

神奈川県立体育センター等特定事業 審査講評

平成 29 年 2 月 13 日

神奈川県立体育センター等特定事業
に係る P F I 事業者選定審査会

神奈川県立体育センター等特定事業に係るPFI事業者選定審査会（以下、「審査会」という。）は、神奈川県立体育センター等特定事業（以下、「本事業」という。）について、県が公表した落札者決定基準に基づく定量化審査を実施し、優秀提案を選定することを目的として、平成28年11月25日に設置された。

このたび、審査会において、本事業に参加した事業者グループの入札価格及び提案内容を踏まえ優秀提案を選定したので、次のとおり講評する。

なお、講評に先立ち、本事業の推進にあたり貴重なご意見をいただいた、神奈川県立体育センター等再整備事業に係るPFI事業者選定評価委員会の各委員のご尽力に深く感謝する。

平成29年2月13日

神奈川県立体育センター等特定事業に係るPFI事業者選定審査会

1 経緯

(1) 事業の経緯

本事業は、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に基づくPFI事業として、あらかじめ外部有識者等で構成される神奈川県立体育センター等再整備事業に係るPFI事業者選定評価委員会（以下、「評価委員会」という。）の意見を聴取したうえで、同法の定めに従い、次のとおり進められた。

年月日	事業の主な手続	評価委員会
平成28年2月3日		第1回評価委員会
4月7日	実施方針等の公表	
5月11日		第2回評価委員会
5月27日	特定事業の選定	
7月5日		第3回評価委員会
7月28日	実施方針等の修正の公表	
7月29日	入札公告、入札説明書等の公表	
10月4日	(入札参加表明書等の受付)	
12月9日	入札の実施	
平成29年1月13日	事業者プレゼンテーション及びヒアリング	第4回評価委員会
1月30日		第5回評価委員会

(2) 事業者との対話の経緯

PFI事業にあたっては、発注者である県の考えを事業者に適切に伝えることが重要であることから、実施方針の公表から入札までの間、公開を前提とした複数回の質問回答等による事業者との対話を実施した。

年月日	主な対話の状況	備考
平成28年4月19日	実施方針等に関する現地説明会	32事業者
4月20, 21日	実施方針等に関する事業者ヒアリング	11事業者
5月18日	実施方針等に関する質問回答の公表	338問
7月15日	事業者ヒアリング結果の公表	39問
8月5日	入札説明会及び現地見学会	17事業者
9月26日	入札説明書等に関する質問回答の公表	423問
10月20日	入札説明書等に関する事業者ヒアリング	2グループ
11月17日	事業者ヒアリング結果の公表	43問

(3) 応札グループの概要

平成 28 年 12 月 9 日に本事業にかかる入札を実施したところ、あらかじめ入札参加表明のあった、次の 2 グループが応札した。

グループ	代表企業	構成員及び協力企業
美津濃 グループ	美津濃株式会社	【構 成 員】 NECキャピタルソリューション株式会社 清水建設株式会社 横浜支店 株式会社門倉組 株式会社小俣組 株式会社ハリマビステム シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社
		【協力企業】 株式会社久米設計 公益財団法人神奈川県体育協会 シダックスフードサービス株式会社
大林組 グループ	株式会社大林組 横浜支店	【構 成 員】 株式会社梓設計 横浜事務所 株式会社東急コミュニティー 株式会社コナミスポーツクラブ
		【協力企業】 株式会社レーモンド設計事務所 株式会社清光社 株式会社日本水泳振興会 特定非営利活動法人湘南ベルマーレスポーツクラブ

2 事業提案審査の概要

(1) 入札価格の確認

応札したグループの入札価格が予定価格の範囲内であることについて、県が確認を行った結果、次表のとおり 2 グループとも合格した。

(表) 入札価格

区 分	美津濃グループ	大林組グループ
入札価格 (税抜)	19,946,403,800円	23,327,583,000円
入札率 (入札価格/予定価格)	85.27%	99.73%

※ 予定価格 23,390,000,000円 (税抜)

(2) 基礎審査

応札したグループから提出された提案書類が、入札説明書の別添資料として公表した業務要求水準書の記載事項を全て満たしていることについて、県が基礎審査を行った結果、2 グループとも合格した。

