

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業

審査講評

令和4年1月

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業
事業候補者選定委員会

令和3年7月2日に入札公告を行った「大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業（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4年1月26日

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業事業候補者選定委員会

委員長	亀野 辰三
委員	佐野 真紀子
	樋口 尚弘
	姫野 正浩
	佐々木 英治

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業 審査講評

目 次

1. 事業者の選定方法の概要.....	1
(1) 事業者選定方式	1
(2) 事業者選定の体制	1
(3) 審査の手順	1
2. 審査結果.....	3
(1) 入札書類の確認	3
(2) 基礎項目審査	3
(3) 加点項目審査	3
1) 審査方法	3
(4) 総合評価	4
3. 総評.....	5
添付資料 個別講評.....	7

1. 事業者の選定方法の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運營業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定は、入札価格に加え、大分市（以下「市」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運營業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更にリスク負担能力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り行った。

(2) 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札を実施するにあたり、市が設置した学識経験者等で構成する「大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業事業候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において、入札参加グループから提出された入札書類（提案書）の加点項目審査を行い、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。

(敬称略)

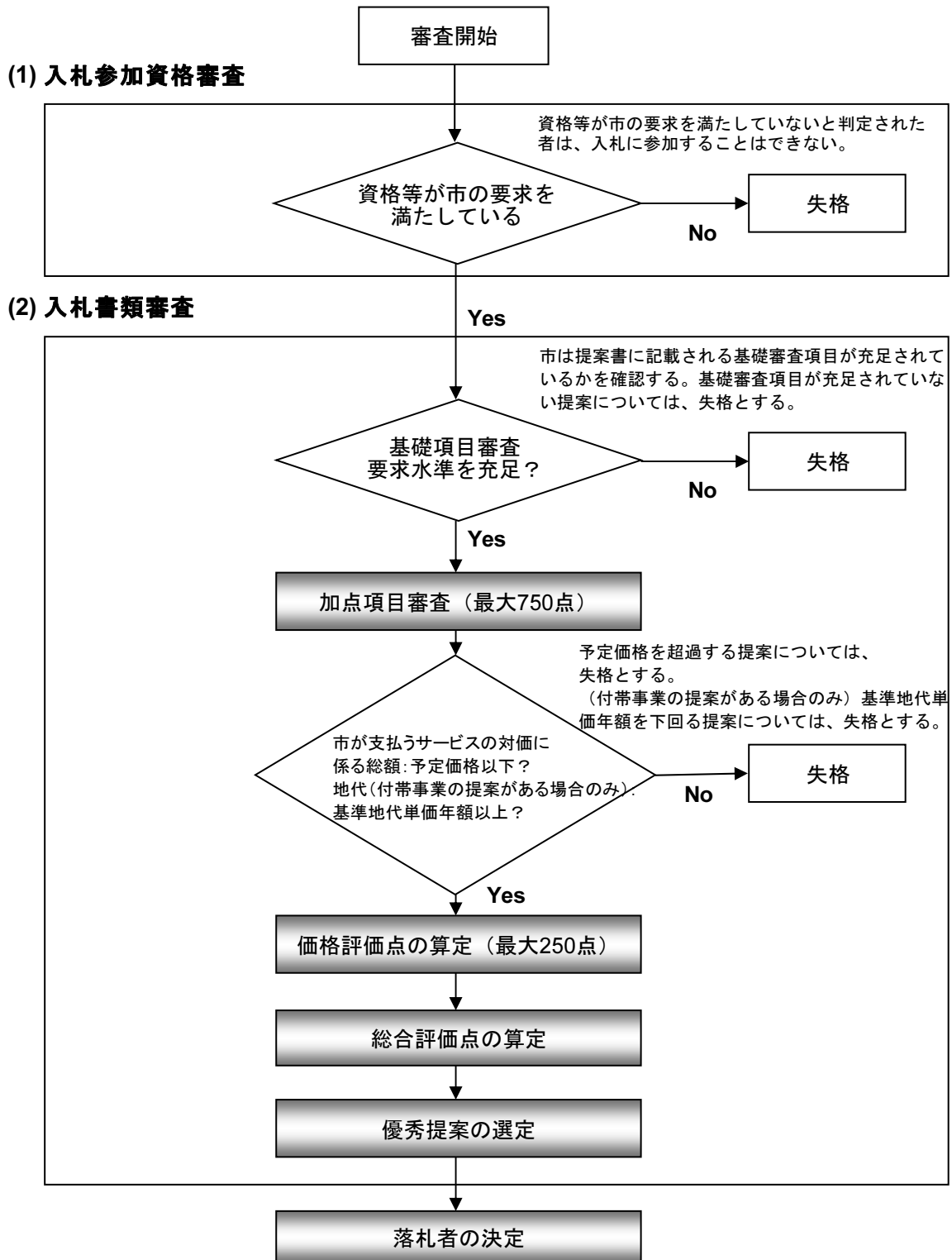
	氏名	所属
委員長	亀野 辰三	独立行政法人 国立高等専門学校機構 大分工業高等専門学校 名誉教授
委員	佐野 真紀子	株式会社 日本政策投資銀行 大分事務所 所長代理
委員	樋口 尚弘	国土交通省九州地方整備局 大分河川国道事務所長
委員	姫野 正浩	都市計画部長
委員	佐々木 英治	商工労働観光部長

