

(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業

審査講評

平成 29 年 12 月 1 日

**(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業
受注者選定審査会**

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業
審査講評 目次

第1	審査会の設置及び開催経過	1
第2	審査の経緯	2
1	参加要件の確認(資格審査)の経緯	2
2	事業提案書の審査(基礎審査・総合評価)の経緯	2
第3	評価項目に基づく評価の方法	3
1	評価項目及び評価方法	3
2	総合評価点の算出方法	3
第4	審査結果	5
1	提案評価点の算出	5
2	価格点の算出	6
3	総合評価点の算出及び優先交渉権者の候補者の選定	6
第5	審査講評	7
1	MICE事業提案に対する項目	7
2	民間収益事業提案に対する項目	9
第6	総評	11

第1 審査会の設置及び開催経過

長崎市（以下「市」という。）は、事業者の選定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成する「(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会（以下「審査会」という。）」を設置した。市が設置した審査会の委員は次のとおりである。

【委員の構成】

	氏名	所属・役職
会長	谷口 博文	九州大学学術研究・産学官連携本部教授
委員	江口 直明	ベーカー&マッケンジー法律事務所パートナー弁護士
委員	加藤 邦彦	長崎市副市長
委員	里 隆光	長崎商工会議所相談役
委員	下地 芳郎	琉球大学観光産業科学部観光科学科教授
委員	徳江 順一郎	東洋大学国際観光学部国際観光学科准教授
委員	原田 哲夫	長崎大学大学院工学研究科システム科学部門教授
委員	水木 祐一	(株)日本政策投資銀行九州支店企画調査課長
委員	安武 敦子	長崎大学大学院工学研究科システム科学部門准教授

(備考：敬称略、会長以外は五十音順)

本事業の優先交渉権者の候補者を選定するために、審査会を5回開催した。審査会の経過は、以下のとおりである。

審査会	開催日	主な議題
第1回	平成29年1月27日	<ul style="list-style-type: none"> 会長の選出及び会長職務代理者の指名について 審査会の議事等の取扱いについて 審査会の概要 (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業の概要(概要、実施方針(案)、要求水準書(案))
第2回	平成29年3月22日	<ul style="list-style-type: none"> 第1回審査会での意見を踏まえた実施方針等への反映について 実施方針等に関する質問に対する回答 特定事業の選定 募集要項等 事業者選定基準
第3回	平成29年8月25日	<ul style="list-style-type: none"> 審査・評価の進め方について
第4回	平成29年11月3日	<ul style="list-style-type: none"> 評価項目別審査 書類審査総括
第5回	平成29年11月21日	<ul style="list-style-type: none"> プレゼンテーション・ヒアリング 総合審査 優先交渉権者の候補者の選定

第2 審査の経緯

1 参加要件の確認（資格審査）の経緯

平成 29 年 6 月 16 日に参加表明を受け付け、1 グループから参加表明書及び資格審査書類が提出された。

市において参加資格の確認を行った結果、応募グループの参加資格が認められ、平成 29 年 6 月 23 日に代表企業に対して資格審査結果が通知された。

2 事業提案書の審査（基礎審査・総合評価）の経緯

(1) 提案価格及び提案内容に対する基礎審査

平成 29 年 8 月 18 日に事業提案書を受け付け、1 グループから事業提案書が提出された。市において応募グループの提案価格及び提案内容を確認し、提案価格が予定価格の範囲内であること、提出書類は募集要項等で提出を求めているすべての書類が提出されていること、提案内容が要求水準を満たしていると判断されることが確認された。

(2) 提案評価

各委員は提案内容について、事業者選定基準に基づき評価項目ごとに個別評価を行った。その後、審査会は事業者選定基準に基づき、応募グループの提案書類審査及び応募グループへのヒアリングを実施し提案内容を審査した。

(3) 価格評価

市は、事業者選定基準に基づき、応募グループの提案価格等から価格点を算出した。

(4) 優先交渉権者の候補者の選定

審査会は、事業者選定基準に基づき、総合評価点を決定し、優先交渉権者の候補者を選定した。

第3 評価項目に基づく評価の方法

審査会は、応募グループ名を伏せて、以下のとおり提案内容に係る評価を行った。

1 評価項目及び評価方法

審査会は、応募グループの提案を事業者選定基準における評価項目や審査のポイント等に基づいて評価し、応募グループの提案評価を点数化し、提案評価点を算出した。

【評価項目及び配点】

評価分類	事業区分	大分類	配点
設計・建設に係る項目	55点		
維持管理に係る項目	30点		
運営・MICE誘致に係る項目	70点		
地域貢献に係る項目	25点		
民間収益 事業 (200点)	事業全体計画に係る項目	35点	
	ホテルの施設計画、運営計画に係る項目	70点	
	その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目	70点	
	地域貢献に係る項目	25点	
価格評価 (300点)		(※市の実質負担額に基づく点数の算出)	300点

