

(仮称) プラザノース整備事業

審査講評

(仮称) プラザノース整備事業に係る  
P F I 事業者等選定委員会

平成 17 年 5 月 30 日



(仮称) プラザノース整備事業に係る P F I 事業者等選定委員会は、平成 17 年 1 月 4 日に公告された (仮称) プラザノース整備事業の総合評価一般競争入札に係る事業者提案について審査を行ってきました。

この度、当委員会による審査が終了し、優秀提案者を選定しましたので、ここに審査結果を報告します。

平成 17 年 5 月 30 日

(仮称) プラザノース整備事業に係る P F I 事業者等選定委員会

委員長	宮本和明	(武蔵工業大学 教授)
副委員長	前田博	(西村ときわ法律事務所 弁護士)
委員	松井伸二	(日本政策投資銀行 課長)
委員	小泉雅生	(首都大学東京 准教授)
委員	加倉井佳世子	(さいたま市教育委員会 委員)
委員	安藤三千男	(さいたま市 政策局長)
委員	滝瀬充宏	(さいたま市 建設局長)

委員の変更等について

旧委員会名簿 (平成16年5月20日から平成17年3月31日)

委員長	宮本和明	(武蔵工業大学 教授)
副委員長	前田博	(三井安田法律事務所 弁護士)
委員	松井伸二	(日本政策投資銀行 課長)
委員	小泉雅生	(東京都立大学 助教授)
委員	加倉井佳世子	(さいたま市教育委員会 委員)
委員	安藤三千男	(さいたま市 理事<政策企画担当>)
委員	富山徳一	(さいたま市 建設局長)

新委員会名簿 (平成17年4月1日から本事業契約締結日)

委員長	宮本和明	(武蔵工業大学 教授)
副委員長	前田博	(西村ときわ法律事務所 弁護士)
委員	松井伸二	(日本政策投資銀行 課長)
委員	小泉雅生	(首都大学東京 准教授)
委員	加倉井佳世子	(さいたま市教育委員会 委員)
委員	安藤三千男	(さいたま市 政策局長)
委員	滝瀬充宏	(さいたま市 建設局長)

1 (仮称) プラザノース整備事業に係る P F I 事業者等選定委員会の開催経過

本事業における (仮称) プラザノース整備事業に係る P F I 事業者等選定委員会 (以下「選定委員会」という。) の開催経過は、次のとおりである。

選定委員会の開催経過

日 付	内 容
平成 16 年 5 月 28 日	第 1 回選定委員会 (実施方針(案)・要求水準書(案)要約版に関する審議)
平成 16 年 6 月 22 日	実施方針及び要求水準書 (案) の公表
平成 16 年 11 月 1 日	第 2 回選定委員会 (特定事業の選定、落札者決定基準等に関する審議)
平成 16 年 11 月 30 日	第 3 回選定委員会 (特定事業の選定、落札者決定基準等に関する審議)
平成 16 年 12 月 8 日	特定事業の選定・公表
平成 17 年 1 月 4 日	入札公告
平成 17 年 2 月 17 日	競争入札参加資格確認申請書の受付
平成 17 年 2 月 28 日	参加資格確認結果の通知
平成 17 年 4 月 26 日	入札及び提案書の受付、開札
平成 17 年 4 月 26 日	提案書 (副本) について各委員に送付
平成 17 年 5 月 20 日	第 4 回選定委員会 (提案書審査に関する審議)
平成 17 年 5 月 26 日	第 5 回選定委員会 (提案書審査、優秀提案者の選定に関する審議)

## 2 審査結果

### (1) 必須項目審査

選定委員会において、各入札参加者の提案書に記載された内容が、落札者決定基準に示す必須項目を満たしているかについて審査を行った。その結果、全ての入札参加者の提案内容が必須項目を満たしていることが確認された。

### (2) 加点項目審査

選定委員会において、各入札参加者の提案書に記載された内容について、加点項目審査を行った。

## ア 評価事項

### 1) 施設の整備及び維持管理に関する事項

- ① 施設全体の設計趣旨（配点：5点）
  - a 北部拠点宮原地区の景観形成を先導する景観への配慮及び外観デザインについて、優れた提案がなされ表現されているか。
  - b 北区の文化的資源である盆栽等のイメージの表現が優れているか。
  - c 宮原地区景観整備指針における景観形成の方針で示されるキーワード（要求水準書第2-5-(3)）の整備方針について、優れた提案がなされているか。
  - d 本施設の基本性能（要求水準書第3-1-(5)～(12)）について、優れた提案がなされているか。
  - e その他に施設全体の設計趣旨について、優れた提案がなされているか。
- ② 計画地全体の配置計画及び動線計画（配点：2点）
  - a 建築物、外構施設（広場空間、植栽、駐車場等）の配置計画の考え方について、優れた提案がなされているか。
  - b 車両や歩行者等の動線の機能性、及び周辺状況や周辺とのつながりについて、優れた提案がなされているか。
  - c 車両動線及び歩行者動線の安全性の確保について、優れた提案がなされているか。
  - d その他に計画地全体の配置計画及び動線計画について、優れた提案がなされているか。
- ③ 施設内動線とゾーニング計画（配点：2点）
  - a 各機能のゾーニング計画は、機能的で優れたものとなっているか。
  - b 施設内の施設利用者、施設職員、物品搬入等の動線計画は、機能的で優れたものとなっているか。
  - c その他に施設内動線とゾーニング計画について、優れた提案がなされているか。
- ④ 各機能の建築計画（コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能）※舞台設備、備品整備を含む（配点：4点）
  - a 当該機能部分の平面計画及び断面計画について、優れた提案がなされてい

