

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業

提 案 審 査 講 評

平成14年11月26日

杉並公会堂PFI事業審査委員会

杉並公会堂PFI事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、平成14年9月10日に提出された杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業に係る事業者提案の審査を行ってまいりました。

この度、審査委員会による審査が終了し、優秀提案を選定いたしましたので、ここに審査結果を報告します。

平成14年11月26日

杉並公会堂PFI事業審査委員会

委員長	宮脇	淳（北海道大学大学院教授）
委員	大束	百合子（杉並区文化・交流協会理事長）
委員	岡村	一弘（東京都公立中学校PTA協議会会長）
委員	前田	博（弁護士）
委員	村上	美奈子（杉並区都市計画審議会委員）
委員	滝田	政之（杉並区政策経営部長）
委員	四居	誠（杉並区区民生活部長）

目 次

対象事業の概要	1
1 事業名称	1
2 事業目的	1
3 施設等の概要	1
4 事業内容	2
(1) 事業方式	2
(2) 事業に要する費用の負担.....	2
(3) 事業スケジュール.....	2
(4) 事業の範囲	2
優秀提案選定の経過.....	3
1 優秀提案選定スケジュール.....	3
2 事業者募集・選定方式	4
3 参加資格審査	4
4 入札	5
優秀提案選定の考え方.....	6
提案書類審査結果.....	7
1 基礎審査	7
2 定量化審査	7
(1) 施設計画	7
(2) 運営計画	8
(3) 維持管理及び事業計画.....	8
総評	9

[別紙]

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 1 杉並公会堂 P F I 事業審査委員会設置要綱 | |
| 2 杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業 | 落札者決定基準 |
| 3 杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業 | 提案書類審査 基礎審査表 |
| 4 杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業 | 提案書類審査 定量化審査表 |

対象事業の概要

1 事業名称

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業

2 事業目的

本事業は、杉並区基本計画に基づき、「杉並公会堂改築基本設計」を参考として、杉並公会堂（以下「本施設」という。）の設計、建設、維持管理運営をPFI事業として実施するものである。

本施設は、区の地域文化創造のため、杉並の文化拠点にふさわしいホール、練習室等の施設を整備し、区民が優れた文化・芸術に触れ合う場を提供するとともに、区民の多様な文化活動や創造的な芸術活動に必要な練習・発表の場を提供する。

3 施設等の概要

本施設の立地条件及び施設内容等は、表1のとおりである。

表1 施設等の概要

事業予定地		杉並区上荻一丁目23番（住居表示）		
敷地面積		（現況）2,919.2㎡		
地域地区等	用途地域	近隣商業地域、一部商業地域		
	建ぺい率	80%（耐火建築物100%）		
	容積率	300%・400%		
	その他	第3種高度地区、防火地域		
主な施設内容	ホール	大ホール	1,200席程度のクラシックコンサートホールの音響性能及び舞台性能を確保し、集会、式典、講演会、舞踏等の演目にも対応できる多目的ホール	
		小ホール	200席程度の演劇ホールとして、舞台性能及び音響性能を確保し、音楽発表会、小集会等、多様な催し物に対応できる多目的ホール	
	練習室	練習室（リサイタルホール）	オーケストラの練習、音楽発表会、舞踏会、展示会、レセプションなどの多様な催し物に対応できる練習室	
		練習室	小ホール舞台リハーサルが行え、アンサンブル等の音楽練習、ダンスやバレエなどの舞踏練習にも対応できる練習室	
		練習室	合唱やアンサンブル等のクラシック音楽の練習室	
		練習室	合唱やアンサンブル等のクラシック音楽の練習室	
		練習室	電気拡声装置などを用いた軽音楽用練習室	
		練習室	電気拡声装置などを用いた軽音楽用練習室	
	その他	カフェ	施設利用者だけでなく外部にも開放し、軽食や飲み物を提供	
		駐車場	付置義務台数以上の駐車場	
		駐輪場	自転車200台、オートバイ10台以上収容可能な駐輪場	
	現公会堂の構造・規模		鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階・地下1階建て 延床面積 5,574.2㎡	

