

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業提案

審 査 講 評

平成 1 2 年 1 2 月

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業提案審査委員会

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業に係る 優先交渉権者選定審査結果について

1.はじめに

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業公開募集に対して、2グループから参加表明書が提出され提案書を提出していただきました。

この提案書を審査するため、学識経験者等で構成する「福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業提案審査委員会」を設置し審査を行い、このたび、優先交渉権者を選定いたしました。

本事業は、従来から民間活力の積極的な利用を図ってきた福岡市が、PFI法に基づき初めて実施する事業であります。PFI事業は、行政サービスを官民の新たな役割分担と連携のもとに提供する手法であり、そのために応募者には設計・建設から事業運営にいたるまでの精緻な提案書の提出が要請されます。

今回は、本年（平成12年）5月に公募要項を発表し9月には応募事業者から提案書を受けるという、非常に短い検討期間にも関わらず二つのグループからそれぞれ水準の高い、しかも特色ある提案をいただくことができました。何よりもまず、応募者の方々のこの熱意あるご努力に対し感謝申し上げます。

さらに敷衍しますと、提案していただいた手数料には大きな差があったにもかかわらず、民間による事業運営がもつ発想の多様性と豊かさをそれぞれ示し、事業全体の総合的な評価としては甲乙つけがたく、その為に予定外の事業計画ヒアリングを実施し慎重な検討を行ってまいりました。

ただ、優先交渉権者の選定はPFI事業にとってまだ第一歩を踏み出したにすぎません。その意味で、選定されたグループの方に対しては、契約締結が順調に進んだ後も15年間の長期にわたって継続的・安定的に事業運営がなされることが期待されています。

最後に、審査委員会に参加いただきました各委員の皆様には、ご多忙中にもかかわらず短期間のうちに密度の高い検討を行っていただき厚くお礼申し上げます。

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業提案審査委員会

委員長 小野隆弘

2. 応募者

	Aグループ	Bグループ
建設会社	【代表者】 株式会社フジタ (東京都渋谷区)	【代表者】 大木建設株式会社 (東京都千代田区)
運営会社	株式会社ピープル (東京都中央区)	株式会社グィー・ピー・イー・インタープライズ (茨城県下館市)
構成員	株式会社 内藤建築事務所 (京都府京都市) 三井物産株式会社* (東京都千代田区) 株式会社 ゼクタ* (東京都港区)	株式会社 日立建設設計* (東京都千代田区) 丸紅株式会社* (東京都千代田区)

注：*は追加構成員

3. 審査委員

委員長	小野隆弘	長崎大学 環境科学部 助教授
委員	上園慶子	九州大学 健康科学センター 助教授
委員	西山徳明	九州芸術工科大学 芸術工学部 助教授
委員	森山英子	社団法人日本エアロビックフィットネス協会 代議員 福岡大学 スポーツ科学部 非常勤講師
副委員長	西岡和男	福岡市健康づくり財団 理事長
委員	酒井勇三郎	福岡市 環境局長

4. 審査経緯

	内容等
第1回審査委員会 (平成12年7月26日)	・審査事項(審査方法、審査項目)について ・提案審査委員会の今後の進め方について 等
第2回審査委員会 (平成12年10月5日)	・事業提案書概要について ・ヒアリング方法とヒアリング項目について 等
第3回審査委員会 (平成12年10月13日)	・応募者のプレゼンテーション ・1次審査(設計・建設計画提案書審査、運営・維持管理計画提案書審査)
第4回審査委員会 (平成12年11月2日)	・2次審査(事業計画提案書審査) ・優先交渉権者の決定 等

*上記のほか、審査委員会事務局は委員長同席のもと、10月27日に応募者グループに対して事業計画に関するヒアリングを実施し、第4回審査委員会にその内容を報告した。

5. 審査方法

(1) 2段階審査

審査委員会において、設計・建設計画提案書及び運営・維持管理計画提案書を各審査項目に照らして優れた提案を行った応募者を選出し（1次審査）、事業運営の安定性を検討した上で最も低い手数料総額を提案した応募者を優先交渉権者として選定した（2次審査）。以上の2段階審査により審査を行った。

1次審査

設計・建設計画提案書及び運営・維持管理計画提案書について、別紙1に示した小項目又は中項目の審査項目ごとに水準の考え方に沿い3段階評価（5点、○3点、1点：市の求める水準の考え方を満たしている場合を○としこれを基準とした）を行った。

そして大項目ごとに合計値を算出した上で審査配分を乗じたものを加算した結果、設計・建設計画提案書及び運営・維持管理計画提案書のいずれも基準点（満点50点のうち30点が基準点）を超えた場合は合格とした。

