



大分市複合文化交流施設整備事業 民間事業者選定結果報告書

平成21年8月19日

大分市複合文化交流施設整備事業
民間事業者選定委員会

大分市複合文化交流施設整備事業民間事業者選定委員会は、平成21年8月18日に二次提案書やヒアリング等による提案内容審査を行った結果、最も総合評価値の高かった提出要請者を最適任者、最適任者に次いで総合評価値の高かった提出要請者を次席者として特定しましたので報告します。

最適任者 「大分駅南まちなみづくりグループ」

区 分	社 名
構成員（代表企業）	日本管財(株) 九州支店
構成員	前田建設工業(株) 九州支店
構成員	東亜建設工業(株) 大分営業所
構成員	梅林建設(株)
構成員	(株)佐伯建設
構成員	(株)九電工 大分支店
構成員	(株)菱熱 大分支店
協力会社	(株)佐藤総合計画 九州事務所
協力会社	(株)にしけい 大分支社
民間収益事業企業等	九州電力(株)
民間収益事業企業等	福岡地所(株)
民間収益事業企業等	大分ケーブルテレコム(株)

次席者 「清水建設グループ」

区 分	社 名
構成員（代表企業）	清水建設(株) 九州支店
構成員	(株)合人社計画研究所
協力会社	(株)久米設計 九州支社
協力会社	東九州設計工務(株)
協力会社	平倉建設(株)
協力会社	(株)池田美装

平成21年8月19日

大分市長 釘宮 馨 殿

大分市複合文化交流施設整備事業民間事業者選定委員会

委員 長 小松 俊昭
 委員 島岡 成治
 委員 棕野 美智子
 委員 山下 智之
 委員 荒田 厚
 委員 山本 恵美子
 委員 久渡 晃

1. 事業候補者の「最適任者」・「次席者」の特定経過について

大分市複合文化交流施設整備事業民間事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、（１）提出要請者の選定基準及び事業候補者の特定基準の策定、（２）提出要請者の選考、（３）事業候補者の「最適任者」・「次席者」の特定などの事項を検討し、その結果を市長に報告するものとなっています。

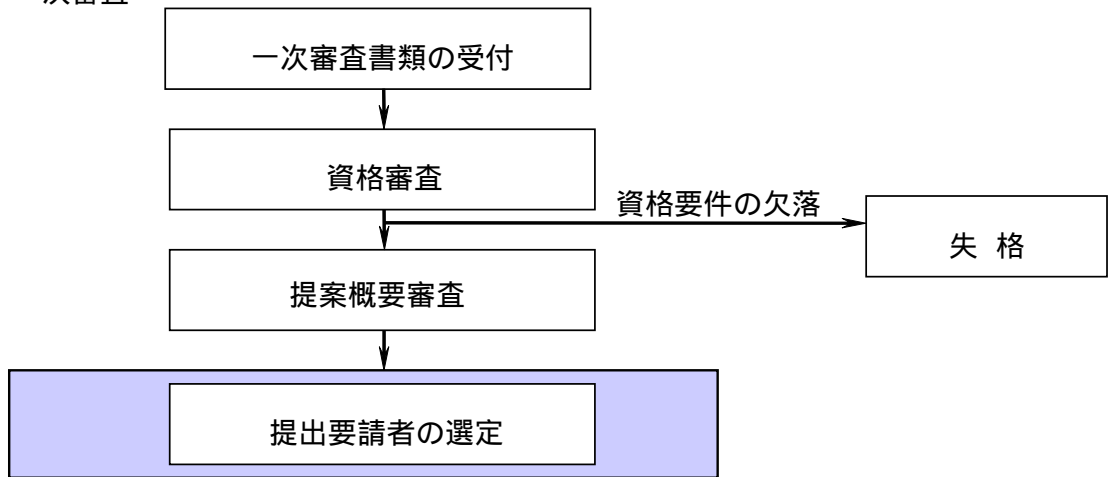
選定委員会が、大分市複合文化交流施設整備事業を実施することとなる事業候補者の「最適任者」・「次席者」を特定するまでの経過は、次のとおりです。

