

大野城市高架下等整備・運営事業

審査講評

高架下等整備・運営事業事業者選定審査委員会

令和6年1月19日

高架下等整備・運営事業事業者選定審査委員会（以下、「審査委員会」という。）は、大野
城市高架下等整備・運営事業（以下、「本事業」という。）に関して、事業者選定基準に基づ
き、資格審査及び提案審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和6年1月19日

高架下等整備・運営事業事業者選定審査委員会

委員長	坂井 猛
副委員長	包清 博之
委員	松野尾 仁美
	後藤 明
	飯塚 浩一郎
	藤田 實
	西村 直純

目次

1. 審査委員会概要.....	1
1.1. 審査委員会設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査方法.....	2
2.1. 審査方法.....	2
2.2. 審査の手順.....	2
2.3. 選定のフロー.....	3
2.4. 募集の経緯.....	4
2.5. 審査委員会の開催.....	4
2.6. 応募者の確認.....	5
3. 審査結果.....	6
3.1. 資格審査.....	6
3.2. 提案審査.....	6
3.2.1. 基礎審査.....	6
3.2.2. 総合審査.....	7
3.2.3. 提案内容の評価.....	7
3.2.4. 提案価格の評価.....	7
3.2.5. 総合審査結果.....	8
4. 総評.....	9
4.1. 総評.....	9

1. 審査委員会概要

1.1. 審査委員会設置目的

大野城市（以下、「市」という。）では、大野城市高架下等整備・運営事業の実施にあたる事業者を公募型プロポーザル方式により選定するに当たり、審査委員会を設置した。

1.2. 審査体制

審査委員会の委員は、以下のとおりである。

委員長	坂井 猛	九州大学 本部キャンパス計画室 教授・副室長 大学院 人間環境学府 教授 工学部 建築学科 教授
副会長	包清 博之	九州大学 名誉教授
委員	松野尾 仁美	九州産業大学 建築都市工学部住居・インテリア学科 准教授
	後藤 明	株式会社日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課 課長
	飯塚 浩一郎	独立行政法人 都市再生機構 業務推進課 課長
	藤田 實	元 大野城市総合計画審議会 会長 元 大野城市中央地区コミュニティ運営協議会 会長
	西村 直純	大野城市 都市整備部 部長

2. 審査方法

2.1. 審査方法

応募者から提出された参加資格に関する書類及び企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

審査委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、審査委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議する。