2次審査（事業計画提案書）

設定項目、設定算式、金額等について類似事例等をもとに検証するとともに、さらに応募者グループに対して設定項目や設定算式に関するヒアリングを実施し、妥当性や適正性を確認した上で、手数料額の低い応募者を優先交渉権者として選定した。

(2) 匿名審査

審査の公平性を期すため、2次審査を終了するまで、提案書にはAグループ及びBグループの符号のみを付し、匿名審査を行った。

(3) 合議審査

各委員が個別に評価を行うのではなく、委員会において自分の専門分野を中心に審査項目の審査の視点に沿い意見を述べ合い審査する委員会合議方式により審査を行った。

6. 審査結果

審査委員会で審議を行い、2グループの提案とも1次審査及び2次審査を通過できる内容であると決定し、市の支払うサービス手数料総額の低い大木建設を代表者とするグループを優先交渉権者として選定した。

		Aグループ (代表者：フジタ)	Bグループ (代表者：大木建設)	備考
1 次 審 査	設計・建設計画提案書	34.43 点	33.33 点	満点 50 点 基準点 (各 30 点以上) が合格
	運営・維持管理計画提案書	33.49 点	34.23 点	
	1次審査結果	合格	合格	
2 次 審 査	事業計画提案の妥当性	確認	確認	
	手数料総額	1,689,975 千円	1,190,000 千円	15 年間の市支出額
審 査 結 果		次点優先交渉権者	優先交渉権者	

7. 審査講評

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業に対して、2グループからそれぞれ特色ある素晴らしい提案をいただき、いずれも市の求める水準を十分に満たす内容であった。また、審査項目外ではあったが地域への関わり等を考慮したものもあった。

(1) Aグループ (代表者：株式会社フジタ)

提案内容において、特に 多様な利用者ニーズに応えることが可能な大規模施設である点、事業の安定性に配慮した事業計画が策定されている点が評価された。

各提案書に対する審査委員の総評コメントとしては以下の通りである。

(設計・建設計画提案書)

海水プール部分は上部にトップライトをもうけるなど、開放的で明るい空間となっており、プールの規模等についても適切に設定されている。スタジオや浴室等を広い面積で導入する等、利用者の多様なニーズに応える施設構成である。

さらに、健康増進ゾーンとコミュニティゾーンが玄関より左右に配されており、明快でわかりやすい構成となっている。

デザイン面については、施設を国道側に配し、地域のシンボル性を重視した提案内容となっている。その一方で、施設の圧迫感を解消し、環境に配慮したストリートパーク等が計画されてお

り、これらについても好感が持てる提案内容といえる。

ただし、「建物仕上げ」「環境・省エネに対する配慮」については、経済性を重視した仕上げ材料が選定されていると感じられる点や省エネに対する配慮にやや物足りなさを感じる点もあった。

（運営・維持管理計画書）

当施設を取り巻く地域特性を考慮した上で、利用者層や利用者数が適切に提示されている。

また、中高年の健康増進や生活習慣病予防等へのニーズに合致した水中運動サービスが提案されている点、多様な媒体によりウォーキングサービス情報を提供する点なども優れた提案内容である。

（事業計画提案書）

収入計画や支出計画が類似事例等から適切に設定されており、事業運営の安定性という観点から優れている。

ただし、SPCから運営会社に一定金額で運営委託される事業スキームについては、運営会社が提供するサービスの内容、質等がどのような形で担保されるかが懸念される。

(2)Bグループ（代表者：大木建設株式会社）

提案内容において、特に 部材の仕様や維持管理方法、多様な水中運動メニューの提案等が評価された。

各提案書に対する審査委員の総評コメントとしては以下の通りである。

（設計・建設計画提案書）

プールゾーンは集成材を利用した大空間であり、利用者にとって魅力ある空間が期待できる。また、各諸室の特性にあったグレードの仕上げ材が選定されている点や自然素材を取り入れた提案である点も耐久性や公共施設としての位置づけ等に配慮した内容として評価できる。

さらに健康増進ゾーンとコミュニティゾーンが同一施設でありながら、機能の分離を明確にしている点や建物を西側に配置することにより前面に広がりのある計画となっている点、さらにはポケットパークとウォーキングコースを連携させ活用している点等なども優れた提案内容である。

（運営・維持管理計画書）

水中運動サービスメニューについては手軽にできる健康づくりとして人気のあるウォーキング等に注目した水中運動メニューが多数提案されており中には先進国であるフランスの事例を部分的に取り入れた事例が見られた。これらは中高年の健康増進や生活習慣病予防等へのニーズに合致したものと考えられる。

