

中央児童会館等建替え整備事業 評価講評

平成 25 年 6 月 10 日

中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会

中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）は、中央児童会館等建替え整備事業（以下「本事業」という。）に関して、優先交渉権者選定基準（平成 24 年 11 月 15 日公表）に基づき、提案内容等の評価を行いましたので、評価結果及び評価講評をここに報告します。

平成 25 年 6 月 10 日

中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会
委員長 竹下 輝和

目 次

1	事業者選定委員会の構成	1
2	事業者選定委員会の開催経過	1
3	審査の方法	1
4	評価の結果	2
	（1）基礎審査	
	（2）提案内容審査	
5	評価講評	7
	（1）評価項目の講評	
	（2）総評	

1 事業者選定委員会の構成

事業者選定委員会の構成は、以下のとおりである。

	委員名	肩書	専門分野
委員	久間 敬介	株式会社日本政策投資銀行 経営企画部広報・CSR 室課長	金融，事業計画
委員	美原 融	株式会社三井物産戦略研究所 プロジェクト・エンジニアリング室長	PPP，民間事業
委員長	竹下 輝和	九州大学大学院 人間環境学研究院教授	建築・都市計画
副委員長	中村 奈良江	西南学院大学 人間科学部教授	こども，心理学
委員	砂田 八郎	福岡市財政局理事	行政（事業手法）
委員	馬場 隆	福岡市住宅都市局長	行政（都市整備）
委員	吉村 展子	福岡市こども未来局長	行政（こども政策）

2 事業者選定委員会の開催経過

事業者選定委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程	会議名	主な議題
平成 24 年 7 月 26 日	第 1 回事業者選定委員会	実施方針（案）について
平成 24 年 10 月 25 日	第 2 回事業者選定委員会	募集要項（案），要求水準書（案），優先交渉権者選定基準（案）について
平成 25 年 3 月 15 日	現地説明会	中央児童会館を視察
平成 25 年 5 月 27 日	第 3 回事業者選定委員会	提案内容審査，最優秀提案及び次点の選定

3 審査の方法

審査は、事業者の参加資格を審査する「基礎審査」、提案内容を審査する「提案内容審査」に分けて実施した。

「基礎審査」では、応募事業者の参加資格について、市が募集要項等に基づき審査を行った。

「提案内容審査」においては、市が価格評価（地代，公共施設賃料）を行い、事業者選定委員会が優先交渉権者選定基準に基づき、具体的な提案内容の審査及び評価を行った。

4 審査の結果

(1) 基礎審査

ア 資格審査

平成 25 年 4 月 15 日に、3 グループから提案書等の提出があり、市が募集要項に示した資格要件、構成員の制限に基づき確認を行い、資格要件を満たしていることを確認した。

《応募企業一覧》

(五十音順)

照栄建設グループ	代表企業	照栄建設株式会社
	構成員	同上
	協力企業	株式会社西中洲樋口建設 株式会社旭工務店 株式会社雅禧建築設計事務所 株式会社石本建築事務所大阪支所 東洋ビル管理株式会社 学校法人国際学園

西日本鉄道グループ	代表企業	西日本鉄道株式会社
	構成員	同上
	協力企業	BAS 建築設計事務所 株式会社竹中工務店九州支店 株式会社松本組 西鉄ビルマネージメント株式会社

福岡地所グループ	代表企業	福岡地所株式会社
	構成員	同上
	協力企業	株式会社梓設計九州支社 株式会社那の津寿建築研究所 上村建設株式会社 株式会社サン・ライフ 総合システム管理株式会社 株式会社キャナルエンターテイメントワークス 社会福祉法人 JOY 明日への息吹

イ 公共施設賃料・地代の審査

応募のあった 3 グループについて、公共施設賃料の上限額及び基準地代単価に対して、条件を満たしていることを市が確認した。

ウ 要求水準書への適合審査

応募のあった3グループについて、提出された提案書及び図面集の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す要件を全て満たしていることを市が確認した。

