

# 中規模ホ－ル整備官民連携事業 審査講評

---

令和2年2月

中規模ホ－ル整備官民連携事業PFI事業者選定委員会

令和元年7月5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)に基づき公募いたしました「中規模ホール整備官民連携事業」(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いたします。

令和2年2月7日

中規模ホール整備官民連携事業PFI事業者選定委員会

委員長 高橋 啓

委員 久保田 善明

委員 布目 剛

委員 伊東 正示

委員 今本 雅祥

委員 西田 政司

## 中規模ホール整備官民連携事業 審査講評

### 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) 提案書類の確認.....	1
(2) 基礎項目審査及び提案価格の確認.....	1
(3) 審査事項に係る評価.....	2
(4) 提案価格に係る評価.....	3
(5) 総合評価.....	3
4. 選定委員会 総評.....	3
添付資料 個別講評 .....	6

## 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であり、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、応募者の資格要件について富山市（以下「市」という。）が審査を行った。

提案審査では、各業務に関する具体的な提案内容の加点項目審査を行い、審査事項評価点を算定し、提案価格から算定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。

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、協力企業名及び余剰地売却先事業者名）を一切伏せて行った。なお、本事業には2グループから参加表明があり、グループ名を伏せるため、Tグループ、Yグループとして審査を行った。

## 2. 事業者選定の体制

提案審査にあたっては、本市が設置した「中規模ホール整備官民連携事業PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の委員が応募者から提出された提案書類の審査を行い、最優秀提案を選定した。選定委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	高橋 啓	金沢学院大学 副学長・経営情報学部長
委員	久保田 善明	富山大学 都市デザイン学部 教授
委員	布目 剛	公認会計士
委員	伊東 正示	株式会社シアターワークショップ 代表取締役
委員	今本 雅祥	富山市副市長
委員	西田 政司	富山市企画管理部長

(敬称略)

## 3. 審査結果

### (1) 提案書類の確認

提出された提案書類がすべて募集要項等の指定どおりに揃っているかを市において確認した。この結果、すべての応募者について提案書類が揃っていることが確認された。

### (2) 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」に掲げる基礎審査項目を充足していること、及び提案価格が予定価格（提案価格の上限価格）を超えていないことについて市が審査、確認を行った。この結果、すべての応募者について基礎審査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。

### (3) 審査事項に係る評価

#### 1) 審査方法

基礎審査項目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として審査を行った。

審査事項評価点については、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	100	配点の割合：最高 800 点中 12.5%
② 施設計画に関する事項	400	配点の割合：最高 800 点中 50.0%
③ 維持管理に関する事項	100	配点の割合：最高 800 点中 12.5%
④ 民間付帯事業に関する事項	150	配点の割合：最高 800 点中 18.8%
⑤ 事業効果に関する事項	50	配点の割合：最高 800 点中 6.3%
合計	800	

#### 【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%

※ 「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

#### 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	Tグループ	Yグループ
① 事業計画に関する事項	100	66.7	60.5
② 施設計画に関する事項	400	249.7	273.4
③ 維持管理に関する事項	100	64.6	64.6
④ 民間付帯事業に関する事項	150	87.6	70.8
⑤ 事業効果に関する事項	50	35.8	34.6
合計	800	504.4	503.9

※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) 提案価格に係る評価

提案価格評価点については、提案価格書に記載された提案価格から提案価格内訳書に示されたアスベスト対策費用を除いた提案価格評価点の算出のために使用する価格（以下「評価対象価格」という。）をもとに次式により算定した。

$$\text{提案価格評価点} = 200 \times \frac{\text{最低の評価対象価格}}{\text{提案価格}}$$

※最低価格を提示した提案に満点（200点）を付与する。

項目	Tグループ 得点	Yグループ 得点
提案価格	6,986,136,936 円	6,969,832,176 円
評価対象価格	6,945,136,936 円	6,929,062,176 円
提案価格評価点	199.5	200.0

※消費税及び地方消費税を含まない金額。

#### (5) 総合評価

選定委員会において審査事項評価点を決定した後、応募者の審査事項評価点と提案価格評価点を合計した値を総合評価点としたが、総合評価点が高点となったため、優先交渉権者選定基準に基づき、審査事項評価点が高点となったTグループを最優秀提案とし、Yグループを次点として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{審査事項評価点 (最高 800 点)} + \text{提案価格評価点 (最高 200 点)}$$

