

報告 1

福岡市拠点文化施設整備及び 須崎公園再整備事業について

2018.11.28

福岡市経済観光文化局
福岡市住宅都市局

【目次】

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

- ①事業の目的・コンセプト等
- ②事業エリアの現況等
- ③事業スキームの概要
- ④施設の概要
- ⑤応募者の参加資格要件
- ⑥事業の業務範囲について
- ⑦事業者の収入
- ⑧主なリスク分担

※いずれも現在検討・想定中の案であり、
確定した情報ではありません。
今後変更の可能性があります。

2. 他都市事例から見たポイント

～みずほ総合研究所株式会社からの報告～

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

① 事業の目的・コンセプト等

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がります

(1) 事業目的

本事業は、建替え期を迎えた市民会館について、現在の機能を継承しながら、時代の変化を捉えて、本市における文化振興の拠点となる新たな施設として整備するものである。また、隣接する須崎公園と一体的に整備することで、両施設の魅力が相まったみどり溢れる文化芸術空間を創出し、内外から多くの人々が集うエリアを形成することを目指すものである。

(2) コンセプト等

拠点文化施設及び須崎公園整備のコンセプト

- ・施設と公園等が一体となったシンボリックな都市空間をデザイン
- ・人を惹きつけ、まちをつなぐ新たな集客拠点づくり
- ・ユーザーにとって使いやすい施設として他の文化施設や公園のモデルとなるハード・ソフト両面の充実

拠点文化施設の整備方針

- ・拠点文化施設としてふさわしいデザイン
- ・公園と調和したデザイン
- ・機能的な施設づくり
- ・わかりやすい動線計画
- ・ユニバーサルデザインへの配慮
- ・環境への配慮

須崎公園の再整備方針

- ・より魅力的な公園へ
- ・より快適に過ごせる公園へ
- ・より地域や民間と連携する公園へ

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

(3) 既存施設の概要

i) 福岡市民会館の概要

ア) 福岡市民会館の役割

昭和38年（1963年）に開館した市民会館は、様々な**公演の鑑賞の場**、**市民の文化活動の場**、及び企業や学校などの**集会・大会の場**として、多くの市民に親しまれている。

○建物概要

- ・開館：昭和38年（築55年）
- ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・階数：地下1階，地上4階建て
- ・敷地面積：10,552㎡
- ・延床面積：9,255㎡

○施設機能

- ・大ホール 1,770席
- ・シャワー2室，楽屋7室
- ・小ホール 354席
- ・練習室 4室



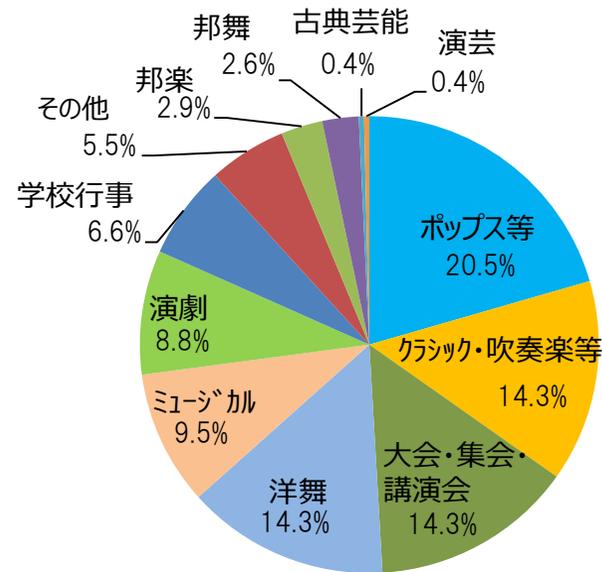
1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

イ) 福岡市民会館の現状

- 築55年経過しているものの、**高い利用率**を有し、文化活動・発表の場としてだけでなく、数多くのポップス系音楽、ミュージカル、演劇などの興行が行われている。

	利用率（日別）
大ホール（1770席）	80.0%
小ホール（354席）	24.5%
練習室	76.2%

施設利用率（平成28年度）



大ホール利用状況（平成28年度）

- 一方で、施設の**老朽化に伴い・バリアフリーへの対応や設備更新の遅れ**が課題となっている。

EV, ホール客席のスロープ未整備
舞台設備の陳腐化

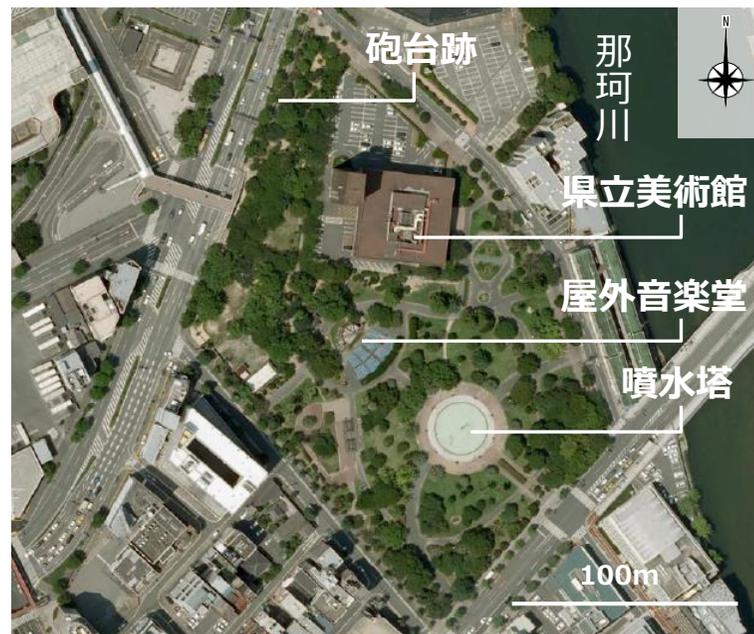
など

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

ii) 須崎公園の概要

- ・開園：昭和26年
- ・公園種別：近隣公園
- ・敷地面積：2.96ha
- ・主な施設：噴水塔，屋外音楽堂，砲台跡等

- かつては屋外音楽堂でミュージシャンによる演奏が行われるなど、**文化的な色あいと噴水の潤いある都心の公園**として市民会館や県立美術館とともに、これまで多くの市民に親しまれてきた。
- 現在では、屋外音楽堂や噴水塔など公園施設全体の**老朽化にあわせるように、公園に対するイメージも低下し、ユニバーサルデザインへの対応の遅れ**なども課題となっている。



