

下関市新総合体育館整備事業

審査講評

令和3年4月

下関市 PFI 事業審査委員会
(新総合体育館整備事業)

令和2年10月1日に入札公告を行った「下関市新総合体育館整備事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評をここに公表する。

令和3年4月30日

下関市 PFI 事業審査委員会（新総合体育館整備事業）

会 長	前田 哲男
副会長	内田 満
委 員	星 憲太郎
委 員	今村 俊一
委 員	和田 守正
委 員	平澤 良輔

下関市新総合体育館整備事業 審査講評

目 次

第1 事業者の選定方法の概要.....	1
1 事業者選定方式.....	1
2 事業者選定の体制.....	1
3 審査の手順.....	2
第2 審査結果.....	4
1 基礎項目審査.....	4
2 加点項目審査.....	4
(1) 審査方法.....	4
(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果.....	5
3 総合評価.....	5
第3 総評.....	6
添付資料1 加点項目審査（性能評価点算定）結果の詳細.....	8
添付資料2 個別講評.....	10

第1 事業者の選定方法の概要

1 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運営業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めらるるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、下関市（以下「本市」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運営業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行った。

2 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札を実施するに当たり、本市が設置した学識経験者等で構成する「下関市 PFI 事業審査委員会（新総合体育館整備事業）（以下「審査委員会」という。）」において、入札参加グループから提出された入札書類（提案書）の加点項目審査を行い、優秀提案を選定した。

審査委員会の委員は、以下のとおりである。

（敬称略）

	氏名	所属
会長	前田 哲男	山口県立大学 社会福祉学部 教授
副会長	内田 満	九州共立大学 スポーツ学部 准教授
委員	星 憲太郎	日本政策投資銀行 中国支店 次長兼企画課長
委員	今村 俊一	今村俊一法律事務所 弁護士
委員	和田 守正	下関市 観光スポーツ文化部長
委員	平澤 良輔	下関市 都市整備部長

※ 所属は令和3年3月15日現在。

審査委員会の開催経過は、以下のとおりである。

回数	日程	主な議題
第1回	令和2年5月22日	実施方針、要求水準書（案）
第2回	令和2年8月20日	特定事業の選定、落札者決定基準（案）
第3回	令和3年1月19日	提案書の審査方法
第4回	令和3年3月3日	事業者提案内容の確認、意見交換
第5回	令和3年3月15日	プレゼンテーション・ヒアリング、最終審査、審査講評の検討