エ 基礎審査結果の報告

応募のあった3グループについて、基礎審査項目の審査基準をすべて満たしていることを市が確認し、事業者選定委員会へ報告した。

(2) 提案内容審査

ア 内容審査

事業者選定委員会は、優先交渉権者選定基準に基づき、応募事業者名を伏せ、内容審査を行った。

内容審査については、以下の5段階の基準により合議にて評価を行った。

【点数付与基準】

評価区分	評価の意味合い	点数付与基準
A	優れている	配点×1.00
B	やや優れている	配点×0.75
C	普通である	配点×0.50
D	やや劣る	配点×0.25
E	劣る	配点×0

内容審査の結果は、以下のとおりである。

なお、下表は、各委員が事前に各グループの提案書を評価した結果及び事業者選定委員会での合議結果を示したものである。(応募のあったグループを受付順に①, ②, ③としている)

評価項目	配点	グループ	評価区分							合議
			委員①	委員②	委員③	委員④	委員⑤	委員⑥	委員⑦	
●事業計画										
事業提案の基本コンセプト	5	①	B	A	A	A	B	A	A	A
		②	B	A	B	C	B	C	B	B
		③	B	B	B	D	C	C	C	C
地域経済、地域社会への配慮	5	①	B	A	B	B	A	A	A	A
		②	B	C	B	C	A	B	B	B
		③	C	C	C	D	D	C	C	C

民間施設の提案	8	①	A	A	A	A	B	A	A	A	
		②	C	C	B	C	C	C	C	D	C
		③	B	C	B	B	B	B	B	B	B
事業収支計画	7	①	B	B	A	A	C	A	A	A	
		②	B	A	C	C	C	C	C	B	C
		③	B	A	C	D	C	C	C	C	C
事業リスクに対する 対応策	10	①	A	A	A	A	B	A	B	A	
		②	B	A	C	C	C	C	C	C	C
		③	B	C	C	C	C	C	C	C	C
●施設計画											
公共施設と民間施設 等の施設計画	7	①	A	A	B	C	A	B	B	B	
		②	B	B	B	C	B	B	C	B	
		③	B	D	B	C	A	C	C	C	
公共施設階（共用部 を含む）各機能計画 及び利用者動線	7	①	B	A	A	C	C	C	B	B	
		②	C	D	B	C	C	C	C	C	
		③	C	D	B	C	C	B	C	C	
景観，環境（省エネ ルギー，CO2 削減 等），周辺生活環境	6	①	B	A	B	C	A	C	B	B	
		②	B	B	B	C	B	B	B	B	
		③	B	A	B	C	C	A	B	B	
●維持管理計画											
維持管理の質	4	①	C	A	B	B	C	B	A	B	
		②	C	A	C	C	C	C	C	C	
		③	C	B	B	C	C	C	C	C	
利用者の安全性に関 する維持管理上の配 慮	4	①	B	A	B	C	C	C	A	B	
		②	C	A	C	C	C	C	C	C	
		③	C	C	C	C	C	C	B	C	
修繕・更新業務の実 施	4	①	C	B	B	A	C	A	B	B	
		②	C	A	C	C	C	C	C	C	
		③	C	A	C	C	C	C	C	C	
●提案の整合性											
各項目相互の整合性	3	①	B	A	A	B	B	A	A	A	
		②	C	B	C	C	B	C	C	C	
		③	C	D	C	C	C	B	D	C	

事業者選定委員会が合議で決定した評価結果に応じて、点数付与基準を各審査項目の配点に乗じて点数を算出した。

(単位：点)

評価項目	配点	グループ①	グループ②	グループ③
●事業計画				
事業提案の基本コンセプト	5	5.0	3.8	2.5
地域経済，地域社会への配慮	5	5.0	3.8	2.5
民間施設の提案	8	8.0	4.0	6.0
事業収支計画	7	7.0	3.5	3.5
事業リスクに対する対応策	10	10.0	5.0	5.0
事業計画小計	35	35.0	20.1	19.5
●施設計画				
公共施設と民間施設等の施設計画	7	5.3	5.3	3.5
公共施設階（共用部を含む）各機能計画及び利用者動線	7	5.3	3.5	3.5
景観，環境（省エネルギー，CO2削減等），周辺生活環境	6	4.5	4.5	4.5
施設計画小計	20	15.1	13.3	11.5
●維持管理計画				
維持管理の質	4	3.0	2.0	2.0
利用者の安全性に関する維持管理上の配慮	4	3.0	2.0	2.0
修繕・更新業務の実施	4	3.0	2.0	2.0
維持管理計画小計	12	9.0	6.0	6.0
●提案の整合性				
各項目相互の整合性	3	3.0	1.5	1.5
提案の整合性小計	3	3.0	1.5	1.5
合計	70	62.1	40.9	38.5