評価	評価の内容	得点化方法
A	当該評価項目において具体性のある特に秀でて優れた提案がなされている	配点×1.00
B	当該評価項目において具体性のある秀でて優れた提案がなされている	配点×0.75
C	当該評価項目において具体性のある優れた提案がなされている	配点×0.50
D	当該評価項目において優れた提案がなされているが、具体性や実効性に欠けている	配点×0.25
E	当該評価項目において評価に値する優れた提案がなされていない	配点×0

2 総合評価点の算出方法

(1) 提案価格に対する評価

資格審査通過者が提示する「市が支払うサービス購入料」、「固定納付金（事業期間 20 年分）」、「民間収益事業に伴う借地料（事業期間 50 年分）」について、次の算式により「価格点」として点数化した。

市の実質負担額（現在価値換算後） ＝市が支払うサービス購入料－固定納付金※－民間収益事業に伴う借地料※
--

- ※ 固定納付金及び民間収益事業に伴う借地料は、それぞれの事業期間を通して市に支払われる総額とし、現在価値換算後の金額とする。
- ※ 現在価値換算にあたっては、事業提案書の提出年である平成 29 年度を基準年度（0 年度目）とし、固定納付金は平成 33 年度から、民間収益事業に伴う借地料は平成 30 年度から支払いを開始するものとして計算する。
- ※ 割引率は、1.59%とする。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）}}{\text{評価対象となる市の実質負担額（現在価値換算後）}} \times 300 \text{ 点}$$

- ※ 最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）となった資格審査通過者の価格点を 300 点満点とする。
- ※ その他の資格審査通過者の価格点は、最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）からの割合に基づき算出する。
- ※ 得点は、小数点第三位の数字を切り捨て、小数点第二位までを算出する。

(2) 総合評価点の算出

提案評価点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出した。

$$\text{総合評価点（700 点満点）} = \text{提案評価点（400 点満点）} + \text{価格点（300 点満点）}$$

第4 審査結果

1 提案評価点の算出

審査会では、応募グループの事業提案について、評価項目毎に評価を行い、得点化基準に基づき提案評価点を下記のとおり算出した。

【応募グループに対する提案評価点】

MICE事業に係る提案に対する評価項目(200点)	配分	評価	得点
■事業実施に係る項目(20点)			
1. 本事業実施における基本方針	5	B	3.75
2. 事業の安定性・確実性の確保	10	B	7.50
3. 事業のモニタリングの効率性・有効性	5	B	3.75
■設計・建設に係る項目(55点)			
4. 実施体制の妥当性	5	B	3.75
5. 運営・MICE誘致方針と整合した施設コンセプト、諸室構成	10	C	5.00
6. 施設・設備の適切な利便性・機能性・品質の確保	15	C	7.50
7. 周辺エリア・施設との調和、まちづくりへの配慮	15	C	7.50
8. 災害時、非常時の利用者の安全確保	5	B	3.75
9. LCCの縮減と省エネ対策の工夫	5	C	2.50
■維持管理に係る項目(30点)			
10. 実施体制の妥当性	5	B	3.75
11. 施設・設備等の機能・性能の保持	10	B	7.50
12. 継続した施設利用に資する中長期的な修繕計画	10	C	5.00
13. 事業終了時の良好な状態での引き継ぎの実現性	5	B	3.75
■運営・MICE誘致に係る項目(70点)			
14. 実施体制の妥当性	10	B	7.50
15. 安定的な運営のための取組	20	C	10.00
16. 安定的かつ効果的なMICE誘致・開催、賑わい創出の取組	30	B	22.50
17. 利用者の利便性・満足度を高める取組み	10	B	7.50
■地域貢献に係る項目(25点)			
18. 地域への効果を高める取組	25	C	12.50
MICE事業 評価点小計	200		125.00
民間収益事業に係る提案に対する評価項目(200点)			
■事業全体計画に係る項目(35点)			
1. 事業の実施方針	5	B	3.75
2. 事業の安定性・確実性の確保	15	C	7.50
3. 周辺エリア・施設との調和・連携	15	C	7.50
■ホテルの施設計画、運営計画に係る項目(70点)			
4. 実施体制の妥当性	10	B	7.50
5. 国内外からの誘客を高めるブランド・コンセプト	20	C	10.00
6. 魅力ある施設・空間構成	30	C	15.00
7. MICE事業との連携・賑わい創出の工夫	10	B	7.50
■その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目(70点)			
8. 実施体制の妥当性	10	C	5.00
9. 多くの集客を実現するコンセプト	20	C	10.00
10. 魅力ある施設・空間構成	30	D	7.50
11. MICE事業との連携・賑わい創出の工夫	10	C	5.00
■地域貢献に係る項目(25点)			
12. 地域への効果を高める取組み	25	C	12.50
民間収益事業 評価点小計	200		98.75
評価点 合計点	400		223.75

