

# 弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業

## 審査講評

平成 29 年 4 月

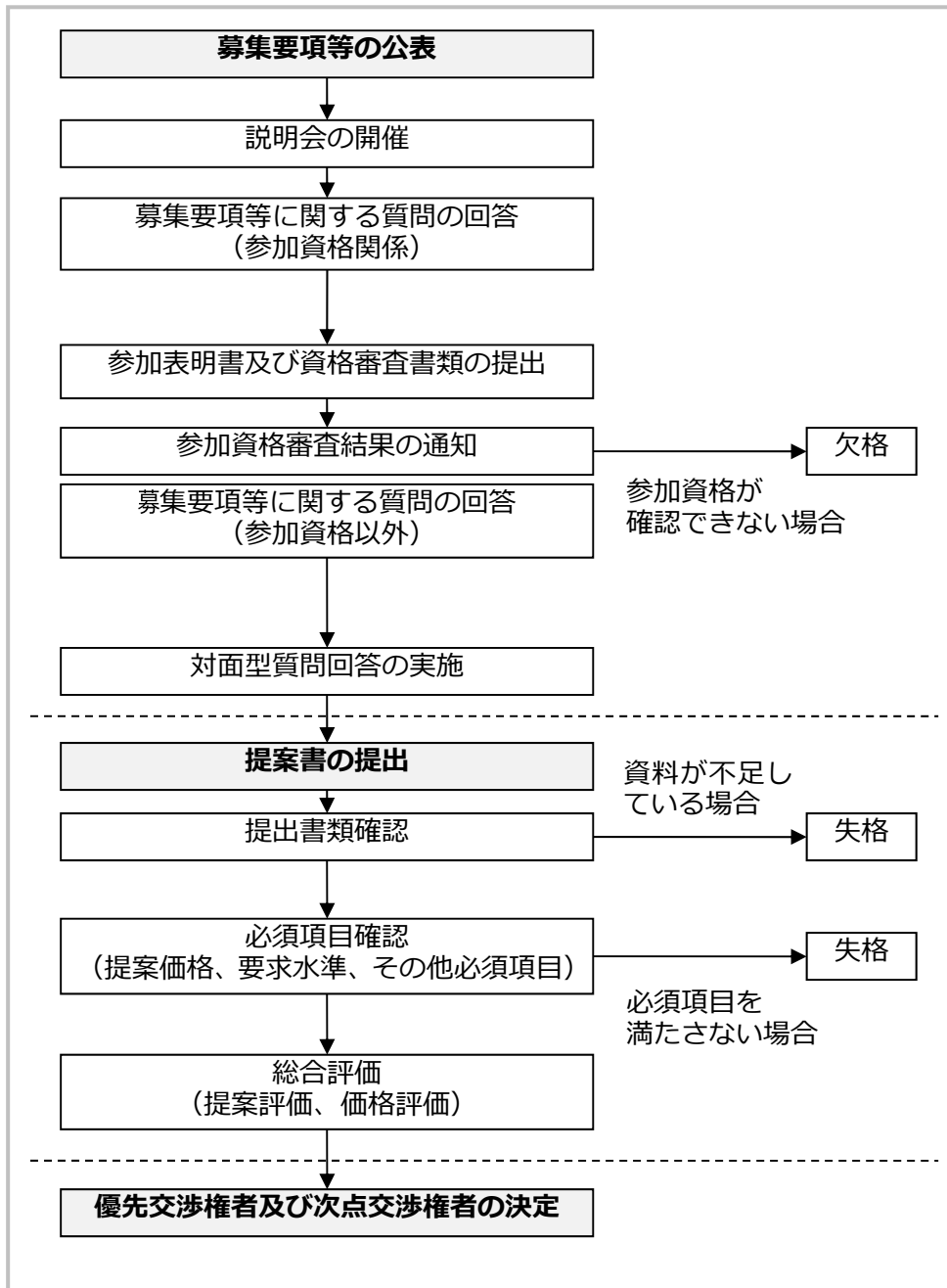
## 1 民間事業者の募集及び選定の手順

### (1) 選定方法

弘前市（以下「本市」という。）は、弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を決定するにあたり、弘前市吉野町緑地周辺整備事業 PFI 事業者審査部会（以下「審査部会」という。）において、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）の提案を審査した。民間事業者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価した。

(2) 事業者選定フロー

基本的な流れは以下の通り。



## 2 参加資格審査結果

### 参加資格審査

弘前市は、平成 28 年 11 月 9・10 日（変更申請：平成 29 年 1 月 26 日）に参加表明及び参加資格審査申請を行った 2 応募者について、募集要項等に示す参加資格要件を全て満たしていることを確認した。

