

**(仮称) かほく市総合体育館等整備・運営事業
審査講評**

令和3年4月30日

(仮称) かほく市総合体育館等整備・運営事業審査委員会

かほく市（以下「市」という。）は、「(仮称) かほく市総合体育館等整備・運営事業」（以下「本事業」という。）について、「(仮称) かほく市総合体育館等整備・運営事業審査委員会（「かほく市 P F I 事業審査委員会設置要綱」に基づく）」は審査基準に基づき、最優秀提案の選定のため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。）第 11 条 1 項の規定に基づき、審査結果及び審査講評を公表する。

令和 3 年 4 月 30 日

(仮称) かほく市総合体育館等整備・運営事業審査委員会
委員長 坂本 英之

目 次

1 審査の概要	1
(1) 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	2
(4) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要	3
(5) 提案審査における点数化方法.....	4
2. 審査結果	6
(1) 資格審査.....	6
(2) 提案審査.....	6
3. 審査講評	9
(1) 加点審査項目別の講評	9
(2) 審査の総評	13

1 審査の概要

(1) 選定方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的・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必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、運営能力、維持管理能力及び資金調達能力等を総合的に評価するため、本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で公募型プロポーザル方式により行うこととした。

(2) 審査委員会の設置

最優秀提案の選定に当たり、市は、学識経験者及び市職員等から構成される「(仮称) かほく市総合体育館等整備・運営事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置した。

審査委員会は以下の委員で構成された。なお、委員会の会議は非公表とした。

委員長	坂本 英之	金沢美術工芸大学 名誉教授
委員	福井 卓也	金沢学院大学 教授
	難波 悠	東洋大学 教授
	垣花 渉	石川県立看護大学 教授
	架谷 外茂治	かほく市 副市長
	虎谷 寛	かほく市 総務部長