	開催日	議題 等
第1回	平成20年9月22日	委員長選出 委員長代理の指名について 委員会審議の非公開について 事業概要等について 民間事業者選定手続きについて (提出要請者選考基準及び事業候補者特定基準について) 事業スケジュールについて
第2回	平成20年10月30日	募集要項(案)の概要について 業務要求水準書(案)の概要について 民間事業者選定手続きについて (提出要請者選考基準及び事業候補者特定基準について)
第3回	平成20年11月27日	主要3施設について 民間事業者選定手続きについて (第2回選定委員会における民間事業者の選定手続き等に関する主な質問・意見の対応方針(案))
第4回	平成21年3月25日	募集要項等の改訂について 一次審査について(提出要請者の選定)
	平成21年3月25日	提出要請者の選定について市長報告
第5回	平成21年8月6日	第2回質問回答結果について 二次審査書類の確認結果について 応募グループの提案について 審査に向けての主要確認事項について
第6回	平成21年8月18日	事業提案ヒアリング 採点 最適任者・次席者の特定、審査講評
	平成21年8月19日	事業候補者の「最適任者」・「次席者」の特定について市長報告

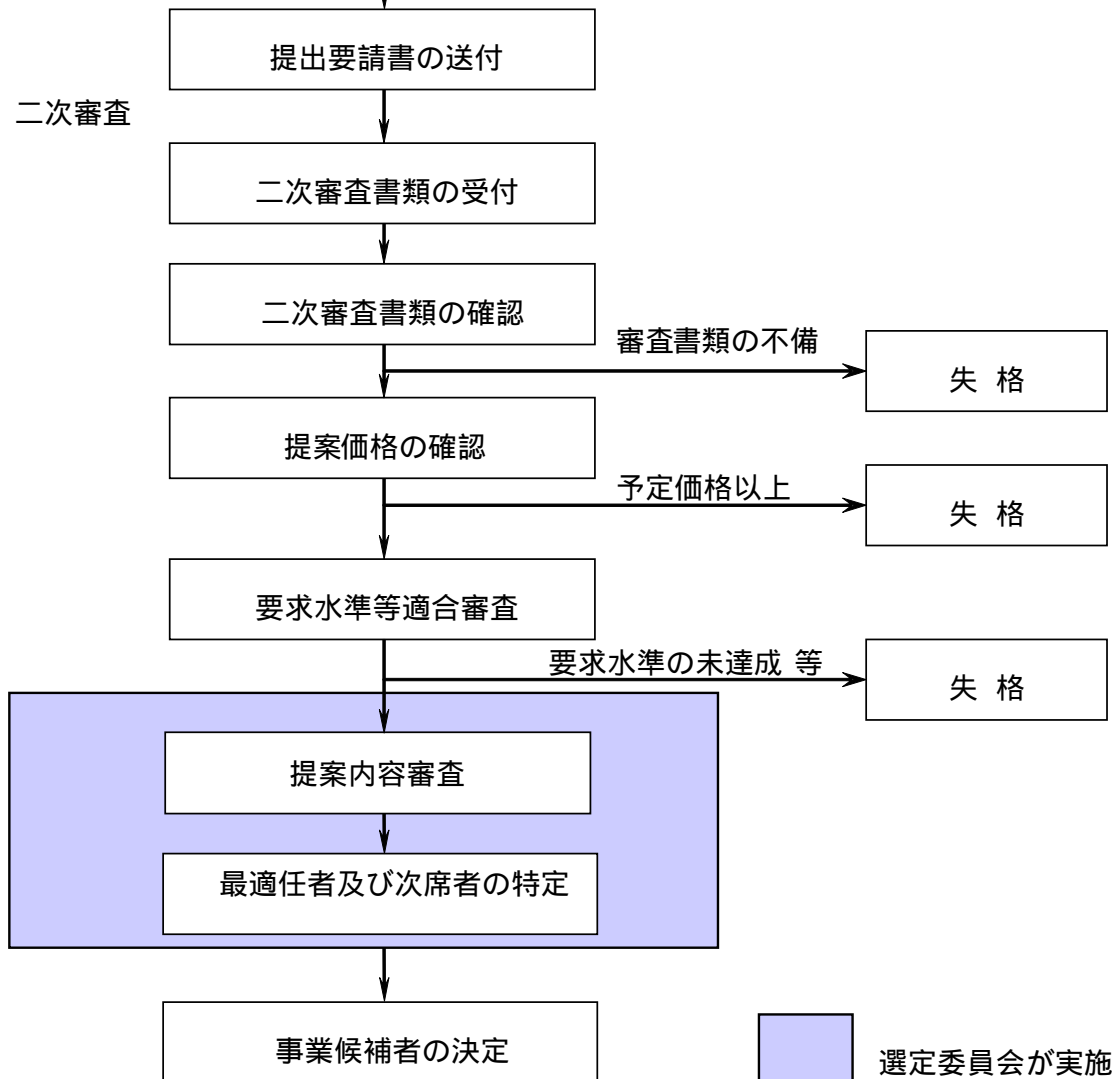
市は選定委員会の審査結果(報告)を踏まえ、事業候補者を決定する。

【審査の流れ】

一次審査



二次審査



2. 審査結果

(1) 一次審査

1) 資格審査

本事業への参加を希望する者から参加表明書と同時に提出される参加資格確認申請書をもとに、募集要項公表時に示す応募者の参加資格の具備を市において確認した。

2) 提案概要審査

市が参加資格を満たしていることを確認した応募者を対象として、選定委員会は提案概要審査を行い、5グループ程度を選定することとなっているが、応募が2グループであったため、資格審査のみとした。

3) 一次審査結果

応募のあった2グループを提出要請者選定基準に基づき資格審査した結果を受け、参加資格を満たしていた2グループを提出要請者として選定し、市長に報告した。

なお、市は選定委員会の提案概要審査結果等を踏まえ、事業提案書の提出を要請する者(提出要請者)を決定した。