- るか。
- b ホール機能の計画にあたっての多様な要件に対応する舞台システム（舞台機構、舞台照明、舞台音響）について、優れた提案がなされているか。
  - c 芸術創造・ユーモア機能の計画にあたっての展示機能、収集、保管機能について、優れた提案がなされているか。
  - d 各機能の搬出入の動線、機能について、優れた提案がなされているか。
  - e その他の各諸室の機能について、優れた提案がなされているか。
  - f 各諸室の備品の整備について、優れた提案がなされているか。
  - g その他に当該機能部分の建築計画について、優れた提案がなされているか。
- ⑤ 各機能の建築計画（図書館機能・北区役所機能、共用部分、その他部分）  
※備品整備を含む（配点：4点）
- a 当該機能部分の平面計画及び断面計画について、優れた提案がなされているか。
  - b 各諸室の機能について、優れた提案がなされているか。
  - c IT関連機器（図書館機能等）について、優れた提案がなされているか。
  - d 各諸室の備品の整備について、優れた提案がなされているか。
  - e 外構（市民広場等）・サイン計画について、優れた提案がなされているか。
  - f その他に当該機能部分の建築計画について、優れた提案がなされているか。
- ⑥ 各機能の建築計画（建築設備計画、構造計画）（配点：1点）
- a 設備計画について、安全性、利便性、快適性、経済性、信頼性、管理のしやすさ、需要の変化への対応等について、優れた提案がなされているか。
  - b 構造計画について、優れた提案がなされているか。
- ⑦ 設計・建設業務の提案（配点：3点）
- a 設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施体制が優れているか。
  - b 設計業務の的確な実施及び品質の確保について、優れた提案がなされているか。
  - c 建設業務の的確な実施、安全の確保及び品質の確保について、優れた提案がなされているか。
  - d 工事監理業務の的確な実施について、優れた提案がなされているか。
  - e その他に設計・建設業務について、優れた提案がなされているか。
- ⑧ 維持管理業務の業務内容及び業務品質の確保の提案（配点：2点）
- a 施設の維持管理業務の各業務に関して、品質確保・維持・向上についての優れた提案がなされているか。
  - b 修繕計画（大規模修繕を除く）について、優れた提案がなされているか。
  - c 光熱水費抑制の対応（ハード及びソフト面）について、優れた提案がなされているか。
  - d その他に維持管理業務について、優れた提案がなされているか。
- ⑨ 維持管理業務の業務効率化の提案（配点：2点）

- a 施設の維持管理業務の各業務に関して、業務効率化についての優れた提案がなされているか。

## 2) 施設の運営に関する事項

- ① 事業者の運營業務全般についての提案（配点：7点）
  - a 事業者の行う運營業務全般に係る事項で利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。
  - b 事業者の行う運營業務全般に係る利用の促進についての優れた提案がなされているか。
  - c 事業者の行う運營業務全般のサービス確保・維持・向上について、事業者自らが行う取組みの優れた提案がなされているか。
  - d 事業者の行う運營業務全般の業務効率化についての優れた提案がなされているか。
  - e その他に、事業者の行う運營業務全般について、優れた提案がなされているか。
- ② コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」についての提案（コミュニティ機能における各諸室等活用業務、ホール機能におけるホール活用業務、芸術創造・ユーモア機能における各諸室等活用業務）（配点：6点）
  - a 各機能の市の事業（企画事業）の実施についての基本的な考え方が、本施設の整備目的や市の基本的な考え方等に適合し、優れた内容となっているか。
  - b 各機能の市の事業（企画事業）の実施内容について、具体的で優れた提案がなされているか。
  - c 各機能の市の事業（企画事業）の企画から実施の体制、実施手順等について、具体的で優れた提案がなされているか。
  - d その他に各機能の市の事業（企画事業）について、優れた提案がなされているか。
- ③ コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」及び「共通運營業務」以外の業務についての提案（コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務、市内他施設との連携協力業務、コミュニティ機能におけるコミュニティ活動支援、各種活動支援及び市の施策支援業務、芸術創造・ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務、資料収集業務、資料の著作権管理業務）（配点：2点）
  - a コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務、市内他施設との連携協力業務についての優れた提案がなされているか。
  - b ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務についての優れた提案がなされているか。
  - c ユーモア機能の、資料収集業務・資料の著作権管理業務・市の主催事業の調整業務についての優れた提案がなされているか。
- ④ コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」についての提案（利用受付関連業務、施設貸出業務、使用料徴収代行業務、PR

- 等情報提供業務、友の会業務、調査・評価業務、その他業務) (配点: 3点)
- a コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運営業務」の業務内容について、要求水準書に示す各機能のサービスの基本方針に対応する優れた提案がなされているか。
  - b コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運営業務」に関し、利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。
  - c コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運営業務」に関し、利用の促進についての優れた提案がなされているか。
  - d その他にコミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運営業務」について、優れた提案がなされているか
- ⑤ 図書館の運営についての提案 (配点: 3点)
- a 図書館の運営に関し、要求水準書に示すサービスの基本方針に基づく業務内容について優れた提案がなされているか。
  - b 図書館の運営に関し、利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。
  - c 図書館の運営に関し、利用の促進についての優れた提案がなされているか。
  - d その他に図書館の運営について、優れた提案がなされているか
- ⑥ その他部分の運営についての提案 (配点: 1点)
- a その他の運営内容(駐車場・駐輪場、急病への対応、災害時の対応、利用者ニーズの反映、その他)に関し、利用者の利便性の向上についての優れた提案がなされているか。
- ⑦ 附帯的事業の運営についての提案 (配点: 3点)
- a 事業者の自主事業の運営について、市民のニーズに対応し各諸室の利用を促進が期待できる優れた提案がなされているか。
  - b 民間収益事業及び民間収益施設の運営について本施設の利用者や地域住民の利便性の向上及び利用促進の観点、並びに民間収益施設の賃料収入の確保の観点、について有効で優れた提案がなされているか。
  - c 民間収益施設、民間収益事業及び事業者の自主事業に係るリスク分離策について、優れた提案がなされているか。