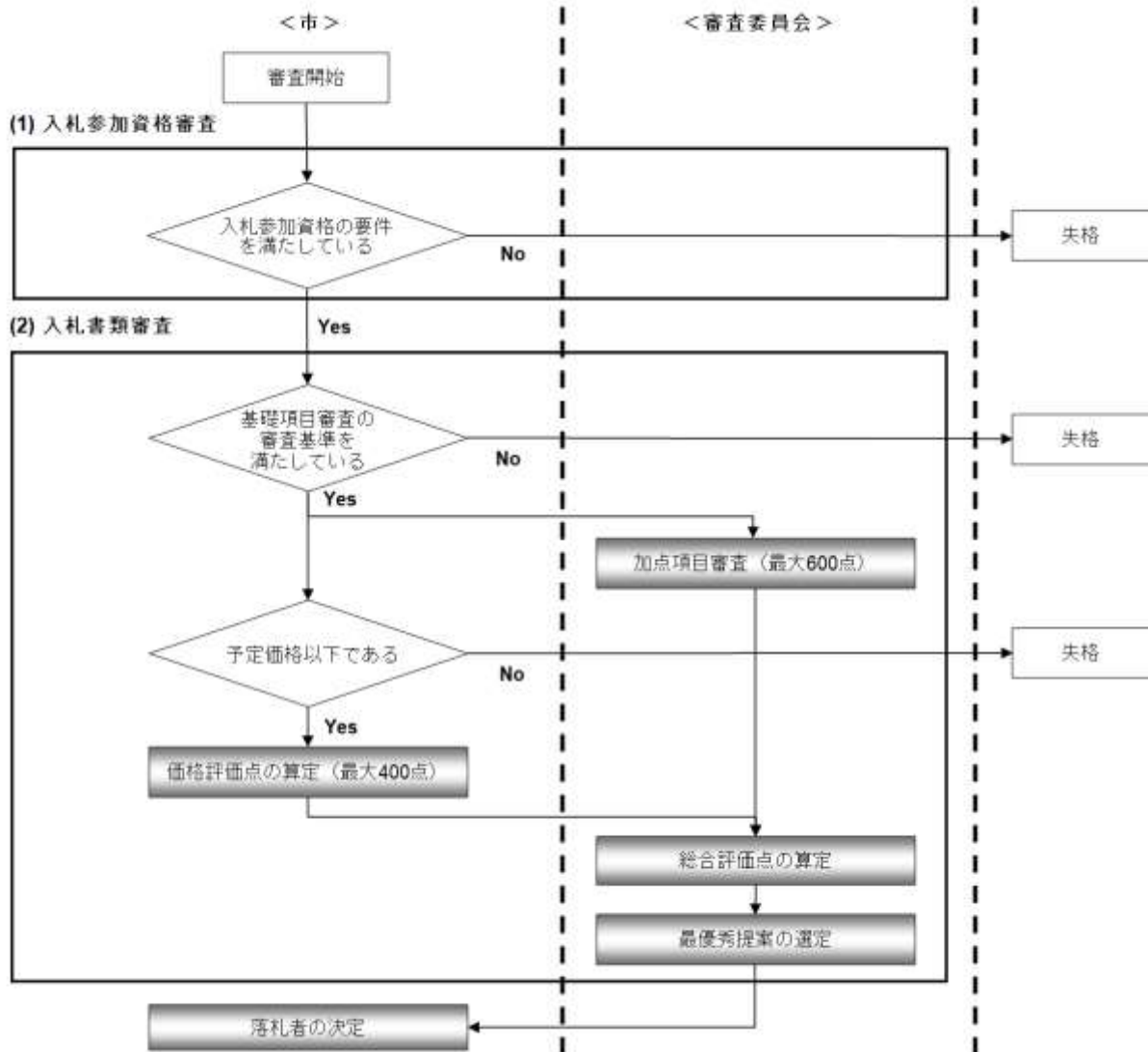
3 審査の手順

本事業には、2グループからの提案があった。事業者の選定は、それぞれのグループからの提案について、本事業の落札者決定基準に基づき、以下の審査の手順のとおりを実施した。

なお、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せて審査を行い、グループの呼称は、それぞれフクグループ、クジラグループとした。

(落札者決定基準より抜粋)

審査の手順



第2 審査結果

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

(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、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）の算定結果

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。

（審査結果の詳細については、添付資料1「加点項目審査（性能評価点算定）結果の詳細」を参照）

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、性能評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

3 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。

総合評価点＝性能評価点（加点項目審査：最大 600 点）＋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

第3 総評

本事業は、既存体育館が担っている本市スポーツの中心的役割としての機能を引き継ぎ、誰もがいつでも身近で気軽にスポーツを楽しむことのできる施設として、また、大規模大会や各種イベントが開催される本市の新たなスポーツ・レクリエーションを支える運動拠点として整備するものである。本事業の要求水準書に記載のとおり、本市ではPFI手法の導入により、市民の誰もが安心・安全にスポーツを楽しめる体育館、スポーツを通じて交流を生み出す体育館、環境への配慮や災害時の防災拠点となる体育館、長期的・継続的運営が可能な体育館の整備等に係る提案を事業者に対して特に期待していた。

本事業には2グループから提案があり、各グループの提案は、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。今回、優秀提案として選定したフクグループの総評を述べる。

- 事業計画全般については、本施設の基本コンセプトを十分に理解した計画、全国規模での豊富な実績を有する企業による業務実施体制の構築、安定性・確実性を重視した資金収支計画、事業継続計画策定による事業継続性担保の提案が高く評価された。
- 設計業務については、周辺環境に調和し本市のスポーツ施設のシンボルとなる外観デザイン、提案施設として独自に提案された広く多様な利用形態に対応可能な多目的室（計4室）、大規模大会開催を想定した諸室配置・諸室計画、全ての客席から見やすい大型映像装置（2面設置）の提案が高く評価された。
- 建設・工事監理業務については、工期遵守に向けた具体的かつ詳細なスケジュール計画の提案が高く評価された。
- 維持管理業務については、要求水準書の範囲を超える外構の維持管理範囲、大災害も想定した非常時のバックアップ体制、災害対応を想定した機能・備品の確保の提案が高く評価された。
- 運営業務については、スポーツ大会や合宿の積極的な誘致、文化教室等のスポーツ以外の事業実施による利用促進、稼働率が低い時間帯に対応した料金設定の提案が高く評価された。
- 入札者独自の提案については、実績に基づく豊富なプログラム・イベントの開催、大規模大会・興行の積極的な誘致、地域の指導者育成、小学校等への出張指導の提案が高く評価された。

