

稲城市長 石川 良一 殿

（仮称）新文化センター整備運営事業に関する提案審査の結果、株式会社エヌ・ティ・ティ・データを代表企業とするグループ（第3グループ）を優秀提案者として選定しましたので、次の通り報告します。

平成 19 年 1 月 26 日

（仮称）新文化センター整備運営事業に関する PFI 事業者審査選定委員会

審査委員

審査委員長	山内 弘隆
委員長職務代理	細野 助博
委員	稲垣 弘子
委員	櫻井 通晴
委員	滑川 進
委員	渡辺 雅弘
委員	松尾澤幸恵
委員	宮澤 洋

(仮称) 新文化センター整備運営事業

審査委員会 報 告

平成 19 年 1 月 26 日

(仮称) 新文化センター整備運営事業に関する PFI 事業者審査選定委員会



## 《 目次 》

	page
1. 審査選定委員会 .....	1
1.1. 審査選定委員会設置目的.....	1
1.2. 審査体制 .....	1
2. 審査方法 .....	1
2.1. 審査内容 .....	1
2.2. 審査委員会開催経緯 .....	3
2.3. 入札参加者.....	3
3. 審査結果 .....	4
3.1. 審査結果 .....	4
3.1.1 資格審査.....	4
3.1.2 入札価格の確認.....	4
3.1.3 基礎審査 .....	4
3.1.4 内容審査 .....	4
3.1.5 価格審査 .....	13
3.1.6 総合評価 .....	14
4. 総評.....	14

## 1. 審査選定委員会

---

### 1.1. 審査選定委員会設置目的

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 6 条及び第 7 条の規定に基づき、（仮称）新文化センター整備運営事業（以下「本事業」という。）の特定事業の選定及び事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）を選定するため、（仮称）新文化センター整備運営事業に関する PFI 事業者審査選定委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。

### 1.2. 審査体制

審査委員会の委員は、学識経験者等の外部委員 5 名及び稲城市の職員 3 名、計 8 名で構成した。

#### 審査委員

審査委員長	山内弘隆	（一橋大学大学院商学研究科長 兼 学部長）
委員長職務代理	細野助博	（中央大学大学院公共政策研究科教授）
委員	稲垣弘子	（駒澤女子大学空間造形学科教授）
委員	櫻井通晴	（専修大学経営学部教授）
委員	滑川 進	（社団法人全国公立文化施設協会アドバイザー）
委員	渡辺雅弘	（稲城市助役）
委員	松尾澤幸恵	（稲城市教育委員会教育長）
委員	宮澤 洋	（稲城市都市建設部参事）

## 2. 審査方法

---

### 2.1. 審査内容

審査の方法は、「落札者決定基準」に基づいて提案書の審査を行った。落札者の決定は、資格審査及び本審査によって実施した。また、審査にあたっては応募者名を匿名とし、応募者番号のみが記載された審査資料に基づき審査した。

#### ① 資格審査

- ・ 資格審査は、提案書の内容が資格要件を満たしているか否かを審査した。

#### ② 本審査

本審査は、基礎審査と内容審査、価格評価及び総合評価を行った。

- ・ 基礎審査は、提案書の内容のうち、定量的に審査できる箇所について要求水準を満たしているか否かを審査した。
- ・ 内容審査は、審査委員会において提案の内容についての審査を行った。審査方法は落札者決定基準に定められた採点基準に従い、審査委員全員の合議による審査を行った。なお、提案書の内容のうち、定量的に審査できない箇所

