

# 大飯町複合型交流施設整備PFI事業に関する事業提案

## 審査講評

平成 17 年 10 月

大飯町複合型交流施設整備 PFI 事業審査委員会

「大飯町複合型交流施設整備 PFI 事業」に関する提案審査の結果を次のとおり講評します。

平成 17 年 10 月 25 日

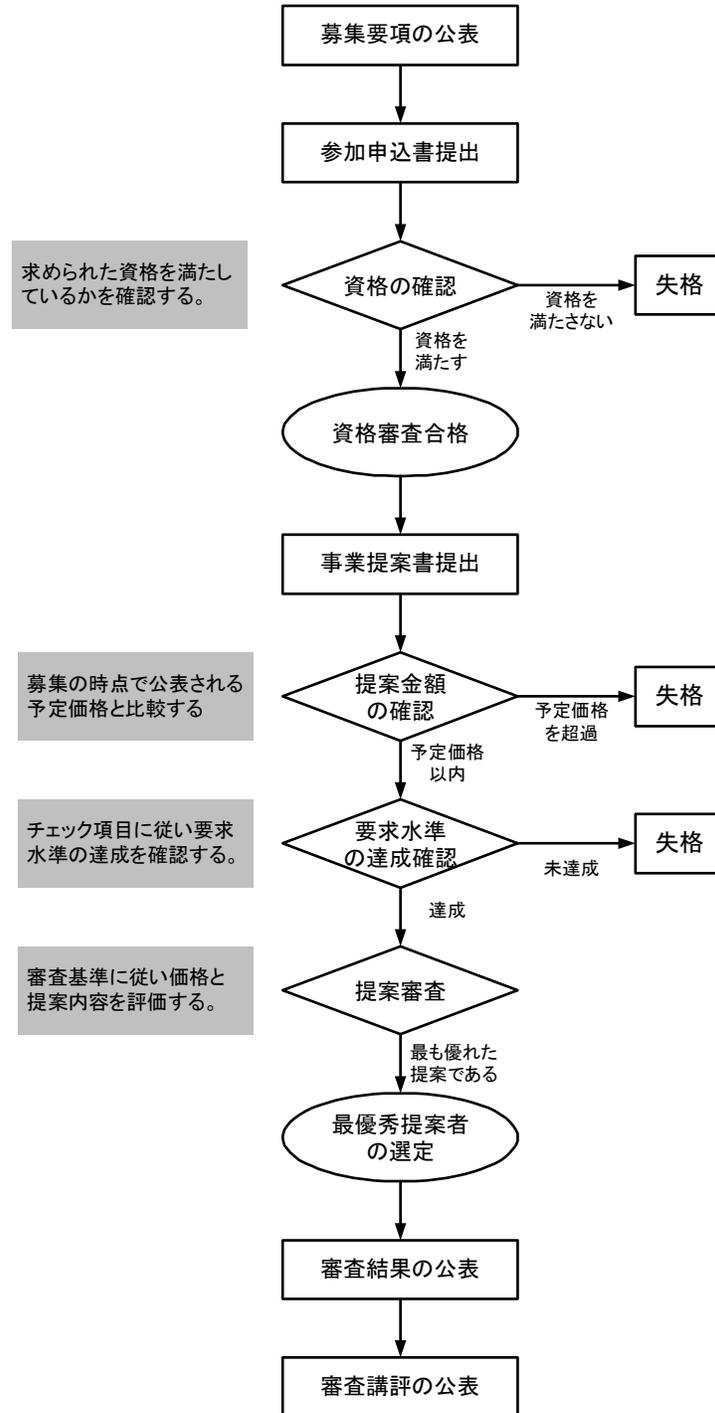
### 大飯町複合型交流施設整備PFI事業審査委員会

委員長	齊藤 慎	(大阪大学大学院経済学研究科 教授)
委員	岸 道雄	(立命館大学大学院政策科学研究科 助教授)
委員	平野 直之	((株)ホスピタリティ・ネットワーク事業開発部 開発部課長)
委員	嘉名 光市	(大阪市立大学大学院工学研究科 講師)
委員	村山 茂雄	((財)福井県建設技術公社 主任)
委員	荒木 豊	(大飯町総務課 課長)
委員	福尾 達雄	(大飯町総合開発室 室長)

