

薩摩川内市コンベンション施設整備・運営事業
審査講評

平成29年10月2日

川内駅東口市有地利活用事業審査委員会

川内駅東口市有地利活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、薩摩川内市コンベンション施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して、審査基準に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

平成 29 年 10 月 2 日

川内駅東口市有地利活用事業審査委員会
委員長 平 井 一 臣

第1 審査委員会の構成

審査委員会の構成は、以下のとおりである。

区分	氏名	所属・役職等
委員長	平井 一臣	国立大学法人鹿児島大学 理事・副学長
委員	平田 登基男	独立行政法人国立高等専門学校機構鹿児島工業高等専門学校 名誉教授
委員	西蘭 幸弘	公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター 理事長
委員	中村 航洋	(株)日本政策投資銀行南九州支店 支店長
委員	柿元 美津江	学校法人鹿児島純心女子学園鹿児島純心女子大学 看護栄養学部教授
委員	知識 博美	薩摩川内市 副市長
委員	末永 隆光	薩摩川内市 企画政策部長

第2 審査委員会の開催経過

審査委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程	委員会	主な議題等
平成28年11月24日	第1回審査委員会	・川内駅東口市有地利活用事業の概要 ・審査委員会の業務及び進め方について
平成28年12月21日	第2回審査委員会	・実施方針について① ・要求水準書について①
平成29年2月1日	第3回審査委員会	・実施方針について② ・要求水準書について②
平成29年4月10日	第4回審査委員会	・募集要項等について ・審査基準について
平成29年7月11日	第5回審査委員会	・審査の進め方について
平成29年9月11日	第6回審査委員会	・基礎審査結果について① ・ヒアリング ・提案内容のディスカッション
平成29年9月19日	第7回審査委員会	・基礎審査結果について②
平成29年9月29日	第8回審査委員会	・提案内容の審査 ・最優秀提案の決定

第3 審査方法

審査は、事業者の参加資格を審査する「資格審査」及び提案書類を審査する「提案書類審査」に分けて実施した。

「資格審査」では、応募者の参加資格について、薩摩川内市（以下「市」という。）が募集要項に示す参加資格要件に基づき審査を行った。

「提案書類審査」においては、審査委員会がまず基礎審査を行い、次いで、審査基準に基づき具体的な提案内容の総合審査を行った。

なお、審査に際しては、公正を期すため、審査委員会に対しては応募者の企業名を伏せて行った。

第4 審査結果

1 資格審査

1 グループから参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出があり、募集要項に示す参加資格要件について審査した結果、参加資格を有していることを確認した。

参加資格を確認した応募者

応募者	代表企業名	構成企業
鹿児島ディベロップメントグループ	鹿児島ディベロップメント株式会社	株式会社植村組 株式会社九電工 株式会社セイカスポーツセンター 株式会社南日本総合サービス 大和リース株式会社 株式会社石本建築事務所 株式会社アシスト設計

2 提案書類審査

(1) 基礎審査

審査委員会は、応募グループが提出した提案書類に記載された内容が、要求水準書を満たしていることを第6回、第7回審査委員会において確認した。

(2) 総合審査

審査委員会は、応募グループが提出した提案書類に記載された内容について、第8回審査委員会において合議による提案加点審査及び価格審査を行った。

ア 提案加点審査

審査委員会は、審査基準に基づき提案加点審査を行った。

提案加点審査については、以下の5段階の基準により評価を行った。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度である	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度である	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

提案加点審査の結果は、以下のとおりである。

評価項目			配点		鹿児島 ディベロップメント グループ			
					評価点	小計		
1	実施方針に関する事項	①基本方針及び実施体制	5	10	3.75	7.5		
		②地域経済への配慮	5		3.75			
2	事業全体に関する事項	①事業コンセプト	4	10	3.00	6.00		
		②ゾーニング計画	3		1.50			
		③総合性	3		1.50			
3	公共施設 事業に関する事項	(1)設計及び 建設業務に 関する事項	①基本的な考え方及び実施体制	3	30	2.25	13.50	
			②全体計画	デザインコンセプト		3		1.50
				配置、規模、意匠形態		3		1.50
				動線計画		3		1.50
				防犯・安全		3		1.50
		③施設計画	コンベンション施設	会議・レセプション機能		3		0.75
				産業支援機能		2		0.50
				交流支援機能		2		0.50
				子ども等支援機能		2		0.50
			外構、駐車場等	3		1.50		
	④環境への配慮	3	1.50					
	(2)維持管理 業務に関する 事項	①基本的な考え方及び実施体制	3	10	1.50	4.00		
		②施設の保守管理及び修繕に係る業務	4		1.00			
		③清掃、植栽維持管理、安全管理及び環境衛生管理に係る業務	3		1.50			
	(3)運営業務 に関する事項	①基本的な考え方及び実施体制	6	20	3.00	10.00		
		②会議室・レセプション機能の運営業務	6		3.00			
③営業・広報、マネジメント戦略		4	2.00					
④自主事業・利便向上事業		4	2.00					
4	民間収益施設事業に 関する事項	①導入機能	6	30	4.50	15.25		
		②提案施設の整備計画	6		3.00			
		③提案施設の運営計画	6		3.00			
		④地元商店街等との連携	4		2.00			
		⑤環境への配慮	3		1.50			
		⑥事業収支の妥当性(民間収益事業)	5		1.25			
5	事業計画に関する事項	①資金調達及び長期収支の安定性(事業全体)	5	10	1.25	3.75		
		②リスク管理	5		2.50			
提案加点審査の配点 合計			120		60.00			

