

## 廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業 客観的評価の公表

平成20年5月20日付けで特定事業として選定した廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業について、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、「PFI法」という。）第7条第1項の規定による民間事業者の選定にあたり、廿日市市新宮島水族館（仮称）PFI事業審査委員会の審査結果を踏まえ、PFI法第8条に基づく客観的評価の結果を公表します。

平成21年3月18日

廿日市市長 眞野 勝 弘

廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業  
民間事業者の募集及び選定の結果

第 1 事業概要

1 事業名称

廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業

2 事業目的

本事業は、「いやし」と「ふれあい」をコンセプトとして、民間事業者のノウハウを活用することにより、新水族館の効率的な整備・維持管理を図り、「文化・教育活動の場としての水族館」と「観光振興と地域経済へ貢献する水族館」を具現化しようとするものである。

3 事業期間

廿日市市議会の議決のあった日の翌日から（平成21年3月を予定）から平成38年7月までとする。

なお、新水族館の供用開始日は、平成23年8月1日とする。

4 事業に供される公共施設の種類の種類

- (1) 廿日市市新宮島水族館（仮称）（以下「新水族館」という。）
- (2) 宮島口駐車場（以下「駐車場」という。）

5 事業範囲

- (1) 新水族館設計業務
- (2) 新水族館建設業務
- (3) 新水族館工事監理業務
- (4) 新水族館完成後の所有権移転業務
- (5) 施設維持管理業務
- (6) 駐車場運營業務
- (7) 付帯事業

6 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間事業者が自ら提案した設計・建設を行った後、市が行う完了確認後に市に所有権を移転し、その上で事業期間中の維持管理・運營業務を実施するBTO（Build・Transfer・Operate）方式により事業を行う。

## 第2 民間事業者の選定

### 1 募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定にあたっては、民間事業者からの自由な提案を期待するところから、公募型プロポーザル方式とした。

### 2 募集及び選定の経緯

民間事業者の募集及び選定に関する経緯は次のとおり。

月 日	主 な 経 過
H20年 4月 1日	実施方針公表
4月 2日～4月11日	実施方針に関する質問・意見の受付
5月 7日	実施方針に関する質問回答の公表
5月20日	特定事業の選定公表
6月25日	募集要項等公表
6月26日～7月 9日	募集要項等に関する質問・意見及び提案の受付
7月31日	募集要項等に関する質問への回答公表及び募集要項等の変更公表（事業契約書（案）及び資料集の変更）
8月 4日～8月 9日	応募予定者との対話
8月22日	応募予定者との対話結果公表
8月27日	参加確認申請書受理
9月 3日	参加資格審査結果通知
9月18日	一次提案書受理
9月24日～10月31日	一次提案書による、許認可機関との事前協議
11月27日	許認可に関する関係機関との事前協議結果通知
H21年 1月 7日	廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業二次提案書受理
1月22日	優先交渉権者選定

### 3 選定結果

技術、金融などの専門家、学識経験者など9名で構成される廿日市市新宮島水族館（仮称）PFI事業審査委員会により、応募者からの提案について、廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業優先交渉権者選定基準に基づく審査を実施し、その結果を踏まえて、市が優先交渉権者を選定した。なお、審査結果は審査講評のとおり。

( 1 ) 審査委員会の構成

- 委員長 吉 長 成 恭 ( 広島国際大学医療福祉学部教授 )  
委員 森 保 洋 之 ( 広島工業大学環境学部教授 )  
委員 川 名 和 美 ( 広島修道大学商学部教授 )  
委員 井 上 知 哉 ( ㈱日本政策投資銀行中国支店企画調査課調査役 )  
委員 荻 野 洸太郎 ( 鹿児島市水族館公社いおワールドかごしま水族館館長 )  
委員 中 村 靖富満 ( 社団法人宮島観光協会会長 )  
委員 永 尾 敏 昭 ( 廿日市市副市長 )  
委員 中 逸 雄 ( 廿日市市分権政策部長 )  
委員 松 田 秀 樹 ( 廿日市市環境産業部長 )

( 2 ) 優先交渉権者

グループ名	代表企業	構 成 員
五洋建設グループ	五洋建設株式会社中国支店	株式会社合人社計画研究所 株式会社増岡組広島本店 株式会社伏光組 株式会社朝日工業社中国支店 株式会社サンテック広島支社 株式会社エキスパート・タクヨー 株式会社大建設計