項目	配点	Tグループ 得点	Yグループ 得点
審査事項評価点	800	504.4	503.9
価格評価点	200	199.5	200.0
総合評価点	1,000	703.9	703.9
順位		1位	2位

## 4. 選定委員会 総評

本事業には2グループから提案があった。両グループの提案は、これまでのPFI・PPP事業や不動産開発事業の豊富な実績に基づく、民間事業者ならではの創意工夫が随所に盛り込まれており、高く評価できる内容であった。

今回、最優秀提案として選定したTグループの総評を述べる。

Tグループの提案は、中規模ホールと商業施設、オフィス、ホテルを主体とした複合的な民間施設を同時期に開業させることで、芸術文化拠点機能の強化と富山駅北口エリアの新たな賑わいの創出を実現する意欲的な提案として評価できる。

事業計画については、各分野の専門性を持つ企業が連携することで、良質な中規模ホールを整備する計画となっている。また、中規模ホールと民間複合施設による集客に加え、両施設の間を整備される通路により、富山駅から環水公園へ向かう新たな人の流れを生み出すことが期待できる。

施設計画については、客席を移動すること等により、多様な用途や演目に利用可能なホールとなっている。また、ホールの南側に、通用口、楽屋口、搬入口を設け、隣接する芸術文化ホールとの連携や管理者の利便性を高めるとともに、楽屋等を会議室やイベントスペースとして利用できる配置とし、公演が行われない時でも日常的な賑わいを生み出す工夫がされている。

維持管理については、統括責任者として有資格者を常駐配置するとともに、夜間の機械警備中も警備専門事業者が5分以内に駆け付ける体制を構築している。また、修繕計画の定期的な見直しにより、ホールの安定稼働、設備の長寿命化及びライフサイクルコストの低減を図るなど、事業期間を通じて継続的に改善を重ねていく点も評価できる。

民間付帯事業については、カフェや物販施設等の商業施設、地元企業等のオフィス、ホテル等からなる地上10階建ての民間複合施設を整備することで、富山駅北口エリアの活性化につなげる意欲的な提案である。

事業効果については、市が支払うサービス対価総額の88.1%を地元企業に還元するとともに、維持管理業務において25名程度の新規地元雇用を見込んでいる点が評価できる。また、設計・建設段階において、舞台照明・音響等の機器の仕様について、可能な限り実機を準備し、芸術文化ホールのスタッフとともに、性能、操作性、メンテナンス性等を確認しながら検討する等、開業後の運営に配慮した独自の提案も盛り込まれている。

なお、審査項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料にまとめた。

選定されたTグループにおいて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。さらに、市及びSPCは良好なパートナーシップを構築し、市民の芸術文化活動の充実に資する中規模ホールの整備を円滑に進めるとともに、余剰地売却先事業者とも連携し、公有資産の最適・有効活用を図り、駅北口エリアの新たな顔としてふさわしい風格のある美しい景観の形成と、賑わいの創出を図っていただきたい。

- また、特に以下の事項についての対応・工夫・配慮等を、選定委員会として強く要望する。
- 多数の企業によるグループであることから、責任の所在があいまいになることのないよう留意されたい。
  - 中規模ホールについて、ブラックボックスタイプとしての機能を再度整理されたい。また、ホール一部座席からのステージの視認性について、瑕疵のないよう計画されたい。
  - 利用者が各施設及びその諸室等に円滑にアクセスできるよう十分に配慮されたい。
  - 積雪荷重について、本市の季候特性に鑑み不足がないか改めて検証されたい。
  - 民間付帯事業の事業性が事業期間を通じて担保されるよう留意されたい。



