

(仮称) 柴田町総合体育館整備事業

審査講評

令和4年2月10日

(仮称) 柴田町総合体育館整備事業者選定委員会

(仮称)柴田町総合体育館整備事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)は、(仮称)柴田町総合体育館整備事業(以下「本事業」という。)に関して、優先交渉権者選定基準(令和3年10月8日公表)に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和4年2月10日

(仮称)柴田町総合体育館整備事業者選定委員会
委員長 水戸 敏見

目次

I	優先交渉権者の選定方法	1
1	審査方法	1
2	審査の流れ	2
II	選定委員会の構成、役割及び開催経緯	3
1	選定委員会の構成	3
2	選定委員会の役割	3
3	選定委員会の開催経緯	3
III	検討委員会の構成、役割及び開催経緯	5
1	検討委員会の構成	5
2	検討委員会の役割	5
3	検討委員会の開催経緯	5
IV	審査結果	7
1	参加資格審査（一次審査）	7
2	企画提案書等審査（二次審査）	7
V	審査講評	10
VI	総評	12

I 優先交渉権者の選定方法

1 審査方法

本事業における優先交渉権者の選定は、優先交渉権者選定基準に基づき、本事業に応募する民間事業者（以下「応募事業者」という。）の参加資格の有無を確認する「参加資格審査（一次審査）」と応募事業者からの企画提案内容等を審査する「企画提案書等審査（二次審査）」の2段階に分けた公募型プロポーザル方式により実施した。

「参加資格審査（一次審査）」では、応募事業者より提出された参加資格確認申請書について、（仮称）柴田町総合体育館整備事業募集要項（令和3年10月8日公表、令和3年10月21日修正）（以下「募集要項」という。）に記載の参加資格要件等に基づき柴田町（以下「町」という。）が審査を行い、応募事業者が参加資格を有しているか否かを町において確認した。

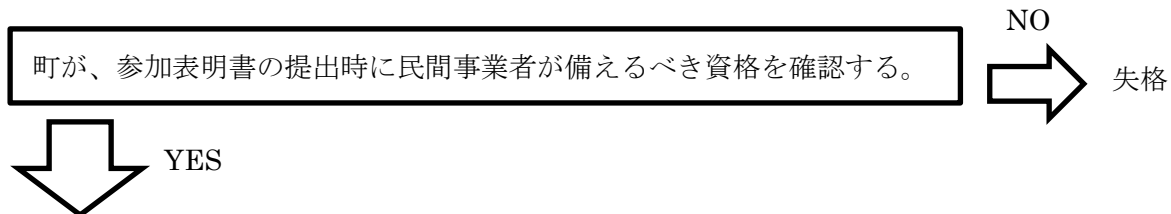
「企画提案書等審査（二次審査）」では、まず、応募事業者より提出された企画提案書等に記載された内容が、基礎審査項目を満たしているか否か、また、提案価格が募集要項に示す上限金額の範囲内であるか否かを町において確認した。

その後、町が設置した、金融、法務及び建築等の専門的な知識や実務経験を有する有識者等で構成される（仮称）柴田町総合体育館建設検討委員会（以下「検討委員会」という。）が企画提案書等の内容を確認し、選定委員会に対し専門的見地からの助言を行った。

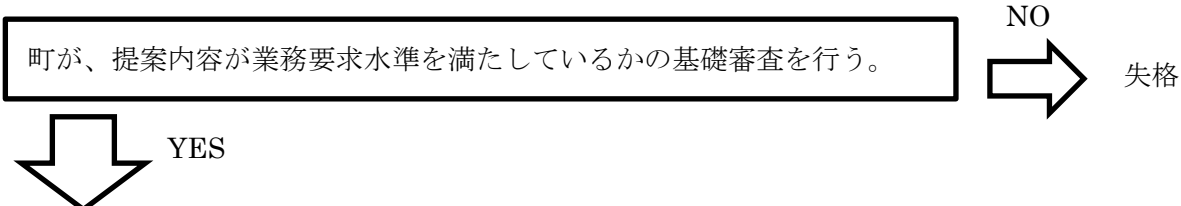
最後に、選定委員会が優先交渉権者選定基準に基づき企画提案書等を審査し、優先交渉権者を選定した。