(2) 二次審査

1) 提案書類の確認

市は、提出要請者に求めた提案書類(二次審査書類)が全て揃っていることを確認した。

2) 提案価格の確認

市は、価格提案書に記載された提案価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

【提案価格(消費税込み)】

大分駅南まちなみづくりグループ	12,491,620,050円
清水建設グループ	13,631,357,250円

3) 要求水準等適合審査

市は、提案価格が予定価格の範囲内である提出要請者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、募集要項等に記載された要件を満たしていること及び業務要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認した。

4) 提案内容審査

要求水準書等適合審査において、すべての要件を満たしていると認められた提出要請者の提案について、選定委員会が提案内容審査を行った。

提案内容審査においては、当該提出要請者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、提案内容審査における評価項目の評価の視点ごとに審査を行い、得点を付与した。

5) 最適任者及び次席者の特定

選定委員会は、提案内容審査結果を踏まえ最適任者及び次席者を特定した。

提案内容審査において最も総合評価値の高かった提出要請者を最適任者、最適任者に次いで総合評価値が高かった提出要請者を次席者とした。

6) 配点及び評価値

事業候補者特定基準の評価項目 (大項目別)	配点 (満点)	大分駅南まちなみ づくりグループ	清水建設グループ
設計・建設に関する事項	55点	37.5点	34.9点
維持管理・運営に関する事項	12点	8.3点	8.4点
民間収益事業に関する事項	10点	6.0点	4.3点
事業計画に関する事項	13点	10.0点	9.9点
その他に関する事項	10点	7.2点	5.4点
～ の小計	100点	69.0点	62.9点
提案価格に関する事項	100点	100.0点	91.6点
総合評価値	200点	169.0点	154.5点

