

安岡地区複合施設整備事業  
客観的評価の結果について

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 8 条第 1 項の規定により、安岡地区複合施設整備事業を実施する民間事業者を選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和 4 年 3 月 24 日

下関市長 前田 晋太郎

# 第1 事業の概要

## 1 事業名称

安岡地区複合施設整備事業

## 2 事業実施場所

### (1) 事業用地

下関市富任町五丁目 3・7・10・11・12・13 番地等

### (2) 敷地面積

45,885.91 m<sup>2</sup>

### (3) 事業の対象となる公共施設等

安岡公民館から転換されるコミュニティ施設（集会施設機能、園芸センター機能及び共用部）、安岡支所、図書館の機能で構成される複合施設棟、都市公園（公園施設）、これらに付随する外構施設（芝生広場、観賞・実習用花壇、自動車駐車場及び自転車等駐輪場）及び市道から構成される施設（以下「公共施設」という。）並びに民間提案施設とし、現在の安岡公民館も含む。（図1.対象施設のイメージ参照）

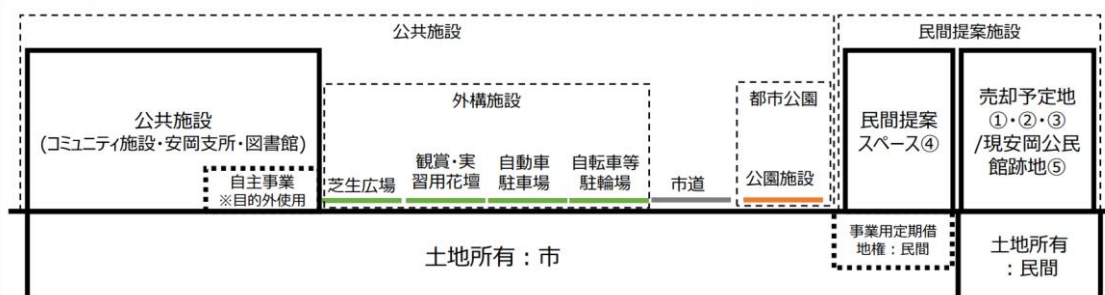


図 1. 対象施設のイメージ

## 3 本施設等の管理者の名称

下関市長 前田 晋太郎

## 4 事業対象の範囲

### a) 施設整備業務

- ア 事前測量・調査業務（市が提示した調査以外に民間事業者が必要とする場合）
- イ 施設整備に伴う各種申請業務（開発行為の許可、建築確認申請等）
- ウ 市が行う交付金申請の協力業務
- エ 基本設計・実施設計業務
- オ 現安岡公民館及び園芸センター解体・撤去業務
- カ 市道拡幅等整備業務
- キ 建設業務
- ク 公園整備業務

- ケ 工事監理業務
- コ 備品の調達・設置業務
- サ 施設の引渡業務
- シ その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務

**b) 開業準備業務**

- ア 開業準備業務
- イ 引越支援業務
- ウ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務

**c) 維持管理業務**

- ア 建築物等保守管理業務
- イ 建築設備等保守管理業務
- ウ 都市公園保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 都市公園植栽管理業務
- キ 清掃業務
- ク 備品保守管理業務
- ケ 警備業務
- コ 長期修繕計画策定業務

**d) 運營業務**

- ア 庶務業務
- イ 利用促進業務
- ウ 使用許可業務
- エ 生涯学習推進業務
- オ 園芸相談業務
- カ 実習・講習業務
- キ 展示会開催業務

**e) 民間提案施設事業に関する業務（民間提案施設事業実施企業の業務）**

- ア 民間提案施設の整備業務
- イ 民間提案施設の維持管理業務
- ウ 民間提案施設の運營業務
- エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## 5 事業方式

本事業は PFI 法に基づき、選定された民間事業者が本事業の遂行のみを目的として設置する株式会社（以下「SPC」という。）が、市と事業契約を締結し、市が所有する土地に SPC 自らが公共施設を設計及び建設し、完工後は市に施設等の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る公共施設の維持管理業務及び運営等業務（ただし、安岡支所、図書館を除く。）を実施する BTO（Build-Transfer-Operate）方式とする。市は、公共施設を地方自治法第 244 条に規定する公の施設とし、市の条例に基づき、公共施設の運營業務（た

だし、安岡支所、図書館及び市道を除く。)及び維持管理業務(ただし、市道を除く。)を行う指定管理者として SPC を指定する予定である。

また、本事業に付帯する事業として、選定された民間事業者のうち民間提案施設事業を行うもの(以下「民間提案施設事業実施企業」という。)は自らの提案に基づき、事業地の一部について市から土地を取得又は借地権設定することにより、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うことができる。