( 3 ) 提案金額

5 , 0 6 1 , 4 7 7 , 7 5 0 円 ( 消費税及び地方消費税を含む。 )

( 4 ) 財政負担の削減効果

優先交渉権者の提案金額を基に、市が自ら実施する場合の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の財政負担額を現在価値換算額で比較した結果は、市が自ら事業を実施する場合の財政負担額に比べて、P F I 事業により実施する場合の財政負担額は約800百万円削減される。

項 目	金 額 ( 現在価値 )
市が自ら実施する場合の財政負担額 ( A )	5,729 百万円
P F I 方式により実施する場合の財政負担額 ( B )	4,929 百万円
財政負担削減額 ( A ) - ( B )	800 百万円

市が自ら実施する場合の財政負担額の現在価値は、特定事業選定時の金額である。

廿日市市長 眞野 勝弘 様

廿日市市新宮島水族館（仮称）P F I事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）について、優先交渉権者選定基準に基づき提案内容の審査を行い、最優秀提案を選考しましたので、その結果について次の審査講評のとおり、報告します。

平成 21 年 1 月 21 日

廿日市市新宮島水族館（仮称）P F I事業審査委員会

委員長	吉 長 成 恭
委員	森 保 洋 之
委員	川 名 和 美
委員	井 上 知 哉
委員	荻 野 洸太郎
委員	中 村 靖富満
委員	永 尾 敏 昭
委員	中 逸 雄
委員	松 田 秀 樹

# 廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業

## 審 査 講 評

平成 2 1 年 1 月 2 1 日

廿日市市新宮島水族館（仮称）P F I 事業審査委員会

はじめに

この審査講評は、本事業に関する、審査委員会における審議の経過と、審査の結果を取りまとめたものである。

本審査委員会は、本事業を実施する民間事業者の選定に関する事項を審議・審査するため、廿日市市（以下「市」という。）により設置され、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「PFI法」という。）に則して、実施方針や募集要項等について審議を重ねると共に、応募者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、最優秀提案を選定した。

本事業は、廿日市市が初めて取り組んだPFI事業であり、全国でも水族館単体でのPFI事業は例のないものである。また、日本三景、世界遺産として、世界的な知名度を持つ「宮島」での事業であることから、アミューズメント施設としての性格はあるものの、宮島の自然、歴史、文化との調和も求められるものであった。

特に、施設の整備に当たっては、文化財保護法、自然公園法などに基づく許認可取得が必須であることから、応募者には一次提案書の提出を求め、それによる許認可関係機関との事前協議結果を二次提案書に反映させることを条件とした部分は、PFI事業としては特徴的なものであった。

事業内容としては、広島県で唯一の水族館として、また、水生生物の学習の拠点として、さらには、宮島の西の観光拠点施設として、その役割を担ってきた宮島水族館が、社会情勢の変化やレジャー志向の多様化、さらには、施設の老朽化、耐震性の確保、バリアフリー化の欠如などの課題を抱える中で、社会ニーズに呼応した新たな水族館としてリニューアルするもので、民間事業者のノウハウを活用して「文化・教育活動の場としての水族館」と「観光振興と地域経済へ貢献する水族館」を具現化することを目的としたものである。

公募にあたっては、建設業界を取り巻く社会情勢などの影響から、民間事業者の参加が懸念された中、最終的には1つのグループから提案書が提出された。募集期間内に2つの提案書を作成、提出するなど、厳しいスケジュールであったにもかかわらず、市の要求に十分に答えられる高い水準の提案書を提出した応募者の熱意に敬意を表する次第である。

## 第1 審査の経緯

本事業における、審査委員会の開催及び審議内容は次のとおりである。

委員会	開催日	主な審議内容
第1回審査委員会	平成20年3月17日	実施方針の検討等
第2回審査委員会	平成20年5月1日	特定事業の選定等
第3回審査委員会	平成20年6月19日	募集要項等の検討、決定等
第4回審査委員会	平成20年12月17日	提案審査の方法等
第5回審査委員会	平成21年1月21日	提案審査、優先交渉権者の選考等