イ 価格審査

(ア) 公共施設の提案金額の確認

鹿児島ディベロップメントグループから提出された価格提案書に記載された提案金額が予定価格の範囲内であることを確認した。

(イ) 審査

公共施設の提案金額の価格審査点については、以下の式により算定した。なお、計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入する。

$$\text{公共施設の提案金額の価格審査点} = \frac{\text{最低提案金額}}{\text{当該応募者の提案金額}} \times 30 \text{点}$$

価格審査の結果は、以下のとおりである。

	鹿児島ディベロップメントグループ
提案金額	5,550,000,000 円
価格審査点	30.00 点

※提案金額は消費税を含まない金額である。

ウ 総合評価点の算出及び最優秀提案の選定

審査委員会は、提案加点審査点と価格審査点を合計して総合評価点を算出した。

	鹿児島ディベロップメントグループ	配点
提案加点審査点	60.00 点	120.00 点
価格審査点	30.00 点	30.00 点
総合評価点	90.00 点	150.00 点

審査委員会は、鹿児島ディベロップメントグループの提案を最優秀提案として認めた。

第5 審査講評

1 提案加点審査の評価（鹿児島ディベロップメントグループ）

(1) 実施方針に関する事項

①基本方針及び実施体制	・市との協議体制、業務の実施体制が明確であるとともに、実績を有する企業と県内企業で構成されるグループの体制が高く評価された。
②地域経済への配慮	・地域経済への貢献に資するものとして、地元企業への具体的な発注金額等が示された提案が高く評価された。

(2) 事業全体に関する事項

①事業コンセプト	・公共施設と民間収益施設の相乗効果を狙う一体的な運営提案のコンセプトが高く評価された。
②ゾーニング計画	・広場を中心に公共施設及び民間収益施設の各機能が配置されており、賑わいを生み出すゾーニング計画が評価された。
③総合性	・公共施設と民間収益施設との連動性に配慮され、一体利用が可能なバランスの取れた計画であると評価された。

(3) 公共施設事業に関する事項

ア 設計及び建設業務に関する事項

①基本的な考え方及び実施体制	・経験豊富な担当者、地域を熟知した企業による実施体制、女性によるパトロール、自主基準の設定など、独創性のある提案が高く評価された。また、周辺住民に配慮された基本的な考え方も評価された。
②全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ランドマーク施設として一体感のあるデザイン提案が評価された。 ・薩摩川内市の歴史・文化をイメージとして取り入れた点が評価された。 ・開放的かつ立体的な回遊空間による人々の交流を生む計画が評価された。 ・新幹線側からホールを離し、周辺影響を最小限に抑える計画が評価された。 ・公道上の滞留発生抑制策が評価された。 ・広場の周りに施設を配置したことにより、視認性の良い計画となっており明確な動線計画となっている点が評価された。 ・歩車分離のみならず、利用者動線と管理動線が明確に区分されている点が評価された。 ・セキュリティ区分が明確であり防犯・安全に配慮された計画であると評価された。
③施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・情報発信に配慮した会議室などの施設配置が評価された。 ・産業支援機能、交流支援機能、こども等支援機能がそれぞれ間仕切りのない計画であり、一体的利用が可能である点が評価された。 ・車両動線と歩行者動線の分離に配慮された外構計画が評価された。
④環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音、振動の自主規制値を設けるなど独創性が評価された。 ・環境に配慮した、日射制御・雨水利用等の提案が評価された。

イ 維持管理業務に関する事項

①基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・24 時間集中管理センターを活用する実施体制が評価された。 ・人材育成等、職員のスキルアップを図る具体的な研修が示されている点が評価された。
②施設の保守管理及び修繕に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> ・専門の技術者による運用管理コストの低減に努める提案が独創的と評価された。
③清掃、植栽維持管理、安全管理及び環境衛生管理に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物環境衛生管理技術者の配置が独創的と評価された。 ・清掃用具の色分け等清掃等業務の実施に係る具体的な提案が評価された。

ウ 運營業務に関する事項

①基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・より高いレベルのサービスを提供するための具体的な人材育成研修の提案が評価された。 ・公共施設の運営に求められる公平性に留意した考え方が評価された。
②会議室・レセプション機能の運營業務	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ機能を持つ交流サロンの計画が評価された。 ・アフターコンベンションや SNS を活用する広報体制が評価された。 ・市主催行事予約受付への配慮が評価された。
③営業・広報、マネジメント戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・アフターコンベンションや様々なメディアを活用した広報戦略が評価された。
④自主事業・利便向上事業	<ul style="list-style-type: none"> ・各種教室の開催など多様なニーズに対応する具体的な提案が評価された。