について要求水準を満たしているか否かについても審査し、その一環として応募者に対し提案内容に関するヒアリングを実施した。

- ・ 価格評価は、提案価格を得点化した。
- ・ 総合評価では、内容審査の得点と価格評価の得点の合計点により優秀提案の選定を行った。

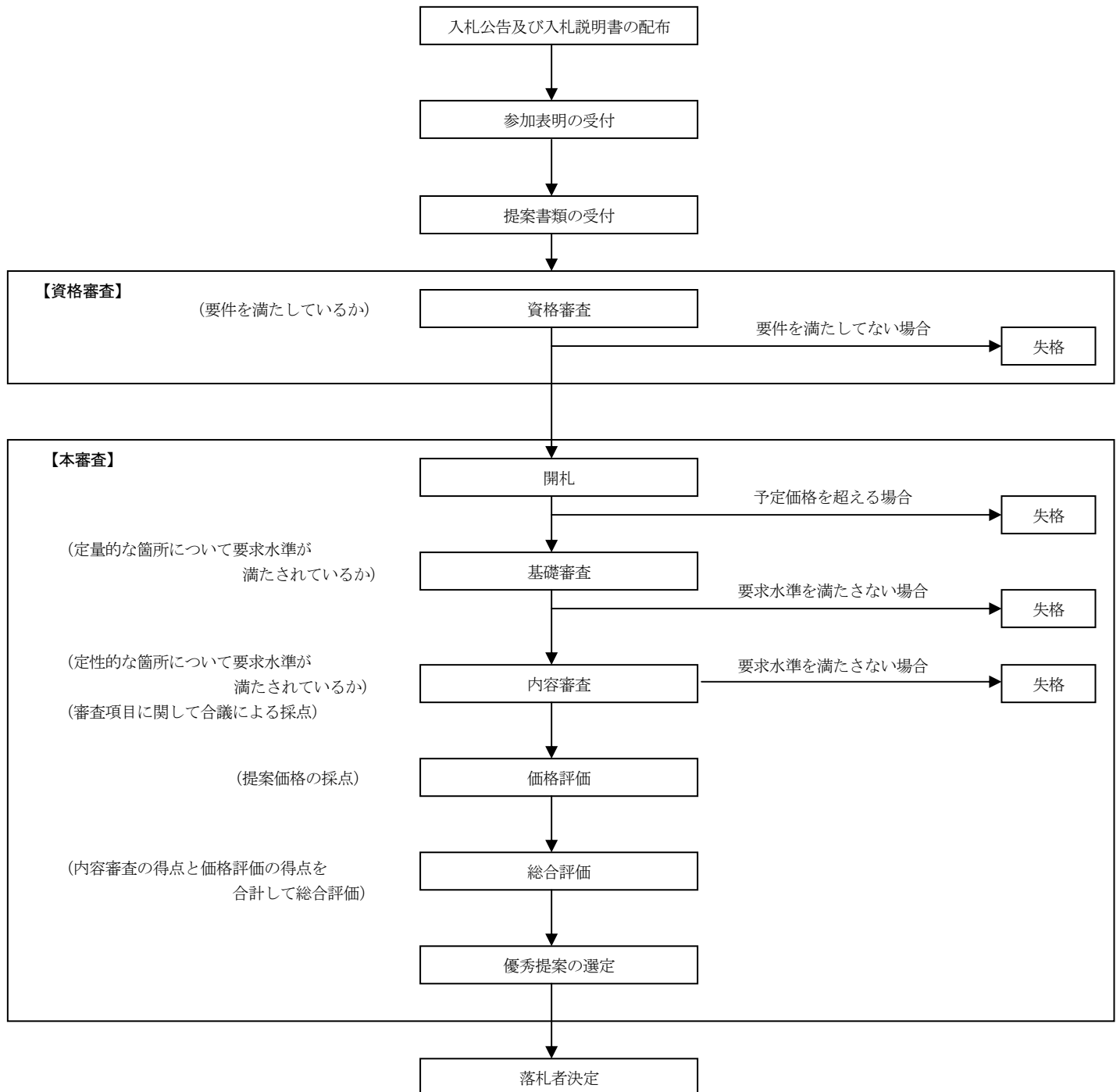


図 2-1 審査フロー

## 2.2. 審査委員会開催経緯

審査委員会は計5回開催した。各回の開催日及び内容は表 2-1 の通りである。

表 2-1 審査委員会経緯

回	開催日	内 容
第1回	平成18年4月22日	選定方法に関すること 実施方針（案）について 要求水準書（案）について 選定スケジュールについて
第2回	平成18年7月1日	実施方針及び要求水準書について 特定事業の選定について 事業条件について 落札者決定基準について
第3回	平成18年11月21日	資格審査・予定価格確認・基礎審査 について 内容審査（提案内容）議論
第4回	平成18年12月10日	内容審査
第5回	平成18年12月17日	提案者ヒアリング 内容審査 価格評価 総合評価 優秀提案の選定

## 2.3. 入札参加者

平成18年10月16日に本入札の参加表明を受け付けた結果、表 2-2 に示す2者の参加表明があった。参加表明受付時にグループ名抽選(第1～第5)を行った結果に基づき、本資料では、以下、各応募者の名称を第3グループと第5グループと呼ぶ。

表 2-2 入札参加者一覧

グループ名称	代表企業	構 成 員
第3グループ	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	株式会社佐藤総合計画 松井建設株式会社 株式会社京王設備サービス 株式会社ジェイコム
第5グループ	スターツコーポレーション株式会社	株式会社昭和設計 株式会社熊谷組 スターツCAM株式会社 スターツアメニティ株式会社 株式会社共立 株式会社小学館プロダクション 丸善株式会社

### 3. 審査結果

#### 3.1. 審査結果

##### 3.1.1 資格審査

応募者が提出した入札参加資格審査に関する提出書類をもとに、「落札者決定基準」に示す事項について審査した結果、全てのグループが入札参加資格の基準を満たしていた。

##### 3.1.2 入札価格の確認

入札価格（消費税及び地方消費税を含まない）の確認結果は表 3-1 の通りである。入札価格は、全てのグループが入札説明書「第4 2. 予定価格」を超えていないことを確認した。

