

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業

審査講評

令和4年4月28日

苫小牧市PFI事業等審議会

「(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業」(以下「本事業」という。) に関して、「苫小牧市 P F I 事業等審議会」にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和 4 年 4 月 28 日

苫小牧市 P F I 事業等審議会
会長 石井 吉春

目 次

第 1	事業者の選定方法	1
1	審議会の設置	1
2	事業者の選定方法	1
3	審議会の開催実績	1
4	優先交渉権者決定までの審査手順の概要	2
5	提案審査における点数化方法	3
第 2	審査結果	5
1	資格審査	5
2	提案審査	5
第 3	審査講評	8
1	加点審査項目別の講評	8
2	審査の総評	10

第1 事業者の選定方法

1 審議会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「苫小牧市PFI事業等審議会（以下「審議会」という。）」において行った。

審議会の審議事項は次のとおりとした。

- ① 実施方針及び要求水準書に関する事。
- ② 特定事業の選定に関する事。
- ③ 事業者募集要項及び優先交渉権者決定基準に関する事。
- ④ 事業者及び事業提案書に関する事。
- ⑤ その他事業の推進に関し必要な事項に関する事。

審議会は以下の委員で構成された。なお、審議会は非公開とした。

【委員】

会長	石井 吉春	北海道大学公共政策大学院 客員教授
副会長	佐藤 裕	苫小牧市副市長
委員	伊藤 久幸	札幌市芸術文化財団 市民交流プラザ事業部 舞台技術部長
	大石 時雄	小田原市文化部文化政策課 市民ホール担当課長
	加藤 誠	室蘭工業大学大学院工学研究科 教授

2 事業者の選定方法

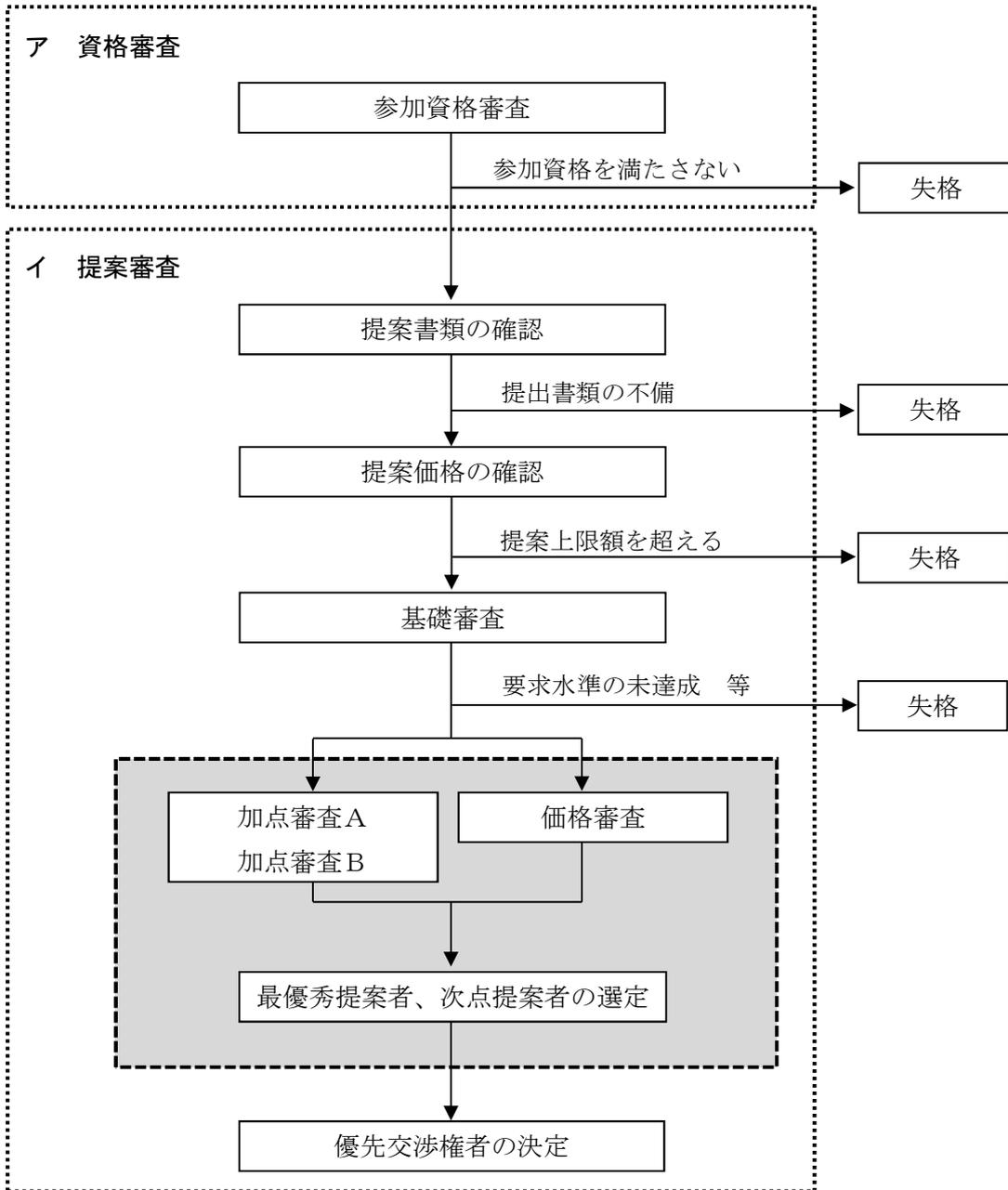
本事業は、設計・建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の決定にあたっては、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力、事業計画能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式にて行うこととした。

