

厚木市ふれあいプラザ再整備事業
審査講評

令和2年12月10日

厚木市ふれあいプラザPFI事業者選定委員会

厚木市ふれあいプラザPFI事業者選定委員会は、厚木市ふれあいプラザ再整備事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準書（令和2年1月31日公表）に基づき、提案内容の審査を行ったことから、「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。

令和2年12月10日

厚木市ふれあいプラザPFI事業者選定委員会

委員長	勝又 英明
委員	難波 悠
	市原 出
	鈴川 一宏
	若林 伸男
	常田真一郎
	片桐 亮

目 次

第1 事業者の選定方法.....	1
1 選定委員会の設置.....	1
2 事業者の選定方法.....	1
3 選定委員会の開催実績.....	1
4 落札者決定までの審査手順の概要.....	3
5 提案審査における点数化方法.....	4
第2 審査結果.....	5
1 資格審査.....	5
2 提案審査.....	5
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.....	11

第1 事業者の選定方法

1 選定委員会の設置

入札提案書類の審査は、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「厚木市ふれあいプラザPFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において行った。

選定委員会は、次の7人により構成される。（敬称略）

委員長	勝又 英明	東京都市大学 教授
委員	難波 悠	東洋大学大学院 教授
	市原 出	東京工芸大学 教授
	鈴川 一宏	日本体育大学 教授
	若林 伸男	厚木市政策部長 ※人事異動に伴い令和2年4月1日より委員に就任
	常田 真一郎	厚木市市民健康部長 ※人事異動に伴い令和2年4月1日より委員に就任
	片桐 亮	厚木市循環型社会推進担当部長

2 事業者の選定方法

本事業は、設計及び建設段階から維持管理及び運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ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及び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、事業者の選定に当たっては、市の負担額及び提案されるサービス内容を始め、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力、資金調達能力等を総合的に評価するため、総合評価一般競争入札を行った。

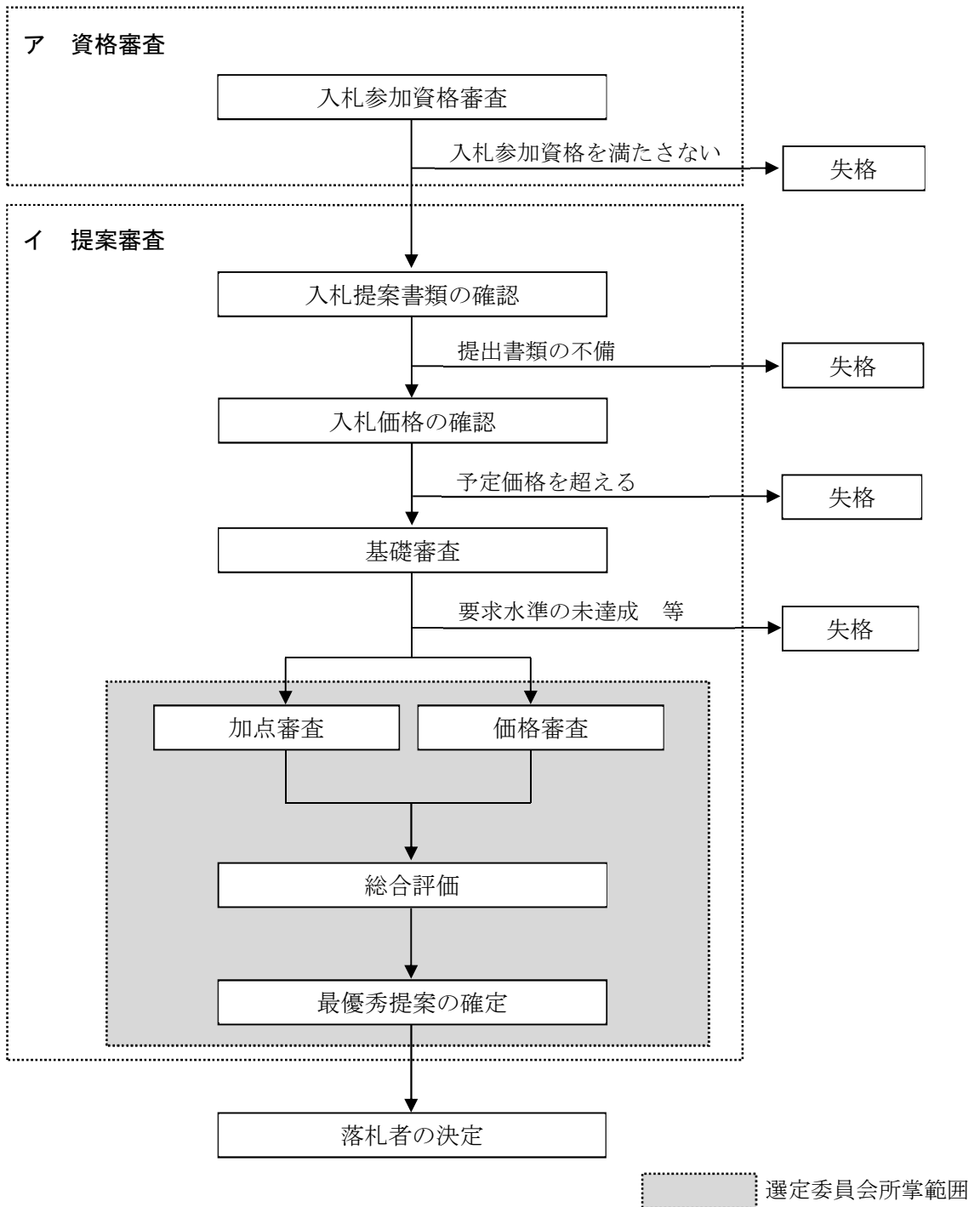
3 選定委員会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回	令和元年7月25日（木）	・委員長及び委員長職務代理の選出について ・ふれあいプラザ再整備事業について ・PFI事業者の選定方法について ・実施方針素案について
第2回	令和元年9月27日（金）	・実施方針（案）について ・要求水準書（案）について
第3回	令和2年1月17日（金）	・審査の進め方について ・落札者決定基準について ・提案内容審査における評価項目及び配点について
第4回	令和2年7月29日（水）	・事業の経過報告について ・委員会の進め方について ・審査方法について
第5回	令和2年10月20日（火）	・事業の経過報告について ・提案書の確認事項回答について

