

以上の性能評価審査の結果、各性能評価審査項目の得点を合計して、性能評価審査の結果とした。

性能評価審査の採点結果

業務	評価項目	評価の視点	配点	審査会評価	
				評価	点数
設計 建設 (35)	工事計画	工期短縮に向けての配慮	2	D	0.00
	施設計画	配置計画、動線計画、施設構成	5	C	1.75
		意匠計画	5	C	1.75
	諸室計画	大ホールの計画	7	C	2.45
		小ホールの計画	7	B	4.90
		市民ギャラリーの計画	2	D	0.00
		リハーサル室・練習室の計画	2	C	0.70
	環境への配慮	施工期間中、維持管理期間中、設計上の工夫	5	C	1.75
小計			35	13.30	
維持 管理 (10)	維持管理計画	長期保全計画、舞台諸設備の更新計画	4	B	2.80
		維持管理（資材・建具等の入手、運転・操作等）の容易性	4	B	2.80
	安全確保	来客者の安全確保等の警備方策・体制の妥当性及び具体性	2	B	1.40
	小計			10	7.00
運営 (45)	開業準備計画	計画の妥当性及び具体性	4	B	2.80
	鑑賞系事業	円滑な実施に向けての施策・体制、誘致を計画する事業の内容	6	C	2.10
	普及系事業	計画する事業の内容、市民利用を阻害しないための方策	6	C	2.10
	利用者や来訪者へのサービス	観客誘導や案内、利用者との事前打ち合わせ、付加サービスの提供	2	C	0.70
	利用率向上の工夫	市民ニーズの把握方法の具体性や事業への反映する仕組み、広報計画の適切性	5	D	0.00
	緊急時の対応	有事（不可抗力、情報漏えいを含む事故等）の際のSPC（構成員を含む）の対応体制	4	B	2.80
	賑わい創出	賑わい創出、清水駅周辺との回遊性及び地元企業・NPO・市民団体との連携に関する方策の妥当性及び具体性	4	D	0.00
	附帯事業	普及系事業を除く附帯事業の内容、妥当性	4	C	1.40
	利用料金	近隣施設との均衡、施設グレード・運営内容等に見合った料金水準	5	D	0.00
	利用見込み	利用見込みの妥当性、担保する施策の具体性・妥当性	5	D	0.00
	小計			45	11.90
事業 計画 (10)	事業の安定性	実施体制、資金調達方法の確実性・適切性、バックアップ体制等	4	D	0.00
	その他	地域環境との調和、地域コミュニティ形成への取組	2	D	0.00
		業務への理解度、取組方針	2	D	0.00
		提案全体のバランス、魅力	2	D	0.00
		小計			10
合計			100	32.20	

性能評価審査の結果、市が求めていた水準を 32.2 点上回る結果となった。

#### 4 総合評価

1で示した「要求水準及び必須事項の確認」及び3で示した「性能評価審査」と価格審査の結果により、落札者決定基準で示した算定式に基づき、総合評価を実施した。

この結果、審査会では、最も総合評価値の高いグループを優秀提案者として選定した。

##### 総合評価の結果

性能評価得点	入札価格Aの評価点	入札価格Bの評価点	総合評価点
32.2	30.0	15.0	77.2

#### 5 総評

##### (1) 客観的なVFM評価

入札結果におけるVFM評価については、以下のとおりである。なお、参考までに、特定事業選定の公表における財政負担額の縮減割合を再掲する。

##### 客観的なVFM評価

	PSC 現在価値	PFI-LCC 現在価値	比較
入札結果	4,811 百万円	4,721 百万円	1.9%
特定事業選定	4,811 百万円	4,667 百万円	3.0%

備考：入札結果と実際の契約金額では、基準金利が異なる可能性がある。

##### (2) 所感

冒頭でも述べた如く、本件事業は、市における最初のPFI事業であり、実施方針の公表以降における各種質疑等においても反響は大きく、非常に高い注目を集めた。

残念ながら、結果としては応募したのは優秀提案者となった当該グループだけであったが、その提出された入札提出書類は、設計・建設の技術面及び維持管理・運営のソフト面において、市が予め提示した要求水準を上回る提案内容が認められ、コストの削減や平準化という観点からも優れたものであった。

審査会としても、当該グループの入札提出書類作成に際しての多大な努力や工夫に対しては評価しており、重ねて深く感謝を申し上げたい。

審査会は、落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行い、その結果、当該グループを優秀提案者とした。当該グループの提案は、設計・建設・維持管理・運営の多くの各評価項目について評価を得た。とりわけ、事業計画提案における資金調達方法やバックアップ体制の構築に非常に効果的な提案が記載されている点は高く評価された。しかしながら、事業全体でのコンセプト設定や事業計画提案については、十分な評価が得られなかった。