2 審査の流れ

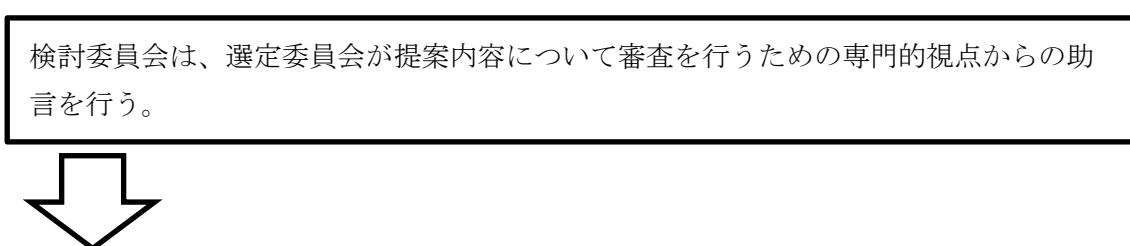
一次審査：【参加資格審査】



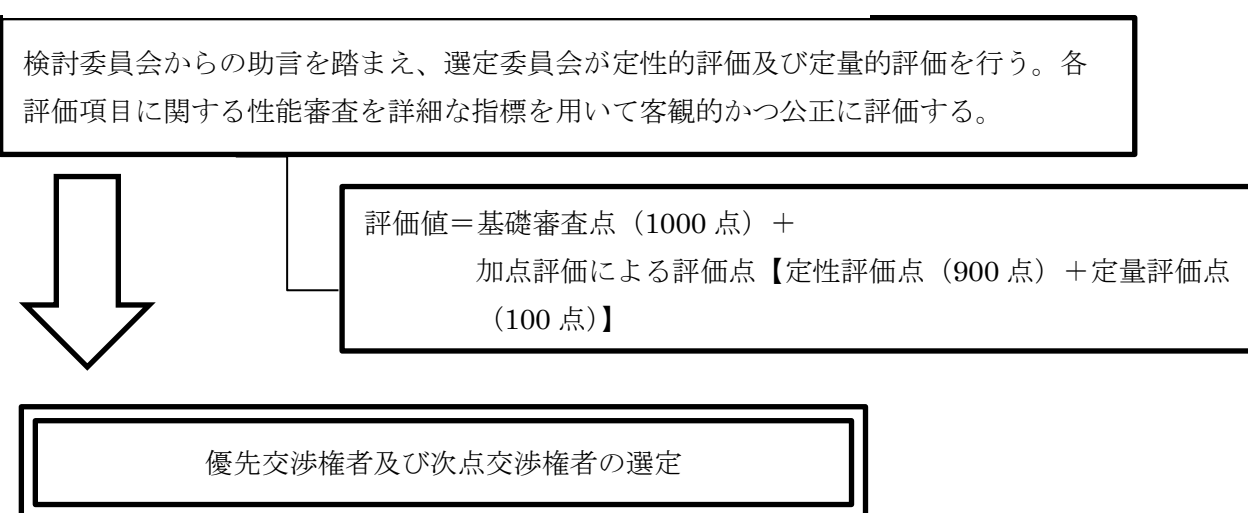
二次審査：【企画提案書等審査：基礎審査】



二次審査：【企画提案書等審査：検討委員会からの助言】



二次審査：【企画提案書等審査：選定委員会による審査】



II 選定委員会の構成、役割及び開催経緯

1 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

区分	氏名	所属・役職
委員長	水戸 敏見	柴田町 副町長
副委員長	藤原 政志	柴田町 まちづくり政策課長
委員	森 浩	柴田町 財政課長
委員	水戸 英義	柴田町 都市建設課長
委員	平間 信弘	柴田町 総務課 危機管理監
委員	藤原 輝美幸	柴田町 スポーツ振興課長

2 選定委員会の役割

選定委員会は、次に掲げる業務を所掌する。

- ・ 募集要項等に関する事項
- ・ 評価基準、選定方法等に関する事項
- ・ 提案書の審査及び事業者の選定に関する事項
- ・ その他必要と認める事項

3 選定委員会の開催経緯

選定委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程		議事内容
第1回	令和3年9月10日(金)	・ 選定委員会の事務所掌 ・ 選定委員会の選定方法やスケジュール ・ 募集要項等
第2回	令和3年9月22日(水)	・ 予定対価 ・ 募集要項等
第3回	令和3年9月28日(水)	・ 募集要項等

第4回	令和3年10月6日(水)	・募集要項等
第5回	令和3年12月14日(火)	・優先交渉権者選定の手続き
第6回	令和4年1月18日(火)	・事業者プレゼンテーション
第7回	令和4年1月20日(木)	・審査、評定