添付資料 個別講評

審査事項		Tグループ	Yグループ
事業計画に関する事項	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>各分野の専門性を持つ企業が連携することで、良質な中規模ホールを整備する提案であり、評価できる。</li> <li>民間付帯事業は、商業施設、オフィス、ホテルを主体とする民間施設の整備に加えて、中規模ホールと民間施設との間に整備される通路により、富山駅から環水公園へ向かう新たな人の流れを生み出すことが期待される。</li> <li>11者でグループ構成されており、多企業の参画により責任の所在があいまいとなる可能性がある点に留意が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民が鑑賞と表現、双方で芸術を体感できる空間を提供し、芸術文化の輪を広げる提案であり、評価できる。</li> <li>民間付帯事業は、芸術、食、スポーツ等の多様な文化による賑わいづくりを継続的に行う計画であり、評価できる。</li> <li>6者でグループ構成されており、円滑な情報共有が期待される。</li> </ul>
	事業遂行能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画的な融資枠を設定するとともに、事業期間中は利益を内部留保する等、適切な資金収支計画であり、評価できる。</li> <li>プロジェクトファイナンスにより市の指定金融機関等から資金調達を行う計画であり、金融機関による資金使途の監視が行われることは評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間を通じ一定の予備費の確保や利益の内部留保等がなされる計画であるが、預金残高が減少する時期がある点には留意が必要である。</li> <li>事業契約締結から維持管理業務開始までに要する費用は出資のみによる資金調達を行う計画である。代表企業の厳格なキャッシュオーバーフォール方式による適切なSPCの資金管理を計画しており、評価できる。</li> </ul>

施設計画に関する事項	既存施設解体撤去・杭撤去計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芸術文化ホール等周辺施設に対する騒音シミュレーションの結果を踏まえ、低騒音・低振動な重機の活用や超低振動・超低騒音で引き抜く杭撤去工法の採用等、周辺に配慮した計画である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・超低騒音型機械や低振動型建設機械を積極的に使用するとともに、定期的な散水等による粉塵対策等、周辺に配慮した計画である。</li> </ul>
	施設配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中規模ホールの南側には、通用口、楽屋口、搬入口を設け、隣接する芸術文化ホールとの連携や管理者の利便性を高める配置となっており、評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芸術文化ホール、中規模ホール、民間事業エリアを平行配備し、利用者にわかりやすい構成である。</li> </ul>
	意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大屋根の下に各諸室を配置することで、人で賑わう開放的な内部空間の構築を目指すこととしており、評価できる。</li> <li>・ホールは木質感のある内装提案であるが、ブラックボックスタイプとしての機能を再度整理されたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中規模ホール東側空間やエントランスロビーはL型で分かりやすい計画ではあるが、さらなる賑わいの仕掛けづくりの必要性を感じる。</li> <li>・ホール内装はブラックボックスタイプを意識した提案となっている。</li> </ul>
	諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・楽屋等を会議室やイベントスペースとして利用できる配置とし、公演が行われない時でも日常的な賑わいを生み出す工夫がされており、評価できる。</li> <li>・ホールは客席を移動すること等により、多様な用途や演目に利用可能となる提案であり評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・L型に取り囲む諸室配置で明確で効率的な施設管理が可能となっている。</li> <li>・ホールは客席を移動すること等により、多様な演目に利用可能となる提案であり、評価できる。</li> <li>・旋回式可動側面反射板によるクラシック利用にも配慮した点は評価できる。</li> </ul>
	構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要機器を2階以上に設置し余裕のある構造計画としており、評価できる。</li> <li>・積雪荷重が1.5 mとなっている点には留意が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要機器を2階以上に設置し積雪荷重を2 mとしており、評価できる。</li> </ul>

	設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホール舞台上部の給電ケーブルにより、バトン照明に利用できる。また、水を利用する演出に対しても対応できるように、複数の位置に給排水設備の提案がなされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設備系統などゾーンの細分化により、運営を維持しながら点検保守作業を可能とし、定期的に配管劣化診断が行え、更新時期が適切に判断可能な提案がなされている。</li> </ul>
	外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側の富山駅南北線沿いには高木、低木による立体的な緑化景観が提案され、評価できる。</li> <li>・中規模ホールと民間施設の間に整備される通路が日常的な憩いの場となり、賑わいの創出につながるよう整備されたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中規模ホールのエントランスロビーと商業施設に挟まれたモールでは、床レベル差を活かして階段ベンチ、テラスを配置し、建物際に賑わいを創出する提案となっており、評価できる。</li> <li>・西、北、東に3つの広場を配置し、賑わいのある施設の顔づくりをしているが、3つの広場をつなぐ中央部の公園広場（駐車場）の利用形態によっては賑わいの創出が限定されることが懸念される。</li> </ul>
	工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高い仮囲いや低振動型建設機械により遮音や振動対策の提案であり、評価できる。</li> <li>・止水性の高いソイルセメントによる山留壁工法（SMW工法）と地下排水（ディープウェル）による地下水管理の提案がなされており、評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内に工事関係車両や工事車両待機スペースを確保した提案であり、評価できる。</li> <li>・騒音・振動予測システムによる自主管理値で施工管理が提案されており、評価できる。</li> <li>・ディープウェル施工による地下水管理の提案がなされており、評価できる。</li> </ul>

