

佐原広域交流拠点 P F I 事業

民間事業者選定結果

平成 20 年 10 月 1 日

1. 事業概要

(1) 事業名

佐原広域交流拠点 P F I 事業

(2) 公共施設の管理者等

国土交通大臣 冬柴 鐵三 (国土交通省設置法第 31 条第 1 項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 関東地方整備局長 菊川 滋)

香取市長 宇井 成一

(3) 対象公共施設等

① 公共施設 (公共事業)

ア 堤防 (「河川法」(昭和 39 年法律第 167 号) 第 3 条第 2 項に定める河川管理施設)

イ 河川防災ステーション (「河川法」(昭和 39 年法律第 167 号) 第 3 条第 2 項に定める河川管理施設) (「河川防災ステーションの整備について」(平成 6 年建設省河治発第 48 号河川局長通達) に定める河川防災ステーション)

ウ 車両倉庫 (「河川法」(昭和 39 年法律第 167 号) 第 3 条第 2 項に定める河川管理施設)

エ 河川利用情報発信施設 (「河川法」(昭和 39 年法律第 167 号) 第 3 条第 2 項に定める河川管理施設)

オ 水辺交流センター (「河川防災ステーション整備要綱の運用について」(平成 6 年事務連絡建設省河川局治水課流域治水調整官通達) に定める水防センター) (「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設)

カ 地域交流施設 (「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設)

キ エントランス広場 (「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設)

ク 修理ヤード (「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設)

ケ 河川環境施設

ケ-1 利用ゾーン (親水)

ケ-2 利用ゾーン (湿地)

ケ-3 佐原河岸

コ 緊急船着場 (「河川法」(昭和 39 年法律第 167 号) 第 3 条第 2 項に定める河川管理施設)

② 付帯施設 (民間事業者の自主的な創意による付帯事業)

(4) 事業場所

千葉県香取市佐原イ 3 9 8 1 - 2 地先他 (本宿耕地地先)

(5) 事業内容

佐原広域交流拠点 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。) 第 6 条に基づき選定された事業として、落札者が本事業を遂行することを目的とする特別目的会社 (以下「SPC」という。) を設立し、当該事業者が、落札者の提案に基づき、いわゆる BTO (Build-Transfer-Operate) 方式により、以下の業務を行う。

ア 設計・建設に関する業務

- ・ 設計業務（本事業に係る工事の設計、必要な調査、申請及び届出）
 - ・ 建設工事（本事業に係る工事並びに必要な調査、申請及び届出、工事監理）
- イ 維持管理に関する業務
- ・ 建築の維持管理業務（日常保守点検、定期保守点検、修繕、光熱水費）
 - ・ 建築設備維持管理業務（日常保守点検、定期保守点検、修繕）
 - ・ 清掃（日常清掃、定期清掃）
 - ・ 土木の維持管理業務（保守点検、修繕、その他）
- ウ 運営に関する業務
- ・ 施設の運營業務
 - ・ 安全管理業務
 - ・ 広報業務
 - ・ 総務業務

（6）事業期間

事業契約締結日から平成 37 年 3 月 31 日まで。

2. これまでの経緯

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

平成 19 年 5 月 24 日	実施方針の公表
平成 19 年 9 月 28 日	特定事業の選定及び公表
平成 19 年 10 月 26 日	入札公告
平成 19 年 10 月 26 日	入札価格の基準金利設定日
平成 19 年 10 月 29 日～平成 19 年 11 月 26 日	第一次審査資料の受付期間
平成 19 年 12 月 14 日	第一次審査結果の通知
平成 20 年 2 月 14 日	入札書及び第二次審査資料の提出
平成 20 年 3 月 7 日	第二次審査ヒアリング
平成 20 年 4 月 21 日	開札及び落札者の決定

3. 事業者選定方法等

（1）落札者の選定方式

本事業は、P F I の専門的な知識やノウハウにより施設の整備、維持管理・運営を一体的に行う必要があるため、価格及びその他の条件が国及び香取市にとって最も有利な事業計画を提案した者を選定する総合評価落札方式（「会計法」（昭和 22 年法律第 35 号）第 29 条の 6、「予決令」第 91 条第 2 項）により事業者選定を実施した。

審査は、第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

また、政府調達協定（「1994 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定」をいう。）の趣旨に鑑み、事業者の選定手続については、「国の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（昭和 55 年政令第 300 号）を準用している。

(2) 事業者の選定体制

国は、事業者の選定にあたり、PFI法第8条に定める客観的な評価を行うため、国土交通省関東地方整備局内に平成19年3月30日付けで設置した「佐原広域交流拠点PFI事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）において、入札参加者が提案する事業計画に対する評価についての調査審議を委ね、国は有識者等委員会の調査審議結果を受けて、総合評価落札方式により事業者選定を実施した。

