

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)第7条第1項の規定により、特定事業(北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業)を実施する民間事業者を選定したので、同法第8条の規定により客観的な評価の結果を公表する。

平成22年3月31日 北九州市長 北橋 健治

特定事業(北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業)に係る客観的な評価の公表について

第1 事業概要等

1 事業地

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」(北九州市八幡西区岸の浦二丁目10番1、岡田町9番1ほか)

2 事業概要

本事業地において、民間事業者が民間資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、図書館、ホール、広場などの公共施設を整備し、その後、指定管理にて15年間、図書館、ホールの維持管理・運営を行う。

また、付帯事業として、事業地の一部を活用し、地域の利便性向上、活性化や街なか居住の向上などに寄与する民間施設の整備を行う。

3 事業範囲

(1) 公共施設の整備業務

- ア 設計業務
- イ 建築確認申請等の手続業務
- ウ 事業用地の造成業務
- エ 建設工事業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品の設置等の関連業務
- キ 公共施設の市への所有権移転に関する業務
- ク その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 公共施設(広場・緑地を除く)の維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務

- オ 清掃業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 警備業務
- ク 環境衛生管理業務
- ケ 修繕業務
- コ 駐車場・駐輪場業務
- サ その他これらを実施する上で必要な関連業務
- (3) 公共施設(広場・緑地を除く) の運営に係る業務
 - ア 図書館運営業務(下記(5)エ、オ、カを除く)
 - イ ホール運営業務(下記(5)キを除く)
 - ウ 供用開始前の運営準備業務
 - エ 民間企画事業に関する業務
 - オ 飲食・物販事業に関する業務
 - カ その他これらを実施する上で必要な関連業務
- (4) 民間収益施設事業に関する業務(事業者の提案により実施する場合)
 - ア 民間収益施設の整備業務(設計、建築確認申請等の手続き、用地の造成、建設工事、工事監理等を含む)
 - イ 民間収益施設の維持管理業務
 - ウ 民間収益施設の運営業務
 - エ その他これらを実施する上で必要な関連業務
- (5) 市が実施する業務
 - ア 撥川の整備業務(設計・工事・工事監理その他の関連業務。ただし、設計に関してはSPCは提案を行うことができる。(ただし、提案を確約するものではない。))
 - イ 撥川の維持管理業務
 - ウ 広場・緑地の維持管理業務
 - エ 図書館資料の購入
 - オ 図書館システム及び図書館の一部備品の設置に係る業務(事業者にて図書館システムに接続して使用するものは除く。)
 - カ 図書館システムの保守管理に係る業務(事業者にて図書館システムに接続して使用するものは除く。)
 - キ ホールの一部備品の設置に係る業務

4 事業方式

B T O (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

B T O方式とは、市が要求する事項をもとに、民間事業者が施設を建設し、完成後に市に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う事業方式。

5 事業期間

公共施設に関する事業期間

事業契約締結日から平成39年6月末までの期間とする。

供用開始(予定):平成24年7月

第2 事業者選定方式等

1 事業者選定方法

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業(以下「本事業」という。)の事業者選定にあたっては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用した。

また、事業者の選定は、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施することとし、第一次審査では、参加資格の審査を行い、第二次審査では、入札価格の確認、提案書の基礎審査及び総合審査を行った。

2 審査の方法

参加資格及び提案内容の審査に関して、学識経験者等で構成する「北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業者検討会」(以下「検討会」という。)を設置し、検討会において、平成21年7月21日付で公表した落札者決定基準に基づき、第一次審査及び第二次審査を行い、事業提案が優れていると認められる優秀提案者を選定した。

市は、検討会の選定結果を踏まえ、落札者を決定した。

なお、検討会の構成員は次のとおりである。

座長 光多 長温(鳥取大学 特任教授)

座長代理 竹下 輝和(九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築部門 教授)

土橋 千代(土橋公認会計士事務所 公認会計士)