	日時	主な審議事項
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案内容に関する意見交換 ・ 今後のスケジュールについて
第6回	令和2年11月15日(日)	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヒアリング (プレゼンテーション等) ・ 加点審査の審議 ・ 最優秀提案の選定

4 落札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。



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. 事業方針及び体制に関する事項	5点	80点
	2. 施設計画及び建設業務に関する事項	33点	
	3. 開業準備業務に関する事項	2点	
	4. 運營業務に関する事項	20点	
	5. 維持管理業務に関する事項	10点	
	6. 事業計画に関する事項	10点	
価格審査		20点	
合 計		100点	

※加点審査における得点が配点（80点）の60%（48点）に満たない場合は失格とした。

(2) 加点審査の点数化方法

加点審査は、落札者決定基準書別紙「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	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.0
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.75
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×0.50
D	各審査項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.25
E	各審査項目に関して要求水準を上回る提案がない	配点×0.0

※小数点第三位を四捨五入とした。

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を次の方法で得点化した。

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

※小数点第三位を四捨五入とした。

第2 審査結果

1 資格審査

(1) 入札参加資格審査結果の通知（令和2年3月24日）

市は、1者の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、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
もみじ グループ	代表企業	大和リース株式会社 横浜支店（建設・その他）
	構成員	株式会社小島組（建設） サンハウス株式会社（建設） 静岡ビル保善株式会社（維持管理） 株式会社ケッセル（維持管理） 和光産業株式会社 厚木支店（維持管理） シンコースポーツ株式会社 神奈川支店（運営）
	協力企業	株式会社三橋設計（設計・工事監理）

2 提案審査

(1) 入札提案書類の確認（令和2年9月24日）

市は、入札参加者から提出された入札提案書類が全てそろっていることを確認した。

(2) 入札価格の確認（令和2年9月25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、次のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達のないこと