(3) 審査の手順

本事業には、5グループからの提案があった。事業者の選定は、それぞれのグループからの提案について、本事業の落札者決定基準に基づき、以下の審査の手順のとおり実施した。

なお、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せて審査を行うこととし、グループの呼称については、それぞれ「Kグループ」、「Yグループ」、「Oグループ」、「Tグループ」、「Nグループ」とすることとした。

審査の手順



2. 審査結果

(1) 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っていることを市が確認した。

(2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、落札者決定基準に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて市が審査を行った。この結果、いずれの入札参加グループについても、基礎審査項目を充足していることが確認された。

(3) 加点項目審査

1) 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、選定委員会において性能評価として加点項目審査を行った。加点項目審査は、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与した。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画に関する事項	110	配点の割合：最大 750 点中 14.7%
② 設計業務に関する事項	160	〃 21.3%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	30	〃 4.0%
④ 維持管理業務に関する事項	80	〃 10.7%
⑤ 運営業務に関する事項	190	〃 25.3%
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	180	〃 24.0%
合計	750	

【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れており、かつその効果が期待できる	配点×1.00
B	提案内容の効果が期待できる	配点×0.75
C	提案内容の効果がある程度期待できる	配点×0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.25

(4) 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、各グループの性能評価点と入札価格から算定した価格評価点を合計した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった提案を優秀提案として選定した。以下に各グループの順位を示す。

総合評価点＝性能評価点（加点項目審査：最大 750 点）＋価格評価点（最大 250 点）

	Kグループ	Yグループ	Oグループ	Tグループ	Nグループ
順位	3位	1位（優秀提案）	2位（次点）	4位	5位

3. 総評

本事業では、大分市西部海岸地区の魅力をさらに高め、観光客の増加など新たな活力を呼び込むための「憩い・交流拠点施設」を整備することにより、観光における大分市の玄関口としての機能の確保による賑わいの創出と周遊の促進を図ることを目的としている。本事業の要求水準書に記載のとおり、市では、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、地域振興に寄与する施設の整備をより効率的に行い、低廉かつ良質なサービス提供を行うとともに、より効果的な賑わいの創出と周遊の促進を図ることを、事業者に対して特に期待していた。

本事業には5グループから提案があった。いずれのグループの提案も、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、高く評価できる内容であった。

