

平成15年4月18日

長岡市は、平成15年3月22日に審査委員会による「高齢者センターしなの(仮称)の整備、運用及び維持管理事業」の第二次審査を実施し、優先交渉権者を決定した。3月25日には、第二次審査の結果及び優先交渉権者の公表を行った。公表においては、第二次審査の配点表にて応募者の得点を示したが、本資料はその補足説明を行うものである。各応募グループの提出した提案書のそれぞれの審査項目における評価結果は以下に示す通りである。

< マイステル・ジャパングループ >

審査大項目	審査結果概要
事業計画	<p>特定事業と付帯事業とを有機的に結びつけた「健康の駅・しなの」としての事業コンセプトが明確に示され、かつ提案書全体にそのコンセプトが反映されていた。グループを構成する企業の能力・実績も十分なものが認められた。また、事業の継続性を確保するため、各業務に対するメイン企業、サブ企業を定めたバックアップサービスシステムも高く評価された。</p>
事業施設	<p>施設の設計に関する提案は、市の要求水準を十分に満たすものであったが、施設のデザインや配色については、いくつかの改善すべき点があることが指摘された。また、付帯施設のサービス内容から、駐車スペースの不足が懸念され、その対策を求める意見があった。</p>
事業運営	<p>特定事業と付帯事業のサービス内容が充実している点及び両者のサービス内容が有機的に結びついている点が高く評価された。また、運営を担当する構成員の実績も十分であると認められた。サービスの質の担保については、利用者の声のフィードバックシステムなど、二重、三重の工夫がなされており、十分な実現性が認められた。</p>
リスク管理	<p>特定事業施設を SPC が、付帯事業施設を構成員が所有するというスキームをとることにより、SPC の施設保有リスクが回避されている。また、両事業の運営については、機能面で目的合一性を図りながらも、事業構造、収支計画では明確なリスク分担をするという配慮がなされていた。ただし、光熱水費の実費負担の提案については受け入れ難い。</p>
収支計画	<p>財務諸表については、特定事業と付帯事業で明確な区分がなされていた。提示したエクイティ IRR や DSCR 等の経営指標も、適切な水準であることが認められた。資金調達計画については、民間金融機関からの関心表明書を得ていたが、他方で公的金融機関からの融資も想定しているとの記述があり、若干の不確実性が残った。</p>
提案価格	<p>提案価格は、応募があった 3 グループの中で 2 位であった。提案価格の根拠については、各種の説明に基づき、妥当性が認められた。</p>
総合評価	<p>総合的には、施設面（ハード面）については他グループの提案に劣るが、運営（ソフト面）においては、3 グループの中で、最も内容が充実しており、かつその実現性も十分に認められた。この点が高く評価され、総合的にみて 3 グループの中で最も高い点数を得た。</p>

< 福田組グループ >

審査大項目	審査結果概要
事業計画	<p>事業コンセプトとしては、「異世代、共響、共存」というものが掲げられていたが、それが提案内容に十分に反映されていないとの指摘があった。特に、運営面では、一構成員が特定事業、付帯事業の全ての運営を担当することに対して不安を示す声が聞かれた。また、運営に関する提案（各種プログラムやイベント）の実現性が必ずしも高くない点が指摘された。</p>
事業施設	<p>施設の設計については、3グループ中、最も高い評価を得た。特に W 型の施設建物形状や安定感、温かみの感じられる外観デザインが高く評価された。また、特定事業施設と付帯事業施設の明確な区分もなされていた。動線計画についても、十分な検討がなされており、駐車場スペースも十分確保されていた。</p>
事業運営	<p>サービスの内容については、市の要求を十分満たすものであったが、そうした運営の実現性については、十分確認できる内容でなかった。特に、各種プログラムやイベントの計画及び実行については、十分な計画が練られていないと見受けられる点があった。また、担当構成員の実績に疑問を示す指摘もあった。</p>
リスク管理	<p>特定事業施設を SPC が、付帯事業施設を構成員が所有するというスキームをとることにより、SPC の施設保有リスクが回避されている。また、両事業の運営については、事業構造、収支計画においては明確なリスク分担がなされていた。ただし、特定事業と付帯事業の運営を同一の主体が行うため、役割分担が必ずしも明確になっていないとの指摘があった。</p>
収支計画	<p>財務諸表や各種の説明に基づき、収支計画、資金調達計画が妥当であることが認められた。提示したエクイティ IRR や DSCR の値も適切な水準であると判断された。また、多めの資本金の拠出及び厚めの内部留保も評価された。ただし、公的機関からの低利融資を想定している点に関し、その実現性に対する懸念が指摘された。</p>
提案価格	<p>提案価格は、応募があった 3 グループの中で最も低い金額であった。提案価格の根拠については、各種の説明に基づき、妥当性が認められた。</p>
総合評価	<p>総合的には、施設面（ハード面）及び提案価格に関しては 3 グループの中で最も高い評価を得たが、運営面（ソフト面）については、他グループの提案に比べて不十分であるとの評価を受けた。結果として 3 グループの中、2 位の点数を得た。</p>

<長鐵工業グループ>

審査大項目	審査結果概要
事業計画	<p>「生きる」から「活きる」へという事業コンセプトが打ち出されていたが、それが提案内容に十分に反映されていないとの指摘がなされた。特定事業のサービス内容についても、十分な提案がなされていなかった。また、ボランティアやNPOの活用に関する提案がなされていたが、その実行性については納得ゆく説明がなされなかった。</p>
事業施設	<p>事業施設の設計については評価する声も聞かれたが、逆に市有地の有効活用がされていないとの指摘もあった。また、施設と運営の関連が希薄であることが指摘された。</p>
事業運営	<p>提案にあったボランティアグループやNPOの活動については、十分に計画が練られていないと判断された。サービスの質を担保する措置についても適切な提案がなされていなかったことから、提案内容の実現性・継続性が十分確保されていないと判断された。</p>
リスク管理	<p>特定事業と付帯事業のリスク分担が明確になっておらず、リスク管理に関する基本条件が欠けていると判断された。</p>
収支計画	<p>特定事業と付帯事業のリスク分担が明確になっておらず、財務諸表についても両者の資金の流れが混同されていた。提示された財務諸表には、その他にも不可解な点が多く、適切に収支計画が作成されているとは判断されなかった。また、金融機関の関心表明の実行性・妥当性に対して疑問が付された。全体として、収支計画の妥当性、実現性は極めて低く、市としては受け入れ難い提案であると判断された。</p>
提案価格	<p>提案価格は、3グループの中で最も高い金額であったが、収支計画が適切さに欠けるため、サービス対価の計算根拠についても妥当性が認められないと判断された。</p>
総合評価	<p>総合的には、特定事業と付帯事業の関係・区分に関して、基本的な検討・理解がなく、市としては受け入れ難い提案内容であった。また、サービス内容についても、その実現性、継続性が十分認められなかった。基本的にPFI事業の特徴や市の要求事項が十分に理解されていないと判断された。</p>