応募者番号	応募者 1	応募者 2
応募者名称	チーム弘前	スターツグループ

### 3 提案審査結果

#### (1) 形式確認

##### ア 提出書類確認

平成 29 年 2 月 3 日に応募者より提出された書類の確認を行い、全ての応募者について、資料が全て揃っていることを確認した。

##### イ 必須項目確認

#### ① 提案価格の確認

全ての応募者について、提案書に記載された以下の提案価格が、募集要項の別紙 1 に基づき算定され、かつ本市が特定事業の選定にあたり公表した「PFI 手法により実施する場合のサービス購入料サービス購入料の見込み額(現在価値換算前、税込み)」以下であることを確認した。

- ・サービス購入料 1 (施設整備業務費等相当額)
- ・サービス購入料 2 (運営費、維持管理費、SPC 運営費相当額)

の合計

また、提案書に記載された以下の提案価格が、募集要項の別紙 2 に示す額以上であることを確認した。

- ・行政財産使用料
- ・定期借地料

#### ② 要求水準の確認

全ての応募者について、提案内容が全ての要求水準を満たしていることを確認した。

#### ③ その他の必須項目の確認

全ての応募者について、下記の全ての事項を満たしていることを確認した。

- ・SPC に対する出資の内容が様式 14 に明記され、かつ、募集要項に定める出資の条件が満たされていること
- ・事業契約書(案)において義務付けられている保険の付保について、必要な費用が提案価格編に算入されていること
- ・事業計画編及び提案価格編において、重大な計算又は数値の誤りがないこと
- ・キャッシュフロー計算書において、資金過不足累計の額が 1 事業年度もマイナスにならないこと

## (2) 総合評価

### ア 基本的な考え方

審査部会において、提案書に基づき、提案に対する評価及び価格評価を行った。

提案評価点と価格評価点を合算して、得点を決定したうえで、上位の応募者 2 者を、点数が高い順に、優先交渉権者及び次点交渉権者とした。

### イ 審査における配点

審査における配点は、以下のとおりである。

配点案	
評価分類	大分類
提案評価 (150 点)	①全体計画 (15 点)
	②施設計画・設計・建設・工事監理業務 (40 点)
	③作品の収集・設置業務 (15 点)
	④開館準備業務 (10 点)
	⑤運営業務 (40 点)
	⑥維持管理業務 (10 点)
	⑦事業計画 (5 点)
	⑧附帯事業 (15 点)
価格評価 (50 点)	—

### ウ 提案評価

審査部会において、提案書に示された内容に基づき、募集要項に規定するヒアリングの結果等も踏まえ、中分類の各項目について絶対評価により 5 段階で評価し、提案評価点を決定した。

得点の決定方法は以下のとおりである。

極めて優れた提案がなされている	A	配点×100%
↓	B	配点× 80%
↓	C	配点× 60%
↓	D	配点× 40%
勘案すべき点が認められない (要求水準と同等)	E	配点× 20%

審査部会の日程は以下のとおり。

審査部会	日程	概要
第三回審査部会	平成 29 年 2 月 27 日(月)	・提案書に基づく提案評価及び価格評価
第四回審査部会	平成 29 年 3 月 22 日(水)	・ヒアリングの実施 ・提案書とヒアリングに基づく提案評価 及び価格評価

※第一回審査部会と第二回審査部会は審査方法に関する協議を行った。

提案評価点は以下のとおりである。

大項目		中項目	配点	応募者 1	応募者 2
全体計画		事業全体コンセプト 地域への貢献	9	5.7	7.7
		事業実施体制 SPC のマネジメント方針	6	3.4	5.0
		小計	15	9.1	12.7
施 設 計 画・設計・ 建設・工 事監理業 務	施設計画	基本的な考え方	5	3.4	3.8
		配置・外構	5	3.3	3.3
		建築計画 V I	10	7.2	7.7
		構造計画	8	5.0	5.7
		設備計画	4	2.6	2.7
	設計・建 設・工事 監理業務	設計業務	5	3.4	3.3
		工事監理業務	3	2.1	2.0
		建設業務	3	2.1	2.0
			小計	40	27.0
作品の収集・設置業務		基本的な考え方	10	5.7	7.7
		作品選定業務、作品制作依頼業務、作品 の取扱い・展示業務	5	3.3	3.9
		小計	15	9.0	11.6
開館準備業務		広報業務	4	2.5	2.9
		オープニングイベント業務 開館記念企画展開催準備業務 収蔵品等情報システム開発業務	6	3.8	4.6
		小計	10	6.3	7.5