棚次 奎介(北九州市立図書館協議会 会長)

前田 和美(株西日本リビング新聞社北九州支社 編集長)

草加 叔也(有空間創造研究所 代表取締役)

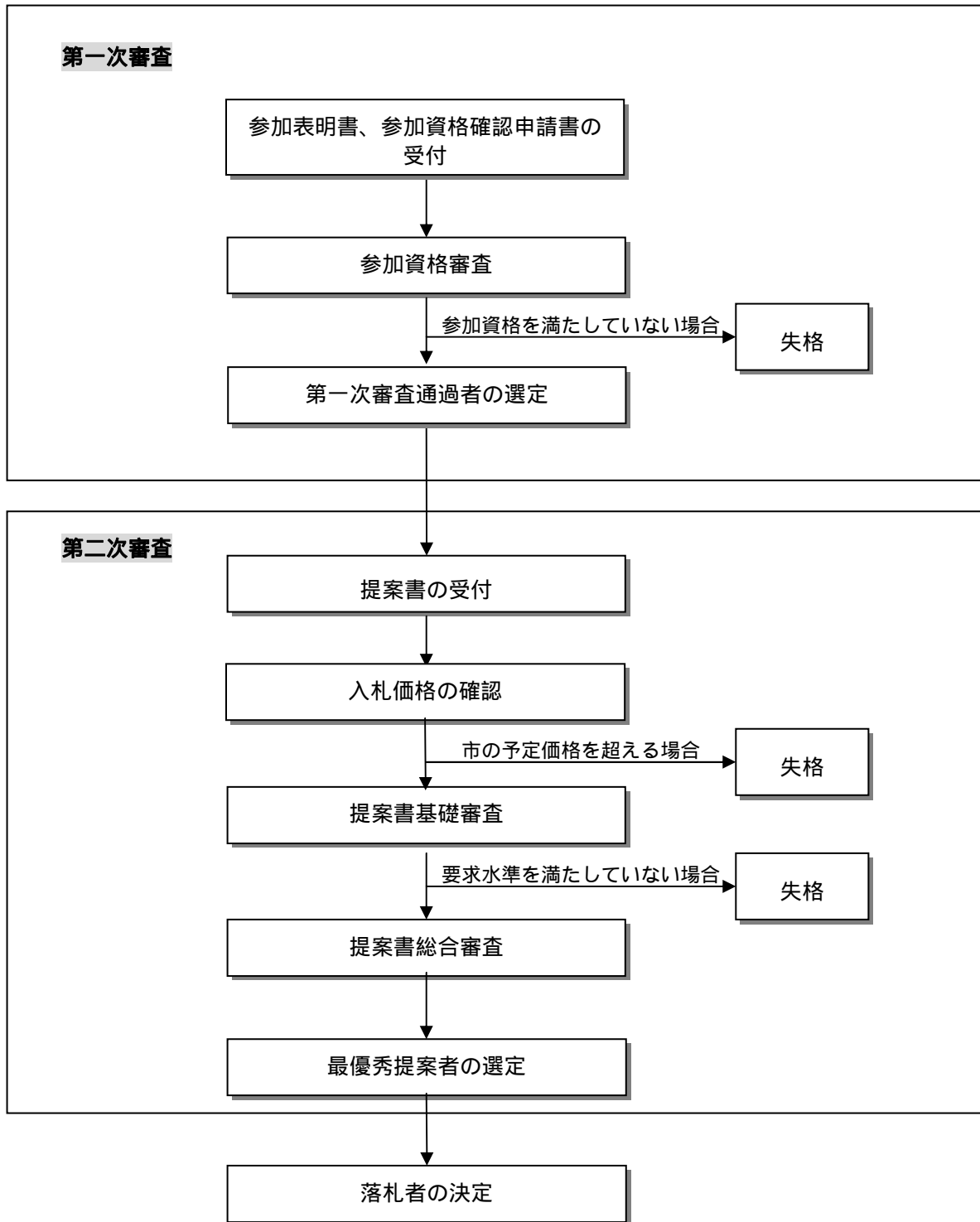
井上 美奈子(NPO法人北九州子ども劇場 理事長)