表 3-1 入札価格確認結果

グループ名	入札価格	判 定
入札予定価格	6,952,380,952 円	—
第3グループ	6,937,544,847 円	合 格
第5グループ	6,950,000,000 円	合 格

※ 上記金額には消費税及び地方消費税を含まない。

##### 3.1.3 基礎審査

基礎審査は、入札価格の確認において合格した2者を対象に行った。

応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、事業の総合計画、設計・建設計画、維持管理計画、運営計画のそれぞれにおいて、入札説明書及び要求水準書に示す定量的に審査できる箇所についての最低限の要件を全て満たしているか否かを審査した結果、全てのグループがいずれも条件を満たしていたため、合格とした。

##### 3.1.4 内容審査

###### (1) 内容審査結果一覧

審査結果の一覧は表 3-2 に示す通りである。内容審査は、定量的に審査できない箇所について入札説明書及び要求水準書の要件を満たしているか否かの審査を行った。

また、ここでは要求水準を満たすための方法のみを確認するものではなく、各応募者が、稲城市全域に対する新たな拠点施設としてのあり方、多様化する市民ニーズへの対応、高品質な性能を維持し継続的に市民へ提供していく方策などを踏まえて、市民サービスの向上を図るために提案した内容に対して、その提案内容が斬新で柔軟な発想によるものか、サービスの向上効果がより期待されるものか、実現性のあるものか等を専門的見地から審査し、提案の質的評価を得点化した。

具体的には、応募者から提出された内容審査に関する提案書をもとに、落札者決定基準書「表2 内容審査の項目及び得点」に示す46項目【配点100点】（①事業の総



合計画：2 項目【5 点】、②設計建設計画：15 項目【32 点】、③維持管理計画 7 項目【12 点】、④運営計画：16 項目【33 点】、⑤事業計画：4 項目【14 点】、⑥付帯事業計画：2 項目【4 点】）の各設問について A～E の 5 段階・3 段階評価を行い、各グループの提案内容を得点化した。

また、内容審査を行うにあたり、審査員が提案書の理解を深めるために全てのグループに対してヒアリング(応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答)を行った。

表 3-2 内容審査結果一覧

審査項目			配点〔評価〕	第3グループ		第5グループ	
				評価	得点	評価	得点
①事業の総合計画	1 本事業の基本的な考え方		4点 [A・B・C・D・E]	C	2.00	B	3.20
	2 事業実施体制		1点 [A・C・E]	A	1.00	C	0.50
	小計		5点	3.00		3.70	
②設計・建設計画	1 設計・建設業務に関する基本的な考え方		2点 [A・B・C・D・E]	B	1.60	C	1.00
	2 業務実施体制		1点 [A・C・E]	A	1.00	C	0.50
	3 設計・建設業務計画		1点 [A・C・E]	C	0.50	C	0.50
	4 施設計画(概要と特徴)		3点 [A・B・C・D・E]	B	2.40	C	1.50
	5 施設計画 (建築計画)	a.配置計画	4点 [A・B・C・D・E]	B	3.20	B	3.20
		b.建築仕様	2点 [A・B・C・D・E]	C	1.00	B	1.60
		c.諸室計画	4点 [A・B・C・D・E]	B	3.20	C	2.00
		d.生涯学習・コミュニティ施設	2点 [A・C・E]	C	1.00	C	1.00
		e.児童・青少年施設	2点 [A・C・E]	C	1.00	C	1.00
		f.図書施設	2点 [A・B・C・D・E]	C	1.00	B	1.60
		g.ホール施設	4点 [A・B・C・D・E]	B	3.20	B	3.20
		h.その他サービス施設	1点 [A・C・E]	A	1.00	C	0.50
	6 施設計画(構造計画)		1点 [A・C・E]	C	0.50	C	0.50
	7 施設計画(設備計画)		2点 [A・C・E]	C	1.00	C	1.00
8 公共施設内ネットワーク		1点 [A・C・E]	A	1.00	C	0.50	
小計		32点	22.60		19.60		
③維持管理計画	1 維持管理に関する基本的な考え方		2点 [A・B・C・D・E]	C	1.00	C	1.00
	2 業務実施体制		1点 [A・C・E]	C	0.50	A	1.00
	3 建築物維持管理業務、 備品保守管理業務	a.建築物・建築設備・備品	3点 [A・B・C・D・E]	C	1.50	B	2.40
		b.舞台設備	2点 [A・B・C・D・E]	C	1.00	B	1.60
	4清掃業務		1点 [A・C・E]	C	0.50	C	0.50
	5警備業務		2点 [A・C・E]	A	2.00	C	1.00
	6外構・植栽の保全及び修繕業務		1点 [A・C・E]	C	0.50	A	1.00
	小計		12点	7.00		8.50	
④運営計画	1 運営に関する基本的な考え方		4点 [A・B・C・D・E]	C	2.00	B	3.20
	2 業務実施体制		3点 [A・B・C・D・E]	B	2.40	B	2.40
	3 運営スタッフに関する事項		3点 [A・B・C・D・E]	B	2.40	C	1.50
	4 ローテーション表		1点 [A・C・E]	C	0.50	C	0.50
	5 利用者ニーズへの対応		1.5点 [A・B・C・D・E]	B	1.20	B	1.20
	6 開館準備業務		1点 [A・C・E]	A	1.00	C	0.50
	7 施設の広報業務		1.5点 [A・B・C・D・E]	B	1.20	B	1.20
	8 基本事業に関する業務	a.基本事業	2点 [A・B・C・D・E]	B	1.60	B	1.60
		b.基本事業(その他事業)	3点 [A・B・C・D・E]	B	2.40	B	2.40
	9 自主事業に関する業務		3点 [A・B・C・D・E]	C	1.50	B	2.40
	10 情報・相談事業に関する業務		1点 [A・C・E]	C	0.50	C	0.50
	11 喫茶スペース運営業務		1点 [A・C・E]	A	1.00	C	0.50
	12 利用受付関連業務		2点 [A・C・E]	A	2.00	C	1.00
	13 舞台技術業務		2点 [A・B・C・D・E]	C	1.00	A	2.00
	14 児童健全育成業務		2点 [A・B・C・D・E]	B	1.60	B	1.60
	15 図書館の運営方法について		2点 [A・B・C・D・E]	A	2.00	B	1.60
小計		33点	24.30		24.10		
⑤事業計画	1 事業の安定性及び事業実施の確実性		3点 [A・B・C・D・E]	A	3.00	C	1.50
	2 リスクへの対応策		4点 [A・B・C・D・E]	B	3.20	C	2.00
	3 モニタリング		3点 [A・B・C・D・E]	A	3.00	B	2.40
	4 地域貢献		4点 [A・B・C・D・E]	A	4.00	B	3.20
	小計		14点	13.20		9.10	
⑥付帯事業計画	1 民間主催事業		2点 [A・B・C・D・E]	C	1.00	B	1.60
	2 併設事業		2点 [A・B・C・D・E]	A	2.00	C	1.00
	小計		4点	3.00		2.60	
内容審査の得点			100点	73.10		67.60	