2 価格点の算出

応募グループが提示する「市が支払うサービス購入料」、「固定納付金（事業期間 20 年分）」、「民間収益事業に伴う借地料（事業期間 50 年分）」について、予め事業者選定基準に公表された算式により価格点として算出した。

項目	応募グループ
市が支払うサービス購入料	14,699,556,000 円
固定納付金	15,000,000 円
民間収益事業に伴う借地料	2,783,965,500 円
市の実質負担額（現在価値換算前）	11,900,590,500 円
市の実質負担額（現在価値換算後）	12,076,860,438 円
価格点	300 点

3 総合評価点の算出及び優先交渉権者の候補者の選定

審査会は、提案評価点及び価格点を合計し、総合評価点を算出した。

応募グループの総合評価点

223.75 点（提案評価点） + 300 点（価格点） = 523.75 点

審査会は、応募グループを優先交渉権者の候補者として選定した。

第5 審査講評

応募グループの提案に対する審査会の講評は次のとおりである。

1 MICE事業提案に対する項目

(1) 事業実施に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
1	本事業実施における基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 全体として本事業の目的や施設の社会的役割を理解し、その実現に向け有効な基本方針やコンセプトが示された提案であったと評価された。
2	事業の安定性・確実性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 組成企業は豊富な実績を有しており、事業体制は妥当であると評価された。 不可抗力や構成員の経営破たん等の想定されるリスクに対し、その対応方針が具体的に提案されている点が評価された。 事業収支の見込みは保守的であり、現実的な収支計画が提案されていた点が評価された。
3	事業のモニタリングの効率性・有効性	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング実施計画の策定と、各企業社内、MICE 事業グループ企業間、MICE の SPC による 3 層構造のモニタリング体制の構築について提案されていた点が評価された。

(2) 設計・建設に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
4	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> 設計・監理体制、施工体制ともに組成企業は豊富な実績を有しており、市との連絡協議体制も有効な提案がなされている点が評価された。
5	運営・MICE 誘致の方針と整合した施設コンセプト、諸室構成	<ul style="list-style-type: none"> 効率的な運営・誘致業務を実施するため、シンプルでわかりやすい諸室構成となっている点が評価された。 施設コンセプトである「世界とつなぐ新しい DEJIMA の創出」については、当時の出島との違いなどがややわかりにくいとの意見があった。 駐車場の 1 階部分にも賑わいをもたらす工夫が必要との意見があった。
6	施設・設備の適切な利便性・機能性・品質の確保	<ul style="list-style-type: none"> 利便性・快適性の高い諸室配置、参加者の動線、搬入動線となっている点が評価された。 施設内の回遊性を担保する工夫をすべきとの意見があった。
7	周辺エリア・施設との調和、まちづくりへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> 周辺との調和に考慮した落ち着いたある建物と施設デザインが評価された。 ペDESTリアンデッキやリバーサイドデッキによる歩行者動線の確保や駅・浦上川との接続は評価されたが、デッキ間の動線などに配慮が必要との意見があった。 夜景を考慮した屋根面や壁面のデザインを検討すべきとの意見があった。 建物のデザインについて、シンプルである反面、シンボル性・ランドマーク性が感じられないとの意見があった。
8	災害時、非常時の利用者の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> 建築・設備の浸水対策や、建物の構造上の地震対策について、有効な具体的提案がなされている点が評価された。
9	LCC の縮減と	<ul style="list-style-type: none"> LCC 縮減に向けた長寿命化を目指した建築計画や材料・機器の

