

## 下関市新総合体育館整備事業

### 客観的評価の結果について

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8条第1項の規定により、下関市新総合体育館整備事業を実施する民間事業者を選定したので、PFI法第11条第1項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和3年4月30日

下関市長 前田 晋太郎

# 第1 事業の概要

## 1 事業名称

下関市新総合体育館整備事業（以下「本事業」という。）

## 2 事業実施場所

### (1) 事業用地

下関市向洋町一丁目地内ほか

### (2) 敷地面積

123,899㎡（下関運動公園面積）

うち、既存体育施設等建築面積 12,414㎡

### (3) 事業の対象となる公共施設等

本事業で対象とする施設は、以下の①から⑤までに掲げるものとする（以下、総称して「本施設等」という。）。なお、①及び⑤は新設、②は増設、③及び④は解体・撤去する。

- ① 下関市新総合体育館（以下「本施設」という。）
- ② 下関市営下関庭球場（以下「庭球場」という。）
- ③ 下関市体育館（以下「既存体育館」という。）
- ④ 下関市相撲場（以下「相撲場」という。）
- ⑤ 下関運動公園駐車場（以下「駐車場」という。）

## 3 本施設等の管理者の名称

下関市長 前田 晋太郎

## 4 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

### (1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査、土壌調査等）
- ② 設計業務（本施設、庭球場及び駐車場（造成を含む））

- ③ 電波障害調査業務
- ④ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑤ 交付金申請補助業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## **(2) 建設業務**

- ① 造成業務（盛土及び擁壁）
- ② 建設業務（本施設、庭球場及び駐車場）
- ③ 備品等設置業務
- ④ 既存施設（既存体育館及び相撲場等）の解体・撤去業務
- ⑤ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- ⑥ 電波障害対策業務
- ⑦ 所有権移転に係る業務
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## **(3) 工事監理業務**

- ① 工事監理業務
- ② その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## **(4) 維持管理業務**

維持管理業務は、本施設及び駐車場を対象とする。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 備品等保守管理業務
- ④ 外構等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生・清掃業務
- ⑥ 警備保安業務
- ⑦ 修繕業務（※）
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備等に係る大規模修繕は、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配

管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

## （5） 運營業務

運營業務は、本施設及び駐車場を対象とする。

- ① 開業準備業務
- ② 総合管理業務
- ③ 料金徴収業務
- ④ 駐車場管理業務
- ⑤ 自主事業
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## 5 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設等の管理者等である本市が、事業者と締結する本事業の実施に係わる契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設等の設計及び建設等の業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約による締結された契約書に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運營業務を遂行する方式（BTO：Build Transfer Operate）により実施する。

## 6 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約成立日から令和21年3月31日までとする。

## 第2 事業者選定までの経緯

日 程	内 容
令和2年5月22日	第1回審査委員会
令和2年6月19日	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和2年8月20日	第2回審査委員会
令和2年8月31日	特定事業の選定
令和2年10月1日	入札の公告及び入札説明書等の公表
令和2年10月6日	入札説明書等に関する説明会等の開催
令和2年10月12日	入札説明書等に関する第1回質問受付締切 入札説明書等に関する第1回個別対話受付締切
令和2年10月22日、23日	入札説明書等に関する第1回個別対話
令和2年10月30日	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表 入札説明書等に関する第1回個別対話結果の公表
令和2年11月9日	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和2年11月27日	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
令和2年12月7日	入札説明書等に関する第2回個別対話受付締切
令和2年12月14日、15日	入札説明書等に関する第2回個別対話
令和2年12月18日	参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付締切
令和2年12月28日	入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表
令和3年1月6日	入札参加資格審査結果の通知
令和3年1月19日	第3回審査委員会
令和3年2月5日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和3年3月3日	第4回審査委員会
令和3年3月15日	第5回審査委員会
令和3年3月22日	落札者の決定及び公表

※ 審査委員会：下関市PFI事業審査委員会（新総合体育館整備事業）

### 第3 審査結果

#### 1 入札参加資格審査

入札参加資格審査においては、以下の2グループから参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の提出があり、グループを構成する各企業が入札説明書に示した参加資格要件を満たしているかどうかを審査した。審査の結果、全ての企業が参加資格要件を満たしていることを確認した。

