

蕪崎市営新体育館及び市営総合運動場整備・運営事業

審査講評

令和4年9月

蕪 崎 市

令和4年1月7日に入札公告を行った「韮崎市営新体育館及び市営総合運動場整備・運営事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評を公表する。

令和4年9月16日

韮崎市 PFI 等公民連携事業者選定委員会

委員長	植田 和男
副委員長	柳澤 要
委員	松橋 崇史
委員	内藤 一穂
委員	堀川 薫

韮崎市営新体育館及び市営総合運動場整備・運営事業 審査講評

目 次

第1 事業者の選定方法の概要.....	1
1 事業者選定方式	1
2 事業者選定の体制	1
3 審査の手順	2
第2 審査結果.....	3
1 基礎項目審査	3
2 加点項目審査	3
(1) 審査方法	3
(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果	4
3 総合評価	4
第3 総評.....	5
添付資料1 加点項目審査結果の詳細.....	7
添付資料2 個別講評.....	9

第1 事業者の選定方法の概要

1 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設整備とその後の維持管理・運営業務を通じて、効率よく効果的で、安定したサービスの提供を継続して求めるものであり、幅広い能力や経営ノウハウ等を総合的に評価することが必要である。

そのため事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、蕪崎市（以下「市」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに事業計画の妥当性や業務遂行能力、更には資金調達計画の現実性やリスク負担能力等を精査したうえで落札者を決定する、総合評価一般競争入札方式を採用した。

2 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札を実施するにあたり、市が設置した学識経験者等で構成する「蕪崎市 PFI 等公民連携事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、入札参加グループから提出された提案書の加点項目審査を行い、優秀提案を選定した。

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

（敬称略）

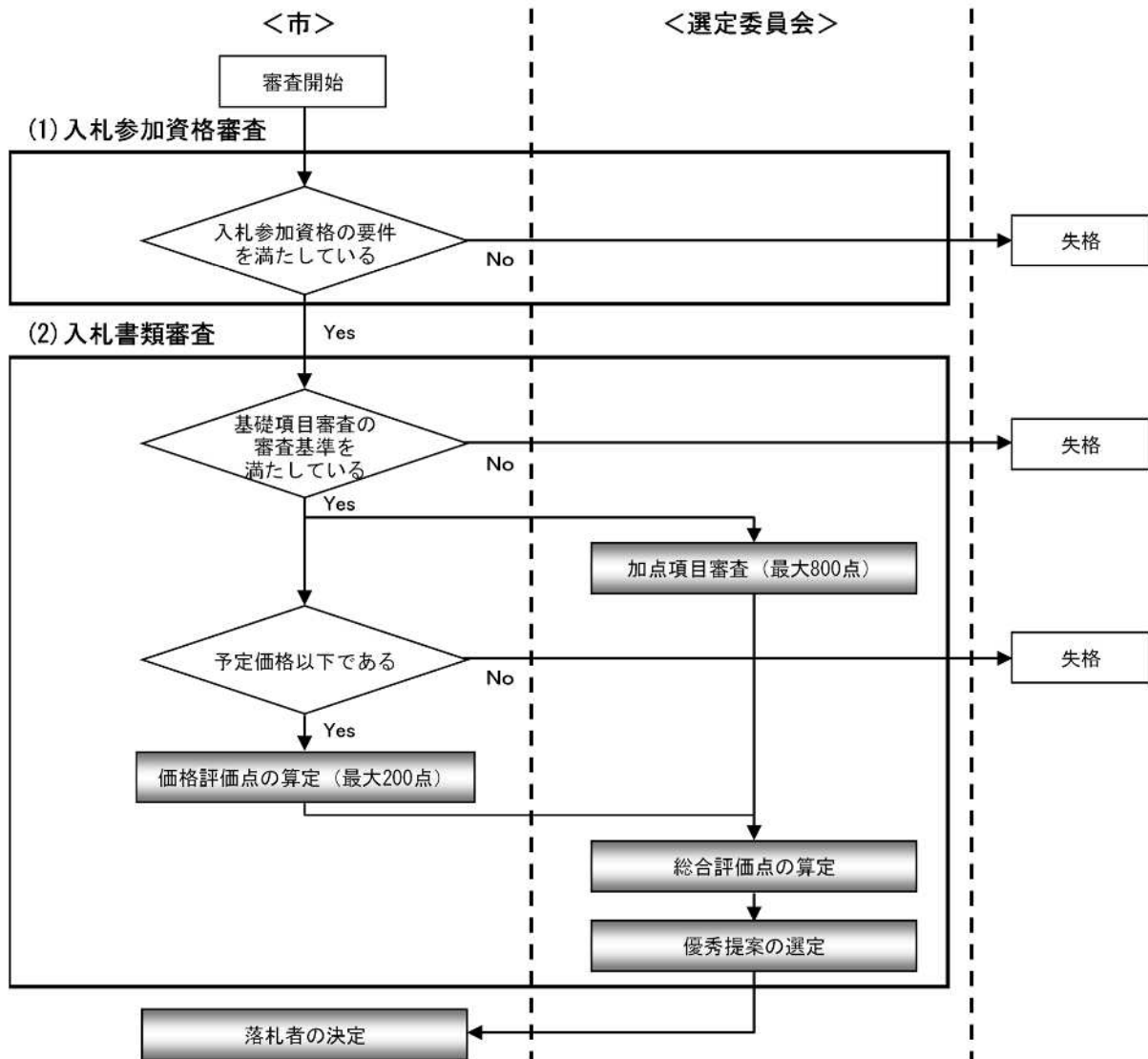
役職	氏名	所属等
委員長	植田 和男	特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会 会長兼理事長
副委員長	柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
委員	松橋 崇史	拓殖大学商学部 准教授
委員	内藤 一穂	蕪崎市 副市長
委員	堀川 薫	蕪崎市 教育長