### 3) 事業計画に関する事項

- ① 事業実施の基本方針 (配点: 1点)
- a 本事業の実施にあたっての基本方針について、優れた考えが示されているか。
- ② 財務の健全性と安定性の確保についての提案(資金調達、資金計画) (配点: 4点)
- a SPCの資金調達に関し、財務の健全性と安定性の確保について優れた提案がなされているか。
  - b SPCの各年度の資金計画に関し、財務の健全性と安定性の確保について優れた提案がなされているか。
- ③ リスク管理についての提案 (配点: 3点)



- a 設計・建設期間における本事業のリスクについて、適切に把握し、有効な対策が具体的に提案されているか。
  - b 運営期間における本事業のリスクについて、適切に把握し、有効な対策が具体的に提案されているか。
- ④ 地域の活性化についての提案（配点：2点）
- a 地域の企業等との協力体制に関する優れた提案がなされているか。
  - b 地域の人材活用や資材調達に関する優れた提案がなされているか。
  - c その他に地域の活性化について、優れた提案がなされているか。

#### 4) 提案価格に関する事項

- ① 提案価格（入札価格の現在価値換算金額）（配点：40点）
- a 入札参加者中、提案書に記載された提案価格（入札価格の現在価値換算金額）が最低である者を1位とし、配点の満点である40点を付与する。
  - b 他の入札参加者の得点は、1位の価格（最低価格）との比率により算出する。

#### イ 加点項目審査結果

各入札参加者の加点審査項目ごとの得点を合計し、全ての審査項目の合計得点が最も高いグループ③を優秀提案者として選定した。

加点項目審査結果一覧表

審査項目	配点	各入札参加者の得点					
		グループ①	グループ②	グループ③	グループ④	グループ⑤	グループ⑥
1) 施設の整備及び維持管理に関する事項	25	17.00	22.25	23.75	11.25	16.50	17.75
①施設全体の設計趣旨	5	5.00	5.00	5.00	2.50	3.75	3.75
②計画地全体の配置計画及び動線計画	2	1.50	2.00	2.00	1.00	1.00	2.00
③施設内動線とゾーニング計画	2	1.00	2.00	1.50	0.50	0.50	1.00
④各機能の建築計画（コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能）※舞台設備、備品整備を含む	4	3.00	4.00	4.00	1.00	2.00	3.00
⑤各機能の建築計画（図書館機能・北区役所機能、共用部分、その他部分）※備品整備を含む	4	3.00	4.00	4.00	2.00	2.00	3.00
⑥各機能の建築計画（建築設備計画、構造計画）	1	0.25	0.50	1.00	0.50	0.75	0.50
⑦設計・建設業務の提案	3	0.75	2.25	2.25	0.75	3.00	1.50
⑧維持管理業務の業務内容及び業務品質の確保の提案	2	1.50	1.50	2.00	1.00	1.50	1.50
⑨維持管理業務の業務効率化の提案	2	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	1.50
2) 施設の運営に関する事項	25	14.75	19.00	22.75	16.00	24.75	13.75
①事業者の運營業務全般についての提案	7	3.50	7.00	7.00	7.00	7.00	1.75
②コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」についての提案（コミュニティ機能における各諸室等活用業務、ホール機能におけるホール活用業務、芸術創造・ユーモア機能における各諸室等活用業務）	6	3.00	3.00	4.50	3.00	6.00	4.50
③コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」及び「共通運營業務」以外の業務についての提案（コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務、市内他施設との連携協力業務、コミュニティ機能におけるコミュニティ活動支援、各種活動支援及び市の施策支援業務、芸術創造・ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務、資料収集業務、資料の著作権管理業務）	2	1.50	1.00	2.00	0.50	2.00	0.50

④コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運營業務」についての提案（利用受付関連業務、施設貸出業務、使用料徴収代行業務、PR等情報提供業務、友の会業務、調査・評価業務、その他業務）	3	3.00	2.25	2.25	1.50	3.00	0.75
⑤図書館の運営についての提案	3	1.50	3.00	3.00	1.50	3.00	3.00
⑥その他部分の運営についての提案	1	0.00	0.50	1.00	0.25	0.75	0.25
⑦附帯的事業の運営についての提案	3	2.25	2.25	3.00	2.25	3.00	3.00
3) 事業計画に関する事項	10	9.75	6.25	8.25	4.75	8.00	6.25
①事業実施の基本方針	1	0.75	0.50	1.00	0.25	0.75	0.25
②財務の健全性と安定性の確保についての提案（資金調達、資金計画）	4	4.00	2.00	3.00	2.00	4.00	2.00
③リスク管理についての提案	3	3.00	2.25	2.25	1.50	2.25	3.00
④地域の活性化についての提案	2	2.00	1.50	2.00	1.00	1.00	1.00
提案価格以外の審査項目の得点（小計）	60	41.50	47.50	54.75	32.00	49.25	37.75
4) 提案価格に関する事項	40	38.89	35.55	33.76	40.00	34.73	37.46
①提案価格（入札価格の現在価値換算）	40	38.89	35.55	33.76	40.00	34.73	37.46
合 計	100	80.39	83.05	88.51	72.00	83.98	75.21