中村 真人(北九州市黒崎地区中心市街地活性化協議会 会長)

括弧内の所属・職名は、構成員就任時のものである。

3 審査の手順

審査の手順は、次の通りである。



第3 審査及び選定の経緯

1 第一次審査

(1) 参加表明書、参加資格確認申請書の確認

平成21年8月31日に1グループから参加表明及び参加資格申請書類の提出があり、入札説明書等に示す必要な書類が全て提出されているかを確認した。その結果、当該グループにおいて必要な書類が揃っていることを確認した。

(2) 参加資格審査

当該グループから提出された「PFI一般競争入札参加資格確認申請書」により、入札説明書等に示す入札参加者が備えるべき参加資格を満たしているかを審査した。その結果、当該グループにおいて参加資格を有することを確認し、第一次審査通過者として選定し、平成21年9月7日付で結果を通知した。

2 第二次審査

(1) 提案書の確認

平成21年11月13日に1グループから提案書の提出があり、入札説明書等に示す必要な書類が全て提出されているかを確認した。その結果、当該グループにおいて必要な書類が揃っていることを確認した。

入札参加グループは次表のとおりである。

グループ名	代表企業	構成企業	協力企業	民間収益施設事業 実施企業
九電工 グループ	(株)九電工	(株)福田組 若築建設(株) 三菱化学エンジニアリ ング(株) 日本管財(株) (株)ファビルス (株)図書館流通センター (株)日本施設協会	(株)日本設計 (株)久米設計 (株)豊川設計事務所 東洋建設工業(株) 大同建設(株)	みくに産業(株) (株)クレアス 九電不動産(株) 大和リース(株)

(2) 入札価格の確認

平成21年11月13日に入札及び開札を行い、入札価格が予定価格を超えていないかを確認した。その結果、九電工グループの入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

九電工グループの入札価格は、10,499,593,400円(消費税及び地方消費税含む。)である。

(3) 提案書基礎審査

提案書について、入札説明書等に規定する条件を全て満たしているどうかを審査した。
その結果、九電工グループの提案はこれを満たしていることを確認した。

(4) ヒアリング

提案内容の確認を行うために、九電工グループに対してヒアリングを実施した。

(5) 提案書総合審査

検討会は、基礎審査を満たしていることを確認した九電工グループの提案書について審査を行った。

検討会における審査結果は次表のとおりであり、市は、検討会における審査結果を踏まえ、平成21年12月24日付で優秀提案者である九電工グループを落札者として決定し、結果を通知するとともに、同日付で市ホームページにおいて結果を公表した。