	省エネ対策の工夫	採用や、省エネルギー化のための換気・採光計画や雨水利用等の具体的な提案がなされている点が評価された。 <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー化に向けては、さらなる検討をすべきとの意見があった。
--	----------	--

(3) 維持管理に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
10	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> 経験豊富な有資格者を中心とした効率的な人員配置計画等、有効な提案がなされている点が評価された。
11	施設・設備等の機能・性能の保持	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理企業のもつノウハウと他の類似施設の管理経験を活かした、施設・設備の品質を保持するための具体的な作業頻度や緊急時のバックアップ体制等の有効な提案がなされている点が評価された。
12	継続した施設利用に資する中長期的な修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> 予防保全の考え方を基本とした修繕費用縮減に向けた対策や、事業期間終了後を見据えた修繕計画の策定等、具体的な提案がなされている点が評価された。 提案では中長期の修繕計画の全体像が明確でないため、今後、更なる具体化が必要との意見があった。
13	事業終了時の良好な状態での引き継ぎの実現性	<ul style="list-style-type: none"> 事業終了時に、施設・設備が良好な性能を保って引き渡されるよう、日常・定期点検による施設の性能保持や、維持管理情報データ保管等の具体的な提案がなされている点が評価された。

(4) 運営・MICE誘致に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
14	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> 長崎の強みを活かした誘致業務の基本方針を基に、専門的なスキルやノウハウを持つ人材と地元での雇用人材による実施体制が提案されている点が評価された。 地元の MICE 関連組織等との具体的な連携体制が示されている点が評価された。
15	安定的な運営のための取組み	<ul style="list-style-type: none"> 安定的な運営のために、応募グループの持つ運営ノウハウを基に、業務改善のあり方や稼働率の向上策、広報利用促進活動等の具体的な提案がなされている点が評価された。 グループ内の PCO (運営・MICE 誘致の企業) 1 者に依拠しているのではないかとの意見があった。
16	安定的かつ効果的な MICE 誘致・開催、賑わい創出の取組み	<ul style="list-style-type: none"> MICE を着実に誘致するために、コーディネート役となる応募グループ内の PCO (運営・MICE 誘致の企業) と産学官の役割が具体的に示されている点が評価された。 長崎の都市ブランド向上に資する MICE 誘致や地域の産業振興に資する新たな MICE 創設について、具体的な提案がなされている点が評価された。 MICE に関連する各種団体や事業所等と連携した取組みや、地元雇用や地元大学と中心としたインターンシップの受け入れ等について、具体的な提案がなされている点が評価された。
17	利用者の利便性・快適性満足度を高める取組み	<ul style="list-style-type: none"> 応募グループ内の PCO (運営・MICE 誘致の企業) がもつ、運営者 (施設を貸す側) と利用者 (施設を借りる側) の両方の視点を活かし、利用者の利便性や満足度を高める運用面での取組みや工夫が具体的かつ詳細になされている点が評価された。

(5) 地域貢献に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
18	地域への効果をもつ高める取組み	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備業務における下請や資材調達における地元企業への発注額や地元従事者数について、有効的かつ具体的な提案がなされている点が評価された。 維持管理及び運営・MICE 誘致業務における地元企業における発注額や人材育成等の地域貢献について、有効的かつ具体的な提案がなされている点が評価された。 地元との連携について明確化が必要であるとの意見があった。

2 民間収益事業提案に対する項目

(1) 事業全体計画に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
1	事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 全体として本事業の目的や、MICE 事業との関連性等を理解し、その実現に向け、複合施設として有効な基本方針やコンセプトが示された提案であったと評価された。
2	事業の安定性・確実性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 組成企業は一定の実績を有しており、地元企業を構成員等を含めた実施体制は妥当であると評価された。 事業の実施上想定されるリスクに対し、その対応方針が有効的かつ具体的に提案されている点が評価された。 ホテルの SPC は地元企業中心により組成されるなど具体的提案がなされている点が評価された。 提案書はホテル SPC についての記載が中心であり、その他の民間収益施設についても今後検討を深度化させる必要があるとの意見があった。
3	周辺エリア・施設との調和・連携	<ul style="list-style-type: none"> 周辺との調和に考慮し、MICE 施設と一体となった建物のデザインが評価された。 国際的な高級ホテルブランドの建物としては、シンボル性・ランドマーク性にやや乏しいとの意見があった。