3 審査の手順

本事業には、2グループから提案があった。

事業者の選定は、本事業の落札者決定基準に基づき、以下の手順のとおりを実施した。

なお、公平性を確保するため、企業名を伏せて審査を行うこととし、グループの呼称については、それぞれ「さくらグループ」、「レンゲツツジグループ」とした。



(落札者決定基準より抜粋)

審査の手順

第2 審査結果

1 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」に掲げる項目を充足しているか市が審査を行った。

この結果、いずれのグループも項目を充足していることが確認された。

2 加点項目審査

(1) 審査方法

上記で適格とみなされた提案について、選定委員会が性能評価として加点項目審査を行うため、以下に示す項目と基準に応じて得点を付与した。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	115	配点の割合：最大 800 点中 14.4%
② 設計業務に関する事項	250	〃 31.3%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	80	〃 10.0%
④ 維持管理業務に関する事項	95	〃 11.9%
⑤ 運営業務に関する事項	145	〃 18.1%
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	115	〃 14.4%
合計	800	

【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1
B	各審査項目に関して優れている	配点×2/3
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×1/3
D	各審査項目に関して優れている点はない (要求水準書と同等の提案内容である)	配点×0 (加点なし)

(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果

前項の審査方法に基づく算定結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	さくらグループ	レンゲツツジグループ
① 事業計画全般に関する事項	115	75.66	70.66
② 設計業務に関する事項	250	155.68	158.99
③ 建設・工事監理業務に関する事項	80	53.00	49.34
④ 維持管理業務に関する事項	95	62.00	52.00
⑤ 運営業務に関する事項	145	103.01	90.33
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	115	81.02	81.69
合計	800	530.4	503.0

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

なお、加点項目審査結果の詳細については、添付資料1としてまとめた。

3 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、入札価格から算定した価格評価点を合計し、総合評価点が最大となった提案を優秀提案として選定した。

総合評価点＝性能評価点（加点項目審査：最大 800 点）＋価格評価点（最大 200 点）
--

	配点	各グループの得点	
		さくらグループ	レンゲツツジグループ
性能評価点	800	530.4	503.0
価格評価点	200	194.9	200.0
総合評価点	1,000	725.3	703.0
順位		1位	2位