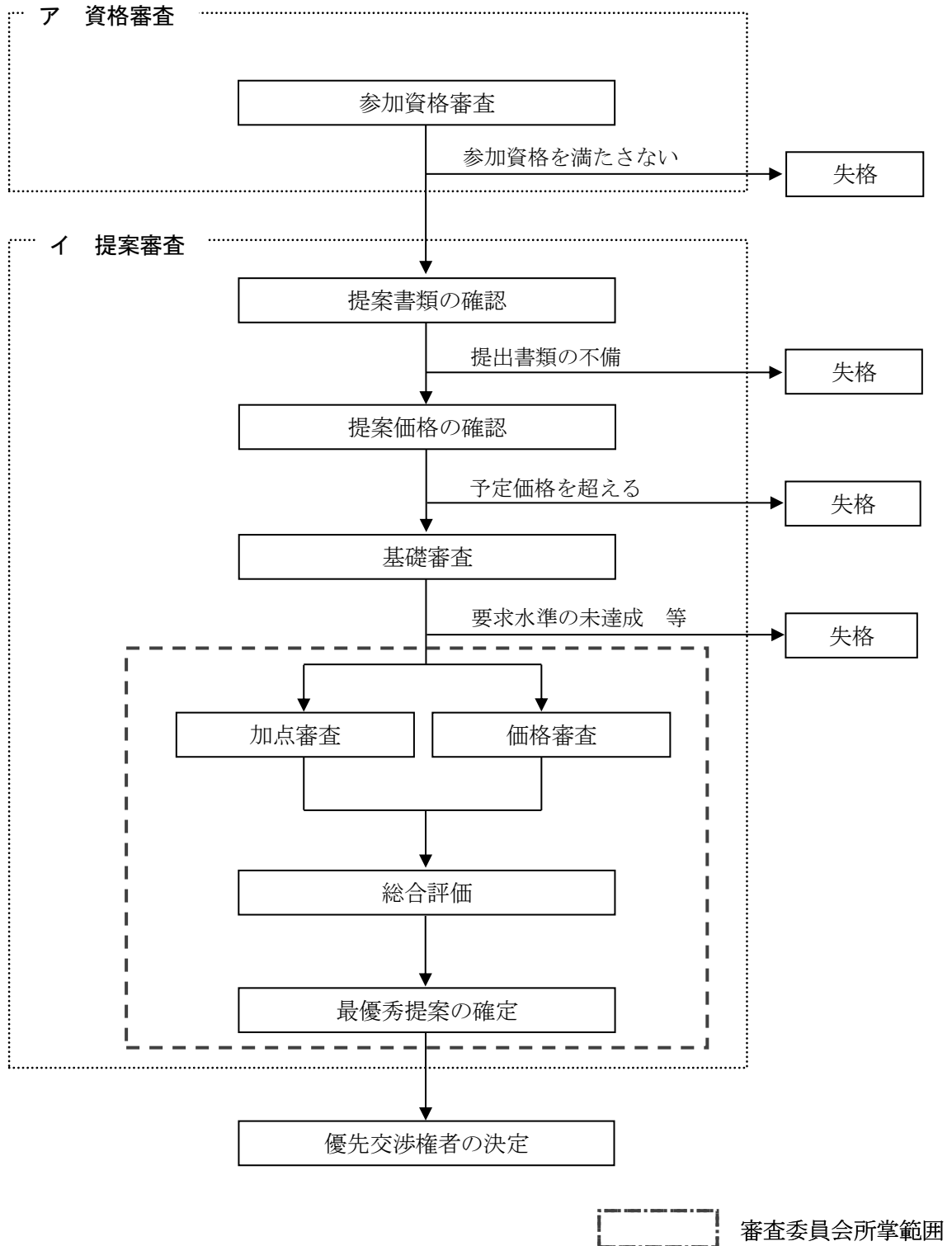
(3) 審査委員会の開催実績

審査委員会の開催経過は以下のとおりである。

日程	委員会	主な議題等
令和2年3月16日(水)	第1回	・実施方針 ・要求水準書(案)について
令和2年9月16日(水)	第2回	・審査基準について ・募集要項等について
令和2年12月7日(月)	第3回	・プレゼンテーション及びヒアリング実施要領について ・今後の審査の流れについて
令和3年2月24日(水)	第4回	・提案内容審査
令和3年3月23日(火)	第5回	・ヒアリング ・提案審査 ・最優秀提案事業者の選定

(4) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及び提案内容その他の条件により優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式に基づき、以下の手順で実施した。



(5) 提案審査における点数化方法

ア 提案審査の配点

提案審査は、加點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
加點審査		70点
1. 事業計画に関する事項 (17点)		
(1) 本事業の実施方針・実施体制		4点
(2) 資金調達		3点
(3) 事業計画		3点
(4) リスク管理		3点
(5) 地域経済への貢献		4点
2. 設計・建設に関する事項 (23点)		
(1) 施設の機能及び性能	① 施設整備方針・事業地全体計画	5点
	② 配置計画及び動線計画	4点
	③ 施設デザイン、外構計画	4点
	④ 施設機能	5点
	⑤ 設備計画、安全性、環境性	2点
(2) 施工計画・工程計画		3点
3. 開業準備に関する事項 (3点)		
(1) 開業準備		3点
4. 運営に関する事項 (17点)		
(1) 運営方針等		3点
(2) 施設利用に係る考え方		4点
(3) 利用管理、施設管理		4点
(4) 提案プログラム		3点
(5) 付帯事業		3点
5. 維持管理に関する事項 (10点)		
(1) 維持管理方針等		4点
(2) 維持管理計画		2点
(3) 修繕・更新		4点
価格審査		30点
合計		100点

イ 加点審査の点数化方法

加点審査は、「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5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	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	やや優れている	各項目の配点×0.25
E	要求水準と同程度	各項目の配点×0.00