# 1. 事業者決定の手順

## (1) 審査の流れについて

- ・ 審査においては、応募者の資格を確認すると共に、応募者から提出される提案書類を審査し、最優秀提案を選定した。審査の手順は、図表1に示すとおりである。



図表 1 審査手順

## 2. 審査方法

---

### (1) 資格審査

- ・応募者が提出した参加資格審査の関連書類等をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を確認した。
- ・参加資格要件については以下のとおりとする。

#### ① 応募者の備えるべき参加資格要件

##### a) 応募者の構成等

- ・応募者は単独企業または複数企業等により構成されるグループとし、代表者を定める。
- ・運営・設計・建設・維持管理・大規模修繕を担当する構成員が入っていること。
- ・応募者はグループの構成員等の出資する特別目的会社(以下、「SPC」という。)を事業契約調印までに設立する。ただし、グループに参加する全企業に対し、SPC への出資を義務づけるものではない。
- ・SPCの設立場所は大飯町とする。
- ・応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。
- ・一旦、応募を表明した応募者の構成員の変更は原則として認めない。ただし、やむをえない事情がある場合には、大飯町と協議を行うものとする。

##### b) 応募者の参加資格要件

- ・本事業を事業契約期間にわたり確実に遂行する能力を有すること。
- ・本事業において必要とされる各業務(運営・設計・建設・維持管理・大規模修繕)において類似の実績があること。詳細については募集要項で提示する。
- ・なお、参加資格要件について、特に意見を有する者は、実施方針等に関する質問・意見(第1回)の受付の手続きに従い、意見を提出すること。

##### c) 構成員の制限

次に該当する者は、応募者の構成員になれないものとする。

- ・地方自治法施行令第167条の4(昭和22年政令第16号)の規定に該当する者
- ・大飯町の指名停止措置を受けている者
- ・最近1年間に法人税および法人事業税を滞納している者
- ・本事業に関与する者(以下に示す)またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

##### 【本事業に関与する者】

- a) 大飯町が本事業についてアドバイザー業務を委託する者
  - － 株式会社 UFJ 総合研究所
- b) 上記 a)の者が本アドバイザー業務において提携関係にある者
  - － 株式会社 地域計画建築研究所
  - － なにわ橋法律事務所

※ 上記の者の他に、公募までに本事業に関与すると認められる者があった場合は、募集要項にて提示する。

- ※ 「資本面において関連がある者」とは、当該企業(本事業に関与する者)の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、またはその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいう
- ※ 「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が当該企業(本事業に関与する者)の代表権を有する役員を兼任している者をいう

## ② 参加資格要件確認基準日時

- ・ 提案書類の提出期限とした。

## (2) 提案書類審査

### ① 提案書類・提案価格の確認

- ・ 提案書類がすべて揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とした。提案価格が予定価格の範囲内であることを確認し、予定価格を超える場合は失格とした。

### ② 要求水準の達成確認

- ・ 大飯町の提示する要求水準に対して違反が無いことを、審査委員会において確認した。違反している場合は失格とし、提案審査の対象としない。

### ③ 提案審査

- ・ 上記①、②の審査を通過した提案について、審査委員会において専門的見地から審査し、提案内容点及び提案価格点を得点化した。
- ・ 本事業の提案審査にあたっては、事業の特性を踏まえ、提案内容をより重視した形での事業者選定が可能となるよう、提案内容点と提案価格点の配分比を8:2(提案内容点 300 点、提案価格点 75 点)と設定した。
- ・ また、極端な安値での価格提示により提案内容評価下位の応募者が総合得点で最優秀とならないよう、特殊な提案価格点の計算方法を採用した。

## (3) 総合評価の算定による優秀提案の選定

- ・ 提案内容点と提案価格点の和を総合評価点とし、総合評価点の高い順に順位付けを行い、最も審査順位の高い提案を優秀提案として選定した。

## (4) 優先交渉権者の決定

- ・ 大飯町は、審査委員会における優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。
- ・ なお、大飯町は、選定した優先交渉権者と契約に向け協議を行うが、協議が整わなかった場合は、審査順位の高い応募者から順に協議を行うこととする。

### 3. 審査経過

- 審査委員会は、応募者からの提出書類について、事業者選定基準に基づき、資格審査、提案書類審査を行い、優秀提案を選定した。

回	開催日	主な内容
第1回	平成 16 年 6 月 7 日	事業概要、募集要項、事業者選定方法・スケジュール 現地視察
第2回	平成 16 年 10 月 12 日	審査基準に関する協議 ・ 審査手順 ・ 価格:提案の配分比 ・ 審査項目及び配点
第3回	平成 17 年 8 月 30 日	資格審査、提案価格・要求水準の達成確認、提案書類 審査(仮決定)、応募者への質問事項整理
第4回	平成 17 年 9 月 21 日	応募者ヒアリング、提案書類審査(決定)、優秀提案者の 選定