なお、2グループの加点審査項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料2「個別講評」にまとめた。

選定されたフクグループは、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、本市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市民に利用される施設を実現していただきたい。

また、フクグループの提案については、審査委員会において、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に以下の事項について、今後も検討を重ねながら工夫、配慮し、本市との協議に真摯に対応するよう、審査委員会としてフクグループに要望する。

- グループ内の企業間での連携・協議を十分に行い、維持管理・運営のノウハウが反映された設計とする等、事業全体の魅力向上に向けて取り組んでいただきたい。
- 「スポーツ基本法（平成23年法律第78号）」、「下関市スポーツ推進計画（平成26年2月）」等を踏まえ、市民がいつでも身近で気軽にスポーツを楽しむことができるスポーツ交流の場として環境整備を行い、本市のスポーツ振興に寄与する事業となるよう努めていただきたい。
- 子どもから高齢者・障害者等を含む全ての利用者等にとって、安全・安心かつ快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに十分配慮いただきたい。また、下関市社会福祉協議会が行う障害者スポーツ支援業務が円滑に実施できるよう十分に連携していただきたい。
- 脱炭素社会の実現に向けて、環境負荷低減対策に積極的に取り組んでいただきたい。
- 多目的ホールと多目的室間の移動について、全ての利用者が容易に移動できるよう、動線に配慮いただきたい。
- 二重外壁について、結露によるカビや強風による被害が発生しないよう十分に検討していただきたい。
- 市民が本事業に主体的に関わり、市民の意見が反映された体育館となるよう、運営への市民参加に十分配慮していただきたい。
- 大会・イベント等の開催と市民の日常利用のバランスに十分配慮し、本市との協議の上で運営計画の立案及び実行をしていただきたい。

添付資料 1 加点項目審査（性能評価点算定）結果の詳細

	項目	配点	フクグループ	クジラグループ
I 事業計画全般に関する事項	(1)本事業への基本的な考え方	15	7.78	7.78
	①目的・基本理念の考え方	(5)	(2.78)	(2.78)
	②業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	(10)	(5.00)	(5.00)
	(2)資金・収支計画	50	24.17	21.39
	①資金調達計画	(15)	(6.67)	(5.83)
	②需要計画及び収入計画	(35)	(17.50)	(15.56)
	(3)リスク管理	20	8.33	7.22
	①リスク管理方針と対策	(10)	(4.44)	(3.33)
	②事業継続の方策	(10)	(3.89)	(3.89)
	小 計	85	40.28	36.39
II 設計業務に関する事項	(1)設計業務全般に係る事項	10	6.11	5.56
	(2)意匠計画の考え方	130	83.06	55.56
	①全体配置・ゾーニング・諸室配置・動線計画	(20)	(13.33)	(8.89)
	②外構計画	(20)	(11.11)	(11.11)
	③仕上計画	(10)	(5.00)	(3.33)
	④ユニバーサルデザイン	(10)	(5.00)	(5.56)
	⑤メインアリーナ	(25)	(18.06)	(8.33)
	⑥多目的ホール	(20)	(13.33)	(8.89)
	⑦多目的室	(15)	(11.67)	(5.00)
	⑧提案施設	(10)	(5.56)	(4.45)
	(3)周辺環境・地球環境への配慮	30	19.44	15.55
	①地域性・景観性への配慮	(10)	(7.22)	(3.33)
	②環境保全・環境負荷低減への配慮	(20)	(12.22)	(12.22)
	(4)構造計画の考え方	10	3.34	3.34
	①耐震安全性の確保	(5)	(1.67)	(1.67)
	②被害軽減対策	(5)	(1.67)	(1.67)
	(5)設備計画の考え方	30	16.11	10.00
	①更新性・メンテナンス性の配慮	(10)	(5.00)	(3.33)
	②利便性向上に向けた工夫	(20)	(11.11)	(6.67)
	(6)防災安全計画の考え方	10	5.55	3.34
	①災害時等の施設安全性の確保	(5)	(3.33)	(1.67)
②平時の施設安全性の確保・保安警備の充実	(5)	(2.22)	(1.67)	
	小 計	220	133.61	93.35