Ⅲ 検討委員会の構成、役割及び開催経緯

1 検討委員会の構成

検討委員会の構成は、以下のとおりである。

役職	氏名	備考
委員長	利 大作	PPP/PFI 関係有識者
副委員長	安部 俊三	体育関係団体の代表者
委員	中村 健	法律専門家
委員	竹内 泰	建築関係学識経験者
委員	佐藤 正和	金融機関関係者
委員	後藤 久美	体育関係団体の代表者
委員	関 隆	行政区長・自主防災組織の代表者
委員	水戸 敏見	柴田町 副町長

2 検討委員会の役割

検討委員会は、次に掲げる業務を所掌する。

- ・ 総合体育館建設手法の検討
- ・ 事業者の提案内容の整理
- ・ その他町長が必要と認める事項

3 検討委員会の開催経緯

検討委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程		議事内容
第1回	令和3年7月27日(火)	・ 委員会の設置目的 ・ 体育館建設に係る経緯と検討状況 ・ 委員会スケジュールの概要 ・ 体育館建設に向けた検討事項
第2回	令和3年8月19日(木)	・ 体育館建設や運営に係る各委員からの意見

第3回	令和3年10月22日(金)	・募集要項等
第4回	令和4年1月17日(月)	・各委員から専門的分野の助言 ・委員会の助言のまとめ

IV 審査結果

1 参加資格審査（一次審査）

参加表明書等の提出期限である令和3年11月25日までに、以下の2グループから参加表明書および参加資格審査申請書等の提出があり、町は、募集要項に示す参加資格要件等を満たしていることを確認した。

応募グループ
応募事業者1
応募事業者2

2 企画提案書等審査（二次審査）

(1) 企画提案書等の確認

町は、応募事業者から令和3年12月28日までに企画提案書等の受付を行い、提出書類が全て揃っていることを確認した。

(2) 基礎審査（1,000点）

町は、応募事業者の企画提案書等について基礎審査を行い、提案内容が業務要求水準を満たしていることを確認した。また、提案価格については、募集要項に示す上限金額の範囲内であることを確認した。

(3) 定性的評価（加点審査 最大900点）

選定委員会は、令和4年1月18日に応募事業者へのヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施し、優先交渉権者選定基準に示された審査基準に基づき、企画提案内容の審査を行った。結果は次の表のとおりである。

なお、加点審査は応募事業者の企業名を伏せた上で行った。

【定性的評価結果】

評価項目（加点要素）		応募事業者 1	応募事業者 2
大分類	配点	評価点	評価点
①全体計画	150	76.67	53.75
②プロジェクトマネジメント業務	100	54.58	46.67
③企画・設計業務	160	73.75	69.58
④建設業務	160	70.00	65.42
⑤維持管理業務	130	56.67	50.00
⑥運營業務	100	48.33	33.75
⑦自主事業	100	37.50	29.58
合計	900	417.50	348.75

(4) 定量的評価（価格審査 最大 100 点）

以下の式により算出された値を提案価格に係る評価点とし、価格審査を行った。結果は下表のとおりである。

$$(\text{最低提案価格} / \text{当該応募事業者者の提案価格}) \times \text{配点 (100)}$$

【価格審査結果】

応募グループ	提案価格（税込）	評価点
応募事業者 1	4,063,301,000 円	100.00
応募事業者 2	4,069,998,251 円	99.84

(5) 総合評価

基礎審査点及び加点審査点、価格審査点の合計を総合評価点とした。結果は下表のとおりである。

【総合評価結果】

応募グループ	①基礎審査点	②加点審査点	③価格審査点	総合評価点 (①+②+③)	順位
応募事業者 1	1,000.00	417.50	100.00	1,517.50	1
応募事業者 2	1,000.00	348.75	99.84	1,448.59	2

(6) 優先交渉権者の選定

以上の結果より、選定委員会は、総合評価点の最も高かった応募事業者 1 を優先交渉権者として選定した。優先交渉権者の構成は下表のとおりである。

【優先交渉権者の構成】

応募グループ	代表企業	構成企業
応募事業者 1	伊藤忠商事株式会社	株式会社 INA 新建築研究所 西松建設株式会社 NTT・TC リース株式会社 株式会社フクシ・エンタープライズ 株式会社オーエンス