4 事業内容

(1) 事業方式

本事業の事業方式は、事業者がPFI法に基づき本施設の設計、建設、維持管理及び運営を行い、事業期間終了後、事業者が本施設を区に有償で譲渡するBOT (Build Operate and Transfer) 方式とする。

(2) 事業に要する費用の負担

区は、事業者が実施する本施設の整備及び維持管理・運営に係る費用の総額から、施設簿価購入費及び本施設の運営収入を差し引いた額をサービス購入料としてあらかじめ定め、事業期間にわたって平準化して支払う。

(3) 事業スケジュール

ア 契約等の締結	仮契約：平成 15 年 1 月、本契約：平成 15 年 3 月（予定）
イ 設計・建設期間	平成 15 年 3 月～平成 18 年 6 月
ウ 維持管理・運営期間	平成 18 年 7 月～平成 48 年 3 月末（約 30 年間）

(4) 事業の範囲

ア 本施設の設計・建設

- (ア) 提案に基づく設計及びその関連業務
- (イ) 建築確認等の手続業務及び関連業務
- (ウ) 周辺家屋影響調査・対策
- (エ) 電波障害調査・対策
- (オ) 既存杉並公会堂の解体・撤去
- (カ) 建設及びその関連業務（外構工事等を含む）
- (キ) 備品等の設置工事及びその関連業務
- (ク) 工事監理業務
- (ケ) 建設に伴う各種申請等の業務

イ 本施設の維持管理

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 舞台機構、舞台設備保守管理業務
- (エ) 備品等の保守管理業務
- (オ) 外構施設保守管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 植栽維持管理業務
- (ク) 警備業務
- (ケ) 環境衛生管理業務
- (コ) 修繕・リニューアル業務

ウ 本施設の運営

- (ア) ホール・練習室の貸出業務
- (イ) ホール・練習室・ロビー等活用業務
- (ウ) 情報提供業務（区主催事業等チケット販売、ポスター等の掲示等）
- (エ) 付帯業務（カフェ運営、駐車場の管理運営）

エ 本施設の譲渡、所有権移転業務

- (ア) 本施設の引渡し業務
- (イ) 本施設の所有権移転業務

優秀提案選定の経過

1 優秀提案選定スケジュール

本事業における優秀提案選定までの経過は、表2のとおりである。

表2 優秀提案選定までの経過

第1回杉並公会堂PFI事業審査委員会（総合評価一般競争入札方式での実施を決定、実施方針等の検討）	平成13年12月14日(金)
実施方針の公表	平成13年12月21日(金)
実施方針に関する意見の受付（128件）	平成13年12月21日(金)～ 平成14年1月31日(木)
特定事業の選定・公表	平成14年2月22日(金)
要求水準書（案）の公表	平成14年2月22日(金)
要求水準書（案）に関する意見の受付（106件）	平成14年3月6日(金)～ 平成14年3月15日(金)
第2回杉並公会堂PFI事業審査委員会（落札者決定基準の検討、入札説明書等の検討）	平成14年4月5日(金)
入札公告／入札説明書等の交付	平成14年4月23日(火)
入札説明書等に関する第1回質問受付（348件）	平成14年5月13日(月)～15日(水)
入札説明書等に関する第1回質問に対する回答	平成14年6月7日(金)
参加表明書、参加資格審査申請書類受付（3グループ）	平成14年6月14日(金)
参加資格審査結果の通知	平成14年6月21日(金)
入札説明書等に関する第2回質問受付（174件）	平成14年7月10日(水)～12日(金)
入札説明書等に関する第2回質問に対する回答	平成14年7月26日(金)
入札／入札書類受付（1グループ）	平成14年9月10日(火)
第3回杉並公会堂PFI事業審査委員会（提案書類審査）	平成14年10月1日(火)
第4回杉並公会堂PFI事業審査委員会（提案書類審査）	平成14年10月21日(月)
第5回杉並公会堂PFI事業審査委員会（提案書類審査）	平成14年10月30日(水)
優秀提案の選定	平成14年11月26日(火)