維持管理に関する事項	業務計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築、設備総合管理士や甲種防火管理者等の資格を有している維持管理業務統括責任者を常駐配置する計画であり、評価できる。</li> <li>・ 複層的なセルフモニタリング体制を構築する計画であり、評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オープニング時や繁忙期は維持管理企業の管理、技術、警備の各スタッフによるバックアップ体制を確保する点が、評価できる。</li> <li>・ セルフモニタリングに加え、品質インスペクションチームによる巡回や不定期のサンプリング検査などを計画しており、その効果が期待される。</li> </ul>
	各業務に係る具体的提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕計画の定期的な見直しにより、ホールの安定稼働、設備の長寿命化及びライフサイクルコストの低減を図るなど事業期間を通じて継続的に改善を重ねていく計画であり、評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機器や設備等の運転管理、エネルギー使用状況を監視するクラウド型 BEMS を活用、効率的な設備の運転・監視、点検、保守を行い、建築設備の性能を長期間にわたって維持する計画であり、評価できる。</li> </ul>
民間付帯事業に関する事項	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ カフェや物販施設等の商業施設、地元企業等のオフィス、ホテル等からなる地上10階建ての民間複合施設を整備することで、富山駅北口エリアの活性化につなげる意欲的な提案である。</li> <li>・ 中規模ホールと民間施設との間に通路を整備する計画であり、シナジー効果を生むことが期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中長期視野による戦略的な事業計画を推進。成長期は賑わいの拠点づくりとして、テナント入居施設等を整備し、飛躍期には業務商業を中心とした土地の高度利用を図る計画である点は評価できるが、中央部の公園広場を駐車場として利用する想定であることは、評価が低くなる要因となった。</li> <li>・ 飛躍期の計画の具体性が乏しいことは、評価が低くなる要因となった。</li> </ul>
	事業遂行能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2023年4月の開業予定であり、中規模ホールの開業に遅れることなく開業を予定しており、評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2023年10月の開業予定であり、中規模ホールの開業に遅れる可能性がある点は、敷地</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>外部の金融機関等からの借入を行わず、余剰地売却先事業者が土地売買代金や施設整備費を全額自己負担し、自らリスクを負って事業を実施する計画である。</li> </ul>	<p>全体の開発という観点から留意が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>代表企業が直接投資し、外部金融機関からの資金調達は行わない、代表企業自らがリスクを負って事業を実施する計画である。</li> </ul>
	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の形状を、市道綾田北代線と合わせることで、駅北口から環水公園までの自然な回遊性を生み、駅北エリアの活性化を図る計画であり、評価できる。</li> <li>民間施設は商業施設・オフィス・ホテル等からなる計画であり、賑わい形成が期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全方位からの良好なアクセスに配慮した配置計画であり、評価できる。</li> <li>開発事業をまちの成長に合わせて計画する提案であるが、その時期や内容等、具体的な計画が不明であり、評価が低くなる要因となった。</li> <li>テナント入居施設はカンファレンス機能を持つレストランと物販店舗を計画している。</li> </ul>
事業効果に関する事項	地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス対価総額の88.1%を地元企業へ還元する計画であり、評価できる。</li> <li>維持管理業務において25名程度の新規地元雇用を見込んでおり、評価できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総事業費の約70%を地元経済へ還元することを目標とする計画であり、評価できる。</li> <li>9割以上を地元から雇用予定であり、評価できる。</li> </ul>
	独自の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設段階において、舞台照明や音響等の機器の仕様について、可能な限り実機を準備し、芸術文化ホールのスタッフとともに、性能、操作性、メンテナンス性等を確認しながら検討する等、開業後の運営に配慮した独自の提案が盛り込まれており、評価できる。</li> <li>将来的に芸術文化ホールと中規模ホール一体で維持管理を</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元大学のサテライトキャンパスの開催や、地元専門学校と連携し、学生が作成した家具をオープンスペースに設置することなどを提案しており、地域との幅広い関係の構築が期待される。</li> <li>観光バスの待機所として利用されている事業地の特性を踏まえ、暫定的に待機場として活用することを提案しており、評価できる。</li> </ul>

		行うことで効率的かつ効果的な維持管理の実現を図ることを提案しており、評価できる。	
--	--	--	--