



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
《評価項目別評価値及び各項目別講評》

平成21年8月21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

平成21年8月19日に報告いたしました「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」に加えて、評価項目別の評価値と各項目別の講評を取りまとめましたので報告します。

平成21年8月21日

大分市長 釘宮 磐 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. 評価項目別の評価値

事業候補者特定基準の評価項目	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			
1)敷地利用計画	10点	6.4点	5.0点
2)機能ゾーニング計画	11点	7.5点	6.7点
3)平面構成	11点	7.1点	7.1点
4)防犯・防災・安全性	5点	4.0点	3.6点
5)周辺環境との調和	7点	4.0点	4.3点
6)省資源・省エネルギー・省コスト	8点	5.7点	5.4点
7)事業スケジュール	3点	2.8点	2.8点
小計	55点	37.5点	34.9点
維持管理・運営に関する事項			
1)基本方針	3点	2.4点	2.3点
2)警備方針	4点	2.7点	2.7点
3)修繕計画	5点	3.2点	3.4点
小計	12点	8.3点	8.4点
民間収益事業に関する事項			
1)配置計画	5点	2.9点	1.6点
2)事業計画	5点	3.1点	2.7点
小計	10点	6.0点	4.3点
事業計画に関する事項			
1)出資	2点	1.6点	1.6点
2)実施体制	5点	4.0点	3.8点
3)事業者の業務不履行への対応	3点	2.1点	2.2点
4)資金不足時の対応	3点	2.3点	2.3点
小計	13点	10.0点	9.9点
その他に関する事項			
1)地域経済の活性化	5点	3.8点	2.9点
2)提案の魅力性	5点	3.4点	2.5点
小計	10点	7.2点	5.4点
～ の合計	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

2. 各項目別講評

1) 設計・建設に関する事項

大分駅南まちなみづくりグループは、出入口をシンボルロード側に大きく開くことにより、シンボルロードに向けた顔づくりに配慮した提案であった。また、公共施設の機能の横断的な交わりや連携に配慮した諸室配置とするとともに、公共施設と関連する民間収益施設を隣接配置することで、機能の相乗効果、各施設利用者の交流等を狙い、賑わい創出に重点を置いた計画となっていた。全体を通して「複合」「文化」「交流」というキーワードに対し、各機能を融合することで複合施設としての魅力を引きだしていた。さらに、年齢、障がいの有無を問わず、多様な利用者が各機能を複合的に活用しやすい利用者本位、市民本位の配置であり、ノーマライゼーションの理念にも沿った提案となっていた。

清水建設グループは、動線の要となるモールを建物の南北に貫き吹抜けとすることで開放感を演出するほか、屋上公園を分割して配置し、上野の森へと続く『緑の丘』として位置づけることで、豊かなアメニティ空間を創出するなど、建築デザイン的にも魅力のある提案であった。

また、基本的に各施設を機能ごとに区分配置することで、利用しやすさ、わかりやすさに配慮するとともに、管理面からも評価できる提案となっていた。

2) 維持管理・運営に関する事項

大分駅南まちなみづくりグループは、管理運営定例会の実施、運営・維持管理業務責任者の配置及びセルフモニタリングの実施などの提案であった。警備業務は、人員配置が適切に見込まれており、非常時にも対応できる体制の計画であった。修繕計画は、予防保全の徹底による突発的で大規模な修繕の発生を抑制し、定期的な現況調査を実施する提案となっていた。

清水建設グループは、セルフモニタリングや満足度調査を実施することでP D C Aサイクルを構築し、24時間365日のバックアップ体制など、多数の実績に裏付けられた安定感のある維持管理を実施する提案であった。警備業務は警備員配置や機械警備が適切に計画されていた。修繕計画は、点検と修繕の一体化を図りつつ、必要に応じて計画を見直す提案となっていた。両グループとも、提案する施設の構造や機能配置等の特徴を十分生かした維持管理・運営の提案がなされており、高い評価ができる。

3) 民間収益事業に関する事項

大分駅南まちなみづくりグループは、厳しい経済情勢の中、民間収益施設を一定程度確保しており、サテライトスタジオや大手書店など公共施設との関連性の高い民間収益施設を配置し、機能等の連携による相乗効果を意識した提案となっていた。

清水建設グループは、民間収益施設の規模としては若干の物足りなさを感じるが、料理教室の開催など多様な世代への教育を中心として手堅くまとめられており、事業主体の構成がシンプルなことから今後のリスク検証が容易な提案となっていた。

4) 事業計画に関する事項

両グループとも、P F I事業などの民間活力を活用した事業の経験を多く有しており、豊富な実績とノウハウにより検討が行われている提案となっていた。

大分駅南まちなみづくりグループは、多くの企業が参画する計画であり、代表企業が中心となり責任の所在を明確にするマネジメント体制がとれる提案となっていた。また構

成員融資枠の設定や一定の内部留保を確保するなど、事業リスク等に十分な対応ができる提案となっていた。

清水建設グループは、代表企業を中心に事業を推進するマネジメント体制となっていた。また、SPC内に余剰資金を確保するなど、事業リスク等に十分な対応ができる提案となっていた。

5) その他に関する事項

大分駅南まちなみづくりグループは、地域経済の活性化に資する地元企業の活用策が具体的に提案されていた。またプロ劇団等による市民文化活動支援や、新聞社・シンクタンク等と連携した起業支援サービスなど、本施設を利用した文化・芸術活動や産業連携による活動計画が具体的に提案されていた。

清水建設グループは、地元企業を活用するなど地域経済に留意した提案であった。また、子どもの健全育成を促進するレクリエーション事業や、市民向けのガーデニング講座など、市民参加型のにぎわい・ふれあい活動が提案されていた。