評価	(配点×%)	
A	100%	応募者独自提案であり、その効果に非常に大きな期待が出来る。
B	80%	提案の効果に大きな期待が出来る。
C	50%	提案の効果が期待出来る。
D	20%	提案の効果がやや期待出来る。
E	0%	提案の効果が期待出来ない。

なお、表 3-2 の配点欄に [A・B・C・D・E] とあるものは、上記＜採点基準＞ [A・B・C・D・E] の 5 段階評価とし、 [A・C・E] とあるものは、上記＜採点基準＞ [A・C・E] の 3 段階評価とする。

(2) 内容審査の講評

内容審査の講評は表 3-3 に示すとおりである。

表 3-3 内容審査の講評

審査項目		講 評
①事業の総合計画		
1 本事業の基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> <li>両グループともに、基本理念・基本方針が明確に示されており、新たな拠点施設としてのあり方や多様化する市民サービスに即したサービス提供に向けた取り組みなどの提案がなされている。特に、第5グループは、市民サービスに即したサービス提供の部分で、各業務全般で具体的な取り組み方針が明確であった点が評価できる。</li> </ul>
2 事業実施体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>両グループともに、各業務に十分な実績を有していると評価できる。</li> <li>第3グループは、代表企業が運営業務に直接関与して事業を統括するという点で高く評価できる。</li> <li>第5グループは、代表企業が担うマネジメント業務内容が具体的な提案がなされていない部分がある。</li> </ul>
②設計・建設計画		
1 設計・建設業務に関する基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、設計・建設に関わる稲城市との調整・連絡において、具体的に明確な点で評価できる。</li> <li>第5グループは、専門知識を活用した分析的検討を行っている点は評価できるが、専門家の関わり方が具体的ではなかった。</li> </ul>
2 業務実施体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、設計業務の実施体制が明確であった点で高く評価できる。また、ホール関係について、設計企業や協力企業の音響企業の実績がある点で専門性が高いと評価できる。</li> <li>第5グループは、設計業務の実施体制がやや複雑であるが、設計アドバイザーの実績がある点で専門性が高い提案である。</li> </ul>
3 設計・建設業務計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>両グループともに、建設業務期間中の周辺への配慮について、当該地の敷地特性を理解した適切な提案である。</li> </ul>
4 施設計画（概要と特徴）		<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、提案コンセプトにおいてアクティブモールやアートテラスなどが魅力的な提案であった点が評価できる。</li> <li>第5グループは、ユニバーサルデザインに配慮した提案である。</li> </ul>
5 施設計画（建築計画）	a.配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、賑わい空間の創出に工夫があり、特にアクティブモールを中心とした内部空間の展開・現状歩行者動線との連携について優れた提案であると評価できる。</li> <li>第5グループは、現状の歩行者動線との連携に配慮した3階のエントランスロビー等のオープンな一体空間の提案が評価できる。</li> </ul>
	b.建築仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、ユニバーサルデザインに関しての工夫についてやや具体的ではない部分もあるが、使用材料等に環境と健康に対する配慮がなされた提案である。</li> <li>第5グループは、色彩計画や効果的なサインについての提案が具体的であり、ユニバーサルデザインに関しても十分配慮された提案であると評価できる。</li> </ul>