2 事業者募集・選定方式

本事業に係る事業者の選定方式は、価格その他の条件により選定を行う総合評価一般競争入札方式を採用した。

3 参加資格審査

本事業における入札参加者の備えるべき参加資格要件は、表3のとおりである。

平成14年6月14日に参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付を行ったところ、表4のとおり3グループからの申請があり、参加資格審査を行った結果、申請のあった入札参加者は参加資格要件を満たしていることを確認した。

表3 参加資格要件

入札参加者の構成等	入札参加者は、複数の企業等により構成されるグループとし、あらかじめグループの代表企業を定め、グループを構成する企業等のすべての代表者印を押印した「参加表明書」を提出する。
	入札参加者には、本施設を設計する企業、本施設を建設する企業及び本施設を運営する企業を少なくとも各一社含むものとする。
	音響コンサルタント、舞台機構工事、舞台音響工事及び舞台照明工事に係る4業務に関しては、これらを専門とする協力企業に委託又は請け負わせなければならない(これら4業務に係る企業は、入札参加者の構成員となることはできない。)
	入札参加者の構成員は、他の入札参加者の構成員となることはできない。
参加資格要件	本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること
	本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること
	建設企業は、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること
	建設企業は、平成13・14年度杉並区競争入札参加有資格者で、建築工事に登録していること
	建設企業は、建設業法第27条の23の規定に基づく経営事項審査(平成14年6月14日現在で最新のもの)における建築一式の総合評点が1,100点以上の者
	建設企業は、平成9年4月1日から平成14年3月31日までの期間に完成した官公庁発注の建築工事で1件あたりの契約金額が20億円以上の実績のある者
	建設企業は、ホール、劇場の建築実績を有していること
	設計企業は、建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること
	設計企業は、1,000席以上のホール、劇場の設計実績があること
設計企業は、2以上のホール、劇場を有する建物の設計実績があること	
構成企業の制限	地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
	入札参加の表明時から落札者の決定までの間に、杉並区競争入札参加有資格者指名停止基準により指名停止措置を受けた者
	本事業に係る基本設計、技術アドバイザー業務及びゼネラルアドバイザー業務に関与した者
	平成13年分の法人税、消費税及び法人事業税を滞納している者

表4 参加資格審査申請者

	グループ名	代表企業	構成企業
1	新日鉄 都市開発 グループ	株式会社 新日鉄 都市開発	設計企業：株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ 建設企業：株式会社竹中工務店東京支店 新日本製鐵株式会社 運営企業：株式会社新日鉄都市開発 株式会社ハリマビシステム
2	オリックス グループ	オリックス 株式会社	設計企業：株式会社石本建築事務所 建設企業：鹿島建設株式会社 運営企業：株式会社シアターワークショップ プロジェクト・マネジメント企業 ：オリックス・リアルエステート株式会社
3	大林 グループ	株式会社 大林組	設計企業：株式会社佐藤総合計画 建設企業：株式会社大林組 運営企業：株式会社京王設備サービス

4 入札

平成14年9月10日に入札を実施し、表5に示す1グループが入札に参加した。

区において入札参加者の入札書を開札し、入札金額が入札予定価格を超えていないことが確認できたため、入札参加者の提案書類について審査委員会において審査を行うこととした。

表5 入札参加者名及び入札金額

入札参加者名	入札金額	入札予定価格
大林グループ 代表企業：株式会社大林組 設計企業：株式会社佐藤総合計画 建設企業：株式会社大林組 運営企業：株式会社京王設備サービス	25,851,931 千円 (消費税抜き) 現在価値 13,287,164 千円	26,076,039 千円 (消費税抜き) 現在価値 13,475,866 千円

優秀提案選定の考え方

審査委員会（別紙 1「審査委員会設置要綱」参照。）においては、あらかじめ定めた事業者選定基準（別紙 2「杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業 落札者決定基準」参照。）に従って、入札参加者から提出された提案書類を審査し、優秀提案を選定することとした。