第3 総評

本事業は韮崎市営総合運動場が持つスポーツ振興における基幹機能を引き継ぐとともに、気軽なレジャー・レクリエーションとしてスポーツを楽しむことのできる新しい公共施設を目指すものである。

要求水準書に記載のとおり、市ではPFI手法の導入により、情報通信技術（ICT）が活用されたサービス、スポーツの「する」「みる」「ささえる」を充実させた競技力向上、幅広い世代の志向や時代のニーズに応える健康増進、市の内外から訪れる多様な利用者がふれあえる交流促進、不測の災害に備える防災機能充実に係る提案を事業者に対して期待した。

本事業には豊富な実績を有する2グループから参加申し込みがあり、市の現状に配慮しながらも趣旨・目的を掘り下げ、創意工夫を盛り込んだ意欲的で優れた提案があった。

提案書の作成に対する真摯な姿勢と注がれた熱意に深甚なる敬意を表し、あわせて厚く御礼申し上げます。

各グループから明確なプレゼンテーションと適切な質疑対応があり、拮抗した審査となったが、選定されたさくらグループの提案で選定委員会から支持が得られた主な内容は次のとおりだった。

- 事業計画全般については、最新のデジタル技術が活用されたDXの推進、eスポーツやバーチャルフィットネスなど現代的なニーズにも対応したマルチスタジオ、団体に属さない小人数グループや個人の利用しやすさに関する提案が高く評価された。
- 設計業務については、風の影響を受ける競技に支障のない空調の導入や災害時を含む多様な活動に利用できる多目的ルーム・マルチスタジオ、避難安全検証法に基づく安全な避難計画や防災拠点としてのフェーズフリーに関する提案が高く評価された。
- 建設・工事監理業務については、不測の事態に対応するため余裕を確保した工程計画、情報ツールやプロジェクト推進シート等の具体的な手法による品質管理に関する提案が高く評価された。
- 維持管理業務については、建設企業による定期的な点検や専門メーカーによる備品管理、芝生広場の区分管理や樹木医による定期診断、事業期間終了前後における対策に関する提案が高く評価された。
- 運營業務については、アンケート調査結果や目標達成のための評価指標の設定、独自のチェックシートによるサービス水準の維持、近隣スポーツ施設での実践研修に関する提案が高く評価された。
- 入札者独自の提案については、多目的な利用が期待できるマルチスタジオ、子ども運動プログラムや短期学童保育といったスポーツと学びによる子育て支援策、災害時復旧支援や防災活動に関する提案が高く評価された。

なお、加点審査項目ごとの個別講評については、添付資料2としてまとめた。

選定されたさくらグループは提案内容を着実に遂行するとともに、市で初めての取り組みとなる PFI 事業として公民連携を成功させるため、想定以外の事案についても的確に対応するよう努力し、利用者に末永く親しまれる施設を実現していただきたい。

さくらグループの提案については、再検討が必要な点も挙げられている。

以下の事項については特に検討を要するため、市との協議によって解決されるよう選定委員会として要望する。

- 新しい公共施設として市のシンボルとなりうる施設や空間デザインの魅力向上にあらためて努めていただきたい。
- 二段階となっている本施設の敷地造成計画について、高低差の低減・解消につながる方法を検討していただきたい。
- 本施設の駐車台数が少なく、軽自動車の割合も高いため、他施設の状況や利用予測、災害時の利用等も踏まえ再計画していただきたい。
- 災害時の安全性確保や必要設備等については、市の防災計画等を十分考慮していただきたい。
- 自主事業の実施については、地域での人材育成など事業者のノウハウを共有しながら韮崎スポーツクラブとの一体的な運営に取り組むとともに、韮崎市スポーツコミッションには積極的に関与していただきたい。
- 多様な世代の交流促進の場となるよう、利用者のニーズ調査を継続し、子育て世代の利用促進や飲食機会の増加等を再検討いただきたい。
- 市営総合運動場のマルチコートでは騒音や振動が懸念されるため、周辺への影響低減について再度調整していただきたい。
- 資金収支計画における一時支払金の算定式や支払時期については、施設整備費交付金の条件等に合致するよう配慮いただきたい。