## ウ 入札参加者名等の確認

優秀提案者選定後、選定委員会は、市より入札書及び入札参加者名が明記されている提案書（正本）の提示を受け、グループ①からグループ⑥までの入札参加者名等を確認した。

### ※) グループ①

入札参加者グループ名 : 清水建設グループ  
代表企業 : 清水建設株式会社  
入札価格 : 12,950,069,029 円  
入札価格の現在価値換算金額 : 9,574,916,355 円

### グループ②

入札参加者グループ名 : 三菱商事グループ  
代表企業 : 三菱商事株式会社  
入札価格 : 14,146,620,375 円  
入札価格の現在価値換算金額 : 10,475,989,033 円

### グループ③

入札参加者グループ名 : 鹿島グループ  
代表企業 : 鹿島建設株式会社関東支店  
入札価格 : 14,948,062,659 円  
入札価格の現在価値換算金額 : 11,031,422,199 円

### グループ④

入札参加者グループ名 : 大林組グループ  
代表企業 : 株式会社大林組  
入札価格 : 12,634,782,075 円  
入札価格の現在価値換算金額 : 9,310,189,355 円

### グループ⑤

入札参加者グループ名 : ダイヤモンドリースグループ  
代表企業 : ダイヤモンドリース株式会社  
入札価格 : 14,698,745,245 円  
入札価格の現在価値換算金額 : 10,722,316,004 円

### グループ⑥

入札参加者グループ名 : 伊藤忠商事グループ  
代表企業 : 伊藤忠商事株式会社  
入札価格 : 13,569,999,939 円  
入札価格の現在価値換算金額 : 9,942,349,118 円

これらにより、選定委員会は、鹿島建設株式会社関東支店を代表企業とする鹿島グループ（グループ③）を優秀提案者とした旨を、市長に報告することを決定した。

### 3 審査講評

#### (1) 各審査項目の講評

##### 1) 施設の整備及び維持管理に関する事項

<p>①施設全体の設計趣旨</p>	<p>グループ①の提案は、タウンゲートWの計画が高く評価された。また、中庭の景観、加茂宮広路線沿いの歩行者空間、盆栽に関する表現などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、内部の活動の発信に配慮した外観、しましま公園との一体性の高い市民広場が高く評価された。また、様々な景観要素を配した南側の景観、各機能のコラボレーションへの配慮などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、内部の活動の発信に配慮した外観、しましま公園との一体性の高い市民広場が高く評価された。また、東側の街路に対する景観の工夫、宮原地区景観整備方針に良く則った計画などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、加茂宮広路線に向けて大きな庇を持つ外観デザイン、十字骨格S⇔N沿いの歩行者空間などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、南側の特徴のあるオープンスペースが連続する空間、盆栽等を北区の地域文脈として捉えて施設計画に反映している点、夜景の演出への配慮などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、内部の活動の発信に配慮した外観、プロムナード空間、十字骨格S⇔N沿いの歩行者空間などが評価された。</p>
<p>②計画地全体の配置計画及び動線計画</p>	<p>グループ①の提案は、中庭を中心とした配置計画、各種動線の機能性などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、施設を貫くモールを中心とした配置計画、各機能の関係性、東側商業施設からの歩行者動線が高く評価された。また、車両・歩行者動線の安全性などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、各機能の関係性、一般利用者の車両動線、駐車場及び東側商業施設からの歩行者動線が高く評価された。また、アトリウムを中心とした配置などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、十字の軸による配置計画などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、各種動線の機能性などが評価された。</p>

	<p>グループ⑥の提案は、歩車分離の徹底が高く評価された。プロムナードモールにより各機能を連結した配置計画、各種動線の機能性などが評価された。</p>
<p>③施設内動線とゾーニング計画</p>	<p>グループ①の提案は、図書館の配置について高く評価された。また、コミュニティ機能、芸術創造ユーモア機能についての配置などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造ユーモア機能、図書館の配置について高く評価された。また、施設内の各種動線についても評価された。</p> <p>グループ③の提案は、芸術創造ユーモア機能、図書館の配置について高く評価された。また、コミュニティ機能、ホール機能、区役所の配置も評価された。</p> <p>グループ④の提案は、芸術創造ユーモア機能、区役所の配置について評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、コミュニティ機能、芸術創造ユーモア機能の配置について評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、コミュニティ機能、芸術創造ユーモア機能、図書館、区役所の配置について評価された。</p>
<p>④各機能の建築計画 (コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能) ※舞台設備、備品整備を含む</p>	<p>グループ①の提案は、ユーモアスクエアの空間の工夫、ホールの機能性の高さが高く評価された。また、コミュニティ機能諸室、ノースギャラリーなどについて評価された。</p> <p>グループ②の提案は、他の機能と連携性の高いコミュニティ機能の諸室、快適性の高いホールの楽屋諸室、ユーモアスクエアの空間の工夫、機能性の高いホール舞台機構、他の機能との連携性の高いノースギャラリーが高く評価された。また、市展開催への配慮などについて評価された。</p> <p>グループ③の提案は、他の機能と連携性の高いコミュニティ機能の諸室、多くの利用形態に対応したノースギャラリー、市展開催に対する関係諸室の一体的利用が高く評価された。また、ホールのホワイエの機能性、搬入空間と搬入動線、ホールのトイレの工夫などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、ホールのホワイエ空間、ユーモアスクエア、搬入口の機能性、各施設の連携利用などについて評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、機能性の高い舞台機構について高く評価された。また、ホールのホワイエ、市展開催への配慮などについて評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、ノースギャラリー及び舞台機構の機能性について高く評価された。また、ユーモアスクエア、搬入口、搬入動線などについて評価された。</p>