大項目	中項目	配点	応募者 1	応募者 2
運營業務	運営全体計画 人材育成に関する業務	5	3.0	4.3
	アート展示運營業務 作品の収集・保管・管理・修復に関する業務 作品及び作家等に係る調査研究に関する業務	13	8.5	8.9
	市民活動・交流促進に関する業務	10	6.6	7.7
	エリア・アート・マネジメント業務	7	5.0	5.4
	メンバーシッププログラム設置運營業務 利用者対応に関する業務 その他運営に関する業務 市との連携及び調整が必要な業務	5	2.9	3.6
	小計	40	26.0	29.9
	維持管理業務	建築物などの機能・性能の保持 利用者の快適性の確保 環境衛生管理の取組 展示室及び収蔵庫の維持管理	10	6.6
事業計画	事業収支計画 リスク管理方針 等	5	3.3	3.4
附帯事業	芸術文化施設との親和性 附帯事業の持続性	15	8.1	12.9
合計		150	95.4	114.5

## エ 価格評価

価格については相対評価とし、全応募者のうち、最も低い価格を提案した応募者が満点を獲得し、2 番目以降の応募者は、最も低い提案価格との比率に応じた得点を獲得するものとして評価した。小数点第 2 位を四捨五入する。

計算式	価格評価点 $= \text{全応募者中の最低提案価格} \div \text{当該応募者の提案価格} \times \text{配点}$
-----	--

なお、提案価格については、以下を評価の対象とする。

計算式	提案価格 $= \text{サービス購入料 1} + \text{サービス購入料 2} - \text{附帯事業にかかる支払い額}$
-----	---



上記の計算式に基づき、提案書に記載された提案価格から、価格評価点を以下のとおり決定した。

	応募者 1	応募者 2
提案価格	4,209,025,280 円	4,199,742,854 円
価格評価点	49.9 点	50.0 点

#### オ 総合評価

提案評価点及び価格評価点を合計し、各応募者の評価点を以下のとおり決定した。

	応募者 1	応募者 2
提案評価点 (①)	95.4 点	114.5 点
価格評価点 (②)	49.9 点	50.0 点
総合評価点 (①+②)	145.3 点	164.5 点

#### (3) 優先交渉権者の決定等

以上の審査結果を踏まえ、応募者 2（スターツグループ）を優先交渉権者、応募者 1（チーム弘前）を次点交渉権者として選定した。

## 4 講評

### (1) 提案評価における各審査項目の講評

審査部会における提案評価の過程で、各審査項目において高い評価を得た主な事項は、以下のとおりである。

#### ア 全体計画

応募者1は、著名な建築家、アーティスト、デザイナー等と連携することにより、本市を新たにブランド化する挑戦的な提案が高く評価された。また幼児創造教育・次世代啓発を重視した企画運営の方針は、本市が策定した「(仮称)吉野町文化交流拠点基本計画書(以下、「基本計画」という。)」で定めた本施設のコンセプトのうち、特に「つくる：未来を生きる次世代の子ども・若者たちのための場所」に合致するものとして高く評価された。

応募者2は、「建築そのものの価値を引き出す修復方針」「作り、展示し、歴史に残す」「世界につなが、新たなステージ」というコンセプトが、基本計画で定めた本施設のコンセプトを高次に発展させた新たなアートセンターの理念として特に高く評価された。事業実施体制については、各社の役割分担が明確である点、また PPP/PFI 事業実績の豊富な代表企業によるガバナンス、複数の市内・県内企業の参画による地域経済への貢献、海外での博物館の設計実績のある若手建築家の登用等が特に高く評価された。

#### イ 施設計画

応募者1は、配置計画については、中央弘前駅及び敷地南側からのアプローチに対応した明確な動線計画が高く評価された。建築計画については、明快なゾーニングと動線計画によって利用者にとって分かりやすい施設計画となっている点、企画展示室を大規模な吹抜け空間として計画することにより煉瓦倉庫の空間的特徴を最大限に活かしている点、ねふた小屋をイメージした「ファクトリー」によって、新旧が融合した先進性溢れる外観デザインとなっている点が高く評価された。構造計画については、煉瓦倉庫の意匠性を尊重した耐震改修方法が、斬新かつ新規性のあるものとして高く評価された。

