
大山地域公共施設複合化事業
[リーディングプロジェクト]
審査講評

令和3年4月

大山地域公共施設複合化事業PFI事業者選定委員会

大山地域公共施設複合化事業 審査講評について

令和2年10月16日に「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）に基づき公募した「大山地域公共施設複合化事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評をここに公表する。

令和3年4月27日

大山地域公共施設複合化事業PFI事業者選定委員会

委員長	中村	和之
委員	讃岐	亮
委員	池澤	龍三
委員	今本	雅祥
委員	前田	一士

目 次

1. 事業者選定の方法.....	1
2. 事業者選定の体制.....	1
3. 審査結果.....	1
(1) 基礎審査項目及び提案価格の確認.....	1
(2) 審査事項に係る評価.....	1
(3) 提案価格に係る評価.....	2
(4) 総合評価.....	3
4. 選定委員会総評.....	3

1. 事業者選定の方法

本事業の事業者選定方式は、公募型プロポーザル方式を採用し、事業者の選定は、「参加資格審査」及び「提案審査」により行った。

「参加資格審査」では、応募者の資格が要件を満たしているかどうかについて、審査を行った。

また、「提案審査」のうち基礎審査の項目並びに提案価格の確認及び評価については、富山市（以下「市」という。）が設置した「大山地域公共施設複合化事業PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が「提案審査」のうち各業務に関する具体的な提案内容について加点基準に応じて得点を付与する審査事項評価点を算定し、提案価格から算出した提案価格評価点と合わせた総合評価点により最優秀提案の選定を行った。

なお、「提案審査」については、応募者名（グループ名、代表企業名、構成員名、協力企業名及び自主提案施設事業者名）を伏せ、匿名による審査を行った。

2. 事業者選定の体制

「提案審査」に当たっては、選定委員会の委員が応募者から提出された提案書類の審査及び内容に関するヒアリングを行い、最優秀提案を選定した。

なお、選定委員会の委員は、以下のとおりである。

（敬称略）

	氏名	所属
委員長	中村 和之	富山大学 副学長（経済学部 教授）
委員	讃岐 亮	東京都立大学 都市環境学部 助教
委員	池澤 龍三	建築保全センター 保全技術研究所第三研究部 次長
委員	今本 雅祥	富山市 副市長
委員	前田 一士	富山市 企画管理部長

3. 審査結果

（1）基礎審査項目及び提案価格の確認

応募者の提案内容が、優先交渉権者選定基準「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査の項目を充足しているか及び提案価格が予定価格（提案価格の上限価格）を超えていないかを確認した。この結果、応募者の提案内容が基礎審査の項目を充足しており、提案価格が予定価格を超えていないことが確認された。

（2）審査事項に係る評価

1) 審査方法

参加資格審査において適格とされた提案について、選定委員会において審査事項に係る評価を行った。

審査事項に係る評価については、応募者の提案内容について、以下に示す審査事項につい

て加点基準に応じて得点（加点）を付与した。

【審査事項】

審査事項	配点	備考
① 事業計画に関する事項	90	配点の割合：最高 700 点中 12.9%
② 施設計画に関する事項	425	配点の割合：最高 700 点中 60.7%
③ 維持管理に関する事項	90	配点の割合：最高 700 点中 12.9%
④ 事業効果に関する事項	70	配点の割合：最高 700 点中 10.0%
⑤ 事業全体に関する事項	25	配点の割合：最高 700 点中 3.6%
合計	700	

※ 詳細は、優先交渉権者選定基準「別紙 2 審査事項及び評価視点【一覧】」を参照

【加点基準】

	評価水準	加点比率 (評価点=配点×加点比率)
A	各審査項目について特に優れている。	100%
B	各審査項目についてより優れている。	75%
C	各審査項目について優れている。	50%
D	各審査項目について優れている点はあまりない。	25%
E	各審査項目について優れている点はない。	0%

2) 審査事項に係る評価点（審査事項評価点）の算定結果

審査事項	配点	Kグループ得点
① 事業計画に関する事項	90	54.0
② 施設計画に関する事項	425	242.0
③ 維持管理に関する事項	90	49.5
④ 事業効果に関する事項	70	34.5
⑤ 事業全体に関する事項	25	12.3
合計	700	392.3

※ 優先交渉権者選定基準に基づき、審査事項毎に小数第 2 位を四捨五入した。

(3) 提案価格に係る評価

1) 審査方法

提案価格に係る評価については、次式により算出し、最低価格を提示した応募者に満点(300点)を付与した。

$$\text{提案価格評価点} = \frac{\text{提案のうち最も低い提案価格}}{\text{当該応札者の提示する提案価格}} \times 300 \text{ 点}$$