※評価点は、小数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までとする。

イ 価格審査

提案価格が最も低い応募事業者を 30 点とし、他の応募事業者については、下記式にて算定。

30 点 - 【(当該提案価格 - 最小提案価格) ÷ (4,170 万円)】

※ただし、上式で算定結果がマイナスの値となった場合は、0 とする。

また、小数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までとする。

※提案価格：【公共施設賃料（歳出）】 - 【地代総額（歳入）】

※公共施設賃料等（歳出）：事業期間中にわたって事業者が市に支払う賃料総額

※地代総額（歳入）：事業期間中にわたって事業者が市に支払う地代総額

注）建設期間中の土地一時貸借による地代は含まない。

価格審査結果は、以下のとおりである。

【参考】

- 公共施設賃料の上限額：2,880,900,000 円
- 基準地代総額 ：1,629,864,000 円

(単位：円)

		グループ①	グループ②	グループ③
提案額	公共施設賃料	2,880,891,034	2,835,000,000	2,832,900,000
	地代総額	1,629,864,000	1,629,864,000	1,629,864,000
提案価格		1,251,027,034	1,205,136,000	1,203,036,000
価格審査点		28.8	29.9	30.0

※公共施設賃料には、現在の消費税及び地方消費税を含む。

ウ 最優秀提案及び次点の選定

事業者選定委員会において、内容審査点と価格審査点を合計して得点合計を算出した。

(単位：点)

	グループ①	グループ②	グループ③
内容審査点	62.1	40.9	38.5
価格審査点	28.8	29.9	30.0
得点合計	90.9	70.8	68.5

事業者選定委員会は、得点合計が第1位となったグループ①を最優秀提案、第2位となったグループ②を次点として選定した。

この結果、最優秀提案事業者は、西日本鉄道グループ（代表企業：西日本鉄道株式会社）、次点は、福岡地所グループ（代表企業：福岡地所株式会社）となった。

5 評価講評

(1) 内容審査項目の講評

【事業計画】

評価項目	評価講評
事業提案の基本的コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、立地エリアの特性や将来像の認識、施設の考え方に関して、的確な分析、解説をしており、明確な事業コンセプトのもと、実現策が具体的である点が評価された。 ・グループ②は、立地エリアの特性や将来像の認識、施設の考え方に関して、現実的であり、明確な事業コンセプトもあり、評価された。 ・グループ③は、明確な事業コンセプトがあり評価された。立地エリアの特性や将来像の認識、施設の考え方に関して、現実的であるものの、分析が若干不足していた。
地域経済、地域社会への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、障がい者雇用の具体的な提案や地域経済、地域社会への具体的かつ前向きな取組みが数多く提案されている点が評価された。 ・グループ②は、障がい者雇用について、他のグループにはないアイデアであるものの、運営を通じた地域経済への貢献については具体性が乏しかった。また、地域社会と連携する方策については、具体的に提案されている点が評価された。 ・グループ③は、障がい者雇用や地域経済、地域社会への貢献について、具体性のある提案が少なく、評価に繋がらなかった。
民間施設の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、民間店舗に関して、積極的、具体的な提案であり、入居確実性も高く、また、公共施設との連携方策や相乗効果の内容も具体的に提案されており、実現性が高い点が評価された。 ・グループ②は、民間店舗に関して、用途選定等を行い、公共施設との親和性はあるものの、具体策に乏しく、公共施設の相乗効果についても、具体的でない点が評価に繋がらなかった。 ・グループ③は、民間店舗に関して、具体的で入居確実性も高い点は評価されたが、公共施設との連携方策の一部に実現が難しいと思われるものも見受けられた。
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、事業の安定性について、SPCの資金保有量が高く、事業悪化時の対応やマスターリースを行うなど具体的かつ有効な提案であり、また、維持・修繕収支計画についても、コストをかけた充実した内容である点が評価された。 ・グループ②は、事業の安定性について、SPCの資金保有量は中程度であり、キャッシュフローが安定する仕組みや提案は、一般的