ウ 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案金額を以下の方法で得点化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案金額} / \text{当該提案金額})^2 \times \text{配点 (30点)}$$

2. 審査結果

(1) 資格審査

ア 資格審査結果

市は、以下に示す応募者から提出された参加表明書等の提出を受け、応募者が募集要項に示す参加資格要件を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、応募者番号（グループ名）により審査を行った。

グループ名	構成	企業名
Kグループ	代表企業	エステック不動産投資顧問株式会社
	構成員	株式会社五井建築研究所 真柄建設株式会社 北陸事業部 株式会社麴香重機建設 パシフィックスポーツ株式会社 カナシヨク株式会社 北陸スポーツ振興協議会株式会社
	協力企業	株式会社東洋設計 サンワ株式会社 有限会社エスエスディー 吉田司株式会社
Hグループ	代表企業	清水建設株式会社
	構成員	株式会社山岸建築設計事務所 株式会社国土開発センター 株式会社豊蔵組 株式会社表組 株式会社ホクタテ コナミスポーツ株式会社
	協力企業	株式会社安井建築設計事務所

(2) 提案審査

ア 提案書類の確認

市は、応募者から提出された提案書類がすべて揃っていることを確認した。

イ 提案価格の確認

市は、提案価格書に記載された提案価格が予定価格を越えていないことを確認した。

ウ 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

エ 加点審査

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	Kグループ	Hグループ
1. 事業計画に関する事項		17 点	9.76 点	12.97 点
	(1) 本事業の実施方針・実施体制	4 点	2.67 点	3.17 点
	(2) 資金調達	3 点	1.50 点	2.25 点
	(3) 事業計画	3 点	1.38 点	2.25 点
	(4) リスク管理	3 点	1.38 点	2.63 点
	(5) 地域経済への貢献	4 点	2.83 点	2.67 点
2. 設計・建設に関する事項		23 点	16.63 点	15.09 点
(1) 施設の機能及び性能	①施設整備方針・事業地全体計画	5 点	3.75 点	3.13 点
	②配置計画及び動線計画	4 点	3.00 点	3.00 点
	③施設デザイン、外構計画	4 点	3.17 点	2.83 点
	④施設機能	5 点	3.54 点	2.92 点
	⑤設備計画、安全性、環境性	2 点	1.42 点	1.33 点
	(2) 施工計画・工程計画	3 点	1.75 点	1.88 点
3. 開業準備に関する事項		3 点	1.75 点	2.00 点
	(1) 開業準備	3 点	1.75 点	2.00 点
4. 運営に関する事項		17 点	10.68 点	12.51 点
	(1) 運営方針等	3 点	1.75 点	2.13 点
	(2) 施設利用に係る考え方	4 点	2.67 点	3.00 点
	(3) 利用管理、施設管理	4 点	2.50 点	3.00 点
	(4) 提案プログラム	3 点	2.13 点	2.25 点
	(5) 付帯事業	3 点	1.63 点	2.13 点
5. 維持管理に関する事項		10 点	5.24 点	5.91 点
	(1) 維持管理方針等	4 点	2.33 点	2.33 点
	(2) 維持管理計画	2 点	1.08 点	1.25 点
	(3) 修繕・更新	4 点	1.83 点	2.33 点
加点審査点		70 点	44.06 点	48.48 点

オ 価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

項目	Kグループ	Hグループ
提案額	6,085,348,866 円	6,065,304,820 円
価格審査点	29.80 点	30.00 点

カ 総合評価及び最優秀提案の選定

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	Kグループ	Hグループ
加点審査点①	44.06 点	48.48 点
価格審査点②	29.80 点	30.00 点
総合評価点 (①+②)	73.86 点	78.48 点