<p>⑤各機能の建築計画 （図書館機能・北区役所機能、共用部分、その他部分）※備品整備を含む</p>	<p>グループ①の提案は、2つのロビーを設けた共用部分が高く評価された。また、図書館の計画、外構計画（植栽、サイン等）などについて評価された。</p> <p>グループ②の提案は、図書館の計画、区役所の計画、共用部分の計画、その他部分の計画、ネット配信のAVシステム、外構計画（植栽、サイン、図書館周り水盤等）など全般的に評価された。</p> <p>グループ③の提案は、図書館の計画、区役所の計画、共用部分の計画、その他部分の計画、ネット配信のAVシステム、外構計画（植栽、サイン、噴水等）など全般的に評価された。</p> <p>グループ④の提案は、区役所の計画、共用部分の計画、その他部分の計画、外構計画（ビオトープ等）などについて評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、図書館の計画、共用部分の計画、外構計画（植栽、サイン、田んぼ等）などについて評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、図書館の計画、共用部分の計画、その他部分の計画、ネット配信のAVシステム、外構計画（特殊噴水等）などについて、評価された。</p>
<p>⑥各機能の建築計画 （建築設備計画、構造計画）</p>	<p>グループ①の提案は、区役所執務室の空調システム、制震の工夫などについて評価された。</p> <p>グループ②の提案は、省エネルギーに関する提案、遮音に配慮した構造の採用、非耐震部材の耐震性追及などについて評価された。</p> <p>グループ③の提案は、設備計画についての安全性・信頼性確保の提案、省エネルギーに関する提案の多様性と有効性、免震装置の採用が、高く評価された。また、管理のしやすさ、需要変化への対応に関する提案などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、省エネルギーに関する提案、管理のしやすさの提案、開口部ペアガラスの採用などについて評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、設備計画についての安全性・信頼性確保の提案、省エネルギーに関する提案の多様性と有効性について高く評価された。また、管理のしやすさの提案、開口部ペアガラスの採用などについて評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、設備計画についての安全性・信頼性確保の提案、管理のしやすさの提案、コンクリートの中性化遅延策などについて評価された。</p>

<p>⑦設計・建設業務の提案</p>	<p>グループ①の提案は、3DCADの hochu 利用、設計の品質確保の提案などについて評価された。</p> <p>グループ②の提案は、設計体制の具体性と有効性、工事監理体制の有効性について高く評価された。また、近隣への配慮などについて評価された。</p> <p>グループ③の提案は、建設業務の安全性の確保に関する提案について高く評価された。また、設計体制、設計と建設の品質確保の提案、近隣への配慮について評価された。</p> <p>グループ④の提案は、設計の品質確保の提案、建設業務の安全性の確保に関する提案について評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、専門アドバイザーの起用、市民の参加方策、建設業務の安全性の確保に関する提案について高く評価された。また、近隣への配慮の提案、工事監理業務の確な実施の提案などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、設計の品質確保の提案、建設業務の安全性の確保に関する提案、近隣への配慮の提案などについて、評価された。</p>
<p>⑧維持管理業務の業務内容及び業務品質の確保の提案</p>	<p>グループ①の提案は、建物劣化診断、引渡時の品質確保の提案について高く評価された。また、セルフモニタリング、教育訓練、光熱水費抑制の取組み、エネルギー調達の工夫などについて評価された。</p> <p>グループ②の提案は、維持管理業務実施体制、セルフモニタリング、教育訓練、緊急時対応、建物劣化診断、修繕工事での配慮、光熱水費抑制の取組み、ヘルプデスク設置などについて評価された。</p> <p>グループ③の提案は、建物劣化診断、引渡時の品質確保の提案について高く評価された。また、セルフモニタリング、構成員企業による支援、緊急時対応、光熱水費抑制の取組み、エネルギー調達の工夫、トイレ管理の工夫、地域との連携などについて評価された。</p> <p>グループ④の提案は、建物劣化診断について高く評価された。また、セルフモニタリング、教育訓練、緊急時対応、光熱水費抑制の取組み、エネルギー調達の工夫などについて評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、エネルギー調達の工夫について高く評価された。また、維持管理業務実施体制、セルフモニタリング、教育訓練、構成企業の支援、緊急時対応、光熱水費抑制の取組みなどについて評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、維持管理業務実施体制、セルフモニタリング、教育訓練、構成企業の支援、緊急時対応、建物劣</p>



	<p>化診断、引渡時の品質確保の提案、光熱水費抑制の取組み、ヘルプデスク設置などについて評価された。</p>
<p>⑨維持管理業務の業務効率化の提案</p>	<p>グループ①の提案は、業務のシステム化、省力化に関する提案などについて評価された。</p> <p>グループ②の提案は、業務のシステム化、省力化に関する提案などについて評価された。</p> <p>グループ③の提案は、省力化に関して具体的かつ有効な提案が多くなされている点について、高く評価された。また、業務のシステム化、その他の提案などについて評価された。</p> <p>グループ④の提案は、省力化に関して具体的かつ有効な提案が多くなされている点について、高く評価された。また、業務のシステム化、その他の提案の多様さなどについて評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、省力化に関して具体的かつ有効な提案が多くなされている点について、高く評価された。また、業務のシステム化、その他の提案の多様さなどについて評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、省力化に関して具体的かつ有効な提案が多くなされている点について、高く評価された。また、その他の提案などについて評価された。</p>