提案書類審査による優秀提案の選定は、次のとおり基礎審査及び定量化審査の 2 段階で実施した。

ア 基礎審査

基礎審査は、入札価格が予定価格の範囲内であることが確認された入札参加者の提案内容が、区の要求する最低限の要件をすべて満たしているかどうかを審査する。すべての要件を満たしていることが確認された提案には、基礎点として 70 点を付与する。当該要件を 1 項目でも満たしていない場合は失格とし、定量化審査の対象としない。

イ 定量化審査

基礎審査において基礎点を付与された提案について、定量化審査を行う。定量化審査は、入札参加者の提案内容について、各評価項目の評価基準に応じ得点（以下「加点」という。）を付与する。定量化審査における加点の項目及び配点は、表 6 に示すとおりとする。

表 6 評価項目及び配点

	審査項目		配点	
基礎審査	基礎点		70 点	
定量化審査	1 施設計画	(1) 周辺地域への配慮	1.5 点	10 点
		(2) 環境への配慮	2.0 点	
		(3) 福祉への配慮	2.0 点	
		(4) 利便性の高い魅力ある施設計画	2.0 点	
		(5) その他の魅力ある施設計画	2.0 点	
		(6) 開業の時期	0.5 点	
	2 運営計画	(1) 運営収支計画の的確な想定	2.0 点	10 点
		(2) 想定した運営収支計画の実現方策	2.5 点	
		(3) 魅力向上及びにぎわい創出のための方策	2.5 点	
		(4) その他の魅力ある運営計画	2.0 点	
		(5) 業務実施体制	1.0 点	
	3 維持管理及び事業計画	(1) 維持管理計画	2.0 点	10 点
		(2) 資金計画の妥当性・確実性	4.0 点	
		(3) 資金不足への対応策	2.0 点	
		(4) リスクへの対応策	2.0 点	
	加点合計		30 点	
合計			100 点	

提案書類審査結果

1 基礎審査

本審査においては入札者が1グループであったことから、特に基礎審査に重点を置いて慎重な審査を行った。

審査にあたっては、入札参加者の提案内容が、要求水準書に定める総則、設計・建設計画、維持管理計画及び運営計画、並びに入札説明書に定める事業計画の各項目（合計225項目、別紙3「杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業 提案書類審査 基礎審査表」参照。）一つ一つについて、区の求める要件を満たしているかどうかを審査した。

その結果、区の求める要件を全て満たしていることを確認し、基礎点として70点を付与した。

2 定量化審査

入札参加者の提案内容が、施設計画、運営計画、維持管理及び事業計画の各審査項目ごとに評価基準に合う優れた提案であるかどうかを審査し、優れた提案であると評価した場合に加点を付与した。

その結果、別紙4（「杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業 提案書類審査 定量化審査表」参照。）に示すとおり施設計画10点満点中5点、運営計画10点満点中3点、維持管理及び事業計画10点満点中6点、合わせて30点満点中14点の加点を付与した。基礎点と加点を合計した得点は84点であった。

(1) 施設計画

ア 周辺地域への配慮

可能な限りの屋上緑化が計画されていること、駅から計画地への歩行動線に案内サインの設置が計画されていること、建物デザインに周囲の景観との一体感や調和が感じられることが加点に値すると判断し、0.5点を付与した。

イ 環境への配慮

さまざまな省エネルギー手法が具体的に提案されていること、解体時の工法が周辺への影響軽減に配慮した効果的なものであることが加点に値すると判断し、1点を付与した。

ウ 福祉への配慮

東京都福祉のまちづくり条例「施設整備マニュアル」の整備項目のうち駐車場、階段、エレベーター、観覧席・客席、だれでもトイレについて、誘導基準を満たす計画であることが加点に値すると判断し、0.5点を付与した。

エ 利便性の高い魅力ある施設計画

大ホールにおいては、限られたスペースの中で十分な舞台袖が確保され多目的な演目利用が可能なこと、小ホールにおいては、練習室の利用動線と分離した出待ちスペースが利用演目の幅を拡げること、また練習室においては、アーティストロビーが配置され、利用者の交流を図れる計画となっていることが加点に値すると判断し、1.5点を付与した。

