

開成山地区体育施設整備事業

審査講評

2023年1月31日

郡山市開成山体育施設 PFI 事業者等選定審議会

「開成山地区体育施設整備事業」（以下「本事業」という。）に関して、「郡山市開成山体育施設 PFI 事業者等選定審議会」にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

2023 年 1 月 31 日

郡山市開成山体育施設 PFI 事業者等選定審議会
会長 内貴 滋

目 次

第 1	事業者の選定方法	1
1	審議会の設置	1
2	事業者の選定方法	1
3	審議会の開催実績	1
4	優先交渉権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	3
第 2	審査結果	5
1	資格審査	5
2	提案審査	6
第 3	審査講評	9
1	加点審査項目別の講評	9
2	審査の総評	10

第1 事業者の選定方法

1 審議会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「郡山市開成山体育施設 PFI 事業者等選定審議会（以下「審議会」という。）」において行った。

審議会の審議事項は次のとおりとした。

- ① 募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準に関すること。
- ② 優先交渉権者の選定に関すること。
- ③ 事業者及び事業提案書に関すること。
- ④ その他事業の推進に関し必要な事項に関すること。

審議会は次の委員で構成された。なお、審議会は非公開とした。

【委員】

会長	内貴 滋	帝京大学経済学部教授 郡山市行財政改革推進委員会委員 (PPP/PFI 分野)
副会長	蓮沼 哲哉	福島大学人間発達文化学類准教授 地域スポーツ政策研究所所長
委員	櫻井 一弥	NPO 法人とうほく PPP・PFI 協会理事 提言（文化）事業委員会委員長 東北学院大学工学部教授
	畠野 麻妃子	公益財団法人日本スポーツ施設協会推進課長
	比佐 善宣	比佐善宣公認会計士事務所代表 日本公認会計士協会東北会福島県会員
	橋本 裕樹	郡山市文化スポーツ部長

2 事業者の選定方法

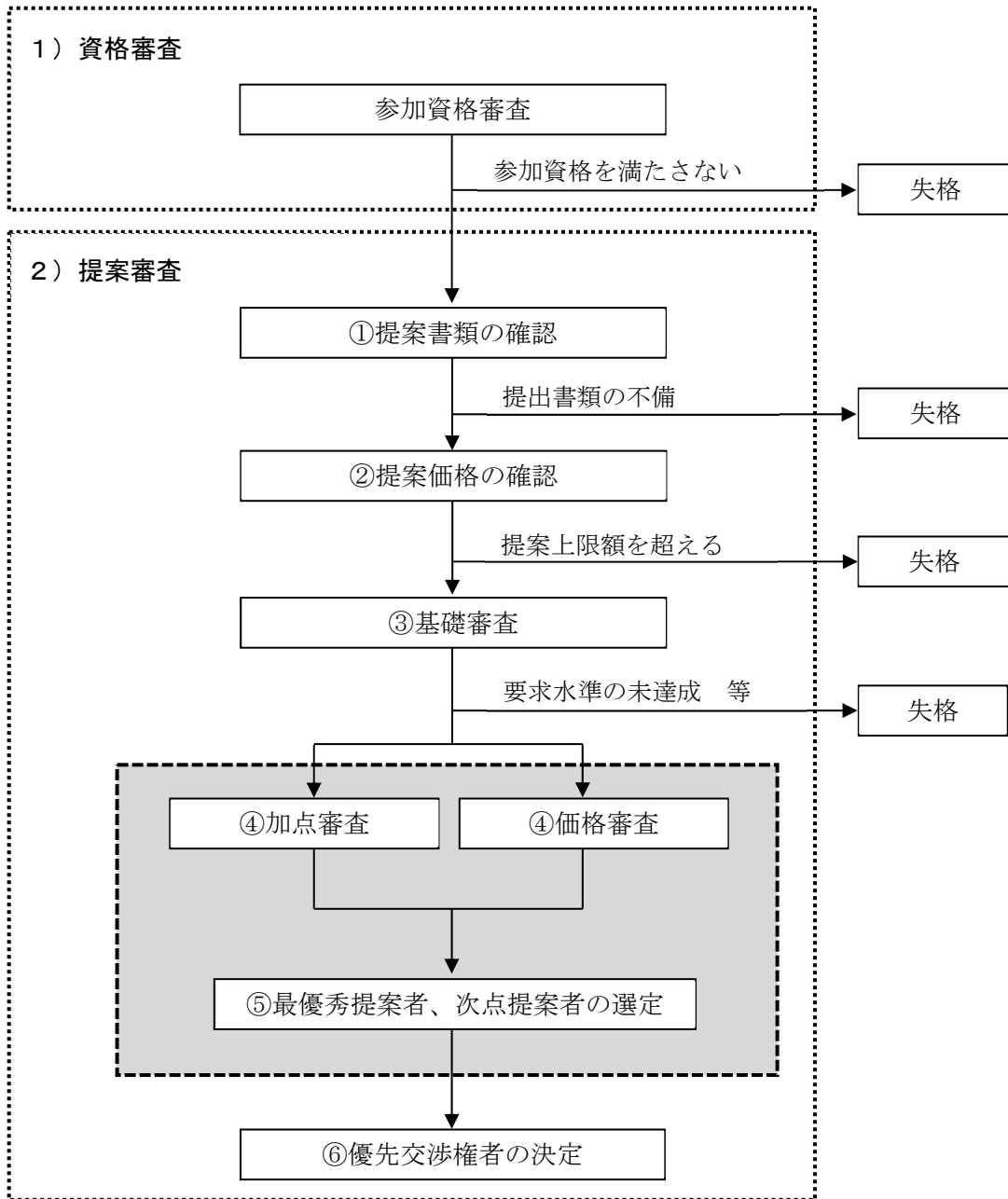
本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。そのため、事業者の選定にあたっては、郡山市（以下「市」という。）へ提案されるサービス内容、財政負担額をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力、経営能力等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式にて行うこととした。