## 第2 審査の結果

### 1 資格審査

参加表明及び参加確認申請書の提出があった次のグループについて、応募者の構成、参加資格の適格について、募集要項等に定める要件を満たしていることを市が審査し、参加資格を有していることを確認した。（なお、審査の中立性・公平性を保つため、全ての審査が完了するまで応募者名を明らかにせず、Aグループとして審査した。）

グループ名	代表企業	構成員
五洋建設グループ (Aグループ)	五洋建設株式会社 中国支店	株式会社合人社計画研究所 株式会社増岡組広島本店 株式会社伏光組 株式会社朝日工業社中国支店 株式会社サンテック広島支社 株式会社エキスパート・タクヨー 株式会社大建設計

### 2 提案審査

#### (1) 一次提案

資格審査において参加資格を満たしていると認めたAグループが、一次提案書類を提出した。

市は、応募者から提出された一次提案書類について、許認可関係機関との協議・調整を行った。



## (2) 二次提案

資格審査において参加資格を満たしていると認めたAグループが、二次提案書類を提出した。

応募者から提出された二次提案書類について、市及び審査委員会により、確認及び審査した。

### ア 提案金額の確認

市は、二次提案書類に記載された提案金額が、市の提示した予算額を超えていないことを確認した。

審査委員会は、以上を踏まえた提案金額の確認の報告を受けた。

### イ 基礎審査

市は、二次提案書類に記載された内容について、優先交渉権者選定基準に基づき、その内容が要求水準等確認項目を全て満たしていることを確認した。

さらに、審査委員会は、市が行った提案内容の確認結果について審査し、提案内容が要求水準等確認項目を全て満たしていることを確認した。

### ウ 総合審査

総合審査では、二次提案書類に記載された提案内容について、優先交渉権者選定基準に基づき、審査委員会が審査を行った。

審査の中立性・公平性を保つため、全ての審査が完了するまで応募者名を明らかにせず、Aグループとして審査した。

提案内容の審査については、事業方針等、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務及び事業の安定性の各評価区分について、審査基準の評価方法に従って評価を行った。

評価に当たっては、応募者によるプレゼンテーション、各審査委員の専門分野からの意見等を参考として各審査委員が評価を行い、提案内容の妥当性を判断するとともに、審査委員会としての得点を決定した。

### (ア) 審査基準

提案内容を審査するに当たって、定性的評価の各項目について次に示す5段階評価を行い、個々の配点に係数を乗じて得た数値を各項目の得点とした。また、最終得点は、各審査委員の評価得点を平均して少数点以下第2位までによるものとした。

なお、審査の結果、定性的評価の得点が30点に満たない提案があった場合、その応募者は失格とすることとした。

(イ) 評価区分と配点

評価区分		配点	
定性的評価	事業方針等に関する事項	9	60
	設計業務に関する事項	22	
	建設業務に関する事項	10	
	維持管理業務に関する事項	9	
	運營業務等に関する事項	4	
	事業の安定性に関する事項	6	
定量的評価	サービス対価に関する事項	40	40
計		100	100

(ウ) 評価式

$$\text{総合得点} = \quad + \quad + \quad + \quad + \quad + \quad +$$

(エ) 定性的評価の得点化方法

定性的評価の ~ の各項目は、次の5段階で評価した。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	要求水準を極めて大きく上回っている	配点 × 1.00
B	AとCの中間程度	配点 × 0.75
C	要求水準を上回っている	配点 × 0.50
D	CとEの中間程度	配点 × 0.25
E	要求水準を最低限満たしている	配点 × 0.00

(オ) 定量的評価の得点化方法

定量的評価は、最も低い提案金額を満点として、以下の提案金額について、次の評価式により得点化した。

$$\text{評価式} \quad \text{得点} = \text{配点} \times (\text{最低提案金額} / \text{当該応募者の提案金額})^{1.2}$$