3. 講評

【全体】

大分市複合文化交流施設は、「大分駅南・情報文化新都心」の核施設として、市民が集い、学び、憩い、賑わい、交流する場となり、次世代の新しい大分を築く、人と文化と産業を育み、創造し、発信する基点として整備するものである。

選定委員会は、本事業を実施する事業候補者を公募型プロポーザル方式により、公平かつ適正に特定するために平成20年9月22日に設置された。

本事業の募集要項等に則り、大分駅南まちなみづくりグループと清水建設グループから応募する旨の意思表示がなされ、一次審査を経て事業提案書が提出された。両グループとも、本事業の目的等を十分に理解し、市が求めた施設整備、維持管理、運営等の要求水準を上回る内容であった。

限られた期間の中で、それぞれの豊富な経験と卓越した技術、ノウハウ等に基づき、創意工夫を凝らした事業提案書を作成された両グループの関係者の皆様に、選定委員会の立場から厚く御礼を申し上げる。

事業候補者の特定については、平成21年8月18日に両グループのヒアリングを実施し、事業候補者特定基準に示してある審査の流れや評価項目に従い、慎重に審査した。

審査の結果、大分駅南まちなみづくりグループの総合評価値169.0点(価格点100点、価格以外の得点69.0点)、清水建設グループの総合評価値154.5点(価格点91.6点、価格以外の得点62.9点)となった。

よって、選定委員会は、大分駅南まちなみづくりグループを最適任者、清水建設グループを次席者として特定した。

最適任者となった大分駅南まちなみづくりグループの提案では、シンボルロードとの一体化を図ることによる情報文化新都心としての「顔づくり」に特徴があり、異なる機能を持った公共施設と民間収益施設との融合による交流と賑わいの演出に優れていた。加えて地元企業の活用による地域経済の活性化にも配慮されていた。

選定委員会としては、今後予定されている諸手続きと併行して最適任者と行政とが一体となって、この施設の円滑な管理・運営を図るために更なる創意工夫を願うものである。

4. 最適任者提案概要

別紙「二次提案書 概要版」のとおり

5. 事業概要

(1) 事業名称

大分市複合文化交流施設整備事業

(2) 事業の目的

市は、大分市都市計画マスタープランに位置付けられた「大分駅南・情報文化新都心」の核施設として、市民が集い、学び、憩い、賑わい、交流する場となり、次世代の新しい大分を築く、人と文化と産業を育み、創造し、発信する基点となる、新都心拠点として複合文化交流施設（以下「本施設」という。）を整備する。

本施設は、次世代の大分市を創造する基点となり、長期的な視点から人、文化、産業を育む交流の場として整備し、子どもから高齢者や障がいのある方々まで、あらゆる市民や団体、企業や大学等が活用するさまざまな交流の場となり、このことが厚みのある地域コミュニティ力の醸成につながるものと考えている。その活発な交流を通して、豊かな大分市の自然と文化と歴史を継承し、未来を担う人と文化と産業を育み、発信する場となり、豊かな心が支える地域社会が持続する拠点となることを目標とする。

市は、本事業を民間企業の技術やノウハウを効率的・効果的に活用することにより、提供する公共サービスの向上を図ること、従来手法と比較して事業費の削減を図ること、そして、新都心の多様な交流の場としての機能発揮に大いに貢献することなどを目的とする。

(3) 施設概要

1) 事業用地の概要

事業用地の位置	大分市金池南1丁目2465-1番地外（街区番号：25街区）
事業用地の敷地面積	18,970.61㎡
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
その他	防火地域

2) 公共施設の機能構成

機能	構成
文化	（仮称）市民ホール
教育・情報	（仮称）市民図書館・情報プラザ
	サテライトキャンパス
	（仮称）まちづくり情報センター
産業	（仮称）産業活性化を図るための知的拠点
福祉	（仮称）総合社会福祉保健センター
	保育所