イ 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ないこと

(4) 加点審査（令和2年11月15日）

選定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。

なお、加点審査点の合計は53.54点と、配点の60%（48点）を上回った。

審査項目		配点	もみじグループ
1. 事業方針及び体制に関する事項		5点	3.50点
(1) 本事業に関する基本的な考え方		2点	1.36点
(2) 事業の実施体制		3点	2.14点
2. 施設計画及び建設業務に関する事項		33点	19.04点
(1) 設計、建設及び工事監理の各業務に関する基本的な考え方		2点	1.21点
(2) 施設計画	①全体配置・動線計画・外構計画	4点	2.29点
	②施設デザイン	4点	2.43点
	③施設計画	4点	2.14点
(3) 施設機能	①温水プール	4点	1.86点
	②トレーニングルーム及びスタジオ	3点	1.71点
	③温浴施設	3点	1.93点
	④足湯	2点	1.21点
	⑤休憩室、軽食コーナー	2点	1.00点
	⑥駐車場	2点	1.21点
(4) 環境保全性及び安全性	①環境保全対策	3点	2.04点
	②安全性の確保		
	③ユニバーサルデザイン		
3. 開業準備業務に関する事項		2点	1.79点
(1) 開業準備		2点	1.79点
4. 運営業務に関する事項		20点	15.54点
(1) 運営業務全般		4点	3.43点
(2) 運営業務実施体制		3点	2.04点
(3) 運営業務	①プールエリア運営業務	3点	2.57点
	②トレーニングルーム及びスタジオ運営業務	2点	0.93点
	③温浴施設及び足湯運営業務	2点	1.64点
	④付帯業務	2点	1.21点

(4)施設における各種教室等の実施 (要求事業(スポーツ教室等運営業務)及び 自主事業)	4点	3.71点
5. 維持管理業務に関する事項	10点	5.68点
(1)維持管理業務全般	2点	1.36点
(2)維持管理業務実施体制	2点	1.43点
(3)維持管理業務	3点	1.71点
(4)施設の長寿命化、修繕・更新計画や引渡し方法等	3点	1.18点
6. 事業計画に関する事項	10点	8.00点
(1)資金調達の確実性及び安定性	3点	2.25点
(2)リスク管理の方針	3点	2.25点
(3)地域経済への配慮	2点	1.64点
(4)地域への還元策	2点	1.86点
加点審査点の合計	80点	53.54点

(5) 価格審査（令和2年11月15日）

価格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
		もみじグループ
予定価格（円）	-	5,003,800,700 円（消費税及び地方消費税を含む。）
落札価格（円）	-	5,003,760,008 円（消費税及び地方消費税を含む。）
価格審査点	20 点	20.00 点

(6) 総合評価及び最優秀提案の選定（令和2年11月15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、次のとおりである。

審査項目	もみじグループ
加点審査点	53.54
価格審査点	20.00
総合評価点	73.54

以上より、選定委員会は、もみじ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
1. 事業方針及び体制に関する事項		
(1) 本事業に関する基本的な考え方		本事業の基本方針を理解した上で、独自の取組方針が示されていた。
(2) 事業の実施体制		本事業を円滑に実施するための独自の実施体制及び実績が示されていた。
2. 施設計画及び建設業務に関する事項		
(1) 設計、建設及び工事監理の各業務に関する基本的な考え方		本事業の特性を踏まえた独自の考え方が示されていた。
(2) 施設計画	①全体配置・動線計画・外構計画	独自の考え方に基づく配置計画、動線計画及び外構計画が示されていたが、敷地南西部の有効活用が不十分である点について、指摘事項が挙げられた。
	②施設デザイン	独自の考え方に基づく施設デザインが示されていた。
	③施設計画	独自の考え方に基づく施設計画が示されていたが、建物2階部分の動線計画について、利用者の利便性に配慮するよう指摘事項が挙げられた。
(3) 施設機能	①温水プール	一般的な提案であり、高い評価は得られなかった。
	②トレーニングルーム及びスタジオ	トレーニングルーム及びスタジオの利用者並びにその他利用者の動線について配慮するよう指摘事項が挙げられた。
	③温浴施設	開放感のある浴室空間等、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。
	④足湯	視認性が高い位置への配置、災害時の対応等、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。
	⑤休憩室、軽食コーナー	軽食コーナーについては、一般的な提案であり、高い評価は得られなかった。
	⑥駐車場	様々な利用状況への柔軟な対応等、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。
(4) 環境保全性及び安全性	①環境保全対策	高効率機器の採用、浸水時を想定した施設設計、障がい者の利用に配慮した動線計画等、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。
	②安全性の確保	
	③ユニバーサルデザイン	
3. 開業準備業務に関する事項		
(1) 開業準備		スポーツに関するものから市民の日常生活に関するものまで幅広い開館記念イベントが提案されている点が高く評価された。