3 審議会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回	令和3年1月21日（木）	・実施方針(案)について ・要求水準書(案)について
第2回	令和3年5月22日（土）	・特定事業の選定について ・優先交渉権者決定基準について
第3回	令和3年12月18日（土）	・審査方法について
第4回	令和4年3月17日（木）	・参加者のプレゼンテーション及びヒアリング ・加点審査の審議、評価について ・最優秀提案者の決定

4 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



 審議会所掌範囲

5 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

評価項目		配点	
加点審査A	①事業計画に関する提案	100点	720点
	②施設整備に関する提案	260点	
	③維持管理に関する提案	120点	
	④運営に関する提案	180点	
	⑤その他に関する提案	60点	
加点審査B		80点	
価格審査		200点	
合 計		1,000点	

(2) 加点審査Aの点数化方法

加点審査Aは、優先交渉権者決定基準 別紙「加点審査における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与した。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	要求水準書レベル	各項目の配点×0.50
D	要求水準は満たしているがやや課題がある	各項目の配点×0.25
E	要求水準は満たしているが課題がある	各項目の配点×0.00

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一位まで取り扱うこととした。

(3) 加点審査Bの点数化方法

平成30年度に募集した「(仮称) 苫小牧市民ホール整備事業に関する民間提案」において提案を行った者を含む応募グループは、次の方法で提案審査点に加点した。

$$\text{加点} = (\text{加点審査Aの審査点}) \times \text{インセンティブ (1~10\%)}$$

※インセンティブは、平成30年度に提案を行った者に通知している数値を用いた（応募グループに対象者が複数いる場合は、最も高い数値を有する者の数値を用いる。）。

また、市内に商業登記簿上の本店を有する者（以下「市内事業者」という。）の参加により加点した。

判断基準	点数化方法
構成企業内に市内事業者が2者～4者	4点
構成企業内に市内事業者が5者以上	8点

※加点審査点（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一位まで取り扱うこととした。

(4) 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を次の方法で点数化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (200点)}$$