図表 2 審査経緯

### 4. 審査結果

#### (1) 資格審査結果

- 以下に示す 1 グループから参加資格審査申請書の提出があった。
- 大和工商リース・グループ(以下、A グループと記載)から提出された書類を元に、募集要項に示す参加資格要件の具備を確認した結果、すべて満たしていることを確認した。

グループ	代表企業	構成員・協力企業
A	大和工商リース株式会社	東洋建設株式会社 株式会社石本建築事務所 関電サービス株式会社 日東カスタディアル・サービス株式会社 大和興産株式会社 有限会社若杉 株式会社こんどう フロンティアネットワーク総合研究所株式会社

図表 3 応募グループの構成

#### (2) 提案書類審査結果

##### ① 提案書類・提案価格の確認

- 提案書類審査では、A グループからの提案書類がすべて揃っていることを確認した。
- 提案価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

A グループ	
提案金額	5,946,834,000 円
確認の結果	予定価格の範囲内である。

図表 4 提案価格の確認

## ② 要求水準の達成確認

- ・ 第 3 回審査委員会において、大飯町の提示する要求水準に対し、達成が確認できない項目が 4 点あった。
- ・ 審査委員会より、A グループに対して質問した結果、要求水準違反が無いことを審査委員会において確認した。

	A グループ
確認の結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書において、達成が確認できない項目               <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 浴室温排水利用による給湯補助熱源システムの導入に関する記述が未確認</li> <li>◇ 要介護高齢者対応家族風呂：入浴介護設備の設置に関する記述が未確認</li> <li>◇ 観光バス乗務員・添乗員の待機・休憩スペースの設置について未確認</li> <li>◇ スタッフ控え室、更衣室、休憩室の設置について適正規模が確保されているか。</li> </ul> </li> <li>・ 上記については、審査委員会より質問した結果、これらの未確認事項に対する達成が可能であること、および、事業者の対応方針について確認できた。</li> </ul>

図表 5 要求水準の達成確認

## ③ 提案内容審査

- ・ 提案内容審査は、「1. 実績及び事業計画に関する事項」「2. 運営に関する事項」「3. 設計・建設に関する事項」「4. 維持管理に関する事項」「5. 大規模修繕に関する事項」の評価項目について、審査委員会において専門的見地から審査した。
- ・ 各審査項目に対して、下表に示す評価点の付与の考え方に基づいて 5 段階評価を行い、それに応じて計算された各審査項目得点の合計値を算出し、提案内容点(300 点満点)として得点化した。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該審査項目において特に秀でて優れている (本施設に期待される水準以上の提案である)	配点×1.00
B	当該審査項目において秀でて優れている (本施設に期待される水準を十分に満たした提案である)	配点×0.75
C	当該審査項目において優れている (本施設に期待される水準を一定は満たした提案である)	配点×0.50
D	当該審査項目においてわずかに優れている点を認める (要求水準を満たしているが、加えて評価すべき点がわずかしかない)	配点×0.25
E	当該審査項目において優れている点が認められない (要求水準を満たしているが、加えて評価すべき点がない)	配点×0.00