(3) 定量化審査

平成 28 年 7 月 29 日に県が公表した落札者決定基準では、1,000 点を満点とし、このうちサービス購入料に関する事項が 700 点、提案内容に関する諸事項が 300 点の配点とされている。

ア 入札価格に基づく得点

サービス購入料に関する事項については、落札者決定基準で示した計算式を適用し、2 グループの入札価格に応じた得点を次表のとおり算出した。

(表) サービス購入料に関する事項の得点

グループ	美津濃グループ	大林組グループ
入札価格 (税抜)	19,946,403,800 円	23,327,583,000 円
得 点	700.00 点	598.54 点

イ 提案内容の評価に基づく得点

提案内容に関する諸事項については、平成 29 年 1 月 13 日に実施した 2 グループによるプレゼンテーション等を踏まえ、審査会に設置した 12 名の評価部会員が中項目ごとに採点し、その平均点を各得点とした。結果は、次表のとおりである。

(表) 提案内容に関する諸事項の得点

大項目	中 項 目	配 点	美津濃 グループ	大林組 グループ
①	事業計画全般に関する事項	30	15.78	15.66
	業務遂行体制	15	7.88	8.13
	事業収支計画	6	3.35	2.80
	リスク管理、業務の品質確保	9	4.55	4.73
②	施設整備に関する事項	165	87.72	92.47
	設計業務に関する事項	105	54.16	58.28
	施設の全体配置、外構計画	15	7.94	8.91
	第2アリーナ・プール棟	24	13.20	13.80
	本館棟	24	11.72	12.76
	宿泊棟	6	2.95	3.25
	グリーンハウス	15	7.50	7.44
	テニスコート及び更衣室	3	1.55	1.69
	構造・設備計画、防災計画	9	4.45	5.00
	環境への配慮及びライフサイクルコストの低減	9	4.85	5.43
	建設業務に関する事項	60	33.56	34.19
	事業スケジュール及び施工計画	30	17.56	17.06
	周辺環境への配慮	30	16.00	17.13
③	維持管理業務に関する事項	30	14.95	14.70
	維持管理業務全般	30	14.95	14.70
④	運営支援業務に関する事項	30	13.87	14.83
	受付・利用調整等業務、施設管理業務、プール監視等業務、トレーニングルーム安全指導等業務	24	11.07	12.00
	宿泊施設管理業務	6	2.80	2.83
⑤	飲食施設等運営業務に関する事項	15	7.25	7.63
	飲食物販施設運営業務及び自動販売機運営業務	15	7.25	7.63
⑥	自主事業に関する事項	30	16.33	16.25
	自主事業	30	16.33	16.25
	得 点 計 (①～⑥の計)	300	155.90	161.54

(4) 総合評価

2つのグループにおける、入札価格に基づく得点及び提案内容の評価に基づく得点の合計は次表のとおりとなり、最も得点の高かった美津濃株式会社を代表企業とする応募者（美津濃グループ）の提案を優秀提案として選定した。

(表) 総合得点

区 分	美津濃グループ 【優秀提案】	大林組グループ
入札価格に基づく得点	700.00点	598.54点
提案内容の評価に基づく得点	155.90点	161.54点
合計得点	855.90点	760.08点

3 審査講評

(1) 各審査項目の講評

2つのグループの提案に対して、評価した点及び課題と思われる点の主なものは次のとおりである。

①事業計画全般に関する事項

【美津濃グループ】

体育センターと総合教育センターの事業内容を十分に理解し、施設整備の早期実現や維持管理コストの縮減など、県が特に期待する事項について、積極的に取り組む姿勢が見られた。

PFI事業を数多く手掛けているスポーツ施設運営企業が代表企業となり、建設事業や維持管理事業等に豊富な実績を有する企業が参画し、事業を確実に実施する体制が見込まれるほか、県との窓口を一括して担うマネジメントチームの組成や各種検討部会の設置など、県や事業者内部の連絡体制が工夫されていた。