(カ) 審査結果

総合審査の審査結果は次のとおりである。

総合審査結果

大項目	配点	中項目	配点	小項目	配点	Aグループ	
						得点	
事業方針等に関する事項	9	事業方針	4	「事業目的」「新水族館の運営方針」に基づいた事業方針	4	2.89	41.62
		実施体制	5	適正な実施体制の構築	5	3.61	
						6.50	
設計業務に関する事項	22	建築計画	10	用途・機能ごとにまとまりがあり、快適性・利便性・安全性が確保されたゾーニング計画（施設配置及び動線計画）	4	2.78	
				維持管理・運営を容易に行うことができ、事業期間中の機能や技術の変化、展示内容の変化等に柔軟に対応できる設計計画	3	2.00	
				地域性に配慮した設計計画（建築デザイン）	3	2.50	
		飼育・展示計画	7	「新水族館の運営方針」の具現化を図る行動展示や生態展示、観客参加型展示計画 スナメリ展示における計画の特徴	4	2.78	
				展示・飼育生物の良好な生育環境（水質環境等）を維持するための施設・設備計画	3	2.25	
		環境の保全	3	環境負荷の軽減及びコスト低減に配慮した設計計画	3	2.25	
		安全・安心な施設計画	2	耐久性、耐震性、防災性、防犯性の高い設計計画	2	1.39	
						15.95	
建設業務に関する事項	10	環境に配慮し安全・安心な解体・建設工事計画	10	着工前の手続から施設引渡し完了までの具体的かつ妥当なスケジュール計画	5	3.47	41.62
				工事期間中の安全対策及び環境対策	5	3.47	
						6.94	
維持管理業務に関する事項	9	建築物、建築設備及び飼育・展示設備等保守管理業務	4	建築物、建築設備及び飼育・展示設備等の性能・状態を常時適切な状態に保つための業務計画及び方策	4	2.89	
		環境衛生管理・清掃・保安警備業務	3	環境衛生管理・清掃・保安警備業務の管理項目・内容・頻度等に関する業務計画及び方策	3	1.92	
		施設の大規模改修に関する業務	2	長期に亘り、建物性能を維持し、資産価値を保全するための改修計画	2	1.39	
						6.20	
運営業務等に関する事項	4	駐車場運営業務等	4	駐車場運営業務等の基本的な考え方、業務内容等に関する適切な業務計画及び方策	4	2.67	
						2.67	
事業の安定性に関する事項	6	資金調達	2	資金調達計画の確実性	2	1.28	
		事業採算性	1	S P Cの適切な事業収支計画（損益計算書、キャッシュフロー計算書）	1	0.50	
		事業の安定性・継続性	3	事業の安定性・継続性確保のための工夫	3	1.58	
						3.36	
サービス対価	40		40		40	40	40
合計	100		100		100		81.62

### 第3 最優秀提案の選考

審査委員会では、総合審査の結果により、Aグループの提案を最優秀提案として選考した。

#### 1 最優秀提案応募者

グループ名：五洋建設グループ

代表企業：五洋建設株式会社中国支店

構成員：株式会社合人社計画研究所

株式会社増岡組広島本店

株式会社伏光組

株式会社朝日工業社中国支店

株式会社サンテック広島支社

株式会社エキスパート・タクヨー

株式会社大建設計

#### 2 最優秀提案の概要

##### (1) 新水族館の概要

ア 建築面積：4,202㎡

イ 延床面積：5,332㎡

ウ 規模構造：本館棟（東側建物） R C造 2階建て

海獣棟（中央建物） R C造 2階建て

観覧プール（西側建物） R C造、一部鉄骨造 1階建て

エ 管理水量：1,837t

##### (2) 新水族館のイメージ



外観イメージ

内観イメージ



## 第4 総評

Aグループからの提案は、要求水準を全て満足し、さらに、定性的評価における評価基準とした30点以上の得点獲得要件をクリアした良質なものであった。

総合審査のうち、定性的評価における主な審査項目について、優れた提案として評価したものを中心に総評する。

### 1 事業方針等に関する事項

「文化・教育活動の場としての水族館」、「観光振興と地域経済へ貢献する水族館」の実現に向けた提案がなされる中、自然や文化を大切にしたい「地域密着型水族館」をめざした方針が盛り込まれている提案について評価した。また、全業務を各構成員がSPCから直接受注することにより、「高いモチベーション」と「強い責任感」を持って業務に取り組む姿勢が示され、地域に精通した構成員による市や地域との緊密な協働体制が盛り込まれている提案について評価した。