▲老朽化した施設（屋外音楽堂）



▲老朽化した施設（噴水塔）

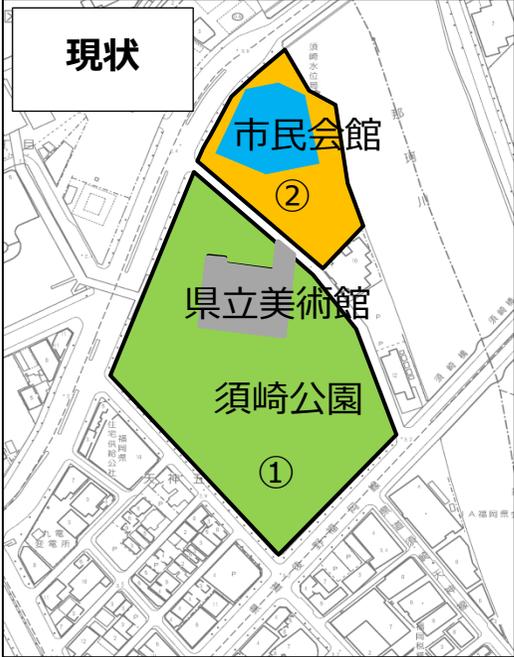


▲ユニバーサルデザインへの対応の遅れ(トイレ)

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

② 事業エリアの現況等

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がございます

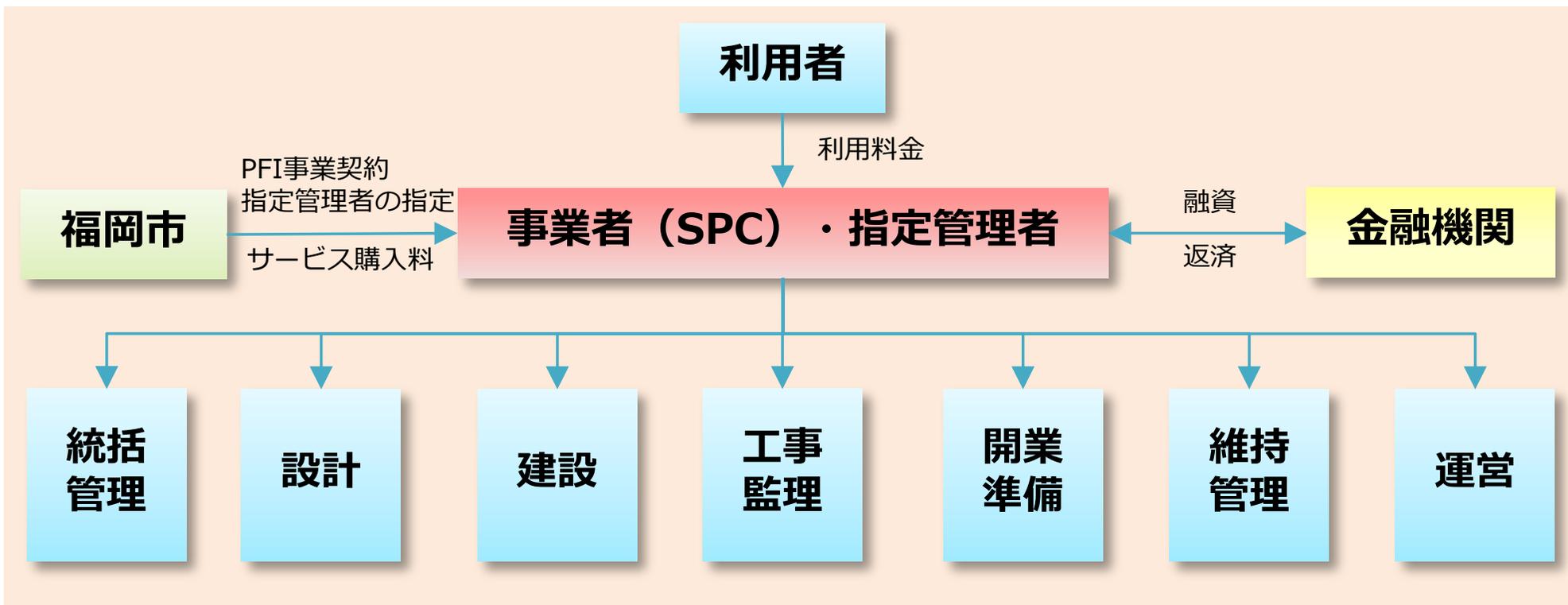
項目	概要
事業用地	福岡市中央区天神5丁目
敷地面積	【拠点文化施設】約10,573㎡ 【須崎公園】約29,602㎡
延床面積	【拠点文化施設】約20,000㎡
整備の概要	<p>① 現須崎公園内の適地に拠点文化施設を整備し、あわせて現須崎公園を再整備（2024年3月予定）</p> <p>② 拠点文化施設開館後、現市民会館を解体し、敷地を須崎公園として再整備（2026年3月予定）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>現状</p>  </div> <div style="font-size: 2em;">➡</div> <div style="text-align: center;"> <p>整備後 (イメージ)</p>  </div> </div> <p style="text-align: right;">拠点文化施設の整備場所及び敷地範囲は事業者提案による。</p>

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

③ 事業スキームの概要

※現時点での想定であり、今後変更の可能性あります

現在検討中の事業スキーム	
事業方式	P F I (B T O) 方式
事業類型	混合型 (市からのサービス購入料及び利用者からの利用料金収入等により事業を実施)
事業期間	事業契約締結日から2039年3月末まで



1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

④ 施設の概要

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がります

【拠点文化施設】

大ホール (約2,000席)	市民会館大ホールの役割を継承し、音楽、演劇、舞踊等の興行を中心に、大規模な大会、集会、市民の文化芸術活動の発表会での利用にも対応する多機能ホール
中ホール (約800席)	充実した設備の中規模ホールの不足に対応し、市民の文化芸術活動の発表会や演劇、舞踊等の興行を中心に、生音演奏にも対応可能な多機能ホール
文化活動・交流ホール	市民の文化活動の発表のほか、練習・交流の場となるホール
リハーサル室・練習室	ホール公演のリハーサルのほか、文化団体の練習の場となる室
エントランスホール	拠点文化施設利用者や公園利用者が集う空間

