

袋井市総合体育館整備及び運営事業
審査講評

平成 29 年 2 月 6 日

袋井市総合体育館整備及び運営事業事業者選定審査委員会

「袋井市総合体育館整備及び運営事業」（以下「本事業」という。）に関して、「袋井市総合体育館整備及び運営事業事業者選定審査委員会」は、提案内容等の審査を行ったので、「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「PFI法」という。）第 11 条 1 項の規定に基づき、審査結果及び審査講評をここに報告する。

平成 29 年 2 月 6 日

袋井市総合体育館整備及び運営事業事業者選定審査委員会

委員長 植田 和男

目 次

1. 事業者の選定方法	1
(1) 事業者の選定方法	1
(2) 審査委員会の設置	1
(3) 審査委員会の開催実績	1
(4) 落札者決定までの審査手順の概要	2
(5) 提案審査における点数化方法	2
2. 審査結果	4
(1) 資格審査	4
(2) 提案審査	4
3. 審査講評	8
(1) 加点審査項目別の講評	8
(2) 審査の総評	11

1. 事業者の選定方法

(1) 事業者の選定方法

本事業は、設計・建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、落札者の決定にあたっては、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力、事業計画能力、自由提案施設事業実施能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、総合評価一般競争入札を行うこととした。

(2) 審査委員会の設置

最優秀提案の選定にあたり、市は、学識経験者及び市職員等から構成される「袋井市総合体育館整備及び運営事業事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員会の審議事項は次のとおりである。

- ① 実施方針及び特定事業の選定に関する事項
- ② 要求水準書に関する事項
- ③ 事業者募集要項及び事業者選定基準に関する事項
- ④ 事業者及び事業提案書の審査に関する事項
- ⑤ 事業者の選定を行うに当たっての客観的な評価に関する事項
- ⑥ その他本事業の推進に関し必要な事項

審査委員会は以下の委員で構成された。なお、委員会の会議は非公開とした。

委員長	うへだ かずお 植田 和男	特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会 理事長
委員	すずき けんいち 鈴木 賢一	名古屋市立大学 芸術工学研究科 教授
	すずき なおふみ 鈴木 直文	一橋大学 総合社会科学専攻 准教授
	たまざわ かずお 玉澤 一雄	一般社団法人 地方公会計研究センター 理事(公会計コンサルタント)
	すずき しげる 鈴木 茂	袋井市 副市長
	てらだ せい 寺田 整	袋井市 市民生活部長