2.2. 審査の手順

審査は、以下の (1)、(2) の手順で実施する。

(1) 資格審査

- ・ 第一次審査として応募資格の有無を確認する。

(2) 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点（総合評価点）により総合的に評価する。

2.3. 選定のフロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

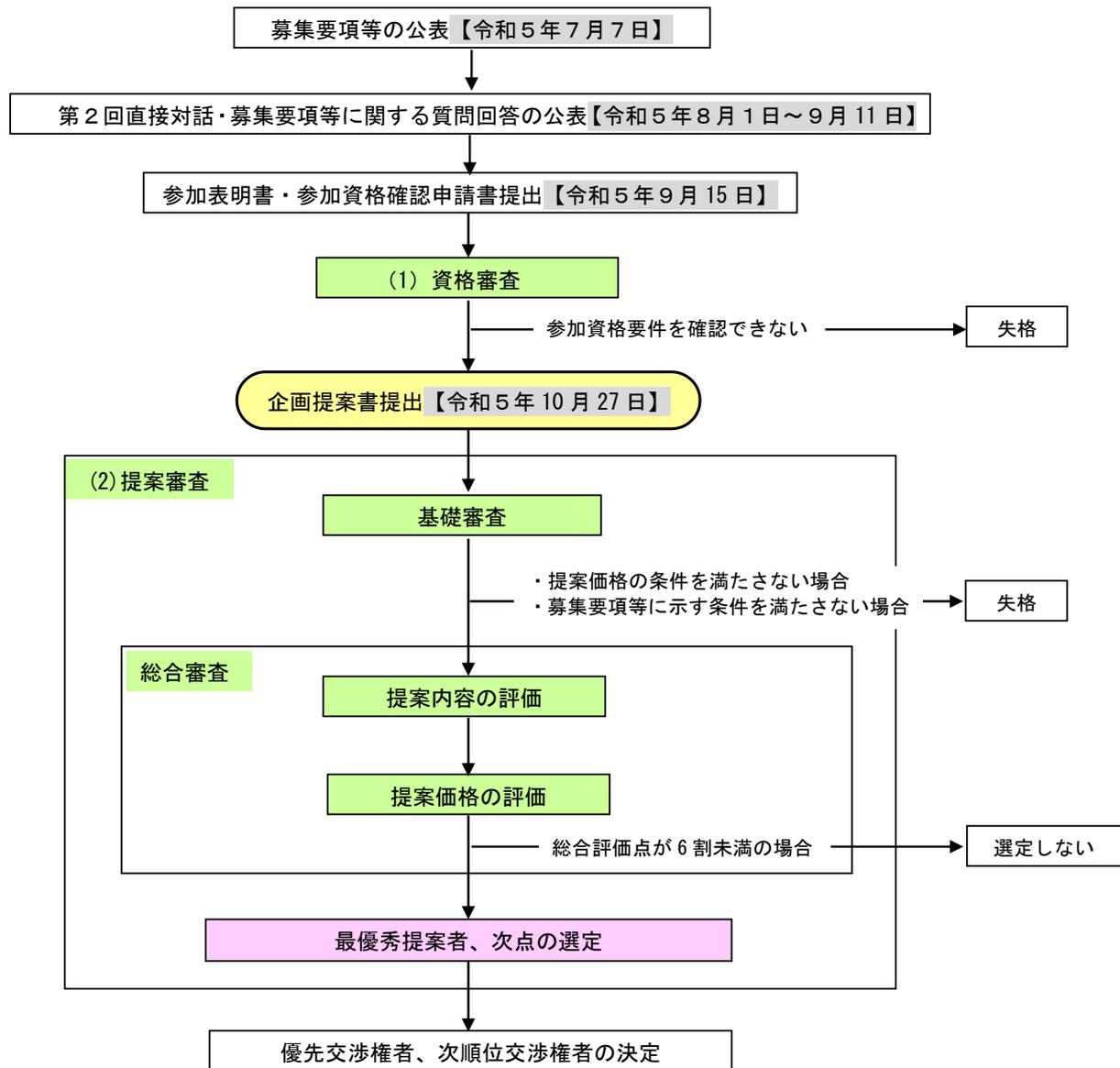


図 1 選定フロー

2.4. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

表 1 募集の経緯

項 目	時 期
募集要項等の公表（再公告）	令和5年7月7日
直接対話の開催	令和5年8月1日～8月2日
募集要項等に関する質問の回答公表	令和5年9月11日
企画提案書の受付	令和5年10月27日
最優秀提案者の選定に関わる審査（ヒアリング）	令和5年12月20日
優先交渉権者の決定	令和5年12月21日

2.5. 審査委員会の開催

審査委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 2 審査委員会の開催日及び協議内容

	開 催 日	議事内容
第1回	令和5年6月14日	(1) 事業概要（募集要項（案））について (2) 事業者選定基準（案）について (3) 今後の予定について
第2回	令和5年11月27日	(1) 全体スケジュールについて (2) 応募者の確認 (3) 資格審査・基礎審査の結果 (4) 提案内容の確認 (5) 企画提案書に対する書面審査方法の確認 (6) 第3回審査委員会について
第3回	令和5年12月20日	(1) 事前採点取りまとめ結果について (2) プレゼンテーション (3) 提案者への質疑応答 (4) 採点・集計作業 (5) 採点結果報告・確認 (6) 最優秀提案者の選定

2.6. 応募者の確認

令和5年7月7日に募集要項等を公表し、令和5年10月27日に企画提案書等を受け付けたところ、1グループから応募があった。

表 3 応募者一覧

	マドカナプロジェクト グループ	
	企業名	担当業務
代表企業	大和リース株式会社 福岡支社	建設業務 開館・供用開始準備業務 総括管理業務 維持管理業務 運営業務 にぎわい創出事業等実施業務 付帯事業
構成企業	株式会社昭和設計 九州事務所	設計業務
	株式会社西村建築設計	設計業務
	株式会社エスティ環境設計研究所	設計業務
構成数	4社	

3. 審査結果

3.1. 資格審査

応募者が提出した資格審査に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格審査を満たしていることを確認した。