2) 提案価格に係る評価点（提案価格評価点）の算定結果

	Kグループ得点
提案価格	2,126,938,302 円
提案価格評価点	300.0

※ 消費税及び地方消費税を含まない金額。

※ 優先交渉権者選定基準に基づき、審査事項毎に小数第2位を四捨五入した。

(4) 総合評価

審査事項評価点と提案価格評価点を合計した総合評価点により、Kグループを最優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{審査事項評価点 (最高 700 点)} + \text{提案価格評価点 (最高 300 点)}$$

項目	配点	Kグループ得点
審査事項評価点 (A)	700	392.3
提案価格評価点 (B)	300	300.0
総合評価点 (A+B)	1000	692.3

4. 選定委員会総評

本事業には、1グループから提案があった。この提案は、これまでのPPP/PFI事業や公共事業の豊富な経験などに基づく、民間事業者ならではの創意工夫が随所に盛り込まれたものであり、評価できる内容であった。Kグループの提案は、地理的制約がある中で、奇をてらうことなくシンプルでスマートな堅実型の計画であった。

今回、最優秀提案として選定したKグループの講評を述べる。

事業計画については、「地域・施設の記憶を留める」というコンセプトは優れており、奇をてらわれない、地域に根差した堅実な構想となっていた。また、PPP/PFI経験の豊富な管理者を充てるなど安定感があり、不測の事態に備え、バックアップ体制を確保しており安心できる提案であった。

事業遂行能力については、資金面でのリスクを丁寧に考えており、金融機関から融資関心表明を取得し、資金調達の確実性が高い計画であった。また、施工管理のセルフモニタリング体制や、

四半期ごとの収支計画の確認、代表企業による監査が評価できる点であった。

施工計画については、施工中の騒音対策、振動対策、粉じん対策について具体的に提案されており、十分に検討されていた。一方、解体工事中に駐車場を一部利用できないなど、解体工事に関しては再検討が必要と考えられる。

施設配置計画については、土砂災害の可能性がある区域から距離を離して施設を配置しており適切な配慮がなされていた。また、多目的ホールを管理運営上の理由から別棟としているが、施設間の連携も考慮された利便性に優れた提案であった。

意匠計画については、木質感を活かした落ち着いたデザインであった。メンテナンスバルコニーや庇の設置など、メンテナンスの容易性や施設の耐久性にも優れていた。

諸室計画については、多目的ホールと外の広場との一体利用は魅力的で、各室の配置が分かりやすく、シンプルでコンパクトな動線となっていた。図書館を2階に配置して、立山連峰の眺望を確保している。一方で、雨天や積雪の多い富山市において、屋上利用は制約が大きいことが危惧される。

設備計画については、新型コロナ対策として基準以上の換気能力を確保しており、また、様々な省エネ機器の採用を提案している。

外構計画については、カラーアスファルトにより視認性を高め、歩者分離を明確化しており、除雪しやすいような突出物の少ない計画である点が評価される。

維持管理に関する業務計画は、経験豊富な業務責任者を配置しており、予防保全による長寿命化を行う合理的な計画であった。

エネルギーのデマンド需要を検証することにより、省エネ提案をする点が評価できる。また、除草剤を使用しない人力除草など、環境に配慮されている。

地域社会への貢献は、地域防災訓練への参加は評価されるが、地域社会に貢献するオリジナルな提案や、能動的な取組に欠ける点が物足りない点であった。

地域経済への貢献は、地元企業への100%発注は高く評価できる。また、杉やアルミ・ガラスなど地元製品を積極的に採用している点も優れている。

選定されたKグループは、そのノウハウを最大限に活かして、提案内容を確実に実現するとともに、市においては業務水準の維持・向上のための継続的なモニタリングを実施されたい。

なお、今後、市及びSPCは良好なパートナーシップを構築し、連携を密に図りながら事業を推進することで、公共施設の再編を核とした地域活性化の実現に努められたい。

さらに、以下の事項については、その対応、工夫、配慮等を選定委員会として強く要望する。

- 設計では、現状のプランに拘らず、屋上広場の平常時の使い方や既存の竪穴住居跡展示館解体後の跡地周辺の活用などを想定し、市と柔軟に協議しながら、さらにブラッシュアップされることを期待する。
- 現図書館を運営しながらの工事等、建設条件や制約が多いなかで、安全性の確保には十分に留意されたい。
- 既存の大山行政サービスセンター等の解体については、可能な限り前倒しできるよう事業を進めていただきたい。
- 屋上広場については、単なる貸しスペースのような位置づけではなく、今後の市との協議において、その活用方法などについてもさらなる検討を深めて欲しい。
- 施設の供用開始時点では、駐車場等が一部仮使用となるが、安全性にも配慮した上で、十分な駐車台数、車両動線の確保等に十分配慮されたい。