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

④ 施設の概要

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がります

【須崎公園再整備の方針】

① 「より魅力的な公園へ」

- 都市の魅力向上に寄与する緑豊かな美しい公園景観の形成
- 拠点文化施設及び県立美術館との連携強化や水辺空間の活用 など

② 「より快適に過ごせる公園へ」

- 誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン
- 見通しの確保や夜間も利用しやすい環境の創出 など

③ 「より地域や民間と連携する公園へ」

- 民間活力を導入しやすい事業スキームの活用
- 拠点文化施設と連携した公園の維持管理運営 など



▲南池袋公園（東京）



▲ブルックリンブリッジパーク（NY）



▲うめきた広場（大阪）

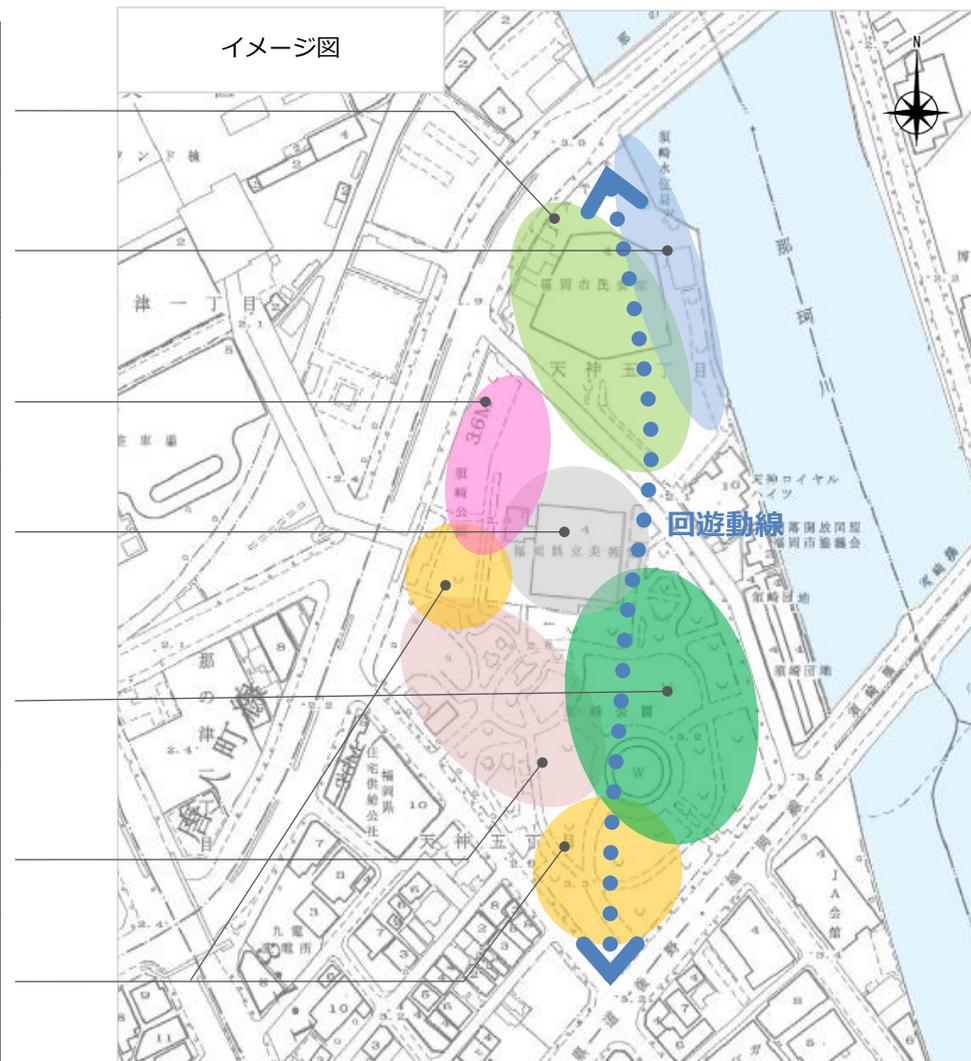
1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

④ 施設の概要

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がございます

【須崎公園のゾーニング計画】

芝生広場 ゾーン	水辺を望みながらくつろげる広場
水辺 ゾーン	水辺の雰囲気を楽しみながら 憩う場
桜並木 ゾーン	既存の桜を活かし砲台跡等の歴史 を感じさせる広場
県立美術館 ゾーン	県立美術館と公園が融合した空間
イベント広場 ゾーン	災害避難やイベントにも対応する 広場
拠点文化施設 ゾーン	シンボリックな施設と公園が融合 した空間
エントランス ゾーン	来訪者を出迎える公園の顔となる 広場



1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

⑤ 応募者の参加資格要件

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がります

入札参加者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人で構成されるグループとする。

業種	参加資格要件
	◇：全ての企業が満たすべき要件 ◆・●：1者以上がそれぞれ満たす要件
設計	<ul style="list-style-type: none"> ◇競争入札有資格者名簿（委託）の「建築設計」，「土木設計」又は「設備設計」の登載 ◆一級建築士事務所の登録 ◆劇場・ホール施設の新築工事における実施設計の実績 ●都市公園又は都市公園と類似した施設の新設又は全面再整備工事における，基本計画又は基本設計の実績
建設	<ul style="list-style-type: none"> ◇競争入札有資格者名簿（工事）の登載 ◇建設工事に係る特定建設業の許可 ◇経営事項審査の総合評定値が，建築一式工事で900点以上，電気工事で860点以上，管工事で820点以上，土木一式工事で900点以上又は造園工事で810点以上 ◆経営審査事項において建築一式工事の総合評定値が1,100点以上 ◆劇場・ホール施設の新築工事（建築一式工事に限る）の実績 ●都市公園又は都市公園と類似した施設の新設又は全面再整備工事の実績
工事監理	<ul style="list-style-type: none"> ◇競争入札有資格者名簿（委託）の「建築設計」，「土木設計」又は「設備設計」の登載 ◆一級建築士事務所の登録を受けた者 ◆劇場・ホール施設の新築工事の工事監理の実績 ●都市公園又は都市公園と類似した施設の新設又は全面再整備工事における，基本計画，基本設計又は工事監理の実績
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ◆劇場・ホール施設の1年以上の維持管理業務の実績
運営	<ul style="list-style-type: none"> ◆劇場・ホール施設の1年以上の運営業務の実績

※競争入札有資格者名簿は、「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿」及び「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」とし、登載されていない者は、入札参加資格審査申請を行えば資格審査を行う。