※価格審査点（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一位まで取り扱うこととした。

第2 審査結果

1 資格審査

(1) 参加資格審査結果の通知（令和3年10月8日）

市は、2者の応募グループから参加資格審査に関する書類の提出を受け、各々が募集要項に示す参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、参加者番号（C-5、D-1）により審査を行った。

2 提案審査

(1) 提案書類の確認（令和3年12月22日）

市は、参加者から提出された提案書類が全て揃っていることを確認した。

(2) 提案価格の確認（令和4年1月20日）

市は、参加者から提出された提案書に記載された提案価格について、提案上限額の範囲内であることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、参加者の提案について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達の無いこと

イ 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

(4) 加点審査（A）

審議会が実施した加点審査Aにおける評価結果は次のとおりである。

評価項目	配点	得点(委員平均)	
		C-5 グループ	D-1 グループ
1. 事業計画に関する提案	100点	68.0	82.0
（1）事業方針及び実施体制	40点	30.0	34.0
（2）資金計画・収支計画及び事業の安定性確保	20点	12.0	16.0
（3）地域への貢献	40点	26.0	32.0
2. 施設整備に関する提案	260点	197.0	193.0
（1）設計コンセプト	20点	15.0	16.0
（2）配置計画・外構計画及び平面・動線・断面計画	60点	51.0	51.0
（3）ホール計画	60点	48.0	36.0
（4）活動・展示・コラボ部門計画	40点	28.0	30.0
（5）設備計画	20点	15.0	14.0
（6）防災安全計画	20点	13.0	15.0
（7）デザイン計画、内外装計画	20点	14.0	16.0
（8）施設整備業務の実施体制及び建設工事・工程計画	20点	13.0	15.0
3. 維持管理に関する提案	120点	85.0	79.0
（1）維持管理方針及び維持管理体制	40点	28.0	28.0
（2）各種保守管理、環境衛生、清掃、植栽管理計画等	20点	13.0	15.0
（3）保安警備・非常時の対応	20点	14.0	14.0
（4）修繕更新計画	40点	30.0	22.0
4. 運営に関する提案	180点	126.0	128.0
（1）運営方針及び運営実施体制	60点	45.0	45.0
（2）開業準備	20点	12.0	14.0
（3）自主事業計画	40点	28.0	28.0
（4）貸館業務	20点	13.0	14.0
（5）広報・情報発信計画	20点	13.0	13.0
（6）カフェ・レストラン、自由提案事業運営計画	20点	15.0	14.0
5. その他に関する提案	60点	45.0	41.0
（1）自由提案施設事業についての提案	20点	15.0	13.0
（2）提案の魅力性	40点	30.0	28.0
加点審査（A） 合計点	720点	521.0点	523.0点

(5) 加点審査（B）

審議会が実施した加点審査Bにおける評価結果は次のとおりである。

評価項目	配点	得点	
		C-5 グループ	D-1 グループ
1. 民間提案制度のインセンティブによる加点	(加点審査Aの審査点) ×インセンティブ (1~10%)	36.4	36.6
2. 市内事業者の参加による加点	8点	4.0	8.0
加点審査（B）合計点	80点	40.4点	44.6点

(6) 価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

評価項目	配点	得点	
		C-5 グループ	D-1 グループ
提案価格	200 点	199.7	200.0
価格審査点	200 点	199.7 点	200.0 点

(7) 総合評価及び最優秀提案の選定

加点審査の得点に価格審査の得点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

評価項目	C-5 グループ	D-1 グループ
加点審査 (A) 点	521.0 点	523.0 点
加点審査 (B) 点	40.4 点	44.6 点
価格審査点	199.7 点	200.0 点
総合評価点	761.1 点	767.6 点

以上より、審議会は、D-1 グループの提案を最優秀提案として選定した。

グループ名	構成	企業名
D-1 グループ	代表企業	鹿島建設株式会社 北海道支店
	構成員	岩倉建設株式会社 苫小牧本店 菱中建設株式会社 苫小牧本店 盛興建設株式会社 株式会社東洋実業 株式会社シアターワークショップ ヒビノスペーステック株式会社
	協力企業	株式会社久米設計 札幌支社 株式会社ジャクエツ 景観緑化株式会社 株式会社隈研吾建築都市設計事務所 倉英興業株式会社