今回、優秀提案として選定したYグループの総評を述べる。

- 事業計画については、PPP・PFI事業実績を含む豊富な実績を有する企業による確実な業務遂行体制、4段階のセルフモニタリングの提案、コロナ禍等の不測の事態も想定した事業収支計画、リスク分析に基づく具体的なリスクマネジメント策、追加的な保険の付保の提案が高く評価された。
- 設計業務については、周辺の自然と調和しつつも白亜で瀟洒な独創性のある特徴的な外観デザイン、JNTO外国人観光案内所認定に向けた積極的な取り組みの提案、県内の周遊促進に向けた具体的な取り組みの提案が評価された。
- 建設・工事監理業務については、令和6年2月末には主要な工事を完了する余裕を持ったスケジュール計画、具体的な交通安全対策の提案が評価された。
- 維持管理業務については、豊富な実績を有する業務実施体制の提案、迅速な対応を可能とする確実な連絡体制が評価された。
- 運營業務については、具体的なセルフモニタリング方法の提案、SNSを積極的に活用した効果的な広報活動、外国語が堪能なスタッフの配置、ビジュアルに富んだ路面電車の活用提案、周遊促進を見据えた効果的な取り組み、地元産を積極的に活用したサービス提供、多目的室での積極的なイベント開催の提案が高く評価された。
- 入札者独自の提案については、具体的な周辺の観光施設との連携の提案、原則、全員大分市民を新規雇用する提案、地元企業参画の提案が高く評価された。

なお、各グループの加点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Yグループにおかれては、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、市と良好なパートナーシップを構築し、観光における市の玄関口として賑わいの創出と周遊の促進を図る施設の整備、並びに維持管理・運営業務の遂行を実現していただきたい。

また、Yグループの提案については、選定委員会において、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に以下の事項について、今後も検討を重ねながら工夫、配慮し、市との協議に真摯に対応するよう、選定委員会としてYグループに要望する。

- 市との協議や情報共有を十分に行い、市の意向を尊重した方法により要求水準及び提案内容を確実に実行すること。
- 事業期間を通じた安定的な施設の運営に十分努めること。
- 文化交流施設に留まることなく、大分の魅力を発信する集客・収益施設となるよう十分に留意し、施設のリピーター獲得に向けた努力を継続すること。
- 地元の生産者等との関係構築に努め、地元との共存共栄に向けた取り組みを行うこと。
- Z E B R e a d y 取得のための検討を十分に行い、達成すること。
- 田ノ浦ビーチ、T-w a v e、高崎山自然動物園、大分マリンパレス水族館うみたまご、かんたん港園及び大分県が西大分に整備するホーバークラフト発着地などの周辺施設と連携し、賑わいの創出と周遊の促進を図ること。

添付資料 個別講評

加點審査項目		Kグループ	Yグループ	Oグループ	Tグループ	Nグループ
I 事業計画 全般に関する事項	(1)本事業への 基本的な考え方	・豊富な実績を有する企業による確実な業務遂行体制の提案が評価できた。	・豊富な実績を有する企業による確実な業務遂行体制、具体的なセルフモニタリング方法の提案が高く評価できた。	・事業の継続性確保に向けた具体的なセルフモニタリング方法の提案が評価できた。	・事業の継続性確保に向けた具体的なセルフモニタリング方法の提案が評価できた。	・具体的なセルフモニタリング方法の提案があった。
	(2)資金・収支計画	・資金計画の安定化に向けた具体的な提案、運転資金の不足への対応策の提案が評価できた。	・明確な根拠に基づく資金収支計画、資金計画の安定化に向けた具体的な提案、運転資金の不足への対応策の提案が高く評価できた。	・継続的な施設運営のための資金収支計画の提案、運転資金の不足への対応策の提案が評価できた。	・資金計画の安定化に向けた提案、運転資金の不足に向けた対応策の提案が評価できた。	・資金計画の安定化に向けた具体的な提案があった。
	(3)リスク管理	・リスク分析に基づく具体的なリスクマネジメント策の提案、参画企業のモチベーション維持のための具体的な方策の提案が評価できた。	・リスク分析に基づく具体的なリスクマネジメント策の提案、追加的な保険の付保、具体的なバックアップ体制、参画企業のモチベーション維持のための具体的な方策の提案が高く評価できた。	・具体的なバックアップ体制の提案、参画企業のモチベーション維持のための具体的な方策の提案が評価できた。	・リスク分析に基づく具体的なリスクマネジメント策の提案があった。	・リスク分析に基づく具体的なリスクマネジメント策の提案があった。