また、各事業者がバランスよく出資する5千万円を特別目的会社の資本金としたうえで、適切な事業収支計画が図られていた。

【大林組グループ】

体育センターと総合教育センターの事業内容を十分に理解し、一定の工期短縮や維持管理コストの縮減など、県が特に期待する事項について、積極的に取り組む姿勢が見られた。

PFI事業を数多く手掛ける建設企業が代表企業となり、リーダーシ

ップをとって事業を推進する体制が見込まれるほか、代表企業からプロジェクトマネージャーを選任し、各種会議体を設置するなど、県との迅速・緊密な連絡・協議体制や、良好なパートナーシップを確立する体制が工夫されていた。

また、代表企業が75%を出資する2千万円を特別目的会社の資本金としたうえで、適切な事業収支計画が図られていた。

②施設整備に関する事項

【美津濃グループ】

施設の全体配置、外構計画

木立をイメージした路面サインや並木ひろばの配置など、敷地全体の回遊性に配慮しつつ、利用者のリフレッシュや地域住民のいこいの場とする提案がなされていた。

第2アリーナ・プール棟

一般利用・団体利用の状況を踏まえ、県の参考レイアウトを見直すほか、ボクシング等の練習場をエントランス近くに配置し、外部からの視認性を高め、専門競技の認知拡大や、賑わいの創出を図る工夫がなされていた。また、未病センターの設置について提案がなされていた。

本館棟

県の参考レイアウトを見直し、相談・検査ゾーンを利用者の使い勝手に配慮してゾーニングするほか、駐車場からのプライバシーに配慮したアクセスなど独自の配置計画がなされていた。一方、2階から6階のトイレが各階の端に配置されており、教員研修等の休憩時間におけるトイレ利用に支障が出る可能性があるほか、1階の大講堂利用者のトイレの利便性が課題と思われた。

宿泊棟

近隣環境に配慮するため、3階建として陸上競技場に面する独自の配置案とし、全室車椅子対応のゆとりある客室を配置する工夫がなされていた。一方、陸上競技場利用者に対する建物の圧迫感や、他者からの視線等に配慮する必要があるほか、宿泊棟に併設する食堂への車椅子利用者等のアプローチが課題と思われた。

グリーンハウス

歴史的価値を有する外観を保全するため県が示したグリーンハウス改修工事基本計画を踏まえた提案がなされていた。また、車椅子利用者が1、2階へ円滑にアプローチできる複数のスロープを計画するな

ど、バリアフリーに十分配慮されていた。

テニスコート及び更衣室

ICカードによる電気錠や監視カメラ等の導入により、利用者の安全性を確保するほか、パーゴラの再生にも配慮されていた。一方で、競技用車椅子の幅が一般の車椅子よりも広いことから、出入口等の間口に配慮する必要があると思われた。

構造・設備計画、防災計画

本館棟、第2アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート更衣室を鉄骨造とし、官庁施設の総合耐震計画基準に基づく耐震性能が確保されていた。また、非常用発電機の複数施設への配置や、第2アリーナ・プール棟のプール水の災害時利用等の配慮がなされていた。一方、提案のあったサスペンアーチ構造のアリーナ部屋根については、維持管理上、きめ細かい対応が必要になると思われた。

事業スケジュール、周辺環境への配慮

全体で9箇月短縮し、本館棟のしゅん工を6箇月前倒しすることで、東京オリンピック・パラリンピックの事前キャンプ前に全ての工事を完了させる提案がなされていた。また、建物構造・工法の工夫や事業スケジュールの大幅な短縮により、近隣への負担軽減を図るとともに、騒音回避について配慮する提案がなされていた。

【大林組グループ】

施設の全体配置、外構計画

本館棟と宿泊棟のフレームデザインを活用し、ウェルカムゲートとして形成する工夫や第2アリーナ・プール棟からテニスコートへの動線確保など、賑わいや回遊性を高めるための提案がなされているほか、全ての施設の入口付近に、庇付きの車寄せスペース及び障害者用駐車場を配置するなど、利用者へのきめ細かい配慮がなされていた。

第2アリーナ・プール棟

多くの利用者を受け入れるにふさわしい明快な平面計画及び動線計画となっており、開放的な吹抜けアトリウムなど、利用者にとって快適な計画が提案されていた。また、上下階の移動動線や、アリーナのアルコーブ状スペースなど、障害のある利用者の利便性等にも配慮されていた。