3.2. 提案審査

3.2.1. 基礎審査

応募者が提出した企画提案書について、提案価格が募集要項に示す提案価格の上限以内であることを確認した。

表 4 提案価格

グループ	提案価格（税込）		
		①設計・建設業務費	②開館・供用開始準備業務・総括管理業務・維持管理業務・運營業務費
参考基準価格 （提案上限額）	3,934,000,000 円	3,143,000,000 円	791,000,000 円
マドカナプロジェクトグループ	3,933,316,035 円	3,142,497,600 円	790,818,435 円

また、応募者が提出した企画提案書について、提案内容が募集要項等に示す条件を満たしていることを確認した。

確認項目	審査結果
● 募集要項及び要求水準書に示す対象施設全てに対して提案されているか。	○
● 募集要項及び要求水準書等で示す本事業の対象施設と業務役割分担を踏まえた、提案となっているか。	○
● にぎわい創出事業及び付帯事業は、特定事業者の独立採算により行う提案となっているか。	○
● 各施設で配置する施設・設備について要求水準書で定める水準（数量）以上の提案となっているか。	○
● 各施設で配置する機能、諸室について要求水準書で定める水準（面積、台数）以上の提案となっているか。	○
● 利用者からの利用料金については、市が想定する料金体系を踏まえた提案となっているか。	○
● 複合施設内に導入する飲食物（軽食）販売店が、「軽食、コーヒー等を販売する店舗」として提案されているか。	○

3.2.2. 総合審査

総合審査では、「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の2つの面から評価を行った。

3.2.3. 提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準に示す評価項目及び配点に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

採点結果及び各応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 5 提案内容の評価

評価項目	配点	得点
1) 事業計画に関する事項	30点	21.86点
2) 設計・建設業務に関する事項	90点	64.57点
3) 開館・供用開始準備業務及び総括管理業務に関する事項	30点	23.71点
4) 維持管理業務及び運営業務に関する事項	50点	36.29点
5) にぎわい創出事業等実施業務に関する事項	40点	29.14点
6) 付帯事業（民間収益事業等）に関する事項	20点	14.00点
提案内容の評価合計	260点	189.57点 (72.9%)

3.2.4. 提案価格の評価

提案評価額の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

審査項目（評価の視点）	配点	点数化方法
「設計・建設業務、開館・供用開始準備業務及び総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価）」（円）	60点	最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 点数 = (最低提案評価額 ÷ 提案評価額) × 60

表 6 応募グループの提案価格の得点

提案評価額	3,933,316,035円
得点	60.00点

※提案事業者（グループ）が1者であったことから、「得点=配点」としている。

3.2.5. 総合審査結果

「提案内容の評価」及び「提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。結果は、以下に示すとおりである。

表 7 総合審査結果

総合審査	配点	得点
提案内容の評価	260 点	189.57 点
提案価格の評価	60 点	60.00 点
総合評価点	320 点	249.57 点

4. 総評

4.1. 総評

本事業の募集に当たっては、実施方針等の公表以降、公表内容に関する質問回答、直接対話等、民間事業者とのコミュニケーションを重視した募集手続を行い、1グループ（マドカナプロジェクトグループ）からの応募・提案があり、最優秀提案者として選定した。

マドカナプロジェクトグループの提案は、「高架下利用基本計画」に示す事業コンセプト等を十分に踏まえたものであり、設計・建設業務に係る提案、開館・供用開始準備業務及び総括管理業務、維持管理業務及び運營業務、にぎわい創出事業等実施業務、付帯事業（民間収益事業等）に係る提案において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。これは、募集要項をはじめ、要求水準書、選定基準書、各種協定・契約書（案）等の内容を十分に把握し、分析した成果であり、本事業に対する真摯な姿勢の現れであると理解している。審査委員会は、提案書等の作成における熱意・努力に対して高く評価した。応募グループを構成する企業には敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げたい。

しかしながら、提案内容の各審査項目について要求水準を満たす提案であったものの、一部の項目については、市の地域性、事業対象地の立地特性等を踏まえた工夫がさらに必要な点が見受けられるほか、各種提案の内容について、具体的な検討が必要な部分が散見されるため、各業務の業務計画を立案していく中で市と十分な協議が必要である。

今後は、審査委員会が評価した提案内容を確実に実行していただくことはもとより、本事業をさらにより良いものとするため、市のみならず周辺関係者との十分な協議を行い、計画的な施設整備並びに円滑な事業運営を期待するとともに、本事業が大野城市の新たなまちづくりの事業として、中心市街地の活性化に大きく寄与することを願う。