添付資料 1 加点項目審査結果の詳細

加点審査項目		配点	さくらグループ	レンゲツツジグループ
I 事業計画全般に関する事項	(1)本事業への基本的な考え方	35	25.66	24.67
	①目的・基本理念の考え方	(20)	(14.66)	(14.67)
	②業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	(15)	(11.00)	(10.00)
	(2)資金・収支計画	60	35.99	34.66
	①資金調達計画	(20)	(14.66)	(13.33)
	②需要計画及び収入計画	(40)	(21.33)	(21.33)
	(3)リスク管理	20	14.01	11.33
	①リスク管理方針と対策	(10)	(7.34)	(5.33)
	②事業継続の方策	(10)	(6.67)	(6.00)
	小 計	115	75.66	70.66
II 設計業務に関する事項	(1)設計業務全般に係る事項	15	9.00	10.00
	(2)意匠計画の考え方	145	90.67	93.66
	①本施設:全体配置・ゾーニング・諸室配置・動線計画	(30)	(20.00)	(20.00)
	②本施設:外構計画	(15)	(8.00)	(10.00)
	③本施設:仕上計画	(10)	(6.00)	(5.33)
	④本施設:ユニバーサルデザイン	(10)	(6.67)	(7.33)
	⑤本施設:メインアリーナ	(20)	(13.33)	(9.33)
	⑥本施設:多目的ルーム	(15)	(11.00)	(10.00)
	⑦本施設:トレーニングルーム、柔道場	(10)	(6.67)	(6.00)
	⑧本施設:その他共用部	(5)	(3.00)	(3.67)
	⑨総合運動場	(30)	(16.00)	(22.00)
	(3)周辺環境・地球環境への配慮	30	19.34	21.33
	①地域性・景観性への配慮	(10)	(7.34)	(8.00)
	②環境保全・環境負荷低減への配慮	(20)	(12.00)	(13.33)
	(4)防災安全計画の考え方	20	9.34	10.67
	①災害時等の施設安全性の確保	(10)	(4.67)	(4.67)
	②平時の施設安全性の確保・保安警備の充実	(10)	(4.67)	(6.00)
	(5)構造計画の考え方	10	6.00	6.00
	①耐震安全性の確保	(10)	(6.00)	(6.00)
	(6)設備計画の考え方	30	21.33	17.33
①更新性・メンテナンス性の配慮	(10)	(6.67)	(5.33)	
②利便性向上に向けた工夫	(20)	(14.66)	(12.00)	
	小 計	250	155.68	158.99

加點審査項目		配点	さくらグループ	レンゲツツジグループ
Ⅲ 建設・工事監理業務に関する事項	(1)建設業務全般に係る事項	10	6.67	6.00
	(2)工程計画	15	11.00	10.00
	(3)本施設の建設業務に係る事項	20	10.67	10.67
	(4)総合運動場の建設業務に係る事項	20	14.66	14.67
	(5)工事監理業務全般に係る事項	15	10.00	8.00
	小計	80	53.00	49.34
Ⅳ 維持管理業務に関する事項	(1)維持管理業務全般に係る事項	30	20.00	18.00
	(2)既存施設の維持管理業務に係る事項	20	10.67	9.33
	(3)建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等維持管理業務、警備保安業務に係る事項	15	10.00	8.00
	(4)環境衛生・清掃業務に係る事項	10	6.67	6.00
	(5)修繕業務に係る事項	20	14.66	10.67
	小計	95	62.00	52.00
Ⅴ 運営業務に関する事項	(1)運営業務全般に係る事項	95	67.00	61.33
	①基本事項	(20)	(16.00)	(13.33)
	②地域に根ざした活動の支援	(10)	(4.67)	(7.33)
	③開館日数・利用時間に係る事項	(10)	(7.34)	(6.67)
	④稼働率向上に向けた工夫	(35)	(25.66)	(23.33)
	⑤料金体系・料金水準に係る事項	(20)	(13.33)	(10.67)
	(2)開業準備業務に係る事項	15	11.00	8.00
	(3)総合管理業務に係る事項	25	18.34	15.00
	(4)料金徴収業務に係る事項	10	6.67	6.00
	小計	145	103.01	90.33
Ⅵ 入札者独自の提案に関する事項	(1)自主事業、提案施設及び付帯事業	65	47.68	45.01
	①自主事業全般に係る事項	(40)	(29.34)	(26.67)
	②提案施設及び付帯事業全般に係る事項	(25)	(18.34)	(18.34)
	(2)収益還元等	25	16.67	18.34
	(3)地域社会・経済への貢献	25	16.67	18.34
	小計	115	81.02	81.69
合計		800	530.4	503.0