※表中の実績は、平成16年4月1日から参加資格確認基準日までの期間が対象。また、設計・建設・工事監理の実績は、劇場・ホール施設は固定席1,000席以上かつ延床面積5,000㎡以上、都市公園は面積10,000㎡以上の元請実績とする。

※複数の参加資格を有する者が複数業務を実施して差支えないが、建設を行う者が工事監理を実施することはできない。

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

⑥ 事業の業務範囲について

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がります

業務分類	業務項目
統括管理業務	○ 統括マネジメント業務 ○ 事業評価業務 等
設計業務	○ 事前調査業務 ○ 設計及び関連業務 等
建設業務	○ 建設業務及びその関連業務 ○ 設備備品設置業務 等
工事監理業務	○ 工事監理業務
開業準備業務	○ 維持管理・運営準備業務 ○ 事前広報・宣伝活動業務 ○ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務 等
維持管理業務	○ 建築物保守管理業務 ○ 修繕・更新業務 ○ 舞台設備保守管理業務 ○ 公園維持管理業務 等
運営業務	○ 貸館業務 ○ 集客・賑いづくり業務 等 ○ 広報・情報発信業務

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

⑦ 事業者の収入

※現時点での想定であり、今後変更の可能性があります

【事業者の主な収入】

1) 市からのサービス購入料

①施設整備の対価

本施設の整備（設計・建設・工事監理）に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等について、事業契約において予め定める額及びスケジュールに従って事業者を支払う。

②維持管理・運営の対価

本施設の維持管理・運営に要する費用について、事業契約において予め定める額及びスケジュールに従って事業者を支払う。

2) 利用者から得る収入

市が、事業者を指定管理者に指定し、諸室及び付属設備の使用料、公園の使用料等を直接事業者の収入とする利用料金制度を導入することを想定している。

1. 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業の概要

⑧ 主なリスク分担

※現時点での想定であり、今後変更の可能性がございます

【事業者側リスク】

《事業期間共通》

- ✓ 基準金利確定以後の金利変動リスク
- ✓ 一定以下の物価変動によるコストの変動 等

《調査・設計・建設段階》

- ✓ 事業者が実施した測量・調査の不備
- ✓ 事業者の事由による設計変更による費用の増大, 計画遅延
- ✓ 要求水準の不適合に関するリスク 等

《維持管理・運営段階》

- ✓ 本施設の利用者数の変動による収入の減
- ✓ 事業者の事由による事業内容・用途の変更に伴う費用の増大
- ✓ 事業者の責めに帰すべき事由による事故
- ✓ 事業期間中の施設の瑕疵及び事業終了時の施設の性能確保
- ✓ 要求水準の不適合に関するリスク 等

【市側リスク】

《事業期間共通》

- ✓ 基準金利確定前までの金利変動リスク
- ✓ 一定以上の物価変動によるコストの変動
- ✓ 想定し得ない災害等による施設の損害 等

《調査・設計・建設段階》

- ✓ 予見できない不測の事態による費用の増大
- ✓ 市の事由による設計変更による費用の増大, 計画遅延
- ✓ 市の事由による工事の遅延・未完工 等

《維持管理段階》

- ✓ 事業者以外の事由による事業内容・用途の変更に伴う費用の増大
- ✓ 市の責めに帰すべき事由による事故 等

2. 他都市先例事例から見たポイント

- ① 公園施設PPP/PFI先行事例
- ② 文化施設整備PPP/PFI先行事例
- ③ 文化施設整備・運営事業へのPFI導入状況
- ④ 事業スキームの比較
- ⑤ 事業範囲
- ⑥ 主要リスクの分担
- ⑦ 落札者決定基準の比較
- ⑧ 応募者の構成
- ⑨ 提案評価のポイント

～みずほ総合研究所株式会社からの報告～

① 公園PPP/PFI先行事例 南池袋公園

■南池袋公園(豊島区立南池袋公園カフェ・レストラン設置管理運営業務)

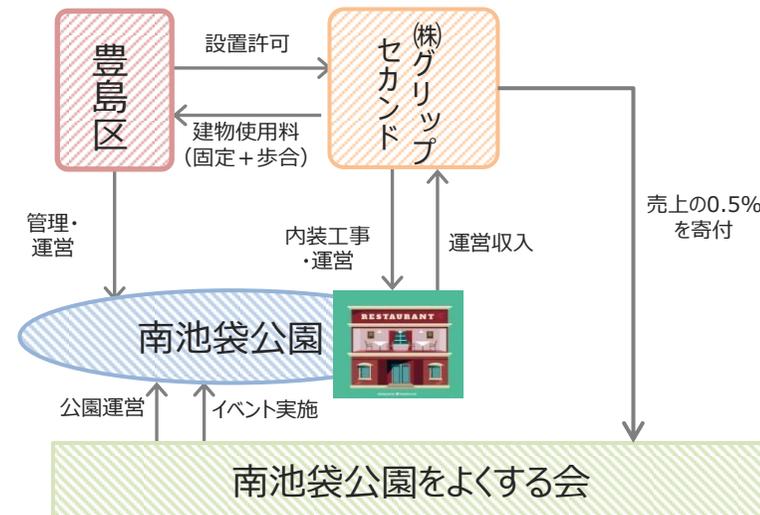
- 公園の設計・建設、店舗の建造は区が行い、店舗の設計・内装工事・運営を民間が行った。
- 約2,500本の草木が植えられ、平日1,000人/日、休日2,000/日が集うにぎわいの公園となった。

◆事業の特徴

- ①南池袋公園の敷地内にオープンスタイルのカフェ・レストランを開設して賑わいを創出し、まちの活性化を図った事業。
- ②カフェレストランは都市公園法に基づく設置等許可で設置。
- ③豊島区、地域住民、学識経験者、カフェレストラン等により「南池袋公園をよくする会」が設立され、公園の魅力向上の活動を行っている。この会の活動経費は、カフェレストランからの寄付金（売上の0.5%）で賄われている。

◆事業概要

事業場所	東京都豊島区南池袋2-21-1
事業方式	都市公園法第5条第2項第2号に基づく公園の設置等許可
期間	5年から10年以内とし事業者と豊島区との協議で決定
施設概要	公園（面積：7,811.5㎡、開園時間：8：00～22：00） カフェ（面積：228.42㎡）
民間の業務	・カフェレストランの内装工事・運営（独立採算） ・複合施設内のトイレ清掃・ゴミ処理
事業者	(株)グリップセカンド（カフェ名：Racines FARM to PARK）