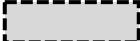
3 審議会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回 (書面開催)	2022年2月14日(月) ～24日(木)	・実施方針への質問・意見について ・要求水準書(案)への質問・意見について
第2回	2022年5月16日(月)	・募集要項、要求水準書について ・優先交渉権者決定基準について
第3回	2022年10月5日(水)	・審査方法について
第4回	2022年12月14日(水)	・事業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 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業の審査は、次のとおり実施した。



 審議会所掌範囲

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	700 点
1. 事業実施に関する項目 (150 点)	
(1) 本事業の実施方針及び実施体制	25 点
(2) 事業計画・資金調達計画	20 点
(3) モニタリング計画・リスク管理	35 点
(4) 地域経済への貢献	40 点
(5) 独自の提案	30 点
2. 施設整備に関する項目 (260 点)	
(1) 施設整備業務の実施方針及び施工計画	20 点
(2) 改修計画	
① 開成山地区体育施設	150 点
ア 郡山総合体育館	90 点
イ 開成山陸上競技場	35 点
ウ 開成山野球場	20 点
エ 開成山弓道場	5 点
② 外構	70 点
(3) 工程計画	20 点
3. 開業準備に関する項目 (20 点)	
(1) 開業準備計画	20 点
4. 維持管理に関する項目 (90 点)	
(1) 維持管理業務の実施方針及び実施体制	10 点
(2) 維持管理計画	30 点
(3) 修繕更新計画	50 点
5. 運営に関する項目 (180 点)	
(1) 運営業務の実施方針及び実施体制	20 点
(2) 運営スケジュール及び利用料金	30 点
(3) 窓口受付業務、予約受付・許可業務、大会・イベント等運営支援業務	50 点
(4) 広報・誘致業務	30 点
(5) 自主事業計画	50 点
価格審査	300 点
合計	1000 点

(2) 加点審査の点数化方法

加点審査は、優先交渉権者決定基準 別紙「加点審査における評価項目及び配点」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	点数化方法
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	やや優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準書を満たしている	各項目の配点×0.25

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととした。

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を次の方法で点数化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点} (300 \text{点})$$