項目		配点	フクグループ	クジラグループ
Ⅲ 監 理 建 設 事 務 ・ 工 事 に 関 す る 事 項	(1)建設業務全般に係る事項	20	10.00	14.44
	(2)工事監理業務全般に係る事項	5	1.95	1.95
	小 計	25	11.95	16.39
Ⅳ 維 持 管 理 業 務 に 関 す る 事 項	(1)維持管理業務全般に係る事項	30	16.67	11.67
	(2)建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、 外構等維持管理業務、警備保安業務に係る事項	10	5.56	3.33
	(3)環境衛生・清掃業務に係る事項	10	4.44	4.45
	(4)修繕業務に係る事項	20	8.89	7.78
	小 計	70	35.56	27.23
Ⅴ 運 営 業 務 に 関 す る 事 項	(1)運営業務全般に係る事項	70	35.29	31.95
	①基本事項	(20)	(6.67)	(7.78)
	②開館日数・利用時間に係る事項	(10)	(4.45)	(5.00)
	③稼働率向上に向けた工夫	(25)	(16.67)	(12.50)
	④料金体系・料金水準に係る事項	(15)	(7.50)	(6.67)
	(2)開業準備業務に係る事項	10	4.44	6.67
	(3)総合管理業務に係る事項	20	7.78	8.89
	(4)料金徴収業務に係る事項	10	3.89	3.89
	(5)駐車場管理業務に係る事項	10	3.89	3.89
	小 計	120	55.29	55.29
Ⅵ 入 札 者 独 自 の 提 案 に 関 す る 事 項	(1)自主事業、提案施設の運営	40	26.66	21.11
	①自主事業、提案施設の運営全般に係る事項	(20)	(12.22)	(11.11)
	②イベント・興行等に係る事項	(20)	(14.44)	(10.00)
	(2)地域社会・経済への貢献	40	26.67	31.11
	小 計	80	53.33	52.22
合計 ※		600	330.0	280.9

※落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

添付資料2 個別講評

加点審査項目		フクグループ	クジラグループ
I 事業 計画全 般に関 する事 項	(1)本事業への 基本的な考え 方	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の基本コンセプトを十分に理解した事業計画、全国規模での豊富な実績を有する企業による業務実施体制の構築の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民参加・地域共生を重視した事業計画の立案、事業の進捗段階に応じた会議体の設立の提案が評価できる。
	(2)資金・収支 計画	<ul style="list-style-type: none"> 安定性・確実性を重視した資金収支計画、需要変動リスクへの具体的な対応策の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業収支安定化のための具体的な対応、需要変動リスクへの対応策の提案が評価できる。
	(3)リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 追加保険の付保、事業継続計画策定による事業継続性の担保、目的別会議体設置の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域企業・地域コミュニティとの関係性構築によるエリア付加価値の向上の提案が評価できる。
II 設計 業務に 関する 事項	(1)設計業務全 般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 豊富な実績を有する設計企業の参画、各種競技団体との協議実施の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 合理的な建築計画・設備計画による施設整備コスト削減・工期短縮の積極的な提案が評価できる。
	(2)意匠計画の 考え方	<ul style="list-style-type: none"> 全体配置・ゾーニング・諸室配置・動線計画については、開放感のある全体配置、本市の体育施設のシンボルとなる外観デザインの提案が高く評価できる。 外構計画については、憩いの広場と庭球場の一体整備、安全なランニングコース整備、荷捌場の設置の提案が評価できる。 仕上計画については、メンテナンスフリーのスポーツ床材使用の提案が評価できる。 ユニバーサルデザインについては、2階観客席からのバリアフリー避難動線の提案が評価できる。 メインアリーナについては、大会・プロスポーツを想定したハイグレードな更衣室・選手ロッカーの提案が高く評価できる。 多目的ホールについては、防球ネットによる安全対策、明るいホールの提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 全体配置・ゾーニング・諸室配置・動線計画については、分かりやすい施設配置、将来的な利用形態の変化に対応する施設計画が評価できる。 外構計画については、十分な車両滞留長と幅員を持つロータリー、十分な駐車場台数、ゆとりある構内車路の提案が評価できる。 仕上計画については、ノンワックス仕様の床材の提案が評価できる。 ユニバーサルデザインについては、車いす利用者や高齢者に配慮した大小2基のエレベーター設置の提案が評価できる。 メインアリーナについては、十分な器具庫面積確保の提案が評価できる。 多目的ホールについては、十分な器具庫面積確保の提案が評価できる。