① 公園PPP/PFI 先行事例 久屋大通公園

■久屋大通公園(久屋大通<北エリア・テレビ塔エリア>公園整備運営事業)

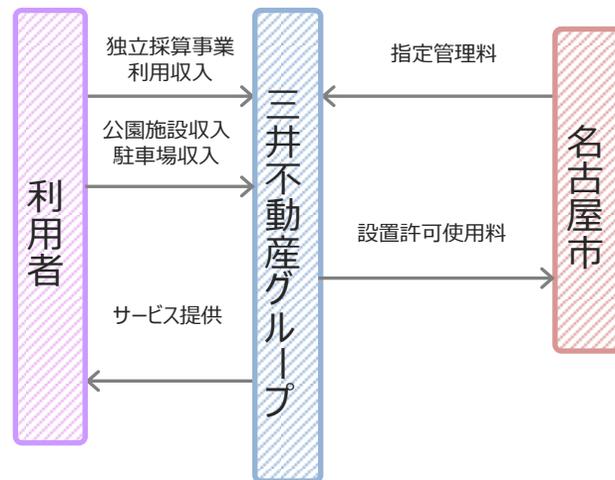
●名古屋大都市圏の近代を代表する久屋大通公園を市民や国内外の観光客に利用してもらえる公園とするために、全面的に整備するとともに、公園と沿道の一体化、南北連続性及び地上と地下の連続性の強化を図ることで、栄地区の活性化を促す役割を担う公園の整備を行った。

◆事業の特徴

- ①園路・広場等と収益施設を一体的に管理運営することで賑わいと利便性を実現し、防犯・防災機能が向上。
- ②公園イベントや収益施設が演出する様々なアクティビティを通じて市内へ人の流れを誘引する観光拠点としての機能を強化。
- ③施設のテラスや動線を沿道側に設けることで、公園の賑わいと沿道の賑わいを繋いだ。

◆事業概要

事業場所	愛知県名古屋市中区丸の内3丁目、他	
事業方式	公募設置管理制度、指定管理者制度 (Park-PFI)	
事業類型	混合型	
事業期間	平成30年3月～平成50年2月	
施設概要	事業対象面積：約5.45ha 公園面積：約158,500㎡(北エリア：約28,700㎡、 テレビ塔エリア：約25,800㎡)	
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設(飲食店・売店等)の整備・管理事業 ・特定公園施設の整備(既存撤去含む) 	<ul style="list-style-type: none"> ・久屋大通公園の運営管理(特定公園施設含む) ・利便増進施設の設置・管理運営
事業者	三井不動産グループ(三井不動産(株)、大成建設(株)、(株)日建設計、岩間造園(株))	
事業費	特定公園施設建設に要する費用の上限額：30億円	



① 公園PPP/PFI 先行事例 大阪城公園

■大阪城公園(大阪城公園パークマネジメント事業)

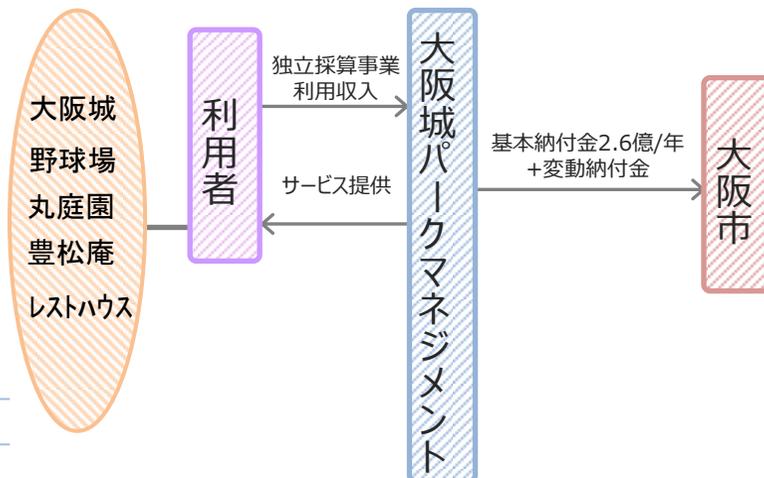
- 特別史跡大坂城跡保存管理計画の一環として、民間事業者による総合的なマネジメントを行い、レストラン・売店等を民間活力により再編するほか、重層的に存在する歴史資源を活用した新たな観光スポットを創出し、世界的な観光拠点を整備した事業。

◆事業の特徴

- ①公園全体及び公園施設を総合的に管理運営することで、市費投入なしに管理運営が可能となった。
- ②より多くの観光客や利用者呼び込めるよう、歴史公園の特徴を活かした様々な事業や新たな施設の設置・運営、既存施設の活用等の実施が可能となった。
- ③PMO事業者のマネジメントにより、来園者サービスの向上、観光客や公園利用者の増加、公園内事業収益の増加に繋がった。

◆事業概要

事業場所	大阪府大阪市中心区大阪城
事業方式	指定管理者制度
事業類型	独立採算型
事業期間	平成27年4月～平成47年3月
施設概要	開設面積：105.5ha(一般園地：太陽の広場、噴水、駐車場、売店等) (有料施設：大阪城天守閣、豊松庵、大阪城音楽堂等)
民間の業務	・維持管理・管理運営事業 ・魅力向上事業に関する業務 (駐車場整備、イベント開催、新規施設整備、既存施設整備)
事業者	大阪城パークマネジメント(株) (電通(株)、讀賣テレビ(株)、大和ハウス工業株、大和リース(株)、(株)NTTファシリティーズ)



② 文化施設整備PPP/PFI先行事例 東大阪市文化創造館

■ 東大阪市文化創造館(新市民会館整備運営事業)

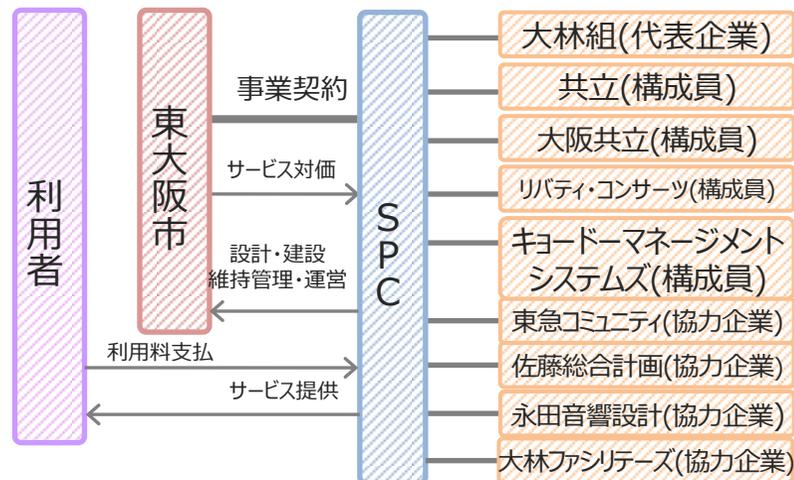
- 既存の市民会館及び文化会館は築後50年弱が経過したため、市民会館及び文化会館の機能を集約させた新市民会館をPFI手法で整備する事業。