4. 運営業務に関する事項		
(1) 運営業務全般		運動型健康増進施設としての充実した運営内容や、市民ニーズに応えるための効果的なサービスが高く評価された。
(2) 運営業務実施体制		本事業を円滑に運営するための独自の実施体制が示されていた。
(3) 運営業務	① プールエリア 運営業務	プールの一般利用者の快適性に資するアミューズメント企画、スタッフへの充実した研修方法が高く評価された。
	② トレーニング ルーム及びスタ ジオ運営業務	トレーニングルーム及びスタジオ運営業務に従事するスタッフの体制や、トレーニングルームの配置に起因する死角への対策及び配慮が指摘事項として挙げられた。
	③ 温浴施設及び 足湯運営業務	余熱供給停止期間における独自の運営方法が高く評価された。
	④ 付帯業務	健康及びスポーツに関する様々な商品の販売等、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。
(4) 施設における各種教室等の 実施 (要求事業（スポーツ教室等 運営業務）及び自主事業)		幅広い年齢層を対象とした教室プログラムの数及び質の双方が高く評価された。
5. 維持管理業務に関する事項		
(1) 維持管理業務全般		複層的なセルフモニタリング等、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。
(2) 維持管理業務実施体制		緊急時の迅速な機能回復、復旧体制等、具体的かつ詳細な提案が提示されていた。
(3) 維持管理業務		一般的な提案内容であり、高い評価は得られなかった。
(4) 施設の長寿命化、修繕・更 新計画や引渡し方法等		事業終了後においても施設の良好な状態を維持するための修繕及び更新に配慮した計画とするよう指摘事項が挙げられた。
6. 事業計画に関する事項		
(1) 資金調達の実現性及び安定 性		大きな劣後融資枠の設定等、事業の安定性に資する様々な対応策が高く評価された。
(2) リスク管理の方針		需要変動に対するリスク負担に関する対応策が高く評価された。
(3) 地域経済への配慮		地元企業の出資及び地元企業への発注額が高く評価された。
(4) 地域への還元策		独自の周辺地域の還元策が複数提案されている点が評価された。

2 審査の総評

本事業は、厚木市ふれあいプラザ再整備計画に基づき、P F I手法の導入による民間の経営能力、技術能力及び資金調達能力の活用を期待されたものであり、総合評価一般競争入札による事業者選定のため、選定委員会が設置され、提案内容の各項目について、審査を行った。

当該グループの提案には、各構成員及び協力企業の実績を基に、独自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。

選定委員会として、当該グループの提案書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。

選定委員会では、落札者決定基準書に則り、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横浜支店を代表企業とする、もみじ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、「健康増進を中心とした複合拠点の形成」や「幅広い世代が訪れたい憩いの場の形成」等の本施設の本事業の趣旨を深く理解した上で、運動型健康増進施設としての充実した運営内容や子どもから大人まで幅広い層が楽しめる充実したプログラム等の提案により、特に「開業準備業務」及び「運営業務」の分野で高い評価を獲得した。また、本事業が地域経済の活性化に寄与するものとしても高く評価された。

今後、もみじグループは、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利用される施設となるよう、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選定委員会の審議において、次の指摘事項が挙げられた。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 統括責任者（代表企業所属）がS P Cのマネジメントと建設業務のマネジメントを両立できる体制について配慮すること。

イ 設計段階において、建物の2階の動線計画について利用者の利便性を損なわない計画を検討すること。とりわけ、トレーニングルーム及びスタジオ運営業務の効率性に配慮した計画とすること。

ウ 未病センターの配置について、利用者からの視認性に配慮すること。

エ 設計・建設・維持管理段階におけるB I Mの活用等、事業者間の連携により、各業務の効率化を図ること。

オ トレーニングルームと温浴施設の共通利用券等、利用者ニーズを踏まえた多様な料金体系の導入について検討すること。

カ 防災拠点としての位置づけを踏まえ、市とよく協議し災害時の対応策について検討を深めること。

キ 事業終了時、市への引渡し後すぐに大規模な修繕が発生しないような修繕・更新計画を検討すること。