本館棟

教育相談利用者のアクセスに配慮し、建物を一部雁行させるほか、西側壁面への木調ルーバーの設置により、外部からの視線を遮断する

工夫など、相談・検査ゾーンにおける利用者のプライバシーに十分配慮されていた。

宿泊棟

併設する飲食施設のテラスと向かい合う本館棟の屋外テラスを一体的に捉え、賑わいを創出する提案がなされていた。

グリーンハウス

歴史的価値を有する外観を保全するため県が示したグリーンハウス改修工事基本計画を踏まえた提案がなされていた。一方、車椅子利用者の1階へのアクセスについて、より利便性を確保する必要があると思われた。

テニスコート及び更衣室

観戦テラスを設置し、雨天時や日差しへ配慮するなど、利用者の安全性と快適性を高める提案がなされていた。

構造・設備計画、防災計画

本館棟、宿泊棟を鉄骨造、第2アリーナ・プール棟をSRC造一部鉄骨造、テニスコート更衣室をRC造とし、官庁施設の総合耐震計画基準に基づく耐震性能が確保されていた。また、電力受電方法の工夫により、県が負担する電気料を削減する提案がなされていた。

事業スケジュール、周辺環境への配慮

本館棟のしゅん工を2箇月短縮し、近隣への負担軽減を図るとともに、南側出入口の使用禁止や工事の進捗をお知らせする工事案内人の配置など、近隣住民の安全性へ配慮する提案がなされていた。

③維持管理業務に関する事項

【美津濃グループ】

衛生管理業務や清掃業務、修繕業務等に関する綿密でより具体的な計画がなされていた。また、第三者による省エネ診断等を継続して図る提案がなされていた。

【大林組グループ】

衛生管理業務や清掃業務、修繕業務等に関する綿密で具体的な計画がなされていた。また、非常時・災害時における関係機関との具体的な連携方法の提案がなされていた。

④運営支援業務に関する事項

【美津濃グループ】

受付・利用調整等業務、プール監視等業務、トレーニングルーム安全指導等業務について、利用者へのアンケートや県内スポーツ団体へのヒアリング調査により、利用者のニーズに対応し、サービスの向上を図る提案がなされていた。

宿泊施設管理業務について、食材の衛生管理など、適切な管理方策等の提案がなされていた。

【大林組グループ】

受付・利用調整等業務、プール監視等業務、トレーニングルーム安全指導等業務について、利用者へのアンケートやヒアリングのほか、パラスポーツ運営協議会により障害のある利用者のニーズを把握するなど、サービス向上を図る提案がなされていた。

宿泊施設管理業務について、食材の衛生管理など、適切な管理方策等の提案とともに、稼働率向上のための具体的な提案がなされていた。

⑤飲食施設等運營業務に関する事項

美津濃グループ、大林組グループとも、県産食材の積極的な使用に配慮しながら、利用者ニーズに応じた多様な食事の提供が計画されていた。

なお、独立採算計画も、現実的な検討がなされていたが、大林組グループの事業期間中における収益見込みが高かった。

⑥自主事業に関する事項

美津濃グループ、大林組グループとも、代表企業あるいは構成員のノウハウを生かし、未病を改善する取組みやパラスポーツの推進など、県が推進する政策にかかる様々な自主事業が計画されており、多世代が参加できるプログラムの展開、競技別強化合宿、宿泊型のスポーツイベント、パラスポーツ大会など、具体的な提案がなされていた。

なお、自主事業の実施にあたっては、県事業との調整等が必要になることも想定されるため、県と十分に協議する必要性や、一般利用や競技団体等の利用に支障がないよう配慮する必要があると思われた。

(2) 総 評

本事業に参加した2グループの提案は、いずれも本事業の目的を踏まえ
たうえで、県が要求する水準を上回る優れた提案だった。

施設整備について、美津濃グループは県の参考レイアウトを踏まえなが
らも、利用者の使い勝手や近隣への影響などに配慮し、配置計画に一定の
見直しを行うとともに、土地の状況などを見極めつつ、構造・工法を工夫
する提案であった。

一方、大林組グループは県の参考レイアウトを基本に置きつつ、利用者
の使い勝手や近隣への影響などに配慮し、にぎわいや開放感のある明快な
配置を検討する提案であった。