◆ 事業の特徴

- ① 文化芸術事業（鑑賞、普及、参加）の実施を要求水準とした。
- ② にぎわい施設（カフェレストラン）を独立採算で実施することを要求水準とした。
- ③ 落札者決定基準で工期短縮提案を評価することとした結果、民間事業者からの提案により、供用開始が3ヶ月間短縮された。

◆ 事業概要

事業場所	大阪府東大阪市御厨南二丁目551番1他3筆	
事業方式	BTO方式	
事業類型	混合型	
事業期間	平成28年9月～平成46年3月	
施設概要	延床面積約14,162.96㎡（大ホール：1501席、小ホール：300席、その他：創造支援室として会議室等の配置）	
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設業務 ・開業準備業務 ・維持管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務 ・自主事業（一部独立採算） ・経営管理業務
事業者	大林組グループ（構成員：(株)共立、(株)大阪共立、(株)リバティ・コンサーツ、(株)キョードーマネージメントシステムズ、(株)東急コミュニティー）	
事業費等	落札価格：169億73百万円（税抜き）、VFM：10.2%	



② 文化施設整備PPP/PFI 先行事例 カルッツかわさき

■カルッツかわさき 川崎市スポーツ・文化総合センター(スポーツ・文化複合施設整備等事業)

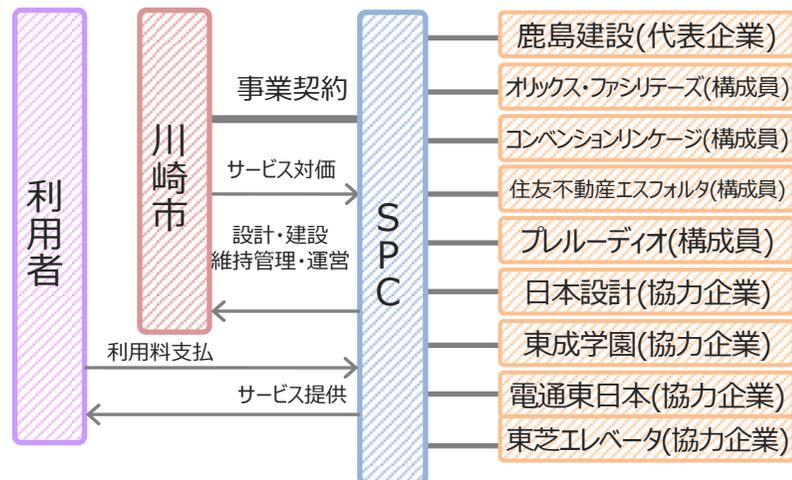
- 既存の体育館及び教育文化会館の老朽化が進んだため、体育館とホールの複合機能をもった複合施設をPFI手法で整備した事業。

◆事業の特徴

- ①スポーツ施設と文化施設を一体的に整備することで多様な利用者ニーズに対応できる施設とした。
- ②ホールの客席は2,000席と市レベルでは日本有数の規模。
- ③民間事業者からの提案により、クラシック音楽、バレエ、ミュージカル等の多様な舞台芸術分野にわたる運営計画が提案された。

◆事業概要

事業場所	神奈川県川崎市川崎区富士見1丁目1番4号、他
事業方式	BTO方式
事業類型	混合型
事業期間	平成26年3月～平成40年3月
施設概要	延床面積約25,008㎡(地上5階・地下1階) 【体育館：1010席、ホール：2013席、他会議室8室】
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設業務 ・工事監理業務 ・維持管理業務 ・運営業務 ・独立採算事業(自由提案事業)
事業者	鹿島グループ(構成員：鹿島建設(株)、オリックス・ファシリティーズ(株)、(株)コンベンションリンケージ、住友不動産エスフォルタ(株)、(株)ブレルーディオ)
事業費等	落札価格：167億84百万円(税抜き)、VFM：16.0%



② 文化施設整備PPP/PFI先行事例 マリナート

■マリナート 静岡市清水文化会館(清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業)

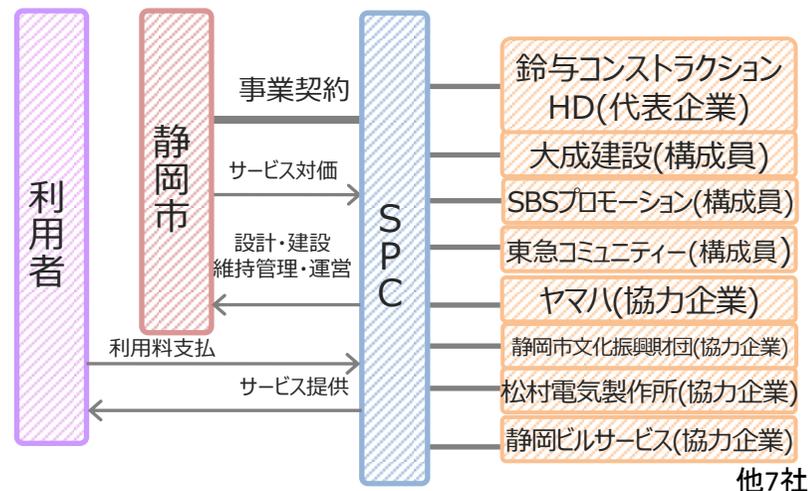
- 文化センターが老朽化したため、多様な舞台芸術に対応できる文化施設をPFI手法で整備した事業。

◆事業の特徴

- ①清水駅前に整備し、自由通路で直結させ雨天時の利便性を向上。
- ②市内にコンベンション機能を持つ施設、室内楽専用ホールが既に整備されていたため、それらとの機能分担を計画し、舞台芸術を主体とした。
- ③地元のオーケストラと提携による地域連携が実現された。

