

新真和志複合施設建設事業

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、「新真和志複合施設建設事業（以下「本事業」という。）」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6年8月5日

那覇市長 知念 覚

第1 事業の概要

1. 事業名称

新真和志複合施設建設事業

2. 事業実施場所

(1) 事業用地

那覇市寄宮 1 丁目 311 番

(2) 敷地面積

約 8,679.56 m²

3. 事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の(1)及び(2)に掲げるものとする。なお、(1)は新設、(2)は解体・撤去する。

(1) 新真和志複合施設

- ① 真和志支所
- ② 中央公民館
- ③ 中央図書館
- ④ 那覇市こども発達支援センター
- ⑤ 那覇市障がい者福祉センター
- ⑥ 那覇市精神障がい者地域生活支援センター
- ⑦ 教育研究所

(2) 那覇市民会館

4. 本施設の管理者の名称

那覇市長

5. 本事業の目的

那覇市（以下「本市」という。）では、「那覇市ファシリティマネジメント推進方針（平成 27 年 3 月策定）」において、次世代に負担をのこさない公共施設の在り方についての基本的な方針の 1 つとして「施設総量の縮減」を掲げ、今後 40 年間で、保有している公共施設の総床面積を 15%から 20%縮減することを目標としており、老朽化した複数の公共施設の複合化・共有化を推進している。

このような中、現真和志庁舎及び中央公民館・図書館の建物は、築 50 年以上と老朽化が進んでおり、早急な建替えが求められている。真和志地域は高齢化率が高く、将来的には人口が大きく減少すると推計されており、歯止めをかけることが求められている。さらに、真和志地域では、本市の南北を走るモノレールの恩恵が限定的であり、公共サービスの充足度の向上も求められている。以上のことから、単に老朽化した施設の更新のみならず、建替えを契機とした真和志地域の再生が求められている。

この状況を受けて、本市では、平成 28 年 7 月に「新真和志支所等建設に関する検討委員会」及

び「新真和志支所複合施設に関する真和志地域住民・利用者代表会議」を設置し、地域住民、施設利用者からの意見聴取を行った。また、令和元年度に、施設整備の基本方針を定めた「(仮称)新真和志支所複合施設建設の基本方針」を策定するとともに、令和２年度に、「(仮称)新真和志支所複合施設基本計画」を策定し、老朽化した真和志支所、中央公民館・図書館の建て替えに伴い、障がい者福祉センターなどの福祉施設を合わせた本施設を整備することになった。また、令和３年度においては、民間事業者（以下「事業者」という。）へのサウンディングにより、民間のノウハウ活用が期待され、とりわけ財政負担の軽減が期待されることから、PPP 手法（DBO）を採用し、本施設を整備することを確認したところである。

本事業は、このような背景を踏まえ、本施設を整備するため、PFI 法に基づき、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、財政負担の軽減を行うことを目的とする。

6. 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本市が事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する設計・建設・維持管理業務一括発注方式（DBO）により実施する。

また、民間収益事業は、本市が事業用地の一部に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条（一般定期借地権）又は第 23 条（事業用定期借地権）に定める借地権を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。

7. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 29 年 3 月末日までとする。

民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日から事業者の提案による日まで（50 年未満。ただし、一般定期借地権の場合には 50 年とする。）とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、DBO 事業の事業期間終了時点（令和 29 年 3 月末日）までを下限とする。

8. 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

（１）設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 既設雨水管移設に係る詳細設計業務
- ⑤ 与儀公園再編整備基本計画策定業務
- ⑥ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ① 那覇市民会館の解体・撤去業務
- ② 既設雨水管移設業務
- ③ 建設業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 磁気探査業務
- ⑥ 什器・備品等の調達及び設置業務
- ⑦ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ⑧ 電波障害対策業務
- ⑨ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生・清掃業務
- ⑤ 警備保安等業務
- ⑥ 修繕業務
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