以上より、審査委員会は、H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

審査項目	審査講評
1. 事業計画に関する事項	
(1) 本事業の実施方針・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループとも、市の方針を踏まえた独自の実施方針が示されていた。 ・ Kグループについては、地元プロスポーツに精通した協力企業が体制に含まれている点が評価された。 ・ Hグループについては、実施体制において責任分担が明確化されている点が高く評価された。
(2) 資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループとも、独自の考え方に基づいた適切な資金計画が提案された。 ・ Kグループについては、具体的な資金管理方法の提案が評価された。 ・ Hグループについては、資金調達条件について具体的な条件が定まっている点が高く評価された。
(3) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループとも、安定的な事業計画となるための様々な方策が示された。 ・ Kグループについては、資金リスク発生時の具体的な提案が評価された。 ・ Hグループについては、不測の事態の対応策について具体的かつ実効性の高い提案があった点が高く評価された。
(4) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループとも、リスク分担についてリスク抑制策やリスク顕在化時の対応について具体的に示された。 ・ Kグループについては、リスク回避のための仕組みの構築が評価された。 ・ Hグループは要求水準を上回る保険の付保や様々な視点からのリスク分析がなされている点が高く評価された。
(5) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループとも、地域経済への貢献に関する積極的な取り組みが評価された。 ・ Kグループについては、全て県内に本社を有する企業であることが高く評価された。 ・ Hグループについては、かほくスポーツコミッションとの連携に対する様々な方策が評価された。

審査項目		審査講評
2. 設計・建設に関する事項		
(1) 施設の機能及び性能	① 施設整備方針・事業地全体計画	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、それぞれ独自の施設整備方針が示されていた。 Kグループについては、スポーツ施設が市民のコミュニティの中心の場となるための具体的な整備方針や提案が高く評価された。 Hグループについては、具体的なテーマを掲げ、それに即した提案がなされていた。
	② 配置計画及び動線計画	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、全体配置計画においては歩行者・ランニングコースと車両動線との交錯が見られ、運営において考慮すべきである。 また、2期にわたる整備工事であるが、工程に配慮した配置計画が示されていた。 Kグループについては、施設内の動線について様々な利用者の特性に応じた動線が整理されており、高く評価された。 Hグループについては、エントランスホールを中心に各諸室にアクセスする提案が評価された。 ただし、施設内の動線について再考を求めたいとの意見があった。
	③ 施設デザイン、外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、周辺環境に配慮した個性のあるデザインが提案された。 Kグループについては、国道159号からの賑わいを感じることが出来るデザインが高く評価された。 Hグループについては、隣接する中学校との調和や地場産業である繊維をモチーフに取り入れたデザインが高く評価された。
	④ 施設機能	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、各種競技、大会開催等を踏まえたうえで利便性や賑わいを生み出す独自の提案があった。 Kグループについては、座席数について要求水準を上回る数が確保されており、観客席や各競技スペースの多目的な使い方について評価された。 また、屋外とメインアリーナをつなぐ提案や利用者が使いやすい、運営者が管理しやすい施設計画について高い評価を得た。 Hグループについては、エントランスホールなどの共用部から、施設を訪れた市民や施設利用者が各競技諸室の異種スポーツを観覧可能とする開口部を設置する提案が評価された。 一方で、衛生機器の数量やゾーニング等について再考を求めたいとの意見があった。
	⑤ 設備計画、安全性、環境性	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、利用者の安全性確保についての工夫の他、災害時等における一時避難場所としての利用を踏まえた構造や設備計画とし、評価を得られた。 両グループとも、環境負荷対策等について独自の提案が評価された。
(2) 施工計画・工程計画	<ul style="list-style-type: none"> 両グループとも、2期にわたる工事を想定した施工計画とし、利用者の利便性、学生や周辺住民への安全性への配慮など独自の工夫がなされていた。 	