添付資料 2 個別講評

加点審査項目		さくらグループ	レンゲツツジグループ
I 事業計画全般に関する事項	(1)本事業への基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> デジタル技術が活用された DX の推進、利用者の現代的なニーズを満たすマルチスタジオや個人の利用しやすさが高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 飲食施設やイベント開催など、スポーツに限定されない多様なアクティビティによって多くの利用者を集める提案が高く評価できる。
	(2)資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 商圈分析による利用者数予測とキャッシュフロー不足に対する対策が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 高精度な分析手法による需要予測と不測の資金需要に対する対策が評価できる。
	(3)リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 保険の追加付保、BCP 作成による事業継続性の担保、地元との関係構築の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> バックアップ企業との関係構築による事業継続性担保の提案が高く評価できる。
II 設計業務に関する事項	(1)設計業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 企業間の連携や対話による提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 企業間の連携やワークショップ・説明会による提案が評価できる。
	(2)意匠計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 地域に溶け込み気軽な日常利用や交流を促す全体配置、将来的な利用形態の変化に対応する施設計画が評価できる。 メンテナンス性に配慮したシンプル・コンパクトな形状や仕上げが評価できる。 活動諸室を 1 階に集約した提案が評価できる。 避難安全検証法に基づく安全性が確保された計画の提案が高く評価できる。 災害時や多様な活動に活用できる多目的ルーム・マルチスタジオの提案が高く評価できる。 総合運動場では、多様な活動を想定した提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代や女性等、幅広い世代の人が集まりやすく市のシンボルとなりうる空間デザインが高く評価できる。 誰もがスムーズにアクセスできるユニバーサルデザインによる造成計画が評価できる。 ひさし付き送迎ゾーン等を有する駐車スペースが評価できる。 飲食施設やキッズスペース等の賑わいを創出するエントランスホールの提案が高く評価できる。 トレーニングルームでは、利用者を考慮した機器選定と展望が評価できる。 総合運動場では、既存体育館跡地利用の提案が評価できる。
	(3)周辺環境・地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観との調和に配慮された外観デザインが評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 環境負荷低減のための具体的な計画が評価できる。
	(4)防災安全計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 日常利用の機能や物資を非常時に転用するフェーズフリーの提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 避難時に切替可能な方式による空調や耐震性貯水槽の提案が評価できる。
	(5)構造計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性に配慮した構造計画が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性に配慮した構造計画が評価できる。