なお、民間収益施設事業実施企業であるみくに産業(株)から、平成21年12月16日付で代表企業を介して辞退の届出があり、市により承諾された。

【提案書総合審査評価結果】

評価項目	配点	九電工 G	
		評価	得点
1 事業計画に関する事項	11		8.81
1 - 1 実施方針、実施体制	3	B+	2.49
1 - 2 資金調達・収支計画	2	B	1.50
1 - 3 リスク管理	2	B	1.50
1 - 4 地域への貢献	4	B+	3.32
2 施設の整備に関する事項	25		19.07
2 - 1 設計趣旨	2	B+	1.66
2 - 2 実施方針、実施体制	1	B	0.75
2 - 3 計画地全体の配置計画及び動線計画	4	B	3.00
2 - 4 図書館の建築計画（機能、動線、意匠）	5	B	3.75
2 - 5 ホールの建築計画（機能、動線、意匠）	5	B	3.75
2 - 6 図書館・ホール共通の建築・設備・構造計画	4	B	3.00
2 - 7 広場・緑地の計画	2	B	1.50
2 - 8 環境への配慮	2	B+	1.66
3 施設の維持管理業務に関する事項	5		3.75
3 - 1 実施方針、実施体制	2	B	1.50
3 - 2 維持管理計画	3	B	2.25
4 運營業務に関する事項	16		11.82
4 - 1 図書館運営の実施方針、実施体制	2	B	1.50
4 - 2 図書館運營業務についての提案	5	B	3.75
4 - 3 ホール運営の実施方針、実施体制	2	B	1.50
4 - 4 ホール運營業務についての提案	5	B	3.75
4 - 5 その他提案	2	B-	1.32
5 民間収益施設事業に関する事項	3		2.25
5 - 1 民間収益施設事業についての提案	3	B	2.25
提案書評価点	60		45.70
入札価格点	40		40.00
合計	100		85.70

3 選定の経緯

日 付	内 容
平成21年 5月15日	第1回検討会
平成21年 5月27日	実施方針、要求水準書（案）の公表
平成21年 6月25日	実施方針、要求水準書（案）に関する意見・質問への回答公表
平成21年 7月6日	第2回検討会
平成21年 7月21日	特定事業の選定、入札公告
平成21年 7月31日	入札説明書等に関する質問受付（第1回）
平成21年 8月19日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第1回）
平成21年 8月31日	参加表明書、資格審査申請書類受付
平成21年 9月 7日	資格審査結果の通知
平成21年 9月11日	入札説明書等に関する質問受付（第2回）
平成21年 9月25日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第2回）
平成21年10月 1日	対面式質疑応答
平成21年11月13日	入札書及び提案書受付
平成21年12月13日	第3回検討会（事業者ヒアリング）
平成21年12月24日	落札者の決定、通知

第4 財政負担額の比較

本事業における市の財政負担について、市が直接実施する場合と落札者の提案に基づくPFI事業として実施する場合との比較において、次表のとおり事業期間全体を通じて、市の財政負担を12.5%縮減することが可能であると見込まれた。

市が直接実施する場合の財政負担額	7,367,864千円
落札者の提案に基づいて実施する場合の財政負担額	6,443,795千円
財政負担の縮減額（ - ）	924,069千円
財政負担の縮減率（ / ）	12.5%

は、平成21年7月21日付特定事業の選定の際における条件、 は、落札者の提案内容を踏まえ、市において算出した。金額は全て現在価値に換算したものである。

第5 審査講評

検討会における審査講評は、別添「北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業審査講評」のとおりである。

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 P F I 事業審査講評

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 P F I 事業（以下「本事業」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に基づき、平成 21 年 5 月 27 日付で実施方針が公表されました。

本事業は、P F I 法の手続きに従い、平成 21 年 7 月 21 日付で特定事業として選定され、同日付北九州市公告第 599 号により公告した総合評価一般競争入札方式により、本事業を実施する民間事業者の募集及び選定を開始し、北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 P F I 事業者検討会において厳正かつ公正な審査を行った結果、優秀提案者を選定しました。

本審査講評の公表に併せ、今後、本事業が P F I 事業として健全に推進されることを心より期待するものです。

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 P F I 事業者検討会座長 光多 長温

1 講評

(1) 総評

本事業は、「文化・交流拠点地区」として広場・緑地、図書館、ホールからなる複合施設の整備を民間資金と民間事業者の経営能力・技術力（ノウハウ）を活用した P F I 方式で行うとともに、付帯事業として、事業地の一部を活用し、地域の利便性向上、活性化や街なか居住の向上などに寄与する民間施設を一体として整備する事業である。

応募グループが 1 グループではあったが、意欲的かつ真摯な取り組みの結果、入札参加者のノウハウや創意工夫が発揮され、且つ、入札参加者の意欲を感じさせる提案となっていた。その熱意に対して多大なる敬意を払うものである。