(7) 次点交渉権者の選定

以上の結果より、選定委員会は、総合評価点の 2 番目に高かった応募事業者 2 を次点交渉権者として選定した。

V 審査講評

優先交渉権者の企画提案に対する選定委員会の評価の概要は以下のとおりである。

審査講評
<p>①全体計画</p> <ul style="list-style-type: none">基本方針や基本的な考え方が明確で分かりやすい。具体的な提案がなされており、柴田町の地域性等が考慮され、財政負担についても具体的な内容の提案がされている。設計、建設、維持管理、運営まで、全般的に構成企業との連携体制が確立されている。町の財政負担について、将来にわたり平準化が期待できる。事業費抑制効果が評価できる。提案された事業方式に様々なメリットが感じられる。実施体制が明確であり、且つ持続可能な体制であると評価できる。事業期間内の体制に関して、開発段階や運営段階における構成企業の責務や体制が明確である。企画、建設、維持管理、運営について、核となる構成員の体制がしっかりしていることのほか、町内事業者を含めたバックアップ体制が手厚い。資金調達手法が具体的で信頼性が高い。各種リスクの低減に係る提案が評価できる。開発段階、運営段階での町内事業者等の活用と育成、地域への貢献が期待できる。町内外事業者の関わりを多様で具体的に提示している。運営に係る町民等参加について提案がなされており、評価できる。
<p>②プロジェクトマネジメント業務</p> <ul style="list-style-type: none">プロジェクト推進体制、方法を含めて内容が詳細に提示されており、評価できる。開発段階、運営段階等事業期間を通して、責任をもってマネジメントがなされる体制が構築されている。実施体制や役割分担等が詳細に提示されており、評価できる。ウェブ等を日常的に活用し、迅速性や有効性を高める工夫がなされている。保険も含めてリスク管理の詳細が提示されており、評価できる。開発、維持管理、運営の段階ごとに多様な視点による複層的モニタリング体制、方法が提示されており、評価できる。
<p>③企画・設計業務</p> <ul style="list-style-type: none">供用開始時期が早められる計画となっており、評価できる。丁寧な工程管理の提案がなされている。提案内容が具体的であり、削減可能な金額についても具体的に明示されている。エネルギー消費率の削減目標が明確である。各種省エネへの取組内容と削減効果の数値化など具体的に提示されている。各施設、設備の管理しやすさと効果的な利用が期待できる。多目的室がアリーナと連携し、多目的な利用が可能となっている。耐震に対する十分な検討がなされており、内容も評価できる。快適な環境提供に有効な対策や、災害への多様な対応の提案がなされている。
<p>④建設業務</p> <ul style="list-style-type: none">耐震に対する十分な検討がなされており、評価できる。クラウドカメラの設置や騒音振動への対策がしっかり示されている。BIM、ICT等による品質管理、施工管理方法の提案がなされており、評価できる。しっかりした工程管理の提案がなされており、評価できる。

<ul style="list-style-type: none"> ・ マイルストーンやレベルアラーム設定、リスク対策等の施工管理方法が提示されている。 ・ 建設汚泥の再利用や型枠材等に関する工夫が評価できる。 ・ シナジー効果、建設副産物削減・有効利用、グリーンインフラストラクチャーの視点によるコスト削減等の提案が評価できる。 ・ PDCA サイクルが具体的に明示されており、評価できる。 ・ 品質管理において、QC や IT を活用する提案となっており、評価できる。 ・ DX 技術を活用した管理体制の構築が提案されている。 ・ BIM、IT・ICT 活用による品質管理、施工管理の提案がなされており、評価できる。 ・ COHSMS、建設 DX 等による安全衛生水準確保の提案がなされており、評価できる。 ・ ICT ツール等の多様な活用による効果的管理の提案があり、評価できる。 ・ 仮囲いの有効活用や美化活動に関して付加があると判断できる。
<p>⑤維持管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理の業務について、細かなところまで網羅した提案がなされており、評価できる。 ・ ISO 認証に基づくマネジメントの実践、IT ソリューションシステムによる運用などの提示が評価できる。 ・ 年間の維持管理計画がしっかり示されており、評価できる。 ・ 種別ごとの年間維持管理計画が提示されており、評価できる。 ・ 建物や設備の保守・点検業務内容等計画が具体的に提示されており、評価できる。 ・ 備品種別ごとの保守管理内容、方法が具体的に提示されており、評価できる。 ・ 清掃計画の他、管理方法が具体的に提示されており、評価できる。 ・ 対応マニュアル作成に留めず、スタッフの研修や演習を行い対応する姿勢が評価できる。 ・ 災害、事故等ごとに対応フローが提示されており、評価できる。 ・ 施設の保全や、中長期的な修繕計画を作成するなど整理された提案である。 ・ 対応年数を踏まえた長期修繕計画が提示されており、評価できる。 ・ 小規模、中規模修繕の各定義と範囲、金額による事業者と町の負担区分の設定等の提案があり、評価できる。
<p>⑥運營業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な運営方針が示され、持続可能な施設運営が期待できる。 ・ サポート、バックアップを含めた安定感のある実施体制が提示されている。 ・ 町民（利用者）の声を運営に反映させることができる運営体制が構築されており、まちづくりの視点も考慮されている。 ・ 多様な活動を支える運営方針が明示されており、評価できる。 ・ 先を見据えた IT 技術導入による利便性向上等の提案がなされており、評価できる。 ・ 運動の習慣化による健康づくりに寄与する提案がなされており、評価できる。 ・ 危機管理マニュアルと BCP 策定・運用、職員研修等が提示されており、評価できる。 ・ 福祉スペースの設置、感染症対策を踏まえた避難所運営マニュアル作成と運用等が提示されており、評価できる。 ・ 災害時だけではなく、あらゆる分野で危機管理体制の構築がなされており、評価できる。
<p>⑦自主事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 5つの視点を提示し、その視点を踏まえた事業により集客促進・収益向上を図り、持続性を確保する取組、事業別の具体的実施体制が提示されている点が評価できる。 ・ 体育館での事業展開としての自主事業が具体的であり、本町状況を勘案した提案となっている。 ・ 町民の運動機会の確保や防災意識の向上など、公益的な効果が見込まれる。 ・ 子どもから高齢者まで、防災やカルチャーを含めた多種多様なソフト事業の提案があり、評価できる。 ・ e スポーツ等、未来志向の提案があり、評価できる。