加點審査項目		Kグループ	Yグループ	Oグループ	Tグループ	Nグループ
Ⅱ 設計業務に関する事項	(1)意匠計画の考え方	・ 効果的な情報提供方法の提案、地域の魅力発信に向けた地域連携機能の提案があった。	・ 独創性があり、かつ周辺の環境と調和した外観デザイン、JNTO外国人観光案内所認定に向けた積極的な取り組みの提案、県内の周遊促進に向けた具体的な取り組みの提案が評価できた。	・ 観光振興に寄与する配置計画、地域の交流や活性化に配慮した具体的な施設計画の提案が評価できた。	・ 多様な利用者に配慮した安心・快適な休憩施設の提案、魅力的な展望スペースの配置・デザインの提案が評価できた。	・ 多様な利用者に配慮した安心・快適な休憩施設の提案、歴史文化コーナーにおける効果的な情報発信方法の提案が評価できた。
	(2)周辺環境・地球環境への配慮	・ 敷地内の自然環境維持に向けた具体的な方策の提案があった。	・ 周辺地域との調和に配慮した計画、環境負荷低減に向けた具体的な提案が評価できた。	・ 周辺地域との調和に配慮した計画、環境負荷低減に向けた具体的な提案が評価できた。	・ 市の自然環境に配慮した具体的な提案、周辺地域との調和に配慮した計画が評価できた。	・ 周辺地域との調和に配慮した計画、環境負荷低減に向けた積極的な提案が評価できた。
	(3)構造計画の考え方	・ 適切な耐震安全性の確保に向けた提案があった。	・ 適切な耐震安全性の確保に向けた提案があった。	・ 適切な耐震安全性の確保に向けた提案があった。	・ 適切な耐震安全性の確保に向けた提案があった。	・ 適切な耐震安全性の確保に向けた提案があった。
	(4)設備計画の考え方	・ 設備のランニングコスト低減に向けた具体的な提案があった。	・ 設備の省エネ・省資源に向けた積極的な提案、設備のランニングコスト低減に向けた具体的な提案が評価できた。	・ 光熱水費低減に向けた具体的な提案、設備のランニングコスト低減に向けた具体的な提案が評価できた。	・ 光熱水費低減に向けた提案、設備の省エネ・省資源に向けた提案があった。	・ 設備の省エネ・省資源に向けた積極的な提案、設備の利便性向上に向けた具体的な提案が評価できた。
	(5)防災安全計画の考え方	・ 強風・落雷に対する具体的な対策の提案が評価できた。	・ 災害時の避難に配慮した施設計画の提案が評価できた。	・ 防犯のための具体的な警備システムの提案が評価できた。	・ 衝突安全性・落下防止に配慮した提案があった。	・ 強風・落雷に対する具体的な対策の提案が評価できた。
Ⅲ 建設・工事監理業務に関する事項	(1)建設業務全般に係る事項	・ 不測の事態に対する管理基準の提案、具体的な交通安全対策の提案が評価できた。	・ 余裕を持ったスケジュール計画、具体的な交通安全対策の提案が評価できた。	・ 具体的な交通安全対策の提案、具体的な騒音・振動・粉塵対策の提案が評価できた。	・ 地球環境保全に配慮した具体的な建設計画の提案があった。	・ 工事の情報発信についての具体的な方策の提案があった。
	(2)工事監理業務全般に係る事項	・ 工事監理における具体的な会議体の提案が評価できた。	・ 豊富な実績を有する業務実施体制の提案が評価できた。	・ 工事進捗状況に関する情報発信の提案が評価できた。	・ セルフモニタリングに関する具体的な提案があった。	・ 工事監理における具体的な情報共有方法の提案が評価できた。