図表 6 評価点の付与の考え方

- ・ その結果、各審査項目の評価は図表 7 の通りとなった。

審査項目		配点	Aグループ	
			評価	得点
<b>1. 実績及び事業計画に関する事項</b>				
事業主体	1 事業実施体制・実績	6	B	4.50
	2 出資構成等	3	B	2.25
リスク対応	3 リスク対応(完工前)	6	B	4.50
	4 リスク対応(完工後)	9	D	2.25
資金調達計画	5 資金調達計画の妥当性	6	B	4.50
	6 資金調達計画の確実性	6	A	6.00
収支計画	7 収入計画の妥当性	15	C	7.50
	8 支出計画の妥当性	15	C	7.50
	9 債務償還計画等の妥当性	9	B	6.75
得点小計		75		45.75
<b>2. 運営に関する事項</b>				
サービス計画	1 提供メニュー内容	15	B	11.25
	2 町民の日常利用への対応	9	B	6.75
	3 地域資源の活用	12	C	6.00
運営計画	4 管理体制(システム・人員配置)	9	B	6.75
	5 各年の集客確保への対応	15	B	11.25
	6 長期的な集客確保への対応	15	D	3.75
得点小計		75		45.75
<b>3. 設計・建設に関する事項</b>				
平面・動線計画	1 平面計画	12	C	6.00
	2 動線計画	9	C	4.50
断面計画	3 眺望・開放性	9	B	6.75
	4 景観への配慮	6	C	3.00
デザイン計画	5 外装デザイン	9	C	4.50
内装計画	6 内装デザイン	6	C	3.00
構造計画	7 耐震性・沈下対策	6	B	4.50
防災安全計画	8 防災	3	C	1.50
	9 セキュリティ	3	C	1.50
ユニバーサルデザイン	10 ユニバーサルデザイン	6	C	3.00
管理機能計画	11 管理機能	3	D	0.75
設備計画	12 耐久性・保守容易性	3	C	1.50
	13 環境配慮	6	C	3.00
外構計画	14 外構計画	6	D	1.50
自然条件に適合した施設計画	15 自然条件への配慮	3	C	1.50
得点小計		90		46.50
<b>4. 維持管理に関する事項</b>				
維持管理・運営体制	1 実施体制	9	C	4.50
	2 性能保持	12	D	3.00
	3 快適性の維持	12	C	6.00
	4 利用者の安全確保	6	B	4.50
得点小計		39		18.00
<b>5. 大規模修繕に関する事項</b>				
大規模修繕	1 施設の性能保持	9	D	2.25
	2 施設の魅力低下の防止	12	E	0.00
得点小計		21		2.25
<b>得点合計</b>		<b>300</b>		<b>160.50</b>

図表 7 提案内容審査結果一覧

#### ④ 提案価格審査

- ・ Aグループの提案価格に対して、図表 8 の算出式に基づき提案価格点(75 点満点)を算出した。

$$Y = 75 \times \text{LOG } a+1 (X+1)$$

Y : 提案価格点 (点)

X : 予定価格と提案価格との差額 (億円)

a : 予定価格 (億円)

図表 8 提案価格点の算出式

- ・ 予定価格が 60.60 億円、Aグループからの提案価格 59.47 億円であったため、上記算出式より提案価格点としては 13.78 点となった(小数点第 3 位を四捨五入)。

※ 提案価格審査においては、極端な安値価格提示により提案価格点での格差が生じる事を是正するために、応募者間の相対評価ではなく上記算出式による絶対評価方法を採用している。

#### (3) 総合評価点

- ・ 算出された提案内容点 160.50 点、及び提案価格点 13.78 点の合計により、総合評価点を 174.28 点(375 点満点)とした。

	Aグループ
提案内容点	160.50 点
提案価格点	13.78 点(小数点以下3位を四捨五入)
総合評価点	174.28 点

図表 9 総合評価点

### 5. 優秀提案の選定

- ・ 提案審査における各評価項目について審査した結果、Aグループの総合評価点は 174.28 点(提案内容点 160.50 点、提案価格点 13.78 点)となった。
- ・ 以上の結果から審査委員会は、Aグループからの提案は本事業を遂行することのできる妥当な提案と判断し、優秀提案として選定した。

## 6. 講評

---

- ・ Aグループからの提案内容については各審査項目において次のように評価した。

### (1) 実績及び事業計画に関する事項

#### ① 事業主体

- ・ 事業実施体制・実績面については、建物整備・維持管理を担う代表企業が事業全体のプロジェクトマネジメントを担当し、出資構成においても代表企業が初期投資額の約 10.7%を出資する等相応の責任を負担している点について評価できる。
- ・ 実績面でタラソ・バーデ施設及び温浴施設、リゾートホテル等の経営実績が十分ではない点や、業務体制面において、現場管理業務に偏り、マーケティング業務対応が不十分な印象を受けた点について、低い評価となった。

#### ② リスク対応

- ・ 資金不足時の対応として、2億円の追加融資枠(代表企業による劣後融資)が設定されている点について評価できる。
- ・ 金融機関によるステップインライト(SPC 破綻時の事業建て直しのための介入)に関して、具体的な提案・説明が得られなかった点については、低い評価となった。
- ・ また、事業期間中のモニタリング項目についての独自提案がなかった点、利用者・変動リスクへの対応策として具体的な提案・説明が得られなかった点についても、低い評価となった。この点について今後大飯町と協議の上、モニタリング項目の充実を図っていく必要がある。