◆事業概要

事業場所	静岡県静岡市清水区島崎町214番、215番、216番、217番	
事業方式	BTO方式	
事業類型	混合型	
事業期間	平成21年4月～平成39年3月	
施設概要	延床面積約11,535.72㎡（大ホール：1513席、中ホール714席、小ホール292席、練習室、リハーサル室等）	
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務 ・建設業務 ・維持管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務 ・独立採算事業 (飲食店運営業務、文化芸術室等)
事業者	鈴与グループ（構成員：鈴与コンストラクションHD(株)、大成建設(株)、(株)SBSプロモーション、(株)東急コミュニティー）	
事業費等	落札価格：119億99百万円（税抜き）、VFM：1.9%	



③ 文化施設整備・運営事業へのPFI導入状況

	発注者	事業名	主要機能	施設規模 (延床面積:概数)	実施方針 公表時期
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	ホール、練習室、創造支援室、ギャラリー	14,162m ²	H27.11
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備事業	ホール、練習室、体育館	25,008m ²	H24.9
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	ホール、練習室、ギャラリー	11,535m ²	H19.8

〈施設内容詳細〉

	発注者	大ホール	中ホール	小ホール	練習室	会議室	その他
1	東大阪市	1,501席	—	300席	8室	3室	・創造支援室 ・カフェレストラン
2	川崎市	2,013席	—	—	2室	3室	・体育館
3	静岡市	1,513席	714席	292席	2席	—	・ギャラリー

④ 事業スキームの比較

- 3事業とも、市が施設を所有するBTO方式で、指定管理者制度を導入し民間事業者が利用料金を収受する混合型の事業。
- 3事業とも、運営・維持管理期間は10～15年。川崎市の期間(10年程度)は、施設の立地する地区において複数の公共施設が段階的に整備される計画があることを考慮して設定。

	発注者	事業名	事業方式	事業類型	運営・維持管理期間
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	BTO	混合型	14年7ヶ月
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備事業	BTO	混合型	10年6か月
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	BTO	混合型	14年11か月

⑤ 事業範囲〔1〕～比較

○3事業とも、民間事業者が、設計・建設・維持管理・運営・資金調達を行う。

(施設整備費の支払方法は3事業で異なる。)

○飲食施設運営業務について、静岡市、川崎市は自由提案となっているが、東大阪市は要求水準となっている。

	発注者	事業名	設計 建設	維持 管理	運営	資金 調達	自由提案	
							施設	事業
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	●	●	●	●	—	—
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備事業	●	●	●	●	●	●
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	●	●	●	●	●	●

⑤ 事業範囲〔2〕～自由提案施設・自由提案事業

【東大阪市】新市民会館整備運営事業

施設	・独立採算によりレストラン及びビュッフェ運営	
事業	自主事業	・施設の設置目的を逸脱しない範囲で、事業者の発想と裁量で実施
	付帯事業 (要求水準)	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェレストラン運営事業 ・自動販売機設置

* 要求水準書にて設置を求めた。

【川崎市】スポーツ・文化複合施設整備等事業

施設	<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設のうち、事業目的と合致し、一層の利用促進が期待されるもの ・本施設との区分所有は認めない。(別棟での整備は認めない) 	
事業	自主事業	・要求施設において独立採算で実施する事業 (大会・イベント、スポーツ推進事業 等)
	付帯事業	・自由提案施設を整備した上で独立採算で実施する事業 (物品販売施設運営、飲食施設運営、託児施設運営 等)

【静岡市】静岡市清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

施設	・施設に設置される飲食店等付帯機能の運営業務(独立採算事業)
事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークショップ、文化芸術教室等の実施 ・ホール裏廻り等を利用してのバックステージツアー及び舞台技術教室等の開催

⑥ 主要リスクの分担〔1〕～建設物価の変動リスク

○3事業とも、建設物価の変動をサービス対価の変更に反映する仕組みを採用している。

	発注者	事業名	リスク分担方法
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	<ul style="list-style-type: none">・契約日から着工日までに、建設物価（建設物価調査会）が1.5%以上変動をした場合、改定の申し入れが可能。・建設期間中は、公共工事標準請負契約約款に基づき、全体スライド、単品スライド、インフレスライドを適用する。
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備等事業	<ul style="list-style-type: none">・提案日から着工日までに、建設工事費デフレーター（国土交通省）が1.5%超変動をした場合、1.5%超の部分を改定する。
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	<ul style="list-style-type: none">・設計・建設期間中に、工事材料の価格が著しく変動した場合、急激なインフレ・デフレの場合は変更の請求が可能。

⑥ 主要リスクの分担〔2〕～光熱水費の増減リスク

○東大阪市の事業、川崎市の事業では、光熱水費の物価変動、光熱水の数量変動を光熱水の対価の変更に反映する仕組みを採用している。

	発注者	事業名	リスク分担方法	
			物価変動	数量変動
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	・3%以上の変動があった場合に改定	・運営開始2年間の実績を基準とし増減した場合に対価を増減する。ただし対価の増減は入札提案時の想定数量の20%を上限とする。
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備等事業	・3%以上の変動があった場合に改定	・実際の使用量が提案時の使用量から変動をした場合、一定割合の変動を市が負担する。ただし負担は入札提案時の使用量の20%を上限とする。
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	— (光熱水費でサービス対価は独立していない)	

⑥ 主要リスクの分担〔3〕～需要変動（利用料金収入）変動リスク

○3事業とも、需要変動が生じた場合のリスク分担を予め規定している。

	発注者	事業名	主なリスク分担方法
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	<ul style="list-style-type: none"> ・市の施策変更（利用料金の減免制度の変更）及び市の責めによる事業内容・用途・要求水準の変更によるもの（公共負担） ・不可抗力によるもの（公共負担・事業者負担） ・付帯事業収入（事業者負担） ・上記以外（事業者負担）
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備等事業	<ul style="list-style-type: none"> ・市の施策変更（利用料金の減免制度の変更）及び市の責めによる事業内容・用途・要求水準の変更によるもの（公共負担） ・不可抗力によるもの（公共負担・事業者負担） ・上記以外（事業者負担）
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	<ul style="list-style-type: none"> ・用途変更等の市の責めによる事業内容変更（公共負担） ・利用者数の減少による事業収入減少（事業者負担）

⑦ 落札者決定基準の比較〔1〕～価格点と性能点

	発注者	事業名	価格点	性能点
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	300点(30%)	700点(70%)
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備等事業	40点(40%)	60点(60%)
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	45点(31%)	100点(69%)