応募者2は、「サイトスペシフィック(場所性)」「タイムスペシフィック(時間性)」「パブリックファースト(公益性)」という明確な施設計画方針が特に高く評価された。建築計画については、異なる空間特性をもつ4つの展示室による構成が、運営計画と合致したフレキシブルな施設計画として特に高く評価された。また、C棟の意匠を継承しシールド工房とカフェとして計画する提案が、対象地の歴史的文脈を踏まえた独自の提案として特に高く評価された。構造計画については、設備・階段コアを利用した耐震ブレースの配置、及び煉瓦壁の PC 鋼棒による補強が、確実性と信頼性のあるものとして特に高く評価された。

## ウ 設計・建設・工事監理業務

応募者1は、設計・工事監理業務の実施について想定される課題に対する具体的な提案がなされ、建築家と大手総合設計事務所のコラボレーションが確実に実行されるものとして高く評価された。

応募者2は、デザインアーキテクト・設計業務責任者・工事業務責任者が一体となり、デザインと品質を両立する点が高く評価された。

## エ 作品の収集・設置業務

応募者1は、本市出身の世界的芸術家の作品をはじめとした「地域から生まれたアート」、国際的に活躍するアーティストによる「世界の入り口になるアート」、歴史的文脈や空間のもつ記憶をテーマとした「歴史・時間・記憶・空間とひびきあうアート」、観るだけではなくコミュニケーションを生み出す「リレーショナル・アート」、弘前のために創作された「まちを彩るアート」等について、具体的な作品提案がなされた点が高く評価された。

応募者2は、「赤煉瓦倉庫の建築と対話し、新たな創造性を喚起する作品～建築的記憶の再生と空間体験の提供」「弘前市および東北地域との対話を促し、その自然、歴史、物語を素材とする作品～地域の新たな可能性の開発と歴史の再生」、「人々に現代における新たな創造性を喚起させる作品～新テクノロジー、異文化との交流、未来の可能性の模索」という作品収集の方針が、本事業の地域性と時代の流れを大きく捉えた明確かつ具体的な方向性として特に高く評価された。また、国際ネットワークを活用した推薦と学芸員による提案の二つの方式が、合理的かつ戦略的なものとして特に高く評価された。

## オ 開館準備業務

応募者1は、著名な建築家やデザイナーを起用した広報戦略が、ニュースバリューを生み出す可能性があるものとして高く評価された。また3ステップの開館記念企画展が、明確なストーリー性のあるものとして高く評価された。

応募者2は、デジタル・プラットフォームを中心に据えた広報戦略が、時代の流れを捉えた有効なものとして特に高く評価された。また、本市の地域性と、本施設の運営に関する中長期的なテーマを見据えた特徴的な開館記念企画展が特に高く評価された。

## カ 運営業務

応募者1は、アート展示運営業務については、「弘前、世界のアート、建築、ストリート」という4層構造の方針が、明確でバランスがよいものとして高く評価された。市民活動・交流促進については、幼児創造教育に関する実験的教育の取組が提案されるとともに、その責任者として著名なアーティストが示されており、その新規性が高く評価された。エリア・アート・マネジメントについては、市全体をミュージアムとする「ストリート・ミュージアム・プロジェクト」が、市の中心市街地を巻き込んだ魅力的な提案として高く評価された。

応募者2は、アート展示運営業務については、「”集めて観せる”から”創って魅せる”」という新様態の方針が示され、基本計画に示す本施設のコンセプトに合致した明確かつ先進的な考え

方として特に高く評価された。また、時間的特徴、空間的特徴、地理的特徴に基づく明確な企画展与件が示されるとともに、企画展運営計画として、コレクション作品、アーティスト・イン・レジデンス事業、企画展という3つの機能をリンクさせた展示プログラムの運営、企画展とアーティスト・イン・レジデンスを有機的に連動させることによる創造・更新型コレクションの方針に根ざした常設展示への展開等が提案され、全体計画、施設計画、運営の基本的な考え方と合致した、本施設ならではの独自性のあるものとして特に高く評価された。

市民活動・交流促進については、事業者主催の取組に加え、市内の既存の取組との共催・提携が具体的に提案されている点が特に高く評価された。エリア・アート・マネジメントについては、二次交通との連携、市内建築物の活用、まちなかサテライト、広域交通機関との連携、アートのツーリズム、県外・海外のアーティストや研究者との連携など、市内・広域・超広域における多様な提案が特に高く評価された。

#### **キ 維持管理業務**

応募者1は、予防保全を基本とした維持管理、及び作品の素材や材質を考慮した展示室、収蔵庫の管理等が、信頼性の高い提案として高く評価された。

応募者2は、実績を踏まえた設備機器のベストチューニング設定による省エネルギー運転の提案や、実施体制等の信頼性が高く、また地域性を踏まえた具体的な提案として高く評価された。