#### ③ 資金調達計画

- ・ 提案金利が低い点、キャッシュフロー管理方針・リスク管理方針等の融資条件について具体性があることについて評価できる。

#### ④ 収支計画

- ・ 集客見込みの設定に無理がなく、事業収入に関し安全を重視して想定し、事業収支計画が検討されている点について評価できる。
- ・ 支出計画における費用単価の妥当性について明確な提示がなく、低い評価となった。

### (2) 運営に関する事項

#### ① サービス計画

##### a) 提供メニュー内容

- ・ 季節ごとのサービスメニュー内容の工夫(アトラクション湯、各種イベント開催、飲食メニューの工夫等)、地元施設と連携提案(開設予定の健康センターとのタイアップ、利便機能における長寿メニューの提供等)の提案があった点について評価できる。

##### b) 町民の日常利用への対応

- ・ 町民に対する優待利用料金のサービスチケットの配布、町民の日の設定等、地域還元を進める方針について、評価できる。

##### c) 地域資源の活用

- ・ 町内施設とのサービス連携、利便機能における地域食材の活用、にぎわい機能活用にあたっての

地元企業参画を図る協議会の設置等、地域とタイアップする姿勢・企画提案について評価できる。

- ・地域資源・周辺施設との連携の確実性、具体性についての記述が十分ではなかった。この点について、今後、町内施設との連携メニューの提示、地域食材活用・にぎわい機能活用における各種地元団体への協力要請等について、A グループからの積極的な働きかけ・企業努力が求められる。

## ② 運営計画

### a) 管理体制(システム・人員配置)

- ・プロジェクトマネージャーを中心に情報・窓口の一元化を図り、総支配人が現場管理・調整業務を受け持つことにより、プロジェクト全体の経営面と現場運営面での役割分担が行われている点について評価できる。

### b) 各年の集客確保への対応

- ・メディア活用による情報発信の提案に加え、旅行代理店・鉄道・バス事業者との連携協議(大阪圏からの高速バス、鉄道利用者誘致に向けたタイアップ等)、観光客・地域住民の利用促進を図るためのイベント提案など、集客確保に向けた取組み提案について評価できる。

### c) 長期的な集客確保への対応

- ・提案段階では、想定入込み客数を堅実に設定し事業計画を検討されている点について評価できる。一方、『わかさ大飯マリンワールド<sup>※</sup>』のにぎわい創出の中核施設としての役割を達成するという観点からの集客目標の具体的表示がなかったことは、低い評価となった。集客目標の設定について、今後の大飯町との十分な協議が必要である。
- ・SPC の受託企業が利用料収入増加ではなく、コスト削減による利益確保を重視して営業活動を行った場合、本施設が集客交流施設であるという性格上、望ましくないと考えられる。SPC の受託企業において、集客増加に向けた最大限の努力がなされるようなしくみ(ex.集客目標達成に連動したインセンティブ付与等)となるよう、今後大飯町との十分な協議が必要である。
- ・入込客減少対策として、利用者ニーズ調査結果を反映したリニューアルの計画立案を行うという提案であるが、提案段階では十分なりニューアル予算(大規模修繕を含め)が見込まれておらず、低い評価となった。また、利用料収入の剰余金積立をリニューアル予算に充てるとの提案についても、実施の確実性について、低い評価となった。施設リニューアルの実施方針(実施判断基準、実施の範囲・内容等)について、今後大飯町との十分な協議・確認が求められる。

※ 本計画造成地の名称は「うみんびあ大飯」と決定している。ただし、本審査講評においては、実施方針との整合をとるため、「わかさ大飯マリンワールド」を使用するものとする。

## (3) 設計・建設に関する事項

### ① 平面・動線計画

- ・宿泊機能・健康増進機能等からの海への眺望確保に対する配慮、専用階段・エレベーター・カードキー等による利用機能間のゾーニングへの配慮について、評価できる。
- ・宿泊機能がメインの施設計画となっており、健康増進機能、にぎわい機能がそれに付帯するものとして扱われている印象があり、『わかさ大飯マリンワールド』のにぎわい創出の中核施設としての役割を達成するという観点から、低い評価となった。