⑦ 落札者決定基準の比較〔2〕～性能点の内訳

	発注者	事業名	設計 建設	管理 運営	事業 計画	その他
1	東大阪市	新市民会館整備運営事業	39%	43%	14%	4%
2	川崎市	スポーツ・文化複合施設整備等事業	57%	25%	13%	5%
3	静岡市	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	35%	55%	4%	6%

⑦ 落札者決定基準の比較〔3〕～地場企業への配慮等

【東大阪市】新市民会館整備運営事業<WTO>

項目	視点	配点／定性点
地域社会及び地域経済への配慮 (事業計画)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の文化芸術の振興にあたり、大学など地域の団体等との連携による有効な提案がされているか。 ・地区計画の趣旨を踏まえ、市のパートナーとして、まちづくりに関わりにぎわいを創出し、市全体に波及する具体的な提案となっているか。 ・地元企業の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がされているか。 	30点／700点 (4.3%)

【川崎市】スポーツ・文化複合施設整備等事業<WTO>

項目	視点	配点／定性点
地域経済の活性化 (その他)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 	1点／60点 (1.7%)

【静岡市】清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業<WTO>

項目	視点	配点／定性点
その他 (事業計画)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域環境との調和、地域コミュニティ形成への取組。 	2点／100点 (2%)

⑧ 応募者の構成〔1〕～【東大阪市】新市民会館整備運営事業

- 東大阪市 新市民会館整備運営事業においてはいずれのグループでも地元(大阪市内)企業が参加されている。
- 構成員として出資を伴い参加している地元企業も確認できる。

	最優秀提案者	グループ1
代表企業	大林組	大和リース
構成員	共立 大阪共立 リバティ・コンサーツ キョードーマネージメントシステムズ 東急コミュニティ	奥村組 アクティオ 近鉄ビルサービス
協力会社	佐藤総合計画 大林ファシリティーズ 永田音響設計	昭和設計

⑧ 応募者の構成〔2〕～【川崎市】スポーツ・文化複合施設整備等事業

○川崎市 スポーツ文化複合施設整備等事業においてはいずれのグループでも地元(川崎市)企業が参加されている。

○構成員として出資を伴い参加している地元企業も確認できる。

	最優秀提案者	グループ1	グループ2	グループ3
代表企業	鹿島建設	竹中工務店	大成建設	三菱UFJリース
構成員	オリックス・ファシリティース コンベンションリンクージ 住友不動産エスフォルタ <u>プレルーディオ(運営)</u>	東亜建設工業 三井物産ファシリティース アクティオ 総合舞台サービス	<u>小川組(建設)</u> シンコースポーツ JTBコミュニケーションズ 東急コミュニティー	梓設計 戸田建設 ハリマビシステム 共立 フクシ・エンタープライズ
協力会社	日本設計 <u>東成学園(運営)</u> 東芝エレベータ 電通東日本	山下設計 <u>明治スポーツプラザ(運営)</u>	佐藤総合計画	<u>山根工務店(建設)</u> 京急アドエンタープライズ

⑧ 応募者の構成〔3〕～清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

- 清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業においては地元(静岡市内)企業が参加されている。
- 代表企業を中心に構成員、協力会社で多くの地元事業者の参加が確認できる。

	最優秀提案者(応募事業者1グループ)	
代表企業	<u>鈴与コンストラクションホールディングス</u>	
構成員	大成建設	<u>SBSプロモーション</u> 東急コミュニティー
協力会社	榎総合計画事務所 <u>鈴与建設</u> <u>エスピーエスたくみ</u> 松村電気製作所 <u>静岡ビルサービス</u> <u>静鉄レストラン</u>	<u>ヤマハ</u> <u>財団法人静岡市文化振興財団</u> カヤバシステムマシナリー ヤマハサウンドテック <u>静岡鉄道</u>

⑨ 提案評価のポイント〔1〕～価格点と性能点

【川崎市】スポーツ・文化複合施設整備等事業

価格点

	入札金額	価格点	1位との金額差	1位との定量点差
グループ①	<u>16,784</u> 百万円	<u>40.00</u> 点	—	—
グループ②	17,519百万円	38.32点	735百万円	1.68点
グループ③	17,515百万円	38.33点	731百万円	1.67点
グループ④	17,448百万円	38.48点	664百万円	1.52点

性能点

	性能点	1位との性能点差
グループ①	<u>34.30</u> 点	—
グループ②	32.44点	1.86点
グループ③	31.95点	2.35点
グループ④	31.40点	2.90点

総合評価点

	総合評価点	1位との点差
グループ①	<u>74.30</u> 点	—
グループ②	70.77点	0.55点
グループ③	70.28点	17.48点
グループ④	69.88点	64.47点

⑨ 提案評価のポイント〔2〕～加点状況の比較

【川崎市】スポーツ・文化複合施設整備等事業

加点項目	配点	グループ①	グループ②	①－②
事業計画	8	5.12	4.19	0.93
設計・建設	34	20.27	19.44	0.83
運営	12	6.96	6.29	0.67
維持管理	3	1.43	0.99	0.44
地域経済の活性化・付帯事業等	3	0.52	1.53	▲1.01
計	60	34.30	32.44	1.86

⑨ 提案評価のポイント〔3〕～審査講評

【川崎市】スポーツ・文化複合施設整備等事業

加点項目	落札グループが特に高く評価された点
設計・建設	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境への配慮(敷地北側への日影の影響に最大限配慮) ・富士見公園と一体的に調和 ・立体的に展開するプラザを中心に各ゾーンを明快に配置 ・再生可能エネルギー、LED照明の積極的な採用、LCCO2削減
運営	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑賞型、創造型、普及型の各事業に幅広く取り組む提案 ・市民とプロの協働による舞台製作実施 ・クラシック音楽、バレエ、ミュージカル等多様な舞台美術芸術分野の運営 ・スポーツデーやスポーツ教室ともに要求水準を上回るプログラム
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・突発的修繕・更新を見込んだ計画 ・自主的な劣化診断の実施 ・24時間の常駐警備等
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の確実性 ・利用料金収入・各費用の積算根拠が具体的で、損益や収支状況見込みが適切 ・豊富な実績や経験を有する企業、スタッフによる手厚い体制
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化について、地元企業への優先的発注の実施等の幅広い内容の提案

報告 1

福岡市拠点文化施設整備及び 須崎公園再整備事業について

END