第2 落札者決定までの経緯

日 程	内 容
令和4年11月17日	第1回那覇市新真和志複合施設整備業者選定委員会
令和4年11月21日	実施方針の公表、要求水準書（案）の公表
令和4年12月5日	実施方針及び要求水準書（案）に関する第1回質問及び個別対話参加申込の締切
令和4年12月19日、20日	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話
令和5年1月下旬	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話に関する第1回質問及び個別対話参加
令和5年2月1日	第2回那覇市新真和志複合施設整備業者選定委員会
令和5年2月6日	実施方針及び要求水準書（案）に関する第2回質問受付締切
令和5年4月14日	実施方針及び要求水準書（案）に関する第2回質問回答の公表
令和5年3月20日	第3回那覇市新真和志複合施設整備業者選定委員会
令和5年8月18日	第4回那覇市新真和志複合施設整備業者選定委員会
令和5年9月4日	特定事業の選定、入札公告
令和5年9月15日	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
令和5年10月5日	入札説明書等に関する第1回質問回答の公表
令和5年10月11日	入札説明書等に関する第1回個別対話の受付締切
令和5年10月19日、20日	入札説明書等に関する第1回個別対話の実施
令和5年11月17日	入札説明書等に関する第1回個別対話結果の公表
令和5年11月22日	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和5年12月14日	入札説明書等に関する第2回質問回答の公表
令和5年12月27日	参加表明書及び入札参加資格審査書類提出締切
令和6年1月19日	入札説明書等に関する第2回個別対話受付締切
令和6年1月25日、26日	入札説明書等に関する第2回個別対話の実施
令和6年2月13日	入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表
令和6年2月19日	入札説明書等に関する第3回個別対話受付締切
令和6年2月26日、27日	入札説明書等に関する第3回個別対話の実施
令和6年3月11日	入札説明書等に関する第3回個別対話結果の公表

日 程	内 容
令和 6 年 3 月 19 日	入札参加資格審査結果の通知
令和 6 年 4 月 3 日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和 6 年 5 月 10 日	第 5 回那覇市新真和志複合施設整備業者選定委員会
令和 6 年 5 月 31 日	第 6 回那覇市新真和志複合施設整備業者選定委員会
令和 6 年 6 月 4 日	落札者の決定及び公表
令和 6 年 6 月 14 日	審査講評の公表

第3 審査結果

1. 入札参加資格審査

本市では、総合評価一般競争入札により、令和5年9月4日に入札公告を行ったところ、令和5年12月27日までに4グループから参加表明があり、入札参加資格審査の結果、全ての企業が参加資格要件を満たしていることを確認した。

2. 入札書類審査

(1) 入札書類の確認

参加資格要件を満たしたグループのうち、3グループから提案書の提出があり、本市は、提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っていることを確認した。

(2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて本市が審査を行った。この結果、いずれのグループも基礎審査項目を充足していることを確認した。

(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、那覇市新真和志複合施設整備業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、落札者決定基準に基づき、性能評価として加点項目審査を行った。（別紙「審査講評」参照）

審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の算定結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	Wグループ	Sグループ	Hグループ
I 事業計画全般に関する事項	55	44.75	34.50	39.75
II 設計業務に関する事項	460	350.50	308.00	277.00
III 建設・工事監理業務に関する事項	30	21.00	22.50	16.50
IV 維持管理業務に関する事項	70	52.50	49.75	42.00
V 入札者独自の提案に関する事項	85	63.75	64.00	62.25
性能評価点	700	532.5	478.8	437.5

(4) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大300点）については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、落札者決定基準に基づき価格評価点を算定した。

価格評価点の算定結果を以下に示す。

評価対象価格		Wグループ	Sグループ	Hグループ
評価対象価格 (円)	= 評価対象価格 A + 評価対象価格 B - 評価対象価格 C	4,098,882,570		3,959,661,280
価格評価点 (点)		289.8	予定価格超過有	300.0

(消費税及び地方消費税相当額を除く。)

(参考)【算定式】

$$\text{入札価格に係る評価点} = 300 \times \frac{\text{提案のうち最も低い評価対象価格}}{\text{当該入札参加者の評価対象価格}}$$

ここで、

$$\begin{aligned} \text{評価対象価格} = & \text{評価対象価格 A (公共施設サービス対価)} \\ & + \text{評価対象価格 B (公共施設用駐車場に係る市の負担額)} \\ & - \text{評価対象価格 C (地代の総額)} \end{aligned}$$

(5) 優秀提案の選定

選定委員会において性能評価点を決定した後、性能評価点と価格評価点を加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定した。

	配点	グループの得点		
		Wグループ	Sグループ	Hグループ
性能評価点	700	532.5	478.8	437.5
価格評価点	300	289.8	予定価格超過有	300.0
総合評価点	1,000	822.3	—	737.5
順位		1 位	—	2 位

3. 落札者の決定

本市は、入札書類審査の結果に基づいて選定委員会により選定された優秀提案の答申を踏まえ、Wグループ（代表企業：沖電開発株式会社）を落札者として決定した。

4. 本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D B O方式により実施する場合の本市の財政支出について、本市が自ら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11.8%削減されるものと見込まれ、さらに、公共サービス水準の向上や事業の安定化も期待できる。