## 2) 施設の運営に関する事項

<p>①事業者の運營業務全般についての提案</p>	<p>グループ①の提案は、時間外利用希望への対応、職員の研修制度方策、独自アンケートの実施が高く評価された。また、個人情報保護の提案などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、地域の達人の活用、地域の文化資源などを再認識する企画、維持管理担当企業と運営担当企業の同一体制などが高く評価された。また、ユニバーサルサービス体制、オーバルプラザでの企画、市民の愛着と参加意識の醸成、個人情報保護の提案などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、多彩なパートナーの確保が高く評価された。また、ワンストップサービスの提供、交流スペースの企画、安定性・確実性ある運営体制の提案の具体性、人材育成の方策、イベントごとの運営マニュアルの作成とデータベース化、個人情報保護の提案、地域文化活用の提案、シルバー人材の活用などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、様々な助成制度の活用が高く評価された。また、友の会会員の利用促進方策、近隣施設との連携方策、多様な利用受付方法、運営企業のノウハウを活用したサービス水準確保策、地域との連携体制の構築、アートマーケットの創造、地域文化振興支援策、開館準備の提案の有効性などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、制作支援サービスの提供、経験豊富な外部人材の活用、稼働率を高める工夫の提案の具体性などが高く評価された。また、ユニバーサルサービス提供、懇談会の設置、企画から実施までの体制、運営コンセプトの適切性などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、市民参加のシステム構築が高く評価された。また、運営サービスセンター設置、評議会の設置などについて評価された。</p>
<p>②コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」についての提案（コミュニティ機能における各諸室等活用業務、ホール機能におけるホール活用</p>	<p>グループ①の提案は、各機能における実施内容の具体性、実施体制の有効性と実施手順の具体性などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、実施体制に関する提案の有効性が高く評価された。また、新たな地域リーダーの育成という考え方、企画チームによる企画体制などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、実施内容のうちコミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能それぞれの実施内容と実施スケジュールなどが高く評価された。また、基本的な考え方、年間事業の締めくくりのフェスタの開催などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、実施内容のうち芸術創造・ユーモア</p>

<p>業務、芸術創造・ユーモア機能における各諸室等活用業務)</p>	<p>機能の提案内容が高く評価された。また、プログラム形成と展開の考え方、市民の参画などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、実施内容のうちコミュニティ機能の講座の講座数や内容、実施体制の有効性、実施手順の具体性、ステップアッププログラムの組み込み、地域文化の発信の盆栽企画が高く評価された。また、実施の基本的考え、ホール、芸術創造・ユーモア機能の実施内容、地域文化発掘・育成のための具体的な方策などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、15年間の中長期的視点に立った取り組みの考え方、ホール機能の実施内容が高く評価された。また、各機能別コンセプト、メニュー構築手法、企画への企業・団体・個人の協力・支援体制などが評価された。</p>
<p>③ コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」及び「共通運営業務」以外の業務についての提案（コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務、市内他施設との連携協力業務、コミュニティ機能におけるコミュニティ活動支援、各種活動支援及び市の施策支援業務、芸術創造・ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務、資料収集業務、資料の著作権管理業務)</p>	<p>グループ①の提案は、実施についての基本的考え方の点で情報誌の発行、市民活動に関する相談に対応する提案、ユーモア3事業の実施の点でのテーマ化、ユーモア機能の資料の著作権管理業務の点で運営担当企業のノウハウを最大限に活用した業務の実施などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、ユーモア3事業の実施の点で著名人による実技指導講座の開催、ユーモア機能の市の主催事業の調整業務の点で他施設とのコラボレーションなどが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、実施についての基本的考え方の点で学校との連携による文化育成プログラム、ユーモア3事業の実施の点でアジア漫画展、ユーモアフォトコンテスト及び国際漫画フェスティバルそれぞれの実施内容、ユーモア機能の市の主催事業の調整業務の点でサテライト会場としての利用推進などが高く評価された。</p> <p>グループ④の提案は、実施についての基本的考え方の点で近隣学校やコミュニティ団体に対する施設利用の提案などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、ユーモア3事業の実施の点でアジア漫画展、ユーモアフォトコンテスト及び国際漫画フェスティバルそれぞれの実施内容、ユーモア機能の資料収集業務の点で専門知識と学芸員及び司書の資格を有する専門職員の配置などが高く評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、実施についての基本的考え方の点でプラザイースト・プラザウエストとの連携方策などが高く評価された。</p>
<p>④ コミュニティ機能、ホール機能、</p>	<p>グループ①の提案は、ステラタウンと連携した街全体のPR活動が高く評価された。また、振込による支払受付、ユニ</p>

<p>芸術創造・ユーモア機能の「共通運営業務」についての提案（利用受付関連業務、施設貸出業務、使用料徴収代行業務、PR等情報提供業務、友の会業務、調査・評価業務、その他業務）</p>	<p>フォーム導入における工夫など多岐の提案が評価された。</p> <p>グループ②の提案は、施設貸出における開館時間の融通性、オープニングイベントとしてミュージカルの上演などが高く評価された。</p> <p>グループ③の提案は、利用者数・入場者数・稼働率等の明確な数値目標の設定し、それに基づく具体的営業活動プランの策定などが高く評価された。また、PRに関する多様な提案などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、利便性の高い利用申込期間の設定などが高く評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、サービスカウンターにおける一元的な受付・貸出・使用料徴収業務、開業前・開業後の友の会業務、インターネットを利用した施設利用者の開拓策などが高く評価された。また、PR等情報提供業務などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、施設貸出日前の詳細な打合せ実施が高く評価された。</p>
<p>⑤図書館の運営についての提案</p>	<p>グループ①の提案は、市が実施する業務への効果的な支援、フロアサービス、各図書館利用者への配慮、利用者の促進策、広報活動などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、運営体制、個人情報保護方策、全国ネットワークの活用、サービス意識の向上策、利用者の促進策、広報活動、レファレンスの充実、トラブル対応、映像情報ネットの導入等先端技術の利用などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、運営体制、個人情報保護方策、全国ネットワークの活用、サービス意識の向上策、利用者の促進策、広報活動、レファレンスの充実、トラブル対応や先端技術の利用などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、個人情報保護の徹底について高く評価できる。また、運営体制、児童向けサービスの充実などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、主任担当者及び一般スタッフの担当業務に応じた資格／資質の設定について高く評価された。また、個人情報保護方策、各図書館利用者への配慮、顧客満足度調査の実施、サービス意識の向上策、施設特性を活かした運営内容、利用促進策などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、運営体制、個人情報保護方策、全国ネットワークの活用、サービス意識の向上、利用者の促進策、広報活動、レファレンスの充実、トラブル対応や先端技術の利用などが評価された。</p>