有識者等委員会の委員構成は以下のとおりである（所属・役職は委員会開催時点）。

委員長	鈴木 庸夫	千葉大学法科大学院教授
委員	鈴木 伸治	横浜市立大学国際総合科学部准教授
委員	糠谷 隆	千葉県立中央博物館大根分館上席研究員
委員	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
委員	福川 裕一	千葉大学工学部教授
委員	武藤 博己	法政大学法学部教授

(平成19年4月16日～平成19年9月28日)

委員	宮崎 伸光	法政大学法学部教授
----	-------	-----------

(平成19年10月3日～平成20年3月18日)

委員	村橋 保春	株式会社NTTデータ経営研究所アソシエイトパートナー／ 地域創生戦略チームリーダー
----	-------	--

(3) 有識者等委員会の開催経緯

上記体制に基づく有識者等委員会の開催経緯は以下のとおりである。

第1回（平成19年4月16日）	実施方針案の審議
第2回（平成19年7月6日）	実施方針に対する質問回答案の審議、特定事業の 評価・選定
第3回（平成19年8月3日）	業務要求水準書案等の審議
第4回（平成19年9月6日）	事業者選定基準案等の審議
第5回（平成20年1月25日）	事業提案審査の方法等の確認
第6回（平成20年3月7日）	第二次審査ヒアリング、事業提案に係わる審査
第7回（平成20年3月18日）	事業提案に係わる審査とりまとめ

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査資料を提出できる有資格者を選定するものであり、入札参加希望者が、本事業の実施に携わる者として適正な資格と必要な能力を備えていることを確認するため、入札説明書に定める資格及び実績の有無について確認を行った。

(2) 応募状況

平成19年11月26日までに2グループの応募があり、両グループとも競争参加資格があることが確認され、平成19年12月14日に通知した。

参加資格が確認されたグループは以下のとおりである。

(3) 参加資格確認グループ

■東洋グループ

代表企業：東洋建設株式会社

構成員：前田建設工業株式会社、常総開発工業株式会社、大和興産株式会社、株式会社ファイブ、有限会社麵屋桃太郎

協力会社：株式会社昭和設計、いであ株式会社、株式会社トータルメディア開発研究所、水郷ボートサービス株式会社、株式会社三興組

■川と道のCROSS・GATEグループ

代表企業：若築建設株式会社

構成員：安藤建設株式会社、株式会社オーエンス

協力会社：株式会社アルコム、ファレ建築設計、有限会社石山構造建築事務所、株式会社産研設計、株式会社長大、モデン工業株式会社、株式会社ムラヤマ、株式会社鈴木組、株式会社菜花の里、東京宝株式会社

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査は、総合評価落札方式により民間事業者を選定するため、入札参加希望者が提出した第二次審査資料の提案内容を評価するものである。

第二次審査の手順は以下のとおりである。

(2) 事業提案審査

入札参加者が策定した事業計画の提案内容を評価するため、「佐原広域交流拠点PFI事業 事業者選定基準」（以下「選定基準」という。入札説明書 添付資料－5参照）に定める評価項目及び得点配分により評価を行った。

事業計画の評価についての調査審議は有識者等委員会に委ねた。

事業計画の提案内容の評価は、選定基準に定める各評価項目について、必須項目を満たしているものには基礎点（500点）を得点として与え、更に、要求水準を超える提案内容が示されているかどうかについて、評価項目に対応した得点（500点満点）を加点した。

付帯施設（付帯事業）の提案がある場合、その提案内容に応じて評価項目において加点評価した。

①事業提案審査（必須項目の確認）の実施

選定基準に定める必須項目について、事業提案の内容が要求水準を満たしているか確認を行った結果、入札参加者である東洋グループ、川と道のCROSS・GATEグループのいずれも適格であると判断し、両グループに基礎点500点を付与した。

②事業提案審査（評価項目の評価）の実施

<審査基準>

評価項目審査では、選定基準に定める評価項目について、要求水準書を上回る優れ

た提案であるかどうかの審査を行った。採点基準は評価項目ごとに設定されており、各々の評価項目には配点が付されている。

各評価項目の評価ポイントについては、入札説明書 添付資料-5を参照されたい。

③第二次審査ヒアリング

事業提案審査過程において、入札参加者に対して提案内容を確認するためのヒアリングを実施した。

④得点

有識者等委員会の審査結果を受け、国は入札参加者の得点（基礎点+評価点）を以下のとおり決定した。なお、審査結果の詳細は次ページのとおりである。

■東洋グループ

基礎点500点+評価項目評価点355点=855点

■川と道のCROSS・GATEグループ

基礎点500点+評価項目評価点260点=760点

(3) 開札

平成20年4月21日に開札を行い、入札価格と予定価格を比較した結果、2グループのうち「川と道のCROSS・GATEグループ」は入札価格が予定価格を上回った。

(4) 総合評価

2グループのうち「川と道のCROSS・GATEグループ」は入札価格が予定価格を上回ったため、「東洋グループ」を落札者として決定した。

入札参加者	得点 (X)	入札価格 (Y)	入札価格≤ 予定価格	評価値 (X/Y)	摘要
東洋グループ	855	2,355,174,782	○	3,630.303	落札
川と道のCROSS・GATEグループ	760	2,664,902,000	×	—	