検討会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、その結果、九電工グループを、総合的にみて優れた提案として優秀提案者に選定した。

(2) 九電工グループ提案への講評

ア 事業計画に関する事項

「実施方針、実施体制」においては、市の掲げる基本コンセプトを踏まえ、グループのノウハウを最大限活用し、黒崎副都心活性化の起爆剤となるよう事業を実施するという意欲的な提案であった。

事業期間全体における代表企業の関与のあり方や、個々の業務を複数企業で実施する際の役割・責任分担の明確化については更なる検討が必要と考えられるが、市の掲げる「クロッシング黒崎」という基本コンセプトに対し、「集」「結」「育」をテーマに掲げ、次世代のふるさと空間を創出する提案や、市内に拠点を持つ企業との連携によ

る迅速な対応を可能にする提案が評価された。

「資金調達・収支計画」においては、PFI 事業への融資実績のある金融機関からの融資を受け、確実性の高い資金調達計画が提案され、収支の変動要素を極力排除する提案であった。

各企業が業務範囲に応じてバランスよく出資する提案や、具体的かつ確実性のある資金調達の提案が評価された。

「リスク管理」においては、想定されるリスクに対して、リスク管理者を区分し、予防策、対応策が具体的に提案されている。

多段階のモニタリングに関する提案や、全ての業務を複数企業にて実施するバックアップ体制を確保する提案が評価された。

「地域への貢献」においては、地元企業の事業参画を中心に、様々な角度から地域の活性化に関する提案があり、多くの地元企業の参加により、事業費の地元還元や地元人材の雇用確保に関する提案が評価された。

イ 施設の整備に関する事項

「設計趣旨」においては、事業期間を超えた未来につづくコミュニティが展開する場を計画するという提案であり、施設のデザインについては、周辺の景観を踏まえた外観デザインとする提案が評価された。

「実施方針、実施体制」においては、マネジメントシステムを活用した品質確保に関する提案や、施工における周辺環境への配慮に関する提案が評価された。

「計画地全体の配置計画及び動線計画」においては、図書館、ホールを街の顔として配置するとともに、施設の正面に広場を設け、中心街から長崎街道松並木へと、緑が連続し、地区全体を新たな街のシンボルとする提案であり、本地域に求められるまちづくりの位置付けや周辺景観との調和を踏まえている点が評価された。

「図書館の建築計画」においては、低書架を中心とした一体感と広がりのある空間とし、サービスカウンターを中心に配置し、利用者に分かりやすく、職員にとっても機能的な計画であった。

車両、歩行者動線についてはアクセスの容易性などについて、今後、工夫が求められるが、松並木、撥川、広場を望める良好なロケーションに囲まれた施設配置とする提案や、階層ごとにゾーニングが明確で、利用者にとってわかりやすい平面計画とする提案が評価された。

「ホールの建築計画」においては、わかりやすい配置や施設主要エリアへのアクセスを2階までに抑え、縦方向の移動が少ない計画であり、さらに芝生広場と一体的な活用が可能な施設配置と屋外ステージを整備する計画であった。

幅広い利用者層がホール・練習室等を利用しやすく計画されている点や芝生広場の一体利用などの提案が評価された。

「図書館・ホール共通の建築・設備・構造計画」においては、受変電設備の劣化防止やLEDの活用等長寿命・高耐久の設備の導入、将来の情報化への対応や大規模修

繕を見越した設備計画等フレキシビリティのある提案が評価された。

「広場・緑地の計画」においては、街の中心地に向けて開かれた配置であり、長崎街道松並木への視線と動線のつながりに配慮した計画とする提案が評価された。

「環境への配慮」においては、省エネルギー・自然エネルギー・エネルギーマネジメント・自然利用・交通機関の5分野にわたる総合的な観点で提案があり、黒崎副都心における環境モデル都市のシンボル施設とする多様な提案が評価された。