その他	防災倉庫
	地下駐車場
	共用スペース、アトリウム、機械室等
	(仮称)屋上公園

3) 民間収益施設(任意提案)

本事業が「大分駅南・情報文化新都心」の核としての役割を果たすこと及び本施設と一体的に機能することを考慮して、文化支援機能、教育・情報支援機能、産業支援機能、福祉支援機能及び賑わい創出・利便機能に関する民間収益施設の設置を期待している。

(4) 事業範囲

1) 設計・建設等業務

- ・事前調査業務及びその関連業務(市が提示した調査以外に事業者が必要とする調査を含む)
- ・設計業務(基本設計及び実施設計)及びその関連業務
- ・建設工事業務及びその関連業務(什器備品の一部整備業務を含む)
- ・工事監理業務
- ・周辺家屋影響調査・対策業務
- ・電波障害調査・対策業務
- ・市への所有権移転業務

2) 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務(点検、保守、修繕等の実施)
 - ・建築設備保守管理業務(点検、保守、修繕等の実施)
 - ・舞台設備保守管理業務(点検、保守、修繕等の実施)
 - ・植栽・外構等保守管理業務(植栽の剪定、害中防除等の実施)
 - ・環境衛生・清掃業務
- 大規模修繕業務は業務対象外。

3) 運營業務

- ・総合案内業務
- ・警備業務

4) 民間収益事業(付帯事業)(任意提案:独立採算)

事業者は独立採算を確保でき、市と事業者との協議により市が認めた場合に限り、民間収益事業(付帯事業)を行うことができる。

(5) 事業期間

事業期間は、事業契約(本契約)成立の翌日から平成40年3月31日までとする。

本施設の維持管理及び運営期間は、平成25年4月1日から平成40年3月31日までの15年間とする。

なお、市は、平成25年7月頃からの供用開始を予定。

(6) 事業スケジュール

内 容	日 程
募集要項等の公表	平成 21 年 1 月 7 日 (水)
資料説明会及び現地見学会	平成 21 年 1 月 16 日 (金)
質問・意見の受付 (第 1 回)	平成 21 年 1 月 20 日 (火) ~ 平成 21 年 1 月 27 日 (火)
回答の公表 (第 1 回)	平成 21 年 2 月 17 日 (火)
一次審査書類の受付日	平成 21 年 3 月 13 日 (金)
一次審査結果の公表・提出要請者の決定・通知	平成 21 年 3 月 27 日 (金)
質問・意見の受付 (第 2 回)	平成 21 年 3 月 30 日 (月) ~ 平成 21 年 4 月 6 日 (月)
回答の公表 (第 2 回)	平成 21 年 5 月 22 日 (金)
提案書類の受付日	平成 21 年 7 月 7 日 (火)
ヒアリング等の実施 最適任者・次席者の特定	平成 21 年 8 月 18 日 (火)

(7) 事業方式

PFI 的手法による BT0 方式 (Build-Transfer-Operate) にて実施する。選定した民間事業者が、施設を建設 (build) し、その所有権を未使用のまま速やかに市に移転 (transfer) し、一定期間管理・運営 (operate) する方式にて事業を実施する。

6. 選定委員会の構成

役割	氏名	所属・役職
委員長	小松 俊昭	金沢工業大学 研究支援機構 産学連携室 コーディネーター
委員	島岡 成治	日本文理大学 工学部建築学科 教授
委員	椋野 美智子	国立大学法人 大分大学 福祉科学研究センター 教授
委員	山下 智之	株式会社 日本政策投資銀行 大分事務所長
委員	荒田 厚	日本都市総合研究所
委員	山本 恵美子	大分県 企画振興部景観自然室まちづくり推進班 参事
委員	久渡 晃	大分市 副市長