	<p>な内容であった。また、維持・修繕収支計画についても、一般的な内容であった</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループ③は、事業の安定性について、一定程度確保され、配慮が見受けられるが、SPCの資金保有量は比較的 low、長期的には、やや懸念がある。また、維持・修繕収支計画については、一般的な内容であった。
事業リスクに対する対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、すべての分野で業歴・実績ともに豊富な企業が参画しており、事業リスクについても、マスターリースによるリスク回避や資金リスク対策など、様々なリスクを想定・分析のうえ、具体的かつ詳細に対応方策が提案されている点が評価された。 ・グループ②は、すべての分野で業歴・実績ともに豊富な企業が参画している点は評価されたが、事業リスクについて、リスク対応策は、一般的な対応であった。 ・グループ③は、すべての分野で業歴・実績ともに豊富な企業が参画している点は評価されたが、事業リスクについて、リスク対応策は、一般的な対応であった。

【施設計画】

評価項目	評価講評
公共施設と民間施設等の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、エントランスホールが適切に配置されており、利用者動線に配慮し、回遊性の高い計画が提案されている。駐車場・駐輪場については、適切に計画され、利用者の安全性についても、具体的な提案が評価された。 ・グループ②は、エントランスホールが適切に配置されるとともに、エントランスホールや回廊について、創意工夫と配慮が見受けられる。駐車場・駐輪場については、適切に計画され、利用者の安全性についても、具体的な提案が評価された。 ・グループ③は、歩行者空間が確保され、配慮が見受けられる。公共施設と民間施設の利用者動線を分離した特徴のある提案となっているものの、公共施設のエントランスの視認性が弱い。駐車場・駐輪場については、適切に計画され、利用者の安全性についても、具体的な提案が評価された。
公共施設階（共用部を含む）の各機能計画及び利用者動線	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、利用者の視点に立った機能計画や利用者動線、ユニバーサルデザインに対する配慮等は随所に工夫が見受けられる。利用者の安全性についても具体的で十分な配慮がなされている。また、LCC（ライフサイクルコスト）の削減、ランニングコストの低減には、十分な工夫がなされている点が評価された。

	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ②は、空間ゾーニングの取り方等は斬新なアイデアとして評価できるが、異年齢の利用の場面では、安全性の問題も指摘された。共用部については、ユニバーサルデザインに対する配慮がみられるが、一部に不十分な点がみられた。専有面積は提案の中で一番広い面積を確保していた。また、LCC（ライフサイクルコスト）の削減、ランニングコストの低減には、十分な工夫がなされている点が評価された。 ・グループ③は、公共施設計画が分かりやすい配置やデザインであったが、他グループと比較し、特筆すべき提案が見受けられなかった。共用部については、十分なスペースなどが確保された提案となっている。また、LCC（ライフサイクルコスト）の削減、ランニングコストの低減には、十分な工夫がなされている点が評価された。
<p>景観、環境（省エネルギー、CO2削減等）周辺生活環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、外観が低層部と高層部で異なり、統一感に欠けるものの、こども施設を特徴づけるデザイン意匠と将来の都市計画道路に配慮した提案となっている。また、歩行者への安全性の配慮もあり、雨水浸透を促進する工夫や省エネルギー、CO2削減等について、多くの工法や工夫が提案されている点が評価された。 ・グループ②は、外観が低層階と高層階で異なり、統一感に欠けるものの、魅力ある民間施設の施設計画など、特徴ある景観づくりの取り組みや将来の都市計画道路に配慮した提案となっている。また、歩行者への安全性の配慮もあり、雨水浸透を促進する工夫や省エネルギー、CO2削減等について、多くの工法や工夫が提案されている点が評価された。 ・グループ③は、外観が建物全体で統一感があり、また、国体道路側が開放的となっており、情報発信の工夫や将来の都市計画道路に配慮した提案となっている。また、歩行者への安全性の配慮もあり、雨水浸透を促進する工夫や省エネルギー、CO2削減等について、多くの工法や工夫が提案されている点が評価された。