## **6 事業期間**

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 22 年 3 月 31 日までとする。

## 第2 事業者選定までの経緯

日程	内容
令和3年4月22日	第1回委員会※
令和3年6月25日	実施方針等の公表
令和3年7月6日	実施方針等に関する説明会及び現地見学会
令和3年7月8日～7月9日	個別対話の実施
令和3年7月9日	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
令和3年8月25日	第2回委員会
令和3年8月31日	個別対話の内容、 実施方針等に関する質問及び意見の回答
令和3年9月30日	特定事業の選定の公表
令和3年10月8日	入札公告及び入札説明書等の公表
令和3年10月20日	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会
令和3年10月29日	入札説明書等に関する質問受付締切
令和3年11月19日	入札説明書等に関する質問回答
令和3年12月10日	入札参加資格審査書類の受付締切
令和3年12月24日	入札参加資格審査結果の通知
令和4年1月20日	入札及び提案書の受付締切
令和4年2月16日	第3回委員会
令和4年2月21日	第4回委員会 (提案書に関する民間事業者ヒアリング)
令和4年2月28日	落札者の決定及び公表

※ 委員会：下関市 PFI 事業審査委員会（安岡地区複合施設整備事業）

### 第3 審査結果

#### 1 第一次審査(資格審査)

下記の1グループから入札参加資格確認申請に関する書類の提出があり、入札説明書等の書類に基づき入札参加資格の確認を行った結果、当該応募グループの入札参加資格が認められていることを確認した。

なお、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せて審査を行い、グループの呼称は、ツツジグループとした。

ツツジグループ	
代表企業	株式会社 安成工務店
構成企業	株式会社 合人社計画研究所
構成企業	株式会社 森芳楽園
構成企業	株式会社 プラントゥ
協力企業	株式会社 巽設計コンサルタント
協力企業	株式会社 戸田芳樹風景計画

#### 2 第二次審査(提案審査)

##### (1) 提案書類の確認

ツツジグループから提出された提案書類として、必要な書類が提出されていることを確認した。

##### (2) 入札価格の確認

令和4年1月21日にツツジグループの入札価格(3,092,325,199円(消費税及び地方消費税を含む))が市の設定した予定価格(3,099,998,000円(消費税及び地方消費税を含む))を下回っていることを確認した。

##### (3) 基礎的事項の確認

ツツジグループから提出のあった入札書類及び事業提案書等の内容について、不備や未記入の書類がなく、要求水準を満たしていることを確認した。

##### (4) 性能評価

###### ① 審査方法

委員会において、落札者決定基準に基づき、ツツジグループが提出した提案書類について性能評価点を加点審査方式により付与した。

【配点の枠組み】

審査項目	配点
性能評価点	600点
事業計画全般に関する事項	(110)
設計に関する事項	(200)
建設・工事監理に関する事項	(50)
維持管理に関する事項	(60)
運営に関する事項	(100)
入札者独自の提案に関する事項	(80)

【加点基準】

評価	判断基準	加算割合
A	具体的かつ実現の可能性が高い優れた提案がある	配点×1.00
B	具体的かつ実現の可能性が高い提案がある	配点×0.67
C	具体的な提案がある	配点×0.33
D	要求水準を満たしている程度	配点×0.00

② 審査結果

前項の審査方法に基づく性能評価点の算定結果を以下に示す。

審査項目	得点
性能評価点	372.24点
事業計画全般に関する事項	(70.69)
設計に関する事項	(119.84)
建設・工事監理に関する事項	(33.29)
維持管理に関する事項	(37.99)
運営に関する事項	(58.38)
入札者独自の提案に関する事項	(52.05)

(5) 価格審査

① 審査方法

以下の算定式により算出された値を価格評価点とする。

$$\text{価格評価点} = 400 \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

② 審査結果

1 グループの提案であったため、最低入札価格となったことから、価格評価点として400点を付与した。

### 3 総合評価

性能評価点と価格評価点を合憲した総合評価点は以下の通り。

	配点	ツツジグループ
性能評価点	600 点	372.24 点
価格評価点	400 点	400.00 点
総合評価点	1,000 点	772.24 点

### 4 落札者の決定

委員会は、前項のとおり総合評価点を算定し、当該応募グループを落札者候補として選定した。

市は、委員会の審査結果を踏まえ、ツツジグループ（代表企業：株式会社 安成工務店）を落札者として決定した。

### 5 市の財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業を PFI 事業として実施する場合の市の財政支出について、市が直接実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約 5.6%削減されるものと見込まれる。

	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
指数	100.0	94.4