※価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととした。

第2 審査結果

1 資格審査

(1) 参加資格審査結果の通知（2022年7月28日）

市は、2者の応募グループから参加資格審査に関する書類の提出を受け、各々が募集要項に示す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、企業名は匿名により審査を行った。

グループ名	構成	企業名
ゼビオ コーポレート グループ	代表企業	ゼビオコーポレート株式会社
	構成員	株式会社NTT ファシリティーズ 東日本事業本部 東北支店 鹿島建設株式会社 東北支店 福島スポーツエンタテインメント株式会社 NEC キャピタルソリューション株式会社 東北支店
	協力企業	株式会社山下設計 東北支社福島事業所 株式会社復建技術コンサルタント 福島支店 金田建設株式会社 学校法人国際総合学園 東日本電信電話株式会社 宮城事業部 福島支店
陰山建設 グループ	代表企業	陰山建設株式会社
	構成員	株式会社松下設計 福島支社 株式会社建設技術研究所 福島事務所 東亜道路工業株式会社 福島営業所 株式会社太陽興産 株式会社富士緑化 株式会社フクシ・エンタープライズ 美津濃株式会社
	協力企業	株式会社土田建築設計事務所 エーユーエム構造設計株式会社 陸奥テックコンサルタント株式会社 王子建設株式会社 ダイリ建設株式会社 長谷川体育施設株式会社 福島営業所 株式会社磐梯園 株式会社環境緑建 株式会社東日 光栄電気通信工業株式会社 株式会社協和エムザー

グループ名	構成	企業名
		株式会社機電エンジニアリング 株式会社日立ビルシステム 東日本支社 株式会社セノン 福島支社 東テク株式会社 株式会社レントオール福島 株式会社ル・プロジェ ミズノスポーツサービス株式会社 タイムズ24株式会社

2 提案審査

(1) 提案書類の確認 (2022年11月2日)

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。

(2) 提案価格の確認 (2022年11月2日)

市は、応募者から提出された提案書に記載された提案価格について、提案上限額の範囲内であることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、応募者の提案について、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、次のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達の無いこと

イ 募集要項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

審議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	得点	
		ゼビオコーポレートグループ	陰山建設グループ
1. 事業実施に関する項目	150 点	112.90	112.69
(1) 本事業の実施方針及び実施体制	25 点	23.95	19.79
(2) 事業計画・資金調達計画	20 点	15.83	11.66
(3) モニタリング計画・リスク管理	35 点	21.87	20.41
(4) 地域経済への貢献	40 点	30.00	33.33
(5) 独自の提案	30 点	21.25	27.50
2. 施設整備に関する項目	260 点	195.80	199.36
(1) 施設整備業務の実施方針及び施工計画	20 点	15.83	15.00
(2) 改修計画		-	-
①開成山地区体育施設	150 点	-	-
ア 郡山総合体育館	90 点	75.00	71.25
イ 開成山陸上競技場	35 点	27.70	21.87
ウ 開成山野球場	20 点	9.16	14.16
エ 開成山弓道場	5 点	2.70	3.33
②外構	70 点	49.58	61.25
(3) 工程計画	20 点	15.83	12.50
3. 開業準備に関する項目	20 点	15.83	14.16
(1) 開業準備計画	20 点	15.83	14.16
4. 維持管理に関する項目	90 点	64.75	66.66
(1) 維持管理業務の実施方針及び実施体制	10 点	6.00	6.66
(2) 維持管理計画	30 点	21.25	22.50
(3) 修繕更新計画	50 点	37.50	37.50
5. 運営に関する項目	180 点	131.65	135.82
(1) 運営業務の実施方針及び実施体制	20 点	15.83	15.00
(2) 運営スケジュール及び利用料金	30 点	16.25	22.50
(3) 窓口受付業務、予約受付・許可業務、大会・イベント等運営支援業務	50 点	35.41	35.41
(4) 広報・誘致業務	30 点	22.50	21.25
(5) 自主事業計画	50 点	41.66	41.66
加点審査 合計点	700 点	520.93 点	528.69 点