(5) 入札結果の公表

入札結果は、開札日に国土交通省関東地方整備局のホームページへの掲載により公表するとともに、入札参加者に対して通知を行った。

事業者提案事項の評価		総合評価方式の項目分類		東洋グループ		川と道のCROSS・GATEグループ			
大項目	中項目	小項目	評価点 配点	委員会 評価点	評価結果	委員会 評価点	評価結果		
1.財務 計画	1-1 事業体制	1-1-1 事業目的を通正かつ確実に実施する事業体制計画	50	50	・バックアップサーパーバイザーが明示されており、不測の事態に備え、リスクの負担ルールを事前に取り決めている点が良い。	25	・専門家をリスクアドバイザーとして活用し、合理的なリスク分担とパススルー先の整理などが示されている。		
		1-2-1 事業期間を通して健全な財務体質を保持する事業収支計画	50	25		・独立採算事業撤退の撤退の場合の対応など、安定した財務管理への配慮などが示されている。	25	・不測の事態への備えなどの提案が示されている。	
2.施設 整備計画	2-1 災害対策施設であることとの特性をふまえた施設	2-1-1 河川区域に整備する災害対策施設であることとの特性をふまえたにも、災害時と平常時双方の機能の両立した施設整備計画	10	5		・平常時から災害時への移行がスムーズな施設整備計画が示されており、河川管理上の安全対策、維持管理対策などの提案が示されている。	5	・平常時から災害時への移行がスムーズな施設整備計画が示されており、河川管理上の安全対策、維持管理対策などの提案が示されている。	
		2-2 都市再生に寄与する施設	10	5		・開放的な交流空間が提案され、地域のイメージアップへの貢献が示されている。	0	・施設利用者と地域住民とのふれあいが出来る空間づくり等が提案されているが、要求水準書と同程度である。	
		2-3-1 水郷筑波国定公園に指定された利根川の景観や、佐原ドックなどの歴史的環境との調和、小野川周辺の伝統的建造物群に代表される地域の関わりへの配慮	30			・地域との関わりを意識した提案が優れている。 ・建物を刷新しつつも統一感があり、利根川景観に溶け込む計画が示されている。	15	・植栽や観察路の計画で、河川の景観と生態系、自然環境への配慮が示されている。	
		2-4 各建築や施設の一時的な機能と良好な地域環境の維持・形成	30	30		・各施設を効率的につなぐ動線計画が優れている。 ・多ゾーンそれぞれに適切な位置および外観からもわかる配置計画が示されている。	0	・エントラスタ広場を通して地域交流施設との連携が図られているが、要求水準書と同程度である。	
		2-5-1 ライフサイクルを通してのコストの低減及びCO2削減、CO2排出抑制、省エネルギーやリサイクル等の低減	10	5		・自然風を積極的に取り入れ、更新修繕工事に配慮した提案が示されている。	5	・自然エネルギーを活用した提案が示されている。	
		2-6 適切な設計・建設・工事監理	60	60		・地盤条件・地質条件の特性をふまえた設備の具体的な提案が優れている。 ・間仕切りなど利用ユーザーや将来的な変更に対応した提案が優れている。 ・建物の改修及び改善が容易に出来る設備の提案が優れている。 ・地域交流施設の物販と飲食の間に多目的コーナーを設け、「中心」を創出している提案が示されている。 ・レストランと広場の一体性が期待できる施設配置の提案が示されている。	30	・将来の変更にも対応可能な施設計画が優れている。 ・付帯施設のレストランの配置について、展望が期待できる計画が示されている。 ・環境測定による確認後工事に着手することが示されている。	
3.維持 管理計画	3-1 河川区域であることとの特性をふまえた維持管理	3-1-1 災害時に対応した維持管理体制及び防災拠点としての維持管理計画	10	0		・段階ごとの緊急支援体制等が提案されているが、要求水準書と同程度である。	5	・災害時に対応した維持管理体制及び防災拠点としての維持管理計画が具体的に示されている。	
		3-2-1 (平常時の)維持管理体制							
		3-2-2 ライフサイクルコストの低減計画	40	40		・代表企業の関連会社がバックアップサーパーバイザーとなり、業務の継承、サービス中断の防止が期待でき、優れている。 ・支配人が維持業務と運営業務を一元的に管理する「統括管理方式」が評価できる、長期修繕計画を定期的に見直す提案が示されている。	20	・適切な時期に総合的な建物診断を行い、適切な修繕を実施することが示されている。	
		3-2-3 日常清掃、定期清掃、修繕、植栽、除草・養生、害虫防除及び廃棄物処理計画							