審査項目		講 評
	c. 諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、公共施設の特性を理解した具体的な提案であり、動線についてもよく配慮された提案である。</li> <li>・第3グループは、利用者動線とサービス動線が分離され、特に利用者動線の集中利用時に十分配慮した提案であると評価できる。</li> <li>・第5グループは、ホールの動線が多くの人々が1つの階段を利用する提案となっている点や市役所出張所への動線について、安全性・利便性の向上が図れるかという点が不明瞭であると評価した。</li> </ul>
	d. 生涯学習コミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、利用者の使い勝手を考慮した工夫にやや具体的ではない部分があったが、諸室仕様の実現化にむけての独自の提案や工夫があった提案である。</li> </ul>
	e. 児童青少年施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、上層階に配置している点やプレイスペース利用者の安全確保や利便性向上について不明瞭な点があると評価したが、諸室仕様の実現化にむけての独自の提案や工夫があった。</li> <li>・第5グループは、北側に配置されていることによる自然光といった諸室環境の部分で不明瞭であると評価した。</li> </ul>
	f. 図書施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、設置する備品の提案が多様で具体的な提案であったが、図書施設と他施設との連携の提案部分について具体的な部分がない。</li> <li>・第5グループは、独自の諸室コンセプトを実現化するため、諸室仕様の提案が具体的で工夫されている点が評価できる。</li> </ul>
	g. ホール施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、音楽ホールを主目的とした現実的な提案であり、具体的にはクラシックを中心とした芸術性を追求したホールを目指した点が評価できる。</li> <li>・第5グループは、音楽を主目的とし演劇や講演会にも対応したホールとして独自の提案や工夫があった点が評価できる。</li> </ul>
	h. その他サービス施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、エントランスホールの集いの空間形成に対する提案に工夫がみられ、さらに、施設のアクセス経路が豊富であるという点で優れた提案であると高く評価できる。</li> <li>・第5グループは、管理運営をスムーズに行うための提案が多様で具体的である提案であったが、施設管理運営諸室の連携について明確な提案でない。</li> </ul>
6 施設計画（構造計画）		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、自由度の高い空間を確保するための合理的な構造計画となる工夫が具体的であった。</li> </ul>
7 施設計画（設備計画）		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、自然エネルギーを積極的に活用した提案がなかった点で残念であったが、施設規模・特性をよく理解し、省エネルギー化を通じてLCC低減に配慮した提案であった。</li> </ul>
8 公共施設内ネットワーク		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、利用者と施設管理に関するネットワークシステムに関して具体的で優れた提案であり、また、その他市内ネットワークに十分配慮した提案であった点が高く評価できる。</li> <li>・第5グループは、ネットワーク構築に対する具体的な提案があったが、即時対応の部分で不明瞭であると評価した。</li> </ul>
③維持管理計画		
1 維持管理に関する基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、品質管理、LCCの最小化、長期的な視点に関する方針が明確であった。特に、LCC最小化の実現化に向けた提案は具体的であった。</li> </ul>