#### **ク 事業計画**

いずれの応募者も本事業に係るリスクを十分に分析・整理した上で、資金計画を行っている点等が高く評価された。

#### **ケ 附帯事業**

応募者1は、キッチンカーやアップルパイの販売により本施設の外部空間に賑わいを生み出す提案が高く評価された。

応募者2は、C棟の意匠を継承したうえで、ミュージアムショップ・カフェと共にシールドル工房を誘致することが提案され、本施設の歴史的背景を踏まえた魅力ある提案として特に高く評価された。

## (2) 総評

本事業は、大正期に建設された煉瓦倉庫を芸術文化施設にリノベーションし、かつその中心的な機能である現代美術館の運営を業務範囲に含む、我が国において前例のない PFI 事業である。また、エリア・アート・マネジメントの取組を求めることで、施設運営に留まらない「まちづくり」事業への展開を目指すものでもある。

このような挑戦的な事業に対して、公募プロポーザルに参加した 2 応募者の提案は、いずれも、豊富な経験に裏打ちされた、民間事業者ならではの創意工夫と革新性に溢れたものであり、本市が定めた要求水準を上回る優れた内容であった。

審査部会として、本プロポーザルに参加していただいた各応募者の皆様には、このような高水準の提案を提出して頂いたことに対して、感謝を申し上げたい。

応募者 1 の提案は、著名な建築家、アーティスト、デザイナー等と連携することにより、本市を新たにブランド化する点が特徴であり、事業者のもつネットワークを活用して最先端の人材・コンセプト・取組を本市に取り入れる野心的な提案であった。施設計画では、煉瓦倉庫の空間的特徴を活かした展示空間が高く評価された。また運営計画では、著名なアーティストを起用した実験的な幼児創造教育・次世代啓蒙の取組、および中心市街地を巻き込んだエリア・アート・マネジメントの提案が高く評価された。

応募者 2 の提案は、従来の美術館とは異なる「アートセンター」の創設に向けて、「建築そのものの価値を引き出す修復方針」「作り、展示し、歴史に残す」「世界につなが、新たなステージ」という明確な理念・ビジョンが打ち出され、かつ、それに基づき整備から運営に至る一連の取組が具体的に示された、一貫性と実効性のある提案であった。施設計画では、運営計画と合致したフレキシブルな施設計画が特に高く評価された。作品の収集設置業務では時代の流れを大きく捉えた明確な方向性が打ち出されるとともに、事業者のもつ国際ネットワークを活用した推薦と学芸員による提案の二つの方式が示され、具体性、実効性のある提案であった。また運営計画では「”集めて観せる” から”創って魅せる”」という考えに基づいた提案がなされ、アートセンターに相応しい運営のあり方として特に高く評価された。さらに、附帯事業においては、対象地の歴史的な文脈を丁寧に読み解いた独自性のある提案が高く評価された。これらについて、価格を含めて総合的に評価した結果、1 位となった。

一方、応募者 2 の提案内容の中には、計画の具体化にあたって市と調整を要する事項も一部見受けられた。今後は、市との間で本事業の趣旨に関する相互理解を深めたうえで、本事業の更なる充実に向けて、以下の点について十分に配慮されるよう、審査部会として要望する。

- 1) 中央弘前駅や中心市街地の歩行者ネットワーク等、対象地周辺の都市環境を丁寧に読み解いた上で、それと接続・呼応した外構計画、動線計画、ランドスケープ計画とするよう留意されたい。
- 2) 夏の玄関と冬の玄関という 2 つのアプローチと、施設内のエントランス部分の空間的一体性を確保することで、周辺環境と建築の接続を十分に図るよう留意されたい。

- 3) A 棟及び B 棟と、附帯事業施設の空間的・動線的一体性を確保することで、公共施設と附帯事業施設の相乗効果を十分に発揮するよう留意されたい。
- 4) 上記に示す整備計画の調整事項について真摯に対応し、適切なコストコントロールのもと、本事業を実行することを期待する。

最後に、応募者 2 には、本事業の実現に向け、たゆまぬ取組を継続していくことを心より願います。

平成 29 年 4 月 13 日

弘前市吉野町緑地周辺整備事業 PFI 事業者審査部会

審査部会長	北原 啓司(弘前大学大学院 地域社会研究科 科長)
委員	小野田 泰明(東北大学大学院 工学研究科 教授)
	金目 哲郎(弘前大学 人文社会科学部 准教授)
	金田 勝徳(構造計画プラス・ワン 主宰)
	吉本 光宏(株式会社ニッセイ基礎研究所 研究理事)
	岡井 眞(岡井公認会計士事務所 所長)
	山本 昇(弘前市副市長)