加點審査項目		フクグループ	クジラグループ
		<ul style="list-style-type: none"> 多目的室については、事業者の独自提案による、広く多様な利用形態に対応できる多目的室の提案が高く評価できる。 入札者独自の提案施設については、園内活動を望む屋外デッキ、外部から利用可能なラウンジの提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 多目的室については、屋内外を一体的に使用できる提案が評価できる。 入札者独自の提案施設については、市民の健康増進に寄与するトレーニング室整備、各種備品の整備の提案が評価できる。
	(3)周辺環境・地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観との調和に配慮された外観デザイン、木外装が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 環境負荷低減のための具体的な計画及びその効果が評価できる。
	(4)構造計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性に配慮した構造計画が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性に配慮した構造計画が評価できる。
	(5)設備計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 大型映像装置を2面設置する提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 障害者支援のための具体的な設備計画が評価できる。
	(6)防災安全計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 施設内のどの位置からも円滑に避難可能な避難動線の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 分かりやすい避難動線の提案が評価できる。
Ⅲ建設・工事監理業務に関する事項	(1)建設業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 工期遵守に向けた具体的なスケジュール計画の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 工期短縮の提案、工事期間中の安全確保策の具体的な提案が高く評価できる。
	(2)工事監理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 各種会議体の設置による品質管理の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 工事監理体制や品質管理に関する具体的な提案が評価できる。
Ⅳ維持管理業務に関する事項	(1)維持管理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書の範囲を超える外構の維持管理範囲、災害時のバックアップ体制の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 情報共有システムの導入、多様な視点によるセルフモニタリング実施の提案が評価できる。
	(2)建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等維持管理業務、警備保安業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 自衛消防隊整備・消防訓練の実施、災害時初動マニュアルの整備、避難場所としての機能確保等の事故・災害等の未然防止に向けた提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 複層的な点検の実施、予備品を常備する備品管理計画、備品更新への柔軟な対応の提案が評価できる。

加點審査項目		フクグループ	クジラグループ
	(3)環境衛生・清掃業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 環境衛生の方策や清掃業務の体制、新型コロナウイルス感染症対策が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ロボットの活用による清掃業務の効率化、施設の特性を踏まえた清掃業務マニュアル整備の提案が評価できる。
	(4)修繕業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間終了後の修繕計画を考慮した具体的な長期修繕計画の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市内企業による迅速な対応、事業期間終了後の引継ぎに向けた具体的な提案が評価できる。
V 運営業務に関する事項	(1)運営業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 大会や合宿の積極的な誘致、スポーツ以外の事業実施による稼働率向上に向けた工夫が高く評価できる。 稼働率が低い時間帯に対応した料金設定の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民参加を重視した運営計画、大会・イベント時の営業時間延長の提案、各競技団体等との定期的な運営協議会開催が評価できる。 稼働率が低い時間帯に対応した料金設定の提案が評価できる。
	(2)開業準備業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 独自の予約、WEB決済のシステム構築の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 開業準備への早期着手、利用者説明会の開催が高く評価できる。
	(3)総合管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 多様な備品貸出の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域と連携した情報発信、スポーツ車いす寄贈の提案が評価できる。
	(4)料金徴収業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 多様な支払方法の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な支払方法の提案が評価できる。
	(5)駐車場管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 複数の事前精算機の設置、多様な支払方法の提案が評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> イベント時の混雑緩和に向けた工夫が評価できる。
VI 入札者独自の提案に関する事項	(1)自主事業、提案施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> 実績に基づく豊富なプログラム・イベントの開催、全国大会の定例化、地域の指導者育成の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援のプログラムの提供、地域の指導者育成、充実した無料プログラムの提案が評価できる。
	(2)地域社会・経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 小学校等への出張指導、地元木材活用の提案が高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な市・地域への利益還元方法・還元額の提案が高く評価できる。