審査項目		講 評
2 業務実施体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、実施体制についてはヘルプデスクを活用した指揮命令系統の一元化が提案されているが具体性に欠ける点が懸念される。緊急時における管理体制については具体的で明確であった。</li> <li>・第5グループは、効率的な業務実施体制、各種委員会制度、運営にあたる人材の資格、緊急時の管理体制について具体的で明確であった点が高く評価できる。</li> </ul>
3 建築物維持管理業務、備品保守管理業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、修繕・更新の項目及びスケジュールについてはやや具体的ではない部分があるが、業務内容、実施方法及び点検・保守の妥当性について具体的であった。また、舞台設備の保守・修繕・更新業務についての考え方は明確であるが、その具体的な実施方法や回数などが明確でなかった。</li> <li>・第5グループは、長期修繕計画の項目及びスケジュールが具体的であった点が評価できる。また、舞台設備の保守・修繕・更新業務の考え方が明確であり、その考え方に基づいた実施方法が具体的であった点が評価できる。</li> </ul>
4 清掃業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、利用者が快適に気持ちよく利用することができるための業務内容、実施方法として有効な提案が明確にされている。</li> </ul>
5 警備業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、安全かつ丁寧な警備業務としての具体的な考え方が明確で優れており、防犯・防災に対する方策について工夫がある点が高く評価できる。</li> <li>・第5グループは、基本警備体制について階層別の管理対象が明確にされ具体的であるが、緊急時や突発的な事象への対応について具体的でなかった。</li> </ul>
6 外構・植栽の保全及び修繕業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、作業対象別に実施回数と作業項目が具体的に提案されている。</li> <li>・第5グループは、基本的な考え方で外観景観を意識した実施内容を明確にした提案であり、特に植栽・樹木等の管理・改修について優れた提案があった点が高く評価できる。</li> </ul>
④運営計画		
1 運営に関する基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、独自のノウハウを活用した市民ニーズの把握など地域文化の活性化に寄与する役割について具体的な提案であったが、具体的な達成目標の設定の部分で全体の提案に比べやや見劣りする部分があった。</li> <li>・第5グループは、本施設の運営を行う上での重視するポイントが具体的で優れた提案であり、達成目標も定量的で多様な点が評価できる。</li> </ul>
2 業務実施体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、各業務に対して専門性の高いスタッフを配置し、各担当の役割、指揮命令系統、業務間連携・調整、緊急時の対応への配慮について具体的で明確な提案であり評価できる。</li> </ul>
3 運営スタッフに関する事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、長期安定的に有能なスタッフを確保するための方策に独自性があり優れた提案である点が評価できる。</li> <li>・第5グループは、有能なスタッフを確保するための方策は優れた提案であったが、長期安定的な確保という視点でやや具体的ではない。</li> </ul>
4 ローテーション表		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、運営時間、自主事業・基本事業実施時を考慮した人員配置計画が具体的であり、かつ、イベント時等の繁忙期に対するスタッフ増員の配慮も考慮されている提案であった。</li> </ul>

審査項目		講 評
5 利用者ニーズへの対応		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、利用者ニーズの把握方法として、利用者を含めた会議を想定している点が評価できる。</li> <li>・第3グループは、利用者ニーズを独自の専門組織による分析を行う点が評価できる。</li> <li>・第5グループは、利用者意見を多様な手段によって把握する点が評価できる。</li> </ul>
6 開館準備業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、開館準備を確実に実施する方法と実施時期について、具体的に妥当性のある提案であった点や開館記念事業の内容が優れていた点が高く評価できる。</li> <li>・第5グループは、開館準備業務の実施方法・実施時期や投入人員についてやや具体的ではない。</li> </ul>
7 施設の広報業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、実効性の高い広報・PR方策についてグループの構成員が持つネットワーク等を有効に活用した多様な提案や、システム技術者が現場に常駐してHP作成作業を行う点が評価できる。</li> <li>・第5グループは、地元メディアを活用した広報・PR方策の提案やHP作成に関して具体的な提案がなされている点が評価できる。</li> </ul>
8 基本事業に関する業務 9 自主事業に関する業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、基本事業・自主事業とも各年度の内容や実施時期の関連性・発展性について具体的に明確であり、基本・自主事業の連携も優れた提案であった。事業内容が利用者入場料まで明記され具体的にあり、要求水準より多い実施回数の提案が評価できる。実施回数を増やす取り組みについては、既存の稲城市の制度を活用した提案ではない部分にやや疑問が残るが、地域の人材活用による提案については評価できる。また、自主事業の事業内容が3年間同様の講座メニューであったことが残念であった。</li> <li>・また、基本事業の既存文化センターで実施している事業については、他の既存文化センターとの連携や事業者独自の発想・ノウハウが発揮された事業を自主事業と連携することなど優れた提案となっている。さらに、地元地域文化団体との連携の確実性が高い点が評価できる。</li> <li>・第5グループは、基本事業・自主事業とも各年度の内容や実施時期が明確であり、特に自主事業の各種事業で地域団体とコラボレーションし多様なジャンルに取り組む姿勢は評価できる。要求水準より多い実施回数の提案は評価できる。実施回数を増やす取り組みについては、日本芸術文化振興会をはじめとする外部の制度を積極的に活用する提案が評価できる。</li> <li>・また、基本事業の既存文化センターで実施している事業については、市民自ら企画実施する事業により地域文化活動の活性化を図る点が評価できる。</li> </ul>
10 情報・相談事業に関する業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、利用者や一般市民に対する情報提供として様々なチャンネルによる実施方法の提案がなされている。</li> <li>・第5グループは、各業務について具体的な実施方法の提案がなされている。</li> </ul>
11 喫茶スペース運営業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、併設事業との一体化による効率的な喫茶運営を実現する提案は高く評価できる。また、併設事業と連携を行うことで、多種多様なメニューが提供できる点が評価できる。</li> <li>・第5グループは、地元社会福祉法人と連携した提案がされていた。</li> </ul>