審査項目	審査講評
3. 開業準備に関する事項	
(1) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、市民利用促進に向けた開業イベント等の実施内容について具体的な提案がなされた。 ・ Kグループについては、市民参加型の開業イベントの提案が評価された。 ・ Hグループについては、開業準備に向けた具体的なスケジュールの提案があった点が高く評価された。
4. 運営に関する事項	
(1) 運営方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、具体的な運営にあたっての実施方針が明確かつ具体的に示された。 ・ Kグループについては、市民ニーズを反映する独自のモニタリング方法について評価された。 ・ 一方で、運営面について、設計・建設に関する提案内容を活かしきれていないという指摘があった。 ・ Hグループについては、スポーツ実施率の達成など具体的な数値目標及びそのための施策が高く評価された。
(2) 施設利用に係る考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、利用者の促進のための利用枠の設定や個人利用者への配慮等について具体的な提案が示された。 ・ Kグループについては、大会やイベント誘致のための方策が評価された。 ・ Hグループについては、利用者が提案時と比較して大幅に増減した場合の方策について明確な基準や具体的な方策が示された点が評価された。
(3) 利用管理、施設管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、要求水準書を超える備品の提案や、サービス向上のための具体的な方策が示された。 ・ Kグループについては、大会時・イベント時の柔軟な対応方法の提案が評価された。 ・ Hグループについては、利用者の安全性や快適性確保のための教育訓練の提案が高く評価された。
(4) 提案プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、ノウハウを活かした独自のプログラムの提案がなされた。 ・ Kグループについては、プログラム実施回数目標が具体的に示されている点が評価された。 ・ Hグループについては、特に、地元アスリートのセカンドキャリアを踏まえたプログラムの提案が高く評価された。
(5) 付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、利用者の利便性を高めるための具体的な提案がなされた。 ・ Kグループについては、利用者の利便性を高める物販や備品貸し出しの提案が評価された。 ・ Hグループについては、アクセス面での提案や、スポーツに限定されない施設利用方法の提案が高く評価された。

審査項目	審査講評
5. 維持管理に関する事項	
(1) 維持管理方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、各維持管理企業の実績を踏まえた提案や、具体的な緊急時の対応策が評価された。
(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、各維持管理業務について本施設の立地や体育施設の特徴を抑えた提案がなされた。 ・ Kグループについては、隣接する学校に配慮した除雪や警備の提案が評価された。 ・ Hグループについては、法定点検を超える独自の点検の提案が高く評価された。
(3) 修繕・更新	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループともに、予防保全の考え方を基にした修繕の考え方及び経験に基づいた提案がなされた。 ・ Kグループについては、修繕の考え方が具体的に示されていた点が評価された。 ・ 一方で、長期修繕計画の具体性が不十分な提案であった。 ・ Hグループについては、長期修繕計画や事業終了時の引継ぎ方法が具体的であった点が高く評価された。

(2) 審査の総評

今回、石川県内ではあまり事例のないPFI事業での提案募集であったが、大手企業を代表とするグループと県内企業を代表とするグループの2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、市の要求水準を大きく上回る提案内容であった。これまで長期間の各グループ内での協議を経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、深く感謝申し上げたい。

審査委員会では、審査基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、清水建設株式会社を代表企業とする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、本施設の基本方針である「みる」「する」「ささえる」を踏まえ、様々な利用者を想定した「運營業務」の分野で高い得点を獲得した。また、安定したSPCの事業計画が高く評価された。

今後、当該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、かほくスポーツコミッション等の関連団体と協働し、本施設が末永く愛着をもって利用される施設となるよう、かほく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。

【審査委員会からの指摘事項】

- ア 施設内での動線の交錯がみられるため、通常利用・大会利用及びプロスポーツ興行時等の様々な利用形態に合わせたゾーニング及び動線計画となるよう再考を求めたい。
- イ 施設の顔となるアリーナエントランスがより魅力的になる施設にしてほしい。
- ウ 大会・イベント時の混雑への対応について、周辺駐車場との機動的な連携を期待する。
- エ 県産材の利用などを促進して木質空間の魅力を作り出してほしい。