4.運営 計画	4-1 全体で連携・統一が図られた運営管理	4-1-1 運営の基本方針及び実施体制、運営工程計画	10	5		・全体をマネジメントする組織体制が示されている。 ・支配人予定者のプロフィールが具体的に示されている。	5	・職員教育を重視する提案が示されている。 ・運営計画に、イベントの詳細な提案が示されている。	
		4-2 災害対策活動と連携した運営	10	0		・大規模災害発生時における水防活動への支援体制(案)が示されているが、要求水準書と同程度である。	10	・想定する災害への対応が具体的に考えられた提案で優れている。	
		4-3-1 開館日・開館時間及び料金計画	10	0		・開館時間について繁忙時の柔軟な対応が提案されているが、要求水準書と同程度である。	5	・年中無休の施設や、休館日を少なくしている提案が示されている。	
		4-3-2 水辺交流センター	20	10		・参加型・体験型展示による各コーナーの展示コンセプト、展示内容について具体的な提案があり、優れている。 ・ボランティアの活用、ワークショップの具体的な提案があり、優れている。 ・機能移行の所要時間を短縮する提案が示されている。 ・事業期間中に大規模更新の予定が示されている。	15	・展示台や展示品の固定などについて具体的に示されている。 ・防災訓練の裏施について示されている。 ・映像機器の更新、貴重資料所蔵庫の設置などの提案が示されている。	
5.付帯 施設(付 帯事業)	4-3 収益施設の堅実な経営と質の高いサービスの提供	4-3-1 クラブハウス、研修室等の利活用計画	20	10		・関心表明を得ている団体との連携で環境学習活動を積極的に開催し、免許試験・講習会も開催する提案が示されている。	20	・地元団体との連携により、総合案内所としての機能を高めている点が良い。 ・パートナー企業と契約し、施設の利活用について複数の有益な提案が示されている。	
		4-3-3 水辺交流センター	50	25		・座席数が多く確保されている。 ・出荷者との情報交換方法が示され、定期的な勉強会の開催などによる出荷者との連携について示されている。	25	・清掃終了時刻を遅くし、利用者の便宜を高めている。 ・レストランメニューの工夫や物販と飲食施設の連携など、運営面での工夫が示されている。	
		4-3-5 河川環境施設、河川防災ステーション(大型駐車場)運営計画	10	5		・各種団体と連携した施設活用の提案が示されている。	5	・地元で事業を行っている事業者との連携の提案が示されている。 ・利用者数等のモニタリング調査を実施し、調査結果を行政側にも提供する提案が示されている。	
		4-4 安全管理、警備、案内・広報、総務業務計画	10	5		・警備員を常駐させることが示されている。	5	・集客のための活動について、具体的な提案が示されている。	
5.付帯 施設(付 帯事業)	5-1 香取市の期待する付帯施設(付帯事業)の提案	5-1-1 財務計画	40	20		・業務実施体制が明確に示されている。 ・経路運営により、メニューやマーケティングの重複の調整を行うことが示されている。	40	・業務実施体制が明確であり、経営指導体制も構築されている点が良い。 ・香取市の期待に応えるコンセプトのレストランの提案である。 ・料理を通じて地域と交流し積極的に情報発信していただく姿勢が示されている。 ・店舗コンセプトが全ての運営側面に反映されている。 ・従業員の教育を行うことなどが示されている。	
		5-2-1 財務計画	10	5		・初心者に使いやすい施設とする姿勢があり、基本的には構成員である運営事業者の責任において行われる提案が示されている。	0	<提案なし>	
		5-2-2 施設整備							
		5-2-3 維持管理・運営							
合計			500	355			260		

6. 審査講評

本事業は河川区域において初のPFI事業であり、複合機能を有する事業であるが、2グループの提案はいずれも要求水準の充足だけに留まらず、更に価値のある内容を目指した提案であった。また、地域性・景観性に関する取り組みや民間収益施設など、各グループのノウハウを活かした創意工夫も見られた。

「川と道のCROSS・GATEグループ」は入札価格が予定価格を上回ってしまったものの、限られた期間内にこれ程の提案をまとめた2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。

このように2グループの提案はそれぞれ評価できる内容であったが、落札した「東洋グループ」の提案は事業実施体制に安定性があり実現性が高く、地域との関わりに配慮され、施設配置も優れていたことから高い評価となった。