審査項目		講 評
12 利用受付関連業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、既存文化センターでの受付対応に加え、インターネットでの24時間予約受付、携帯電話での利用状況確認・予約可能なシステムを構築する点が高く評価できる。</li> <li>第5グループは、インターネットでの利用受付の提案がなかった点が残念であるが、相対での接点を重視するコンセプトは明確であった。</li> </ul>
13 舞台技術業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、安全対策について具体的ではなかったが、安全な舞台利用についてPDCAサイクルに基づくサービス提供を行う提案がされていた。</li> <li>第5グループは、安全な舞台利用や安全対策について、多角的な視点から検討された具体的で明確な提案が高く評価できる。</li> </ul>
14 児童健全育成業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、児童の安全の配慮としてスタッフ対応以外も含め、児童の安全確保の方策について具体的である。また、児童の自主的な活動を促進させる工夫が多様である点が評価できる。</li> <li>第5グループは、安全の配慮についてスタッフ対応を厚くする提案が具体的である。また、児童の自主的な活動を促進させる提案が評価できる。</li> </ul>
15 図書館の運営方法について		<ul style="list-style-type: none"> <li>両グループともに、自動貸出機、ICタグ対応の提案も含め、的確な選定、迅速な装備を行うための具体的な工夫がなされている点が評価できる。</li> <li>第3グループは、中央図書館との連携を重視し具体的な提案であったことは高く評価できる。</li> </ul>
⑤事業計画		
1 事業の安定性及び事業実施の確実性		<ul style="list-style-type: none"> <li>両グループともに、事業の安定性を確保するための方法、実施体制などが具体的で明確な内容であった。特に、維持管理・運営期間中のリザーブ資金の提案は、具体的であった。</li> <li>第3グループは、適正な採算性を確保し、事業期間中に亘り無理のない収支計画であった点が高く評価できる。</li> <li>第5グループは、事業の安定性の部分で不明瞭であると評価した。</li> </ul>
2 リスクへの対応策		<ul style="list-style-type: none"> <li>両グループともに、本事業の想定されるリスクについて十分把握・検討されており、グループ構成企業等の間に適切に配分されていた。また、リスクヘッジの方策が具体的に示されていた。</li> <li>第3グループは、実際にバックアップ企業に切り替わった場合でも、事業がスムーズに継続できる提案であった点は評価できる。</li> </ul>
3 モニタリング		<ul style="list-style-type: none"> <li>両グループともに、客観性及び実効性があるモニタリング方法について、具体的な提案となっている。また、ヘルプデスクが十分に機能するための工夫として、迅速で一元的な対応が可能な具体的な提案がなされている点が評価できる。</li> <li>第3グループは、セルフモニタリングの実施と稲城市が実施するモニタリングへの対応について、具体的で明確な点が高く評価できる。</li> <li>第5グループは、サービスの履行水準が低下した場合の対応方法や改善計画が具体的であった点が評価できる。</li> </ul>
4 地域貢献		<ul style="list-style-type: none"> <li>第3グループは、建設業務・システム開発業務での地元企業との連携が多く提案され、地元企業との連携という点が高く評価できる。</li> <li>第5グループは、喫茶運営業務に地元社会福祉法人との連携が提案され、地元人材活用という点が評価できる。</li> </ul>

審査項目	講 評
⑥付帯事業計画	
1 民間主催事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、ホール部分の実施回数などホール利用促進について、独自の発想・ノウハウの活用といった点で物足りない部分があったが、市民に楽しめるイベント企画など地域の文化の発展に貢献する提案であった。</li> <li>・第5グループは、地域文化活動の活性化につながる事業内容が具体的で優れた提案となっている点が評価できる。</li> </ul>
2 併設事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3グループは、本施設の利用者だけでなく、地域の人々の利便性向上に資する提案が高く評価できる。さらに、その収支計画やリスクについても具体的で現実性が高い提案であった点が高く評価できる。</li> <li>・第5グループは、現実性という部分が明確でなかったが、公共サービスとの相乗効果が期待できる提案となっている。</li> </ul>



### 3.1.5 価格審査

価格評価で対象とする価格は、入札価格に消費税を加えたものを現在価値換算したものとし、これを提案価格と呼ぶものとする。現在価値への換算は、平成 18 年度を基準とし（割引開始は平成 19 年度），割引率は 4%を用いるものとする。