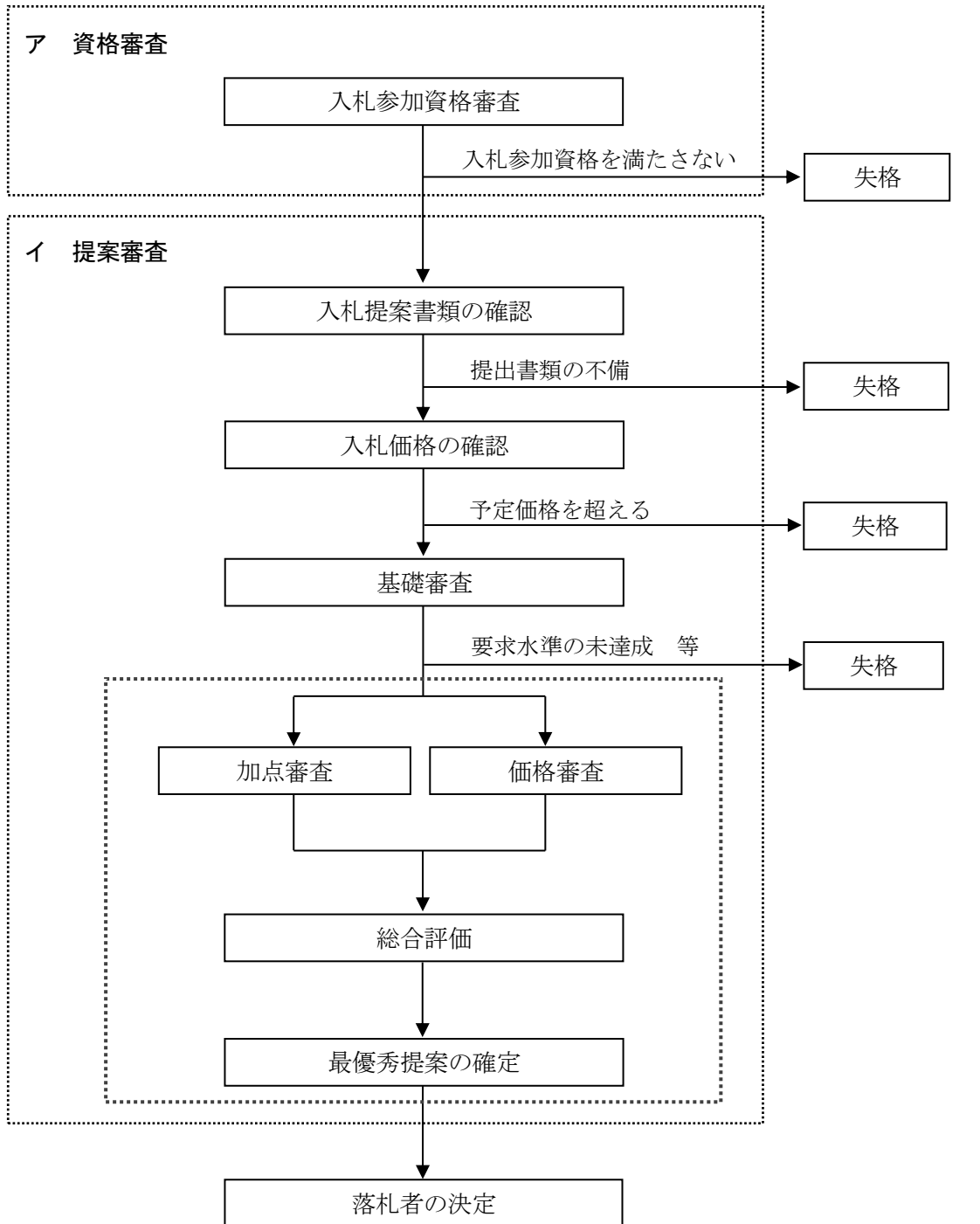
(3) 審査委員会の開催実績


	日時	主な審議事項
第1回	平成28年5月18日(水)	・特定事業選定について ・落札者決定基準について
第2回	平成28年10月18日(火)	・最優秀提案の選定方法について

	日時	主な審議事項
第3回	平成28年12月21日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリング ・加点審査の審議、評価について ・最優秀提案者の決定

(4) 落札者決定までの審査手順の概要

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



 審査委員会所掌範囲

(5) 提案審査における点数化方法

1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目		配点	
加点審査	①事業実施に関する事項	9点	80点
	②施設整備に関する事項	28点	
	③維持管理に関する事項	4点	
	④開業準備に関する事項	3点	
	⑤運營業務に関する事項	26点	
	⑥事業計画に関する事項	6点	
	⑦自由提案施設事業に関する事項	4点	
価格審査		20点	
合 計		100点	

2) 加点審査の点数化方法

加点審査は、落札者決定基準別紙1「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す4段階評価により得点を付与した。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たすが改善が必要である	各項目の配点×0.00

※小数点第三位以下を切り捨てとした。

3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を以下の方法で得点化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点 (20点)}$$

※小数点第三位以下を切り捨てとした。

2. 審査結果

(1) 資格審査

1) 入札参加資格審査結果の通知（平成 28 年 8 月 29 日）

市は、以下に示す応募グループから入札参加資格審査に関する書類の提出を受け、応募グループが入札説明書に示す入札参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、入札参加者番号（グループ名）により審査を行った。

グループ名	構成	企業名
Fグループ	代表企業	日立キャピタル株式会社
	構成員	株式会社粹設計 中部支社 大成建設株式会社 大成建設株式会社 静岡営業所 株式会社永井組 株式会社東京ドームスポーツ 株式会社ケイミックス
	協力企業	株式会社河合楽器製作所
	自由提案施設事業者	株式会社遠鉄ストア
Kグループ	代表企業	大和リース株式会社 浜松営業所
	構成員	東急建設株式会社 静岡営業所 丸明建設株式会社 静岡ビル保善株式会社 シンコースポーツ株式会社
	協力企業	株式会社環境デザイン研究所 株式会社アート総合設計
	自由提案施設事業者	大和リース株式会社 浜松営業所
Rグループ	代表企業	美津濃株式会社
	構成員	株式会社安藤・間 静岡支店 塚本建設株式会社 美津濃株式会社 東京支店 東海ビル管理株式会社 八千代エンジニアリング株式会社 静岡事務所
	協力企業	株式会社昭和設計 東京事務所 株式会社エコア総合設計 ミズノスポーツサービス株式会社
	自由提案施設事業者	美津濃株式会社 ミズノスポーツサービス株式会社