(2) ホテルの施設計画、運営計画に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
4	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ホテル経営、所有、ブランドを分離しリスク分散を図るなど、安定的・継続的な事業遂行が可能となる提案が評価された。 MICE 事業者や市との具体的な連携体制が示されている点が評価された。
5	国内外からの誘客を高めるブランド・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 具体的なホテルブランドが提案され、国際的に知名度があり、国内外からの集客が見込める高級ホテルブランドである点が評価された。 ホテル誘致の実現可能性として、ホテルブランドから関心表明書を受領している点が評価された。 ホテルブランドの継続性を疑問視する意見があった。
6	魅力ある施設・空間構成	<ul style="list-style-type: none"> MICE 誘致受入に寄与できる客室、ボールルーム（宴会場）、ホワイエ等の構成とグレード感が評価された。 MICE 施設や周辺エリアと連携した車両・歩行者の動線計画に

		工夫がなされている点が評価された。 <ul style="list-style-type: none"> 多様な客室構成が必要であるとの意見があった。 国際的な MICE 開催に備えるには客室数やスイートルームの比率を高めることも検討すべきとの意見があった。
7	MICE 事業との連携・賑わい創出の工夫	<ul style="list-style-type: none"> MICE 施設との連携を高める取り組みとして、運営・MICE 誘致企業との情報交換や両施設の連結した動線計画が評価された。 市民の利便性向上への取り組みとして、ホテル内のレストラン、バンケット等のイベントやプラン等が評価された。 観光産業を担う人材育成としてのインターンシップの受け入れ等の取り組みが評価された。

(3) その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
8	実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> 地域密着型の情報発信拠点、ビジネスセンターなど、様々な形態の民間収益事業者の誘致を検討している点が評価された。 その他民間収益施設の実施主体について、明確化が必要であるとの意見があった。
9	多くの集客を実現するコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設で賑わいを創出するコンセプトや長崎市のブランド価値・魅力を高める隣接地である歩行者専用道路でのイベント開催の検討が評価された。 地元有力企業の社屋を誘致する等の提案内容については、地元メディアということから集客性は評価できるとの意見があった。
10	魅力ある施設・空間構成	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設に誘致する施設として、ショップやビジネスセンター、サテライトスタジオ等の交流促進に寄与する提案が評価された。 事業内容が検討段階の部分があるため、具体化が必要であるとの意見があった。
11	MICE 事業との連携・賑わい創出の工夫	<ul style="list-style-type: none"> MICE 施設との連携として、レンタルオフィスやビジネスセンター等の設置が評価された。 賑わい創出・市民利便性向上の相乗効果として、レンタカー・カーシェアと鉄道との連携や隣接地の歩行者専用道路での地元企業とタイアップしたイベント開催等の期待できる取り組みが評価された。 MICE 施設とその他民間収益施設とは歩行者専用道路で分断されており、両施設の連携について、さらなる検討が必要との意見があった。

(4) 地域貢献に係る項目

項目番号	評価項目	審査講評
12	地域への効果をも高める取組み	<ul style="list-style-type: none"> ホテルブランド誘致による都市力の向上や、施設運営にかかる雇用の創出・人材育成等について評価された。 民間収益施設建設時における地元からの資金・資機材調達、弁当や朝食メニューへの地元食材の活用とそれに伴う長崎の食の魅力の発信等の提案が評価された。 提案には数値による水準提示がなく定性的であるとの意見があった。

第6 総評

本事業に応募されたグループに対しては、提案期間が限られていたにもかかわらず、事業目的を最大限達成しようとする提案をいただき、深く感謝申し上げたい。

審査会において、事業提案書に基づく書類審査及びプレゼンテーション・ヒアリングを踏まえ、厳正な審査を行った結果、審査会は、選定されたグループの提案内容が、MICE 事業及び民間収益事業のいずれも、本事業の目的を理解し、優れた提案であると評価した。今後の事業実施にあたっては、長崎市と選定されたグループで綿密な協議・調整を行い、官と民が連携・協力し、一体となって、本事業を円滑に実施されることを期待したい。

最後に、本事業の事業者選定に至るまでに、多数の関係者等の協力があったものと思われる。それらの方々の熱意に敬意を表し、本事業が順調に実施され、長崎市の更なる発展に寄与することを願う。

平成 29 年 12 月 1 日

(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会
会長 谷口 博文