(5) 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。

評価項目	配点	得点	
		ゼビオコーポレートグループ	陰山建設グループ
提案価格 (円)	—	9,778,148,681	10,120,000,000
価格審査点	300 点	300.00 点	289.86 点

(6) 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。

評価項目	ゼビオコーポレートグループ	陰山建設グループ
加点審査点	520.93 点	528.69 点
価格審査点	300.00 点	289.86 点
総合評価点	820.93 点	818.55 点

以上より、審議会は、ゼビオコーポレートグループの提案を最優秀提案として選定した。

第3 審査講評

1 加点審査項目別の講評

審査項目	講評	
	ゼビオコーポレートグループ	陰山建設グループ
1. 事業実施に関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業と、豊富なPFI実績を有する大手企業の両方が構成員に含まれており、各企業のノウハウを融合させる実施体制が評価された。 ・事業の実施方針が明確に提示されていたことが評価された。 ・事業計画及び資金調達計画について具体的に提案されており、事業実施の確実性が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業中心のコンソーシアムによる実行力と機動力のある実施体制が評価された。 ・迅速で適切な災害時初動対応の実現に向けた体制構築と具体的な支援内容が評価された。 ・リスクの把握、対応策が明確に提示されていたことが評価された。
2. 施設整備に関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・施設閉館期間を短縮し、利用者の使用可能な期間を最大化した工程計画が評価された。 ・総合体育館について利用者の利便性を考慮したバランスの取れた整備内容が評価された。 ・開成山公園として一体的な賑わい創出や回遊性向上に寄与する提案が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者や近隣住民の安全・安心に配慮した工程計画が評価された。 ・改修計画におけるユニバーサルデザインへの配慮が評価された。 ・開成山公園として一体性と調和及び駐車場等への防災設備の設置などの外構部分に関する提案が評価された。
3. 開業準備に関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備期間における確実な業務引継ぎ計画が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備期間における市のイベントに配慮した工程計画が評価された。
4. 維持管理に関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・事業終了後も見据えた長寿命化やライフサイクルコストの縮減が評価された。 ・無駄な修繕を発生させないメンテナンスフリー化・保守管理の容易性などの工夫が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急時における市内企業の参画を活かした速やかな対応が評価された。 ・市内企業で行う維持管理業務のDX化推進による業務の効率化が評価された。
5. 運営に関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利用しやすさに配慮した利用形態・利用料金の設定が評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズや施設特性を配慮した利用形態等、低稼働率な時間帯の利用促進に配慮した利用料金の設定が評価された。

審査項目	講評	
	ゼビオコーポレートグループ	陰山建設グループ
	・自主事業として、稼働率向上に向けた独自の取り組みが評価された。	・自主事業として、具体的な目標値とともに事業者のノウハウを生かした取り組みが評価された。

2 審査の総評

ゼビオコーポレートグループ、陰山建設グループの各グループの提案は、グループ企業のノウハウを踏まえた創意工夫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。審議会として、提案書作成における努力に対して両グループに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

審議会では、優先交渉権者決定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果ゼビオコーポレート株式会社を代表企業とするゼビオコーポレートグループを最優秀提案者として選定し、陰山建設グループを次点提案者とした。ゼビオコーポレートグループは、確実な実施体制と事業計画のほか、郡山総合体育館の利用者の利便性に配慮した改修計画等について高い評価を得た。

今後、ゼビオコーポレートグループは市と事業契約の締結に向けた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、本施設が末永く市民から愛される施設となるよう、真摯に進めていただきたい。

また、審議会の審議において、次の意見があげられた。これらの意見について、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。

- ① 開成山公園等 Park-PFI 事業の事業者と連携し本事業を遂行することはもとより、市や周辺施設等と十分に連携し、開成山公園周辺が一体となって賑わいづくりに資する施設となるよう留意されたい。
- ② 開成山公園が広域防災拠点として位置付けられていることを鑑み、利用者の安全確保に配慮するよう留意されたい。
- ③ 全ての利用者が快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮した施設となるよう留意されたい。
- ④ 市民利用からプロスポーツ等の公式試合・大規模大会等の利用まで、幅広い利用に対応し、利用者が利用しやすい運営に配慮いただきたい。