(2) 提案審査

1) 入札提案書類の確認（平成 28 年 11 月 1 日）

市は、入札参加者から提出された入札提案書類がすべて揃っていることを確認した。

2) 入札価格の確認（平成 28 年 11 月 1 日）

市は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格について、予定価格の範囲内であることを確認した。

3) 基礎審査

市は、入札参加者の提案について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・ 要求水準書の要求水準に未達の無いこと
- ・ 入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

4) 加点審査 (平成 28 年 12 月 21 日)

審査委員会が実施した加点審査における評価結果は次のとおりである。

審査項目	配点	Fグループ	Kグループ	Rグループ
1. 事業実施に関する事項	9 点	6.06 点	6.66 点	5.78 点
(1) 基本方針	2 点	1.41 点	1.50 点	1.08 点
(2) 事業実施の実施体制	3 点	2.12 点	2.00 点	2.12 点
(3) 地域経済への貢献	3 点	1.87 点	2.50 点	2.00 点
(4) 全体評価	1 点	0.66 点	0.66 点	0.58 点
2. 施設整備に関する事項	28 点	19.40 点	18.06 点	19.64 点
(1) 施設整備方針等	2 点	1.25 点	1.50 点	1.41 点
(2) 配置計画・外構計画	5 点	2.91 点	2.50 点	3.54 点
(3) 外観・内観デザイン	3 点	2.50 点	2.00 点	1.75 点
(4) 施設計画	6 点	4.25 点	4.00 点	4.25 点
(5) 利用計画	4 点	2.83 点	2.66 点	3.16 点
(6) 安全・防災計画	3 点	2.25 点	1.87 点	2.25 点
(7) 環境への配慮	3 点	2.00 点	2.12 点	1.87 点
(8) 工程計画	2 点	1.41 点	1.41 点	1.41 点
3. 維持管理に関する事項	4 点	2.82 点	2.66 点	2.91 点
(1) 維持管理業務	2 点	1.41 点	1.50 点	1.41 点
(2) 修繕業務	2 点	1.41 点	1.16 点	1.50 点
4. 開業準備に関する事項	3 点	2.12 点	2.37 点	2.00 点
(1) 開業準備及びスケジュール	3 点	2.12 点	2.37 点	2.00 点
5. 運営に関する事項	26 点	17.55 点	20.31 点	18.71 点
(1) 基本方針及び実施体制	2 点	1.41 点	1.41 点	1.25 点
(2) 運営日数・運営時間及び週間スケジュール	3 点	2.00 点	2.87 点	2.12 点
(3) 利用料金・利用者増減に係る考え方	4 点	2.66 点	2.83 点	3.00 点
(4) 各運營業務	—	—	—	—
①受付・料金収受・運営管理業務	2 点	1.25 点	1.50 点	1.41 点
②アリーナエリア運營業務	5 点	3.75 点	3.54 点	3.95 点
③トレーニングエリア運營業務	4 点	2.50 点	3.50 点	2.66 点
④コミュニティエリア運營業務	2 点	1.41 点	1.75 点	1.16 点
(5) 災害時初動対応業務	2 点	1.41 点	1.50 点	1.41 点
(6) 自由提案事業	2 点	1.16 点	1.41 点	1.75 点
6. 事業計画に関する事項	6 点	4.32 点	4.16 点	4.08 点
(1) 資金調達	2 点	1.58 点	1.33 点	1.33 点
(2) 事業計画	2 点	1.41 点	1.58 点	1.25 点
(3) リスク管理	2 点	1.33 点	1.25 点	1.50 点
7. 自由提案施設事業に関する事項	4 点	3.33 点	2.66 点	2.50 点
(1) 自由提案施設事業	4 点	3.33 点	2.66 点	2.50 点
加点審査点	80 点	55.60 点	56.88 点	55.62 点

5) 価格審査（平成 28 年 12 月 21 日）

価格審査における評価結果は次のとおりである。

項目	Fグループ	Kグループ	Rグループ
入札金額	5,691,104,937 円	5,691,567,075 円	5,675,821,219 円
価格審査点	19.94 点	19.94 点	20.00 点

6) 総合評価及び最優秀提案の選定（平成 28 年 12 月 21 日）

加点審査の得点に価格審査の得点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

項目	Fグループ	Kグループ	Rグループ
加点審査点①	55.60 点	56.88 点	55.62 点
価格審査点②	19.94 点	19.94 点	20.00 点
総合評価点 (①+②)	75.54 点	76.82 点	75.62 点