VI 総評

本事業は、官民連携手法を導入して民間の持つ多様なノウハウや技術を活用し、事業コストの適正化と質の高いサービスの提供を実現する総合体育館の整備を目的とするものである。事業者募集においては、町が「(仮称)柴田町総合体育館基本構想」にて定めた3つの基本方針(「町民が生涯現役でスポーツを楽しめる体育館」、「安心・安全な機能を備えた体育館」、「文化的事業・イベントに使用できる体育館」)に基づいた総合体育館を整備することに加え、民間事業者の任意提案による自主事業を通じた町民の健康増進や地域のにぎわい創出、地域経済の活性化等に資すること等を求めた。

結果、本事業には2グループ(応募事業者1、応募事業者2)から提案があったが、いずれのグループの提案も、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、高く評価できる内容であった。その中でも、応募事業者1の提案を特に優れているものと評価し、今般、優先交渉権者として選定するに至った。応募事業者1の総評は以下のとおりである。

- 全体計画については、町の地域性や財政負担等に考慮した具体的な提案、事業方式の工夫による事業費抑制効果、バックアップ体制を含めた開発段階から運営段階までの強固且つ明確な実施体制、信頼性の高い資金調達手法、町内事業者等の活用と育成、地域への貢献に関する提案が高く評価された。
- プロジェクトマネジメント業務については、事業期間を通して責任関係が明確なマネジメント体制、ウェブ等を活用した迅速且つ有効な連絡・調整体制、保険も含めたリスク管理の提案、多様な視点による複層的モニタリング方法が高く評価された。
- 企画・設計業務については、丁寧な工程管理計画、具体的な省エネ対策及び削減効果の提示、各施設及び設備の管理のしやすさと効果的な利用計画、災害への多様な対応や避難所利用時の快適な環境提供への対策が高く評価された。
- 建設業務については、適切な品質管理及び施工管理方法の提案、グリーンインフラストラクチャーの視点等によるコスト削減等の提案、DX技術等を活用した監視体制の構築及び安全管理、ICTツール等を活用した効果的な近隣対策が高く評価された。
- 維持管理業務については、ISO認証に基づくマネジメントの実践やITソリューションシステムによる運用提案、種別ごとの年間維持管理計画の提案、建物や設備に係る具体的な保守・点検業務内容及び計画、災害・事故等ごとの明確な対応フロー、対応年数・規模・金額・役割分担等に配慮した長期修繕計画の提案が高く評価された。
- 運營業務については、具体的且つ持続可能な運営体制の提案、町民の健康づくりに寄与する活動の提案、あらゆる事態を想定した危機管理体制の構築が高く評価された。
- 自主事業については、町の状況を勘案した具体的な提案、子どもから高齢者までを対象とした多種多様なソフト事業の提案が高く評価された。

選定された応募事業者 1 においては、そのノウハウを最大限に活用して提案内容を確実に実現するとともに、本町と良好なパートナーシップを構築し、末永く愛着をもって町民に利用される施設を実現していただくことを期待する。

結びに、本事業に応募いただいた 2 グループの関係者に心より敬意を表するとともに、感謝申し上げます。

以上