さらにウォーキングに関する指導やカウンセリング等まで視野に入れた提案、利用者の安全確保に関する多方面からの様々な対応方針も優れた提案内容である。

維持管理についても、設備更新や大規模補修が事業期間中に適切に見込まれている。

（事業計画提案書）

事業費に対する資本金割合が高く、事業の安定性に配慮している。ただし、利用料金収入及びその前提条件となる会員料金等の考え方については、当施設の位置づけ等から、若干の再検討の余地があると思われる。

(別紙1の1：設計・建設計画の審査項目及び審査配分)

大項目	審査配分(%)	中項目	小項目	水準の考え方等
ア. 余熱利用施設の機能性・快適性	40	□健康増進ゾーンの機能性・快適性	■プールの機能性	・プールの広さ、形状、水深、アトラクションは適切に設定されているか
			■プールの快適性	・雰囲気作りや衛生面に配慮した施設計画となっているか
			■サービスとの整合性	・サービスと整合した施設計画となっているか
			■施設の魅力	・利用者の満足が得られる施設構成となっているか
		□建築計画の機能性	■ユニバーサルデザインへの配慮	・誰もが使いやすく、安全な施設となっているか
			■ゾーニングの適切性	・各ゾーンの連携は適切に図られているか
		■内外動線の適切性	・内外動線(利用者・車・管理)は適切に計画されているか	
イ. 地域環境向上に資するデザイン性	20	□建物デザインへの配慮	・健康増進施設として形態・色彩・ボリュームは適切にデザインされているか	
		□まちなみづくりへの配慮	・外部空間がまちなみづくりに配慮した計画となっているか	
		□緑化計画の適切性	・適切な緑化計画がされているか	
ウ. 建物仕上げの良質性	10	□仕上げ材料の良質性	・適切なグレードの仕上げ材料を選定しているか	
		□適切な選定	・諸室の機能に対して適した材料を選定しているか	
		□維持管理面への配慮	・耐久性、維持管理に優れた材料を選定しているか	
エ. 環境・省エネに対する配慮	10	□環境への配慮	・地球環境に配慮した、建築・設備計画となっているか	
		□省エネへの配慮	・省エネに配慮した、建築・設備計画となっているか	
オ. 設計・建設計画の実現可能性	20	□与条件満足の確認	・与条件(面積・要求諸室・仕様等)を満たしているか	
		□運営・維持管理提案書との整合性	・各提案書間における内容の整合性はとれているか	
		□工程計画の妥当性	・工期に見合った建築規模となっているか	
		□構造計画の適切性	・適切な構造計画がされているか	

(別紙1の2：運営・維持管理計画の審査項目及び審査配分)

大項目	審査配分(%)	中項目	小項目	水準の考え方等
ア.運営計画の適切性及びその実現可能性	30	□需要計画の適切性	■利用者層設定の考え方	・施設の設定目的に見合った利用者層が設定されているか
			■利用者数設定の考え方	・利用者数の設定根拠(商圏、競合施設との観点、利用者数の増減見込に対する考察等)は適切か
		□運営リスク回避方策の有効性		・リピート客の確保方策、新規利用客の獲得策、事業計画の安定化方策(資本金の充実等)等、多面的な見地から運営リスクの回避方策が図られているか
		□運営・管理体制の妥当性		・運営・維持管理を行うにあたり妥当な体制であるか
		□健康増進プールの安全性		・利用者の安全確保策が提案されているか
イ.サービスの良質性及びその実現可能性	40	□水中運動サービスの良質性	■効果	・利用者の健康増進に資する水の特性を活かした効果的なプログラムであるか
			■豊富性	・ニーズに応じたプログラムが十分に提供されているか
			■進取性	・進取的なプログラムが提供されているか
			■安全性	・安全性を考慮したプログラムとなっているか
			■提供体制の適切性	・必要なスタッフが適切に見込まれているか
		□ウォーキングサービスの良質性	■豊富性	・ウォーキングを始めとして多様で安全な健康関連情報の提供が見込まれているか
			■提供方法の具体性	・情報を提供する媒体等の設定理由等は適切か
ウ.維持管理の適切性	30	□維持管理の考え方の適切性		・維持管理の工夫が適切に講じられているか
		□維持管理内容の適切性		・施設の維持に必要な維持管理項目、頻度が適切に設定されているか
		□設備更新等の適切性		・必要な設備更新や大規模補修等が見込まれているか