オ その他の魅力ある施設計画

アメニティ空間としての「光の中庭」の提案、「ゆらぎ空調」の採用、施工プロセスの合理化が可能な立面計画の提案が加点に値すると判断し、1点を付与した。

カ 開業の時期

施設開業日を1カ月早めた提案が加点に値すると判断し、0.5点を付与した。

(2) 運営計画

ア 運営収支計画の的確な想定

施設使用料水準及び施設稼働率の設定が具体的な根拠に基づく適正なものであることが加点に値すると判断し、1点を付与した。

イ 想定した運営収支計画の実現方策

きめ細かい広報活動や交通機関への広告掲載などが具体的で実効性の高い方策として加点に値すると判断し、0.5点を付与した。

ウ 魅力向上及びにぎわい創出のための方策

区内団体、協力企業との協力・連携による魅力あるプログラムの企画、「チケットぴあ」劇場端末や日フィル券売システムの導入、情報コーナーの設置などが加点に値すると判断し、1.5点を付与した。

エ その他の魅力ある運営計画

特に要求水準を上回る提案がなかったため加点を行わなかった。

オ 業務実施体制

特に要求水準を上回る提案がなかったため加点を行わなかった。

(3) 維持管理及び事業計画

ア 維持管理計画

「長寿命化建築」による施設づくりと、「予防保全」を基本とした効率的な日常の点検・修繕業務の組み合わせが加点に値すると判断し、0.5点を付与した。

イ 資金計画の妥当性・確実性

事業者の責めによる破綻時の損害金を考慮した適切な出資金の設定、具体的な融資の前提条件が記載された金融機関の融資確約の取得などが妥当性・確実性の高い資金計画であり加点に値すると判断し、3点を付与した。

ウ 資金不足への対応策

施設整備費用を上回る金融機関からの資金枠の設定、事業開始後2年間における株主によるつなぎ資金の拠出が資金不足への対応策として加点に値すると判断し、1点を付与した。

エ リスクへの対応策

各構成企業が担当業務のリスクを負担し、代表企業が事業全体をマネジメントする提案がなされていること、付保を義務付けた以外の保険の付保が提案されていること、運営企業が破綻した場合の確実なバックアップサービサーが提案されていることが加点に値すると判断し、1.5点を付与した。

総評

の提案書類審査結果に基づき、審査委員会は、入札参加者である大林グループの提案を優秀提案として選定した。

入札参加者の施設計画に関する提案は、杉並区が参考として示した基本設計図書を十分に把握したうえでのより質の高い提案であると評価できる。

運営計画に関する提案は、要求水準を大幅に上回る魅力の創出には至らなかったものの、協力企業や日本フィル交響楽団、区内団体等とのネットワークを活かした運営は十分に評価できる。

維持管理計画に関する提案は、構成企業3社の協力による、長期のライフサイクルを考慮した効率的・合理的な業務実施が提案されており、評価できる。

事業計画に関する提案は、妥当性・確実性の高い資金計画、代表企業と構成企業の明確かつ具体的な責任体制・リスク分担体制が評価できる。

最後に、優秀提案者による本事業の実施に際し、審査委員会として次の点を要望する。

ア 運営においては、創意工夫の発揮に一段と努力し、「公の施設」の主旨を確実に担保するとともに、責任ある区民対応が可能な業務実施体制を整備されたい。また、施設全体のイメージを高める協力企業の選定等、魅力のある施設運営に努められたい。

イ 高齢化が進展し、今後、杉並公会堂の利用における高齢者や障害者の割合が高くなることが予想されることから、設計及び運営の両面からバリアフリー及びユニバーサルデザインに十分に配慮されたい。

ウ 今後、特に設計の細部を詰めていく中で、入館者が滞留・混乱しないようなチケットラインの設定など動線計画に十分に配慮されたい。

エ 既存の杉並公会堂、セシオン杉並等のホールを運営してきた杉並区と協力・連携し、区民の利用しやすさを第一に考えて事業を実施することに留意されたい。