以上より、審査委員会は、Kグループの提案を最優秀提案として選定した。

3. 審査講評

(1) 加点審査項目別の講評

1) 事業実施に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、それぞれ独自の基本方針が提示されていた。 中でも K グループについては、スポーツを中心としたハード及びソフト両面に対する取り組み方が評価されたほか、F グループについては、シンプルかつ明確な基本方針が評価された。
(2) 事業実施の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の事業を円滑に遂行するための実施体制や連絡体制、モニタリング方法について評価された。 中でも、F グループの独立した立場で公平に事業をマネジメントする体制及び R グループの品質向上に向けた取り組み方策が評価された。
(3) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、地域経済への積極的な取り組みが評価された。 特に、K グループは市内への発注金額、市内企業の活用、地域との連携について充実した提案が高く評価された。
(4) 全体評価	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、体育館と自由提案施設事業を一体と見た上での、提案の全体的な魅力度が評価された。

2) 施設整備に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 施設整備方針等	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、それぞれ独自の施設整備方針の具体性、明確な設計及び施工体制が評価された。 中でも、K グループ、R グループについては、スポーツを中心に置いた具体的な整備方針が評価された。 特に K グループについては、全体として一体感のある明確な整備方針が高く評価された。
(2) 配置計画・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の考え方に基づく配置計画が提案された。 特に、F グループ、R グループは、駐車場を分散配置してアクセス性を高めた提案が評価された。 中でも R グループについては、一部歩車分離に問題があるものの、敷地全体をスポーツゾーンとした提案が高く評価された。 また、F グループについては、自由提案施設事業用の駐車場と共用を図った提案が評価された。 一方、K グループについては、駐車場をまとめることで体育館と広場の一体感や歩車分離の安全性が高いものの、駐車場からのアクセス性が損なわれた点で高く評価されなかった。
(3) 外観・内観デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、個性のあるデザインが提案された。 特に、F グループについては、ランドスケープの観点から見て、外観が高く評価された。 また、K グループについては、内観の色彩計画が評価された。

評価項目	審査講評
(4) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、運営効率や利便性、賑わいを踏まえたエリア構成に独自の工夫がみられた他、各競技に適切に対応した施設計画が評価された。 Fグループについては、メインアリーナの独自空間設置について評価が分かれたが、自由提案施設からのつながりに配慮した点が評価された。 Kグループについては、エントランスホールの形状について評価が分かれたが、事務室からの見通しがよく、安全に管理がしやすい点が評価された。 Rグループについては、独自の諸室配置の点で意見が分かれたが、すべてを1階にまとめることによる高い利便性が評価された。
(5) 利用計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、各諸室の機能や利便性、大会・イベント時と一般利用時の使い分けについて、適切に計画されている点が評価された。 特に、Rグループは、独自の施設計画を活かし、様々な使い分けや大会時のアプローチが可能な計画が高く評価された。 また、Fグループについては、1階2階に分けた利用計画について評価が分かれたが、大会及びイベント時における使い分けや混雑緩和への工夫が評価された。 Kグループについては、メインアリーナでの利用計画について独自の工夫がみられたものの、大会及びイベント時における施設全体の使い分けや混雑緩和の工夫について高い評価に至らなかった。
(6) 安全・防災計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、利用者の安全性や防犯への工夫の他、避難場所としての利用を踏まえた構造や設備、利用転換についての独自の提案が評価された。 中でも、避難誘導計画について、Fグループ、Rグループについては、明確な避難経路が高く評価された。
(7) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、施設特性を踏まえた設備の環境負荷やライフサイクルコスト低減のための様々な工夫、積極的な緑化や木材利用への提案が評価された。 中でも、Kグループは、緑化への取り組みが評価された。
(8) 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、将来の労務及び資材不足を踏まえた計画や工期遵守への独自の工夫、周辺地域への配慮について高く評価された。

3) 維持管理に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、予防保全を基本とした維持管理方法により、長寿命化を図る提案が高く評価された。 中でも、Kグループについては、責任者の配置や維持管理方法について具体的に提案されている点が評価された。
(2) 修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、事業期間終了時の適切な引渡し方法の他、それぞれの考え方による修繕計画が提案された。 Kグループについては、事業期間中の修繕計画の見通しについて、課題があり、高い評価に至らなかった。

4) 開業準備に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 開業準備及びスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、具体的な人材育成方法や積極的な誘致活動、独自の開館記念イベントの提案などが評価された。 中でも、Fグループ、Kグループについては、スケジュールを前倒しする提案がなされた。 特にKグループについては、プレオープン期間を設定し、市民へのPRなどを充実させた点が高く評価された。 Rグループについては、開業への準備体制、利用者への積極的な情報提供や市民へのPR活動が評価された。