ウ 施設の維持管理業務に関する事項

「実施方針、実施体制」においては、PDCA サイクル（PLAN【管理目標に基づく計画立案】 DO【実績】 CHECK【確認】 ACTION【改善】 PLAN）を取り入れたライフサイクルマネジメントを実施する提案が評価された。

「維持管理計画」においては、光熱水費抑制のソフト面での取り組みに関する提案や、データ蓄積による継続的な業務改善に関する提案が評価された。

エ 運営業務に関する事項

「図書館運営の実施方針、実施体制」においては、地域の持つ歴史・文化資源を活かし、「市民とともに育つ生涯学習拠点」としての図書館運営を行う提案が評価された。

「図書館運営業務についての提案」においては、各プログラムの具体性や実現可能性については不明な点もあり、実施段階までに詳細な検討が必要であるが、様々な団体や関係者との連携に関する提案や、IC タグの導入による利便性の向上に関する提案がなされており、利用促進や利便性向上について一定の評価ができる。

「ホール運営の実施方針、実施体制」においては、市が示すコンセプトに対して、「県内でも有数の活発な文化施設」、「平等で公平な市民に開かれた施設運営」、「市民に愛される地域文化創造の拠点という役割を担う」等の提案が評価された。

「ホール運営業務についての提案」においては、各プログラムの実施について、やや具体性に欠ける点があるが、地元の人材育成に配慮した企画提案が評価された。

「その他提案」においては、図書館とホールの情報を共有し、相乗効果による賑わいの創出に関する提案が評価された。

オ 民間収益施設事業に関する事項

シニアマンション、公共施設利用者やまちなか居住者への生活用品提供を行う物販・サービス施設等を計画する提案である。近隣住民や既存商店街への配慮については更なる検討が必要と考えられるが、黒崎地区の新たな賑わいの核となるとともに、まちなか居住の推進へ寄与する点が評価された。

2 検討会における意見、要望事項

今後、落札者により設立される事業者が市と事業契約を締結し、本事業を実施していくことになるが、検討会において評価された具体的な提案内容については、確実に実行されると理解している。その上で、本事業をより良いものとするため、市及び事業者にあつては、以下の諸点について、十分に配慮していただけるよう検討会として意見、要望を申し上げる。

ア 事業計画

多くの企業からなるグループでの事業実施体制が取られており、維持管理・運営段階における代表企業の役割、個々の業務における役割分担や責任体制について、体制の簡素化や効率化を図りながら、事業を確実に、円滑に実施するための体制をとるよう努められたい。

イ 施設整備

施設配置については、この敷地条件であれば、多少のずれはあっても、図書館、ホールの間を撥川せせらぎの空間とする本提案が基本と考える。

図書館については、幅広い利用者層に配慮した施設計画という要求水準に対し、周辺道路からの車両アクセスや高低差のある歩行者動線について、今後の設計段階において市及び関係機関と十分な協議を行い、幅広い利用者層に配慮した動線計画となるよう努められたい。

ウ 図書館・ホールの運営

図書館、ホールの運営については提案段階であり、今後詳細なプログラム等の検討に努められたい。

特に、黒崎の地域性や広場・緑地、図書館、ホールの複合施設からなる「文化・交流拠点地区」であることを踏まえ、周辺地域や各施設が連携した企画事業の実施など、提案内容に留まらず積極的な提案を行い、文化・生涯学習・コミュニティ活動を通じた交流が促進につながる施設運営に努められたい。

エ 民間収益施設事業に係る対応

民間収益施設事業の実施にあたって、商業施設については既存商店街への配慮などが必要であり、また、集合住宅等を中心に構想中の計画については、早期の具体化が求められるが、周辺地域の賑わいの創出や活性化に寄与するという積極的な提案がなされている。事業者においては、文化・交流拠点地区に相応しい、副都心の賑わいや文化の涵養に寄与する住居施設等の計画となるよう努められたい。