維持管理、運営支援、飲食施設等運営、自主事業については、2つのグ
ループとも詳細にわたる検討がなされていた。

県は、落札者決定基準において、価格点を重視することを公表しており、
提案内容の評価に基づく得点は、大林組グループが高かったものの、入札
価格に基づく得点を加えた総合得点では、美津濃グループが高くなった。

総合評価の結果、美津濃グループの提案を優秀提案に選定したが、大林
組グループの提案も民間事業者ならではの工夫を凝らした優れた内容であ
った。評価委員会の有識者委員からも、「本事業に参加した2グループの提
案は、いずれも詳細な検討がなされており、事業者のノウハウを最大限に
生かした非常にレベルの高い提案であった。」との意見がなされたことを付
言し、本事業に積極的に応札され、創意のある提案をいただいた美津濃グ
ループ及び大林組グループの皆様へ、心からお礼申し上げたい。

なお、美津濃グループにおいては、今後、県と連携、協調して本事業に
取り組むにあたり、講評における課題について十分に配慮されるようお願い
する。

《資 料》

- ・神奈川県立体育センター等特定事業に係るPFI事業者選定審査会の設置及び
運営に関する要綱

なお、その他本講評で引用している公表済資料については、次のリンク先を参
照いただきたい。

[神奈川県立体育センター等再整備事業について](#)

神奈川県立体育センター等特定事業に係るPFI事業者選定審査会の 設置及び運営に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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。)に基づく神奈川県立体育センター等特定事業(以下「事業」という。)の実施に当たり、厳正かつ公正な事業者(以下「PFI事業者」という。)の選定に関し、必要な事項を定めるものとする。

(審査会の設置)

第2条 教育委員会に神奈川県立体育センター等特定事業PFI事業者選定審査会(以下「審査会」という。)を設置する。

(審査会の業務)

第3条 審査会は、PFI事業者の選定に関し、PFI事業者になろうとする者の提案内容について審査し、最も優秀な提案者(落札候補者)の選定を行う。

2 審査会は、必要があると認める時は、審査会委員以外の者の出席を求めることができる。

(設置期間)

第4条 審査会の設置期間は、PFI事業者が選定される日までとする。

(組織)

第5条 審査会委員は、次の職にある者をもって充てる。

- (1) 教育局長
- (2) 副局長
- (3) 総務室長
- (4) 行政部長
- (5) 教育環境整備担当部長
- (6) 指導部長
- (7) 財務課長

(会長及び副会長)

第6条 審査会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長には、教育局長を、副会長には副局長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総括する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長が不在の時はその職務を代理する。

(審査会の運営)

第7条 審査会は、必要な時期に適宜、適切に開催する。

- 2 審査会は、審査会委員の過半数が出席しなければ開催することができない。

3 審査会の議事は、「入札説明書 別添資料 2 神奈川県立体育センター等特定事業 落札者決定基準（平成28年7月29日公表）」に基づき、審査会委員の合議により決するものとする。

（評価部会）

第8条 審査会にPFI事業者の選定に関する業務を円滑に行うため、評価部会を置く。

2 評価部会員は次の職にある者をもって充てる。

- (1) 教育施設課長
- (2) 教育施設課副課長
- (3) 教育施設課長が指定する技術職員2名
- (4) 総務室管理担当課長
- (5) 保健体育課長
- (6) 体育センター所長が指定する職員2名
- (7) 総合教育センター所長が指定する職員2名
- (8) スポーツ局スポーツ課長
- (9) スポーツ局オリンピック・パラリンピック課長

（評価部会の業務）

第9条 評価部会は、PFI事業者になろうとする者の提案内容の審査（定量化審査）、評価を行う。

2 評価部会は、前項の審査、評価の結果を審査会に報告する。

（審査会等への出席）

第10条 審査会委員及び評価部会員がやむを得ない理由等により審査会等に出席できない場合は、代理の者を指定し、出席させることができる。

（守秘義務）

第11条 審査会委員及び評価部会員は、会議等を通じて知り得た情報を公表してはならない。ただし、県が公表した情報については、この限りではない。

（事務局）

第12条 審査会の事務局は、教育施設課が行う。

（その他）

第13条 この要綱に定めのない事項については、審査会において決定するものとする。

附 則

この要綱は、平成28年11月25日から施行する。