【維持管理計画】

評価項目	評価講評
維持管理の質	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ①は、緊急体制・バックアップ体制が充実し、また、各業務の頻度・スケジュール等は具体的に提案されている点が評価された。 ・グループ②は、緊急体制・バックアップ体制が一般的な提案であるが、各業務の頻度・スケジュール等は具体的に提案されている

	<p>点が評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> グループ③は、緊急体制・バックアップ体制が一般的な提案であるが、各業務の頻度・スケジュール等は具体的に提案されている点が評価された。
利用者の安全性に関する維持管理上の配慮	<ul style="list-style-type: none"> グループ①は、有人警備のほか、常駐コンシェルジュを配置するなど、安全性を確保する具体策が提案されている点が評価された。 グループ②は、利用者の安全性へ配慮した維持管理計画であり、一般的な提案であった。 グループ③は、利用者の安全性へ配慮した維持管理計画であり、一般的な提案であった。
修繕・更新業務の実施	<ul style="list-style-type: none"> グループ①は、修繕・更新は施設の工法，耐用年数等を考慮し，具体的に提案されており，事業期間中の修繕・更新回数が多い点が評価された。 グループ②は，修繕・更新は施設の工法，耐用年数等を考慮し，具体的に提案されている点が評価された。 グループ③は，修繕・更新は施設の工法，耐用年数等を考慮し，具体的に提案されている点が評価された。

【提案の整合性】

評価項目	評価講評
各項目相互の整合性	<ul style="list-style-type: none"> グループ①は，事業計画や事業コンセプトが十分に練りこまれており，具体的な施策レベルでも利用者の視点に立った多数の細やかな配慮がなされ，計画の熟成度が高く，全体として，整合性のとれた提案であった点が評価された。 グループ②は，事業計画や事業コンセプトが練りこまれており，具体的施策についても配慮がなされていた。また，施設計画において，様々な工夫も提案されているが，民間施設の提案に具体性が乏しかった。 グループ③は，事業計画や施設計画は整合性のとれた提案であったが，利用者の立場に立った事業計画や施設整備面での細やかな配慮という点では，具体性に欠ける部分が見受けられた。

(2) 総評

事業者選定委員会は、優先交渉権者選定基準に基づき厳正かつ公正に審査を行い、西日本鉄道株式会社を代表企業とする西日本鉄道グループを最優秀提案事業者、福岡地所株式会社を代表企業とする福岡地所グループを次点として選定した。

各応募者の提案書類は、いずれも本事業に対する熟意と意気込みを感じさせるものであった。

いずれのグループも地場企業中心の構成ではあったが、全国の PPP 事例から見ても提案レベルは高く、提案にあたっての企画力や書類作成の努力について、高く評価するとともに、福岡市の地元企業をはじめとした各応募者の方々には、敬意を表する次第である。

また、敷地の制約がある中で、いずれのグループも利用者の利便性や公共施設と民間施設の連携、地域社会との連携、コンテンツやサービスのあり方、動線計画などよく考えられ、中身の濃い良い提案であった。その中でよりきめ細かな具体性のある提案を行ったグループが、より高い評価を得た結果となった。

今後、最優秀提案事業者として選定された西日本鉄道グループが、市と基本協定、事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、事業者選定委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行することは当然のこと、本事業をさらによりよいものとするため、同グループ及び市においては、特に、以下の点について配慮されることを要望する。

- ・提案内容を契約に反映させるため、最優秀提案事業者、市双方とも十分に協議を行うこと。
- ・30年にわたって安定的に運用する仕組みづくりに市も積極的に関与すること。
- ・施設全体の定期的な修繕について柔軟に対応すること。
- ・施設としての魅力を保つため、最優秀提案事業者、市及び公共施設の運営主体（指定管理者）が協力すること。

事業実施にあたり、福岡市と最優秀提案事業者とのお互いの経験とノウハウが合わさった良好なパートナーシップのもと、最優秀提案事業者においては、長期間にわたって、子どもをはじめとする利用者にとって、魅力ある施設として、安定的に運営されるよう期待するところである。