5) 運營業務に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の実施方針や目標を設定し、実施体制及び窓口が明確に提案されている点が評価された。 中でも、Fグループ、Kグループについては、セルフモニタリングについての考え方に具体的な工夫がみられた点が評価された。 Rグループについては、具体的な目標数値が示されたものの、モニタリングの具体性に欠けた点が高い評価を得られなかった。
(2) 運営日数・運営時間及び週間スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、それぞれが考える地域特性に基づいたプログラム内容やスケジュールの提案の他、利用率をあげる独自の工夫が評価された。 特に、Kグループは開館日数の大幅な増加が高く評価された。
(3) 利用料金・利用者増減に係る考え方	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、稼働率や利用者数の設定に具体性があり、独自の料金設定への工夫、利用者数減少への対応策が明確に示されている点が評価された。 特に、Kグループ、Rグループについては、利用者数が増加した場合への還元方策が高く評価された。
(4) 各運營業務	
① 受付・料金収受・運営管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、利用者の利便性に配慮した受付方法等が具体的に提案されている点が評価された。 中でも、Kグループ、Rグループについては、利用者の支払方法に工夫がみられた点が高く評価された。
② アリーナエリア運營業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、コートへの貸し出し方法や利用率を高める独自の工夫や多彩な提案プログラムが高く評価された。 中でも、Fグループ、Rグループについて、対象者を明確にした提案プログラムの内容が評価された。
③ トレーニングエリア運營業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、具体的なトレーニング指導体制や多彩な機器、提案プログラムや満足度を高める工夫が評価された。 特に、Kグループについては、専門性の高いプログラムの提案や子育て世代への配慮が高く評価された。
④ コミュニティエリア運營業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、安全性を重視したキッズルームの運用やプログラムなどが提案されている点が評価された。 特に、Kグループについては、安全管理に対する体制が評価された。 一方、Rグループについては、安全管理方法の点について高い評価を得られなかった。
(5) 災害時初動対応業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、緊急時の対応方法や訓練について具体的に示されている点が高く評価された。

評価項目	審査講評
(6) 自由提案事業	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、利便性を高める内容が提案された。 中でも、Kグループ、Rグループについては、独自の提案が評価された。 特にRグループについては、賑わいを誘発する提案について高い評価を得た。 一方、Fグループについては、一般的な提案で高い評価を得られなかった。

6) 事業計画に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 資金調達	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の考え方に基づいた資本金設定及び出資比率を設定し、適切な資金計画が提案された。 中でも、Fグループについては、資金調達の確実性が評価された。
(2) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、専門家のアドバイスのもと、明確かつ妥当な収支計画が提案された。 中でも、Kグループについては、資金不足への対応方策が評価された。
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、リスク分担について具体的な抑制策及び顕在化時の対応策が提示されたほか、要求水準を上回る保険の提案が評価された。 中でも、Rグループについては、体育館特有のリスクへの対応が高く評価された。 一方、Fグループ、Kグループについては、一般的な内容の点で高い評価を得られなかった。

7) 自由提案施設事業に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 自由提案施設事業	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の考え方に基づく魅力的な施設が提案された。 Fグループについては、体育館との関係性への疑問はあるものの、明確な事業内容の提案や事業の安定性が高く評価された。 Kグループについては、体育館利用者のみならず地域として魅力を高める施設として評価された。 Rグループについては、規模は小さいものの、体育館の機能を補完し相乗効果が期待できる施設として評価された。

(2) 審査の総評

今回、3グループから応募があり、いずれのグループの提案も、これまでの各企業の実績をもとにした独自のノウハウや技術が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。提案書類作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げたい。

審査委員会では、落札者決定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、大和リース株式会社浜松営業所を代表企業とするKグループを最優秀提案者として選定した。当該グループは、新たな利用者の掘り起こしを行ったうえで、幅広い利用者を想定した「運營業務」の分野で高い得点を獲得した。また、「する」「見る」「支える」を一体とした考え方に基づく提案が高く評価された。

今後、Kグループは市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、本施設が末永く愛着をもって市民に利用される施設となるよう、袋井市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、審査委員会の審議において、以下の指摘事項があげられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- ア 駐車場計画について、北側（調整池側）への分散配置など、体育館へのアクセス性を高める工夫を検討すること。
- イ 安全・避難計画について、大会時の入退場を含め、確実な避難が可能となるよう検討を行うこと。
- ウ 修繕計画について、費用面から事業期間中の品質および事業終了の引渡し時について課題がある。現実性のある修繕内容であることについて、市に説明を尽くすこと。
- エ 自由提案施設事業について、安定した経営に努め、事業用地全体で相乗効果を発揮するような事業運営を期待する。