(4) 民間収益施設事業に関する事項

①導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設であるコンベンション施設との高い相乗効果が期待されるホテル、レストランの提案が高く評価された。
②提案施設の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設との連動性が高く、人の流れを引き込むまとまりのある提案が評価された。
③提案施設の運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設と民間収益施設を一体的に運営することによりサービス水準や稼働率の安定化を継続させるという提案が評価された。
④地元商店街等との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な地元との連携方策が示されている点が評価された。 ・市を含む 3 者意見交換会の開催が独創的と評価された。
⑤環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・光熱水費等ランニングコスト削減のための効果的な提案がなされている点が評価された。
⑥事業収支の妥当性(民間収益事業)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間収益施設事業期間として提案されている 30 年間において、借入金の返済に支障をきたさない収支計画となっている点が評価された。

(5) 事業計画に関する事項

①資金調達及び長期収支の安定性(事業全体)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中の利益は全額内部留保とし、不測の資金需要に対応する有効な提案となっていることが評価された。
②リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理責任者の配置等、効果的な対応策が具体的に提案されている点が評価された。

2 総評

鹿児島ディベロップメントグループの提案は、これまでの各企業の実績を基にした創意工夫が盛り込まれており、市街地における賑わいを創出するとともに、都市のコンパクト化に資する新たな核を生み出し、観光をはじめとする産業分野等での事業活動を誘発するコンベンション機能を核とした複合的な拠点施設を整備するという本事業の目的を達成するに値する優れた提案であった。

審査委員会は、あらかじめ公表した審査基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行った結果、鹿児島ディベロップメント株式会社を代表企業とする鹿児島ディベロップメントグループの提案を最優秀提案として認めた。

今後、鹿児島ディベロップメントグループは市と交渉するにあたり、本事業が市勢発展に極めて重要な位置付けを担うものであることを改めて認識し、より質の高い公共サービスを継続的かつ安定的に提供し続けるために、誠意を持った協議を行っていただきたい。

また、市も同グループとの交渉において官民パートナーシップの精神に基づいた協議を行っていただきたい。

なお、本事業をより良いものとするため、審査委員会として同グループに対し配慮を期待する事項は次のとおりである。

- (1) 施設整備段階において、地元の人材や資材等の活用について高く評価できる提案がなされており、運営期間中においても、同様に地元の人材や企業・商店街等の積極的な活用・連携に努めることを期待する。
- (2) 雨天時においても、全ての利用者が安心して施設へアクセスできるような全体計画の配慮を期待する。
なお、市においても、利用者の利便性向上に資するよう、駅から施設へのアクセスについて検討されることを期待する。
- (3) 駅からのアプローチと同様に駐車場から施設へのアプローチも重要な動線であり、利用者に配慮した計画の検討を期待する。
- (4) 会議室・ホール・舞台の機能や施設全体の配置計画については、利便性が高まるよう設計段階において十分検討するとともに、市との十分な協議を期待する。
- (5) コンベンション運営においては、きめ細かなサービス提供に向けた運営体制の構築に努め、特にレセプション機能については、幅広い利用者ニーズに対応可能な体制構築を期待する。
- (6) 休館日の設定方法については、既存の川内文化ホールのサービス水準を参考に、利便性向上に向けて市と十分な協議を行うことを期待する。
- (7) 太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用についても市と十分協議の上、維持管理のコスト縮減を含めた検討を期待する。
- (8) 安定的な事業実施のためには、商業施設における賑わいが重要であることから、多くの人が集う商業施設となることを期待する。

以上

(参考) 最優秀提案者の提案概要

※以下は、提案資料として提出されたものであり、実際の整備内容とは異なる場合があります。

計画概要

項目	内容
計画敷地面積	8,185.30 m ²
建築面積	4,119.71 m ²
建ぺい率	50.33%
延床面積	12,194.51 m ² (うち公共施設 6,999.64 m ² 民間収益施設 5,194.87 m ²)
容積対象床面積	11,905.20 m ²
容積率	145.45%
階数	地上7階 (公共施設3階)
高さ	29.50m
構造	鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造
駐車場台数	65台
緑地率	3.10%

面積表 (概要)

公共施設			民間収益施設	
機能名称	要求水準	提案面積	機能名称	提案面積
会議・レセプション機能	ホール	約 1,200 m ²	ホテルエントランス	169.6 m ²
	ホワイエ	—	レストラン	446.8 m ²
	会議室	約 900 m ²	客室	1,628.3 m ²
産業支援機能	約 150 m ²	151.4 m ²	商業施設	589.3 m ²
交流支援機能	約 1,000 m ²	1,018.4 m ²	その他 (共用部等)	2,360.9 m ²
子ども等支援機能	約 500 m ²	500.2 m ²	合計	5,194.9 m ²
その他 (共用部等)	—	2,701.2 m ²		
合計	約 6,000 m ²	6,999.6 m ²		