<p>⑥その他部分についての提案</p>	<p>グループ①の提案は、加点要素が認められなかった。</p> <p>グループ②の提案は、急病・災害時の対応の点で初期対応教育の実施及び救命救急の資格者配置が高く評価された。また、各諸室運営、駐車場運営、災害対策等について評価された。</p> <p>グループ③の提案は、休憩コーナーや情報室コーナー等の諸室の運営、駐車場運営、急病等への対処としての資格者配置、他施設FAQデータベースの活用及び問合せ内容等のデータベース化について高く評価された。また、災害への対応、情報システムトラブル時の対応体制などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、その他各諸室の運営の点で託児室の運営方法などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、利用者ニーズの把握とその反映について高く評価された。また、駐車場運営、急病・災害時の対応などについて評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、急病・災害時の対応の点で初期対応教育の実施などが評価された。</p>
<p>⑦附帯的事業の運営についての提案</p>	<p>グループ①の提案は、事業者の自主事業の点では子どもたちに遊びと体験を提供する事業及び異文化理解を促進するフェスティバル、民間収益事業の内容及び賃料収入の点では営業時間、附帯的事業のリスク分離策の点では運営企業への自主事業及び民間収益事業の収入増減リスクの移転などが高く評価された。</p> <p>グループ②の提案は、事業者の自主事業の点では実施の基本的な考え方及び運営担当企業のノウハウを活かした事業、民間収益事業の内容及び賃料収入の点では賃料等の金額などが高く評価された。</p> <p>グループ③の提案は、事業者の自主事業の点では実施の基本的な考え方、コミュニティ、ホール及び芸術創造・ユーモア機能それぞれの実施内容、施設使用料等の金額、附帯的事業のリスク分離策の点では事業実施企業への自主事業及び民間収益事業の収入増減リスクの移転などが高く評価された。</p> <p>グループ④の提案は、民間収益事業及び民間収益施設の内容及び賃料収入の点では賃料等の金額、附帯的事業のリスク分離策の点では自主事業、民間収益事業及び民間収益施設の受託企業へのリスク移転などが高く評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、事業者の自主事業の点では実施の基本的な考え方、プラザノース芸術祭、漫画・コミック絵本フェスティバル及び地域コミュニティ経営塾の実施内容、民間収益事業の内容及び賃料収入の点では営業時間、食事メニュー</p>

	<p>一内容、附帯的事業のリスク分離策の点では自主事業及び民間収益事業の維持管理・運営企業へのリスク移転などが高く評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、事業者の自主事業の点では各種セミナー、施設使用料等の金額、民間収益事業の内容及び賃料収入の点では賃料等の金額、附帯的事業のリスク分離策の点では民間収益事業の受託企業へのリスク移転、などが高く評価された。また、事業者の自主事業の点では、各種音楽教室、企画コンサート及びパソコンセミナーの実施内容などが評価された。</p>
--	--

### 3) 事業計画に関する事項

<p>①事業実施の基本方針</p>	<p>グループ①の提案は、代表企業からの統括管理責任者の派遣（代表取締役、常勤）が高く評価された。また、基本的な考え方などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、基本的な考え方、維持管理業務と運営業務を同一企業が担う体制などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、基本的な考え方、グループの基本方針及び方策、運営企業からの統括管理責任者（代表取締役、常駐）の派遣などが高く評価された。</p> <p>グループ④の提案は、外部アドバイザーの協力体制などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、基本的な考え方、本事業において発揮する履行能力一覧表、中核企業3社の連携・総括などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、5つの前提条件と各業務のテーマの設定などが評価された。</p>
<p>②財務の健全性と安全性の確保についての提案</p>	<p>グループ①の提案は、出資比率の考え方、金融機関との協議内容、D S C Rの設定、配当方針、資金不足時の対応方針が高く評価された。また、株主のモチベーションの維持などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、出資比率の考え方が高く評価された。また、金融機関との協議内容、資金管理、配当方針などについて評価された。</p> <p>グループ③の提案は、配当方針、資金不足時の対応方針が高く評価された。また、出資比率の考え方、金融機関との協議内容、資金管理などについて評価された。</p> <p>グループ④の提案は、金融機関との協議内容、資金管理、配当方針、資金不足時の対応方針などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、資金調達の考え方、配当方針、資金不足時の対応方針が高く評価された。また、出資比率の考え方、D S C Rの設定、資金管理などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、配当方針が高く評価された。また、金融機関との協議内容、資金不足時の対応方針などが評価された。</p>
<p>③リスク管理についての提案</p>	<p>グループ①の提案は、建設期間における建設工事保険の特約の充実、運営期間における各種保険の付保が高く評価された。また、リスク分担の検討、バックアップの考え方、セルフモニタリングの考え方などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、リスク分担の検討、バックアップの考え方、セルフモニタリングの考え方、工事期間及び運営期</p>