第3 審査講評

1 加点審査項目別の講評

評価項目	講評	
	C-5	D-1
1. 事業計画に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> 実績豊富な全国展開企業が代表企業となり、設計、建設、運営、維持管理、SPC管理など、業務ごとに専門性を発揮した実施体制を評価した。 地元企業への発注額を評価した。 設計・建設に係るモニタリングの充実について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> 実績豊富な全国展開企業が代表企業となり、設計、建設、運営、維持管理、SPC管理など、業務ごとに専門性を発揮した実施体制を評価した。 地元企業への発注額の高さを評価した。 複数の地元金融機関による資金調達を評価した。 SPCに対する市内企業の出資割合の高さを評価した。
2. 施設整備に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ホールA・B、多目的室、ギャラリーのバックヤード動線が搬入ヤードを中心にコンパクトになっている等、動線計画を評価した。 将来にわたり活用可能な舞台機構を備えたホール計画を評価した。 建物の基礎構造に関する考え方について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> 「苫小牧都市再生コンセプトプラン」に呼応したウォークブルに配慮した、施設の配置や駐車場を含めた敷地の活用方法を評価した。 外断熱を適用した施設計画を評価した。 ホール計画について、運営技術者側の視点に立った動線や舞台設備への配慮について意見があった。
3. 維持管理に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> 20年間という長期間にわたる事業期間を踏まえた、各機器の性能に配慮した修繕更新計画を評価した。 ホールという特殊な施設であるという実情を踏まえた、適切な維持管理費を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体のコンクリートの劣化の抑制に考慮した施設となっており、維持管理費のコストダウンにもつながることを評価した。 災害時の初動期について、地元企業の参画を生かした速やかな対応を図る緊急時対応体制を評価した。 舞台設備の修繕更新に係る費用算出について意見があった。
4. 運営に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な提案と具体的な目標数の設定された自主事業計画を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> 地方都市でのホール運営に対する理解が高く、貸館業務を意識した運営体制を評価した。

評価項目	講評	
	C-5	D-1
	<ul style="list-style-type: none"> ・ホール運営と自主事業運営の体制に関するバランスについて意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自主事業について、具体的な成果指標となる開催数などの目標値設定について意見があった。
5. その他に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わいと交流を生み出す市民の居場所、サードプレイスの実現のため、複数の飲食店とキッズスペースを設けたフード・プラザ事業を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地元への愛着を育む機会を創出する、地元事業者による地場食材を活用したマルシェ事業を評価した。

2 審査の総評

C-5、D-1 の各グループの提案は、グループ企業のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。審議会として、提案書作成における努力に対して両グループに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

審議会では、優先交渉権者決定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、鹿島建設株式会社 北海道支店を代表企業とする D-1 グループを最優秀提案者として選定し、C-5 グループを次点提案者とした。D-1 グループは、地元企業や地元金融機関との連携による確実な実施体制と事業計画のほか、苫小牧市にふさわしい魅力ある市民ホールの整備等について高い評価を得た。

今後、D-1 グループは市と事業契約の締結に向けた協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、本施設が末永く市民から愛される施設となるよう、真摯に進めていただきたい。

また、審議会の審議において、以下の指摘事項があげられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- ① ホール計画について、市と十分に協議を行い、運営者及び利用者双方にとって利用しやすい施設となるよう努めていただきたい。
- ② 舞台設備等について、適切な更新に関して留意されたい。
- ③ 自主事業について、具体的な目標値を設定するなど、成果指標を持った上での実施に努めていただきたい。
- ④ 施設全体の賑わいづくりに資する自由提案施設となるよう留意されたい。