各応募者の価格評価の得点は、各応募者の提案価格に基づいて次式により求める。

$$P_{Ci} = \begin{cases} = 100 - \frac{C_i - C_{\min}}{\alpha_1} & (C_E \leq C_{\min} \leq C_i \text{のとき}) \\ = 100 - \frac{C_i - C_E}{\alpha_1} - \frac{C_E - C_{\min}}{\alpha_2} & (C_{\min} < C_E < C_i \text{のとき}) \\ = 100 - \frac{C_i - C_{\min}}{\alpha_2} & (C_{\min} \leq C_i \leq C_E \text{のとき}) \end{cases}$$

ここで、 $\alpha_1 = 20, \alpha_2 = 60, C_i \leq \bar{C}$

$P_{Ci}$  : 応募者*i*の価格評価の得点

$C_i$  : 応募者*i*の提案価格（百万円）

$C_{\min}$  : 応募者の提案価格のうち最も低い提案価格（百万円）

$C_E$  :  $\bar{C}$  の 95%（百万円）＝4,396.7 百万円

$\bar{C}$  : 入札予定価格に消費税を加えたものを現在価値換算した額（百万円）  
＝4,628.1 百万円

$\alpha_1$  : 1 点あたりの価格（ $C_E \leq C_i$  のとき）（百万円）

$\alpha_2$  : 1 点あたりの価格（ $C_i < C_E$  のとき）（百万円）

表 3-4 価格審査結果

項目	配点	第3グループ	第5グループ
提案価格	—	4,511,437,660	4,521,508,476
価格評価の得点	100.00	100.00	99.50

### 3.1.6 総合評価

審査委員会は、提案の提出があった2者に対して、資格審査、入札価格、基礎審査を行い、合格した2者に対して内容審査及び価格評価を行った。

表 3-5 総合評価結果

項目	配点	第3グループ	第5グループ
内容審査の得点合計 ①	100.00	73.10	67.60
価格評価の得点 ②	100.00	100.00	99.50
総合評価の得点 ①+②	200.00	173.10	167.10
順位		1	2

以上の結果、本入札に参加した応募者のうち、内容審査の得点と価格評価の得点を合計した総合評価の得点が最も高かった第3グループの提案を優秀提案とした。

## 4. 総評

本事業では、2者から応募を受け、いずれも地域の「コミュニティ」「生涯学習」「青少年健全育成」の拠点形成を目指す文化複合施設の役割を理解したレベルの高い提案であった。特に、市内で初の本格的な文化芸術ホールを整備運営する事業であったが、民間の柔軟な発想・創意工夫や最新技術の導入等が折り込まれた高いレベルでの提案であった。

また、文化複合施設として、施設計画ではホール、図書館、生涯学習コミュニティ、児童青少年の各施設の特性を踏まえなければならなかった点、運営計画では基本・自主・民間主催事業の連携や各施設での業務内容全てを提案しなければならなかった点、付帯事業では併設事業の提案など、目配りしなければならない点が多く非常に難しい事業であった。さらに、今般の資格要件に係る問題が顕在化していた状況の中で提案を行った2者の意欲には大いに敬意を表したい。

優秀提案として選定した第3グループの提案は、稲城市の提示した方針を十分理解した上で、設計建設、維持管理、運営のいずれも豊富な実績に基づく具体的かつ高い水準の提案であり、総合的にバランスが取れていた。施設計画においてはアクティブモールという仕掛けが高く評価できた。維持管理・運営計画においてもグループの構成員がもつノウハウを本事業に効果的に取り込み、市民サービスの向上に資する提案内容として評価ができた。さらに、事業計画におけるサービスの安定的継続に対する方策やリスク管理の方策についても、実績に基づく具体的で優れた提案であったことが高く評価できた。

一方、第5グループについては、運営重視、利用者の視点を重視する理念で提案書全体をまとめており、特に運営の部分で詳細な提案をしており具体的な提案であった点が評価できた。また、ヒアリングにおける対応を通じて、グループ内で構成企業の役割分担が明確になっているという印象で、まとまりが良かった点が評価できた。

最終的には2者の得点差が6.0点差となったが、どちらが優秀提案になってもおかしくない高いレベルの提案であったということを審査委員会の総意として付け加えたい。

今後、優秀提案として選定された第3グループにおいては、短い応募期間にもかかわらず全体的に良くまとめられた提案であるが、審査委員会で指摘があった事項（施設配置計画上の課題、運営における市民参加、民間主催事業の回数等）については、今後の稲城市との協議によって是非とも修正や詳細化を図り、優れた提案をさらにより良いものになるよう市民サービスの向上に努力して欲しい。そのためには、行政側とPFI事業者側の適切な役割分担に基づき双方が良好なパートナーシップを構築し、それぞれの役割を事業期間中全うされることが重要である。特に、本事業は運営重視の事業であることから、施設完成後のモニタリングをしっかりと行うことが必要であると考えている。

最後に、第3グループには、豊富な経験に基づく高い能力を本事業に活かし、今後、稲城市のパートナーとして長期間にわたりご協力いただくことを心より願います。