入札参加グループの構成

フクグループ	代表企業	日立キャピタル株式会社 中国法人支店
	構成企業	株式会社梓設計 九州支社
		大成建設株式会社 中国支店
		太平ビルサービス株式会社 下関営業所
		美津濃株式会社
	協力企業	株式会社寿工務店
		株式会社長野工務店
		ミズノスポーツサービス株式会社
	クジラグループ	代表企業
構成企業		前田建設工業株式会社 中国支店
		住吉工業株式会社
		合人社エンジニアリング株式会社
		株式会社合人社計画研究所
		シンコースポーツ株式会社 中国支店
協力企業		株式会社山下設計 九州支社
		株式会社 YMFG ZONE プラニング

※ 令和2年12月18日の参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付締切時点。

※ フクグループ代表企業の日立キャピタル株式会社は、令和3年4月1日付で三菱UFJリース株式会社と経営統合を行い、三菱HCキャピタル株式会社に商号が変更となった。

## 2 入札書類審査

### (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」に掲げる基礎審査項目の審査基準を満たしているかについて本市が審査を行った。この結果、いずれの入札参加グループも、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

### (2) 加点項目審査（性能評価点の算定）

#### ① 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、審査委員会において性能評価として加点項目審査を行った。加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す加点審査項目について採点基準に応じて得点（加点）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	85	配点の割合：最大600点中14.2%
②設計業務に関する事項	220	〃 36.7%
③建設・工事監理業務に関する事項	25	〃 4.2%
④維持管理業務に関する事項	70	〃 11.7%
⑤運営業務に関する事項	120	〃 20.0%
⑥入札者独自の提案に関する事項	80	〃 13.2%
合計	600	

#### 【採点基準】

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）の結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の算定結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	フクグループ	クジラグループ
①事業計画全般に関する事項	85	40.28	36.39
②設計業務に関する事項	220	133.61	93.35
③建設・工事監理業務に関する事項	25	11.95	16.39
④維持管理業務に関する事項	70	35.56	27.23
⑤運營業務に関する事項	120	55.29	55.29
⑥入札者独自の提案に関する事項	80	53.33	52.22
合計	600	330.0	280.9

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数第2位を四捨五入した。

## （3） 価格評価点の算定

### ① 算定方法

総合評価点を算定する際の価格評価点については、入札書に記載された入札価格に消費税及び地方消費税相当額を含む契約額の上限で行うものとし、次式により価格評価点を算定した。

価格評価点の計算に当たっては、小数第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を400点とした。

なお、全ての入札参加グループの入札価格が予定価格（8,486,456,000円）以下であり、かつ、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を含む契約額の上限（9,329,999,800円）以下であることを確認した。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低の入札価格（消費税等相当額を含む）}}{\text{入札価格（消費税等相当額を含む）}} \times 400$$

### ② 価格評価点の算定結果

価格評価点の算定結果を以下に示す。

	フクグループ	クジラグループ
入札価格（消費税等相当額を含む）	9,283,773,497円	8,247,835,815円
価格評価点	355.4点	400.0点



#### (4) 総合評価

審査委員会において性能評価点を決定した後、各グループの性能評価点と入札価格から算定した価格評価点を次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点(加点項目審査:最大 600 点)} + \text{価格評価点(最大 400 点)}$$

	配点	各グループの得点	
		フクグループ	クジラグループ
性能評価点	600	330.0	280.9
価格評価点	400	355.4	400.0
総合評価点	1,000	685.4	680.9
順位		1位	2位

### 3 落札者の決定

審査委員会は落札者決定基準に基づき、提案内容等の審査を行い、優秀提案を選定した。

本市は、その審査結果を踏まえ、フクグループ（代表企業：日立キャピタル株式会社（現：三菱HCキャピタル株式会社））を落札者として決定した。

### 4 本市の財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業をPFI事業として実施する場合の本市の財政支出について、本市が自ら実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約5.1%削減されるものと見込まれる。

	本市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
指数	100.0	94.9