加点審査項目		Kグループ	Yグループ	Oグループ	Tグループ	Nグループ
IV維持管理業務に関する事項	(1) 建築物保守管理業務に係る事項	・維持管理のコスト低減に向けた具体的な提案が評価できた。	・迅速な対応を可能とする確実な連絡体制の提案が評価できた。	・不具合の早期発見に向けた具体的な巡回方法の提案が評価できた。	・サービス向上に向けたセルフモニタリング方法の提案が評価できた。	・台風対策・大雨対策の提案があった。
	(2) 建築設備等保守管理業務に係る事項	・法定点検以外に自主点検を実施する提案が評価できた。	・具体的な点検方法の提案、クレーム対応の提案が評価できた。	・具体的な点検方法の提案、再発防止に向けた具体策の提案が評価できた。	・具体的な点検方法の提案、保守管理記録方法の提案が評価できた。	・具体的な定期保守点検内容の提案が評価できた。
	(3) 路面電車保守管理業務に係る事項	・具体的な清掃方法の提案、最良な状態を保つための保存方法の提案が評価できた。	・美観、安全性、快適性に配慮し管理を行うための具体的な方策の提案が評価できた。	・美観・性能を保つための具体的な保守管理内容・頻度の提案が評価できた。	・具体的な保守管理内容・頻度の提案、保存環境のモニタリングの提案が評価できた。	・具体的な保守管理頻度の提案があった。
	(4) 外構等維持管理業務に係る事項	・景観を保つための具体的な植栽管理方法の提案が評価できた。	・具体的な点検方法の提案、段階ごとの植栽管理計画の提案が評価できた。	・具体的な点検方法・点検頻度の提案が評価できた。	・具体的な点検方法の提案、樹種の特徴に合わせた植栽管理計画の提案が評価できた。	・具体的な点検頻度の提案、植栽管理における工程の提案が評価できた。
	(5) 環境衛生・清掃業務に係る事項	・害虫駆除に関する具体的な提案が評価できた。	・日常清掃・点検及び定期点検それぞれの具体的な内容の提案が評価できた。	・定期清掃における具体的な内容・頻度の提案、衛生管理方法の提案が評価できた。	・具体的な衛生管理方法の提案、新型コロナウイルス感染症対策の提案が評価できた。	・具体的な清掃体制・頻度の提案が評価できた。
	(6) 警備保安業務に係る事項	・緊急時対応マニュアルの策定方法の提案、緊急時の対応体制の提案が評価できた。	・夜間のパトロール体制の提案、災害発生時の具体的な対応体制の提案が高く評価できた。	・非常時の通報装置設置の提案、具体的な警備方法の提案が評価できた。	・緊急時の連絡体制・バックアップ方法構築の提案が評価できた。	・具体的な警備システム、警備方法の提案が評価できた。
	(7) 修繕業務に係る事項	・魅力的な施設であり続けるためのリニューアル方法の提案が評価できた。	・事業終了後を見据えた修繕計画、運營業務と連携した更新計画の提案が評価できた。	・運營業務と連携した具体的な長期修繕計画の提案が評価できた。	・事業終了後を見据えた修繕計画、アフターフォロー体制の提案が評価できた。	・塩害による劣化軽減についての具体的な対応策の提案が評価できた。