	<p>間の保険の付保などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、運営期間におけるバックアップの考え方、各種保険の付保が高く評価された。また、設計建設期間のバックアップの考え方と保険の付保などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、運営期間のセルフモニタリングの考え方について高く評価された。また、設計建設期間及び運営期間の保険の付保などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、運営期間におけるバックアップの考え方が高く評価された。また、リスク分担の検討、設計建設期間のバックアップの考え方と保険付保などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、運営期間におけるセルフモニタリングの考え方及び各種保険の付保が高く評価された。リスク分担の検討、バックアップの考え方、設計建設期間の保険の付保などが評価された。</p>
<p>④地域の活性化についての提案</p>	<p>グループ①の提案は、地域企業との連携について高く評価された。地元企業の構成員・協力企業としての参画、地域住民を中心としたボランティア組織の設立、地域の資材調達、地域歴史文化に触れる場の設置などが評価された。</p> <p>グループ②の提案は、地元企業の構成員としての参画、地域の企業等との連携、地域からの資材調達、地域からの人材雇用の比率の明記、総合市民文化祭的なイベント開催などが評価された。</p> <p>グループ③の提案は、地元企業の構成員としての参画、地域に根ざした有識者・団体等とのパートナーシップの確立について高く評価された。また、地域の人材活用における雇用比率の明記、地域資材調達の比率の明記などが評価された。</p> <p>グループ④の提案は、地元企業の構成員としての参画、地域人材の活用、発注が想定される地元企業の明記などが評価された。</p> <p>グループ⑤の提案は、地元企業の構成員・協力企業としての参画、地域人材の活用、制作支援サービスにおける地域からの調達などが評価された。</p> <p>グループ⑥の提案は、地域の企業による民間収益事業の実施、地域企業・団体等との連携における構成組織の組成、地域人材の活用などが評価された。</p>



## (2) 総評

(仮称) プラザノース整備事業は、コミュニティ、ホール、芸術創造・ユーモア、図書館及び区役所の複合施設であり、施設規模が大きく、また、民間事業者に委ねる運営業務の範囲も多岐にわたっているという特徴を有している。このため、市民や民間事業者ばかりでなく、多くの自治体からも注目を集めてきたところである。

平成16年6月の実施方針の公表から、平成17年1月の入札公告を経て、最終的に6グループからの入札参加が得られたことは、大いに喜ばしいことであり、また、このような競争環境が定量的な面にとどまらず定性的な面においても質の高い提案を導き、行政側にメリットをもたらすことが明確に立証されたといえる。

提出された提案はいずれも検討の熟度が高く、民間のノウハウが随所に発揮されたものであり、限られた期間内にこのような質の高い提案をまとめた各グループの実力を高く評価するとともに、その熱意に多大なる敬意を払うところである。

施設の整備及び維持管理に関する事項では、グループ②とグループ③の提案が高い評価を得た。グループ②においては、意欲的な配置計画が提案されており、各部に魅力的な空間が創りだされている。建築計画的にも優れた点が多く見受けられた。グループ③は各機能を手堅くまとめたもので、バランス感覚に優れた質の高い提案となっている。最終的には維持管理の面で優れるグループ③が最も高い評価を得ることとなった。

施設の運営に関する事項では、グループ⑤とグループ③の提案が高い評価を得た。グループ⑤は、運営に関する提案全般について熟度の高い具体的な内容となっており、特に市の事業（企画事業）や事業者の自主事業の提案は独自性も有り、高い評価を得た。グループ③も、運営に関する提案全般について質の高い提案であり、特にユーモア3事業の提案等は優れたものと評価された。

事業計画に関する事項では、グループ①の提案が、キャッシュフローの安全性、リスク管理体制等の点で優れ、高い評価を得た。

提案価格に関する事項では、グループ④の提案価格が最も低く満点の40.00点が付与された。それに対し、グループ③の提案価格が最も高く33.76点が付与された。

最終的に、提案価格以外の審査項目において総じて高い評価を得たグループ③が、提案価格の評価においては最も低い評価であったものの、価格以外の審査項目の得点と提案価格における得点の合計（総合評価値）で最も高い得点を獲得し、優秀提案者として選定された。

今後、市による落札者決定を経て、同グループは市と事業契約を締結し、事業を実施していくことが予定される。その際には、PFI事業として公共サービスのさらなる向上のため、同グループにおいては、以下の諸点について努めていただけるよう、選定委員会として期待したい。

- ・公共交通機関による施設利用者のアクセス動線について十分に配慮し、公共交通機関利用を促進すること。
- ・図書館内における「静」と「動」のゾーニングについてさらに配慮すること。

- ・市民広場に面するアトリウム内部の表情の作り方を配慮すること。特に図書館南側の壁面および避難階段について配慮すること。
- ・さくら中央通線側の区役所立面及びプロムナード側の施設立面について、周辺環境との関係をさらに配慮すること。
- ・身障者駐車場の配置及び台数について、利用者の利便性をさらに配慮すること。
- ・駐車場からホール楽屋ゾーンへの動線（身障者を含めて）についてさらに配慮すること。
- ・ホール2階客席の避難動線及びコミュニティ機能（3階部分）への縦動線についてさらに配慮すること。
- ・提案された事業（ホール）については、質の高い真の芸術に触れる機会が提供できるよう、重要備品となるピアノについても配慮すること。
- ・本施設の特徴である芸術創造・ユーモア機能の運営については、芸術創造機能も既存公表資料に示されている市の考え方を十分踏まえて、積極的に業務を推進すること。
- ・本施設を利用する、市民の誰もが安全、快適かつ便利に利用できるよう民間事業者の特色を生かしたサービス水準を常に保持すること。