### 2 設計業務に関する事項

本館棟と海獣棟の間に開放性の高い「エントランス・ふれあい機能」を導入することで、海、山への景観のつながりに配慮した提案がなされる中、建築計画では、建物高さを既存高さより低くすることで、地域の歴史や文化、風土に配慮し、周辺の自然環境や景観と調和した建物外観としている点を評価した。また、飼育・展示計画では、ハンズ・オンによる生き物の生態発見、アマモ場への造波装置、カプトガニの両面同時観察を可能とする水槽、屋外からの覗き窓によるアシカとのふれあいなど、要求水準を上回る質の高い提案がなされている点を評価した。さらに、環境の保全では、海獣棟上部への一部屋上緑化による環境負荷の軽減、氷蓄熱式空調やヒートポンプ式給湯蓄熱システムの採用による電力負荷の平準化など、要求水準を上回る提案が数多くなされている点を評価した。

### 3 建設業務に関する事項

宮島という立地特性から制約のある工事实施が想定される中、水族館の開業準備期間を確保した工程計画、飼育・展示施設のアク抜き期間を設けた安定した生育環境の確保への対応、地域行事に配慮した工事工程の調整、おべんとう広場への無機質系環境舗装材の採用など、要求水準を上回る提案がなされている点を評価した。

また、本事業への理解を醸成するための現地見学会の開催についても、評価した。

### 4 維持管理業務に関する事項

業務毎に点検結果のデータベース化による業務計画や大規模改修への反映が提案される中、定期点検・保守では業務毎の内容と頻度、備品の保守管理では備品区分による台帳作成、警備業務では非常・緊急事態発生時における連絡体制の確立、清掃業務では業務員の接遇マナー研修など、より具体的で効果が期待される提案について評価した。

## 5 運營業務等に関する事項

要求水準において求める運營業務体制及び各業務の実施内容を的確に反映した計画が提案される中、大型車の受入れ業務における誘導研修の実施によるスムーズな誘導や事故防止等への取り組み、駐車場利用者を対象とした水族館利用の促進、付帯事業としての自動販売機の設置など、独自の提案や具体性のある提案について評価した。

## 6 事業の安定性に関する事項

資金調達の確実性では、建設期間中のSPCによる借入は行わないとの提案がなされる中、構成員の100%出資によるSPCの設立について評価した。また、事業の安定性・継続性では、事業期間を通じた配当留保及び資本金の一部による積立金の確保、不測の事態に対するスポンサーサポート、駐車場運營業務における賠償責任保険の追加提案などを評価した。

以上のことにより、総合審査のうち定性的評価においては、60点満点中41.62点を獲得し、定性的評価における得点が30点に満たない場合は失格するとした要件を上回った。

次に、総合審査のうち定量的評価については、Aグループの提案金額は市が提示した予算額の範囲内であったことから、満点（40点）の得点となった。

これら評価の総合得点の算定の結果、81.62点を得たことから、Aグループの提案を最優秀提案に選考した。

Aグループの提案は、水族館の立地特性に配慮した棟配置や建物のボリューム設定、水族館利用者の快適性・利便性・安全性に配慮した諸室配置計画及び動線計画、さらには飼育・展示設備の柔軟性や維持管理の容易性に配慮した計画など、アイデアあふれる魅力的な提案であった。

今後、具体的な設計協議を進めていくにあたっては、「水族館」という特殊な施設であることに鑑み、特に、水族館飼育員との意見交換を十分に行之、現水族館における経験に基づく要望、要請等に柔軟に対応していただくことをお願いしたい。

また、提案内容の更なる充実のために、「水族館棟と海獣棟の観覧動線」、「各展示水槽の観覧方法」、「ベンチや休憩スペースを活用した滞在時間の延長」、「団体待合スペースの確保」、「便所の数及びレクチャールームからの利便性」、「飼育・展示生物の搬入」、「アシカプール観覧席の配置」、「駐車場との連携」、「建設期間中の地域への情報提供」、「雨天時における身障者用駐車場利用者及び車両利用による団体利用者への配慮」などについて、水族館運営に携わるスタッフとの意見交換を踏まえた柔軟な対応をお願いしたい。

さらには、事業実施段階にあたって、今回の提案の実現と併せ、水族館の運営段階における地域密着企業としての積極的な協力を期待するとともに、事業の安定性や継続性に対する迅速かつ確実な方策の実行を希望することを委員会として申し添えたい。

以上