加点審査項目		さくらグループ	レンゲツツジグループ
	(6)設備計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 風の影響を受ける競技に支障のない空調の提案が評価できる。 区分照明や局所空調等による競技環境が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 競技特性に応じた切替可能な方式による空調の提案が高く評価できる。 新たな観戦スタイルを実現するDXの提案が評価できる。
Ⅲ建設・工事監理業務に関する事項	(1)建設業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 専門部署による全面的な現場のバックアップと環境に配慮した施工の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 専門部署による立案・精度管理や、建設残土場外処分ゼロなど環境に配慮した施工の提案が高く評価できる。
	(2)工程計画	<ul style="list-style-type: none"> 不測の事態に備えた工程の短縮とDXによる施工推進の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 本施設造成工事の分割や品質トラブル早期発見のための提案が評価できる。
	(3)本施設の建設業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 通勤・帰宅時間を避けた工事車両通行による近隣への配慮の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 通勤時間における工事車両の原則禁止と近隣への粉じん拡散防止対策の提案が評価できる。
	(4)総合運動場の建設業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者の安全確保と段階的な解体・施設整備の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者の駐車場と動線の確保及び詳細な安全性確保の提案が高く評価できる。
	(5)工事監理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクト推進シートや重点管理項目の洗い出しによる品質管理の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 工事完了後の対応や重点確認項目チェックシートの提案が評価できる。
Ⅳ維持管理業務に関する事項	(1)維持管理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 非常時のバックアップや情報クラウドツールの導入、有資格者によるセルフモニタリング実施の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 企業間による協働や外部委託に依存しない迅速な修繕、ドローンを活用した点検コスト削減の提案が評価できる。
	(2)既存施設の維持管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化対策のほか、新たな施設価値向上のための提言が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 植栽の健全度調査や発生予測に基づく早期発見と早期治療の提案が評価できる。
	(3)建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等維持管理業務、警備保安業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 建築では建設企業による定期的な点検、備品では専門メーカーによる管理が高く評価できる。 芝生広場の区分管理による利用制限低減の提案が高く評価できる。 災害時初動対応マニュアルの作成、要求水準以上の災害用備品等の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の健全性維持では定期的な建物診断の提案が評価できる。 備品では、既存・新規ともソフトを用いた管理と取り扱い講習会の提案が評価できる。 公園内における事故防止情報の提案が評価できる。
	(4)環境衛生・清掃業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 高いレベルでの衛生管理や樹木医による定期診断の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 将来的なICT技術の導入検討、定期的な照度測定提案が評価できる。

加點審査項目		さくらグループ	レンゲツツジグループ
	(5)修繕業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 業務の継続性を重視した予防保全型の修繕計画や事業期間終了前後における対策が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 特性に応じた予防保全と事業期間終了前からの引継ぎの提案が高く評価できる。
V 運営業務に関する事項	(1)運営業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> アンケートに基づく運営計画や評価指標の設定・管理、独自のチェックシートを用いたサービス水準維持の提案が高く評価できる。 葦崎スポーツクラブとの連携に向けた提案が評価できる。 開館日数を最大化した運営日数の確保策や稼働率を高めるアクションプランの提案が評価できる。 利用状況に応じた細かい料金設定の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 複層的なセルフモニタリングによる継続的な運営品質改善の提案が評価できる。 葦崎スポーツクラブへの支援として、主体的運営を支える提案が高く評価できる。 開館日数を拡大する取り組みや稼働率向上に向けた段階的取り組みの提案が評価できる。 平易でわかりやすい料金設定の提案が評価できる。
	(2)開業準備業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準より早い開業準備と情報発信及び近隣スポーツ施設での実践研修の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準より早い開業準備体制構築及び地元企業・団体と連携した情報発信の提案が評価できる。
	(3)総合管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 総合型予約管理システムの導入が評価できる。 ホームページ運用の工夫、広報担当者の配置によるこまめな情報発信の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> デジタルツールを活用した情報発信、利便性・公平性に配慮した予約システムの提案が評価できる。 市外利用予約拡大の提案が評価できる。
	(4)料金徴収業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 多様な支払い方法の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な支払い方法の提案が評価できる。
VI 入札者独自の提案に関する事項	(1)自主事業、提案施設及び付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> 多目的な利用が期待されるマルチスタジオやスポーツと学びによる子育て支援策、女性の無料参加機会の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 飲食施設やキッズスペース、アーバンスポーツ等、多くの利用者を集める提案が高く評価できる。
	(2)収益還元等	<ul style="list-style-type: none"> 計画値を超えた利用料金及び自主事業収益を市民サービスに還元する提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 利用料収入超過分額については、市民サービス及び運営・維持管理企業等に還元する提案が評価できる。
	(3)地域社会・経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 発注や雇用における地域への還元方策の提案が評価できる。 災害時復旧支援や防災活動に関する提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注や雇用における地域への具体的な還元の提案が高く評価できる。 スポーツコミッションやスポーツツーリズムなどへの貢献の提案が高く評価できる。