- ・また、タラゾーン更衣室と温浴脱衣室との共用、研修室・屋外空間利用との関係、ホテル客室階リネン室におけるパントリー対応の提案について、動線計画上の検討課題があるものと考えられ、低い評価となった。今後大飯町との協議の中で、動線計画の整理については十分留意することが求められる。

## ② 管理機能計画

- ・従業員休憩スペース、観光バス乗務員・添乗員の待機・休憩スペースの確保等、管理機能諸室について明確な提示がなく、低い評価となった。今後大飯町との協議の中での改善対応が求められる。

## ③ 設備計画

- ・要求水準において求められている浴室温排水を活用した熱回収システムの導入について、経済合理性の点から当システムを採用すべきではないとの提案を受けた。
- ・Aグループが提案段階で想定している年間約4万人規模の健康増進機能利用者数を前提とした場合、熱回収システムを導入しないことについては、一定の経済合理性があるものと判断される。
- ・しかし、一方で、『わかさ大飯マリンワールド』におけるにぎわい創出の観点から、年間10万人規模の健康増進機能利用者数の確保が期待されている。この集客規模を前提とした場合、熱回収システムの導入は省エネルギーの観点から必要性が高まるものと考えられる。
- ・利用者数がAグループの想定よりも大きかった場合の熱回収システム導入については今後大飯町との協議の中で十分な対応を考えていく必要がある。

## ④ 外構計画

- ・大規模な外構空間が確保されているが、駐車場・芝生広場以外の外構空間活用のイメージについて具体的な記述がなく、低い評価となった。
- ・また、本施設が『わかさ大飯マリンワールド』のにぎわい創出の中核的な施設であるという位置付けを考慮すると、周辺環境(南面イベント広場等)との関係性、来客者とサービサーの動線計画上の錯綜など、施設配置に改善余地がみられる点について、低い評価となった。
- ・『わかさ大飯マリンワールド』のにぎわいの中心であるウッドデッキ部分に、にぎわい機能(多目的ホール、エントランス等)を配置し、周辺施設(関西電力施設、県立児童館等)との連携を図るとの提案であるが、当該部分における恒常的な機能提案がない(イベント利用等に止まる)中で、にぎわい創出の実現性が不明確であり、低い評価となった。
- ・今後外構計画のあり方について、大飯町との協議の中で十分な検討が必要である。

## ⑤ 自然条件に適合した施設計画

- ・提案の施設配置計画においては、ピロティからエントランスコートにかけて北西季節風が吹き込んでくる可能性があるものと考えられ、低い評価となった。風除室改善による施設内への吹き込み対策だけでなく、にぎわい創出空間であるエントランスコートの快適性が損なわれる事がないよう、今後大飯町との協議の場において十分な検討が必要である。

#### (4) 維持管理に関する事項

- ・施設内における利用者の事故・病気などへの緊急対応として、救護・簡易処置スペースの確保、AED(自動体外式徐細動器)の配置及び運営スタッフへの取扱い講習会の実施、施設独自の安全対策マニュアルの作成等、利用者の安全確保に向けた提案がなされており、評価できる。
- ・自己モニタリングの定期的実施による性能保持が提案されているものの、モニタリング項目についての独自提案が得られなかった点について、低い評価となった。

#### (5) 大規模修繕に関する事項

- ・施設機能・サービス内容の陳腐化への対応策について、「日常修繕」でのリニューアルを基本とする提案であり、大規模修繕預かり金を有効に活用した具体的な提案が見られず、低い評価となった。
- ・「大規模修繕」による施設リニューアルの実施方針(実施判断基準、実施の範囲・内容等)について、今後大飯町との十分な協議・確認が求められる。
- ・本審査委員会としては、大和工商リース・グループからの事業提案に対して
  - ① 事業期間中のモニタリング項目の充実(6.(1)②、6.(4)に該当)
  - ② 地域資源の活用に向けた積極的な事業活動の展開(6.(2)①b)に該当)
  - ③ 長期的な集客確保に対する対応(6.(2)②c)に該当)
  - ④ 『わかさ大飯マリンワールド』のにぎわい創出の中核施設としての位置付けに基づく計画の見直し(平面計画、外構計画等)(6.(3)①、6.(3)④に該当)
  - ⑤ 施設リニューアル(日常修繕、大規模修繕)による施設魅力低下の防止(6.(2)②c)、6.(5)に該当)

等の点について、改善が図られるべき重要事項として特記し、今後大飯町との協議の場において十分に検討を深めることを要望して、当該提案を優秀提案に選定した。