審査会では、今後、当該グループにより設立されるSPCが特定事業契約を締結し、本件事業を実施するに際しては、審査において評価された具体的な提案内容について積極的に対応し実行に移されていくものと期待している。その意味で、本件事業をさ

らにより良いものとするため、当該グループ並びに設立される SPC においては、以下の諸点についても十分に配慮するよう、審査会として強く要望しておきたい。

ア 当該グループの提案においては、要求水準に対する深い理解に基づきつつ、様々な提案により、本件施設の価値を高めようとする努力が顕著に示されていた。今後の設計・建設段階においては、市等との協調・協働体制を早急に構築し、特に以下の諸点についての改善を強く望むと共に、関係者や地元に対する明快な説明により理解を得つつ、利用者団体等の各方面からの今後の要望にも柔軟に対応できる体制を持って円滑な工事推進に留意して頂きたい。

(ア) 全体計画については、明快な配置やゾーニングを生かしつつ、エントランス周りの空間の確保、駐車場や駐輪場の位置や規模の検証、運営計画との連携に今後も留意し計画されたい。

(イ) 大ホールについては、客席の最大視距離に配慮しつつ、1階席2階席のバランスを再検討されたい。また、それに関連して、バルコニー下の席の再検討とこれらを総合的に検討することでのエントランス周りの空間の更なる確保を目指されたい。

(ウ) 裏周りについては、大ホールへの搬入経路、楽屋ゾーンのトイレ、シャワー室の大きさや登退場、持ち道具置き場への配慮を再検討し、諸室と併せてさらに使いやすい裏周りを目指されたい。

(エ) 小ホールについては運営計画と連携しながら空間・仕様について見直す必要があれば柔軟に対応されたい。

(オ) ギャラリーについては、分割数や搬入経路、ウォール展示ケースの仕様については今後運営計画や市民利用の状況、収蔵品の内容を精査し対応されたい。

イ 維持管理業務における本件事業の最大の特色は、不特定多数の来訪者を積極的に誘引する目的で整備される施設の特殊性と、それに伴うリスク負担にある。全国における不特定多数を対象とした痛ましい事件や近時の自然災害の発生状況を勘案した場合、非常時等における業務担当者の役割や迅速な応援体制の必要性・重要性は、ますます高まっている。この点、提案内容においては、地元を最も知悉し、本件事業の実施・継続を願う地元企業ならではの優位性を活用した提案の深耕を求めたい。

ウ 本件事業においては、当該グループが設立する SPC が指定管理者として維持管理・運営業務を担当すると共に、運営業務における本件事業最大の特色として、鑑賞系事業や普及系事業等における各種の催事や公演等の実施が、SPC の業務範囲となっていることである。当該グループの提案においては、いわゆる通常の貸し館事業について、鑑賞系事業や普及系事業との相互関連性を重視し、鑑賞系事業や普及系事業の実施を通じた貸し館業務の促進をコンセプトとして、良好な循環の構築による収支確保と新たな地域文化湧出を目標としている。この点、審査会としては、

コンセプト設定や良好な循環の構築による適切な運営方策については評価したが、演目の選定や市との調整方法等については明確な記載がなく、また、地元を最も知悉し、本件事業の実施・継続を願う地元企業ならではの優位性を活用した提案が乏しい点や、市の意図した地域の活性化や周遊性確保に関する考え方を認識し直す必要があるなど課題があることを指摘したい。

エ 本件事業に応札した当該グループについては、代表企業を中心とする計 15 社によるコンソーシアムが組成され、入札説明書等に沿ってグループ内での契約・協定関係が締結されている。この中では、グループ内でのリスク分担上の疎漏が生じることを防止するための工夫も施されており、評価できる。しかし、事業全体でのコンセプト設定や各業務分野の業務内容との関連性や結びつきに関する記載が乏しいため、今後のグループ内での十分な検討に基づく各業務分野における担当企業のノウハウの最大発揮を期待したい。

以上を踏まえ、今後の具体化に向けた過程において、当該グループ及び SPC、とりわけ多数のグループ企業を先導し、本件事業をマネジメントする立場にある代表企業においては、示された要求水準に対する基本的な理解を再度確認すると共に、市等との協議・調整を繰り返す中で本件事業に対する理解を十分に咀嚼し、自らの提案内容を再吟味することにより洗練度を上げた上で、関係者および地元と協力しつつ、必要かつ十分な業務を遂行するためのより一層の工夫やノウハウの発揮を惜しまず、リスク管理に対する認識を再度噛み締めた上で、そのための万全の体制を構築するべく、最大限の努力を払われるよう強く要望したい。

以上