加点審査項目		Kグループ	Yグループ	Oグループ	Tグループ	Nグループ
V 運営業務に関する事項	(1)運営計画・運営業務実施体制	・豊富な実績を有する人員の配置、危機管理システム構築の提案が評価できた。	・豊富な実績を有する人員の配置、地元で根差した人員配置の提案が高く評価できた。	・具体的な会議体の提案、緊急時のマニュアル作成の提案が評価できた。	・具体的な会議体の提案、事業継続に向けたBCP作成・見直しの具体策の提案が評価できた。	・地元で根差した運営計画の提案があった。
	(2)統括管理業務	・統括管理の具体的な実施体制の提案、オンライン・オフライン双方の広報・管理業務の提案が評価できた。	・具体的なセルフモニタリング方法の提案、効果的な広報・管理業務実施の提案、外国人への対応の提案が高く評価できた。	・第三者の視点を取り入れた具体的なセルフモニタリング方法の提案、効果的な広報・管理業務実施の提案が高く評価できた。	・具体的なセルフモニタリング内容の提案、外国人への対応の提案が評価できた。	・事業計画における目標設定方法の提案、具体的な広報展開プランの提案が評価できた。
	(3)地域振興施設運営業務	・安全性・衛生面に配慮したキッズコーナーの運営、利便性の高いサイクルステーション・ランナーズステーションの運営の提案が評価できた。	・アナログ・デジタルを効果的に活用した情報発信、ビジュアルに富んだ路面電車の活用、周遊促進を見据えた効果的な取り組み、地元産を積極的に活用したサービス提供、多目的室での積極的なイベント開催の提案が高く評価できた。	・独自性の非常に高い情報発信・収集の提案、地元産を積極的に活用した物販運営、利便性の高いサイクルステーション・ランナーズステーションの運営など、ポテンシャルを感じる提案が高く評価できた。	・生産者と連携した物販施設の運営、多目的室におけるイベント開催の提案があった。	・地元産のみで構成する物販施設、歴史文化コーナーの具体的な展示方法の提案があった。
	(4)地域振興業務	・人口増に向けた取り組みの提案、県内・市内の周遊促進の取り組みの提案が評価できた。	・農業振興・観光振興・芸術文化振興それぞれについての具体的な取り組み策の提案が高く評価できた。	・ドローンを活用した先進的な取り組み、障がい者へ配慮した取り組みの提案が高く評価できた。	・地域資源を周遊・回遊・循環する取り組みの提案があった。	・大分産を重視した物販施設・飲食施設の運営方針の提案が評価できた。

加點審査項目		Kグループ	Yグループ	Oグループ	Tグループ	Nグループ
VI入札者独自の提案に関する事項	(1)入札者独自のノウハウやアイデア	<ul style="list-style-type: none"> 地域産品販売促進に向けた具体的な取り組みの提案、賑わい創出に繋がる多様なイベント開催の提案が評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 音楽に特化した施設整備の提案、駐車場管理システムによる渋滞対策・防犯対策の提案、地域に根差した賑わい創出に繋がる多様なイベント開催の提案が高く評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 多くの方が当事者と成り得る提案、地域商品の掘り起こし、開発、デザイン、販路拡大まで一貫した支援体制の提案、サイクリングに関するサービス提供の提案が高く評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 大分ブランドを発信するECサイトの開設・運営の提案があった。 	<ul style="list-style-type: none"> レンタサイクル・サイクルショップを整備する提案があった。
	(2)収益還元等	<ul style="list-style-type: none"> 赤字の場合でも収益還元を行う提案が高く評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な収益還元方法の提案が高く評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な収益還元方法の提案が評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な収益還元方法の提案が評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 収益還元方法の提案があった。
	(3)地域社会・経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 大分発祥メニューの導入、地元雇用の提案が評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の観光施設との具体的な連携方法の提案、地産地消の取り組み、積極的な地元雇用、地元企業参画の提案が高く評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 観光客の誘致・大分産品の販路拡大方策の提案、大分県産新商品の開発の提案、積極的な地元企業参画の提案が高く評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 地産地消の取り組み、積極的な地元雇用、障がい者の就労支援の取り組みが評価できた。 	<ul style="list-style-type: none"> 地元雇用・地元企業のみで構成する実施体制の提案が評価できた。