

出雲市新体育館整備運営事業

審査講評

令和 3 年 4 月 26 日

出雲市新体育館整備運営事業者選定委員会

出雲市新体育館整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、出雲市新体育館整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和2年10月30日公表）に基づき、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。

令和3年4月26日

出雲市新体育館整備運営事業者選定委員会
委員長 吉長 成恭

目次

1 選定委員会の構成、役割及び開催経過	1
(1) 選定委員会の構成	1
(2) 選定委員会の役割	1
(3) 選定委員会の開催経過	1
2 落札者の決定方法及び審査の方法	2
3 審査の結果	3
(1) 資格審査	3
(2) 提案審査	4
4 審査の講評	7
(1) 各評価項目の講評	7
(2) 審査の総評	10

1 選定委員会の構成、役割及び開催経過

(1) 選定委員会の構成

役職	氏名	所属等
委員長	吉長 成恭	(一社) ちゅうごくPPP・PFI推進機構理事長
委員(職務代理者)	藤河 正英	出雲市副市長
委員	安喰 愛	(公財) 島根県体育協会
委員	関 耕平	島根大学法文学部法経学科教授
委員	細田 智久	島根大学総合理工学部建築デザイン学科教授

(2) 選定委員会の役割

選定委員会は、次の事項を所掌する。

- ・事業者の選定基準に関すること
- ・事業提案書その他資料の審査に関すること
- ・事業者の選定に関すること
- ・その他市長が必要と認めること

(3) 選定委員会の開催経過

日程	選定委員会	主な議題等
令和2年7月20日	第1回	・出雲市新体育館整備運営事業者選定委員会設置条例について(委員長職務代理者選出) ・選定委員会の運営、スケジュールについて ・新体育館整備の概要について ・実施方針(案)について ・要求水準書(素案)について
令和2年10月23日	第2回	・第1回選定委員会議事要旨について ・実施方針及び要求水準書(案)に関する質問等について ・特定事業の選定について ・審査の手續、加点審査における評価項目・配点について ・落札者決定基準(案)について ・今後のスケジュールについて
令和3年3月16日	第3回	・第2回選定委員会議事要旨について ・基礎審査について ・加点審査について ・第4回選定委員会の進め方について
令和3年3月26日	第4回	・第3回選定委員会議事要旨について ・入札参加者プレゼンテーション及びヒアリング ・加点審査 ・価格審査 ・総合評価(最優秀提案者の決定)、講評・総括 ・答申書(案)

2 落札者の決定方法及び審査の方法

本事業における事業者の選定は、価格と技術提案を総合的に評価する総合評価一般競争入札とし、落札者決定基準について審議を行い決定した。

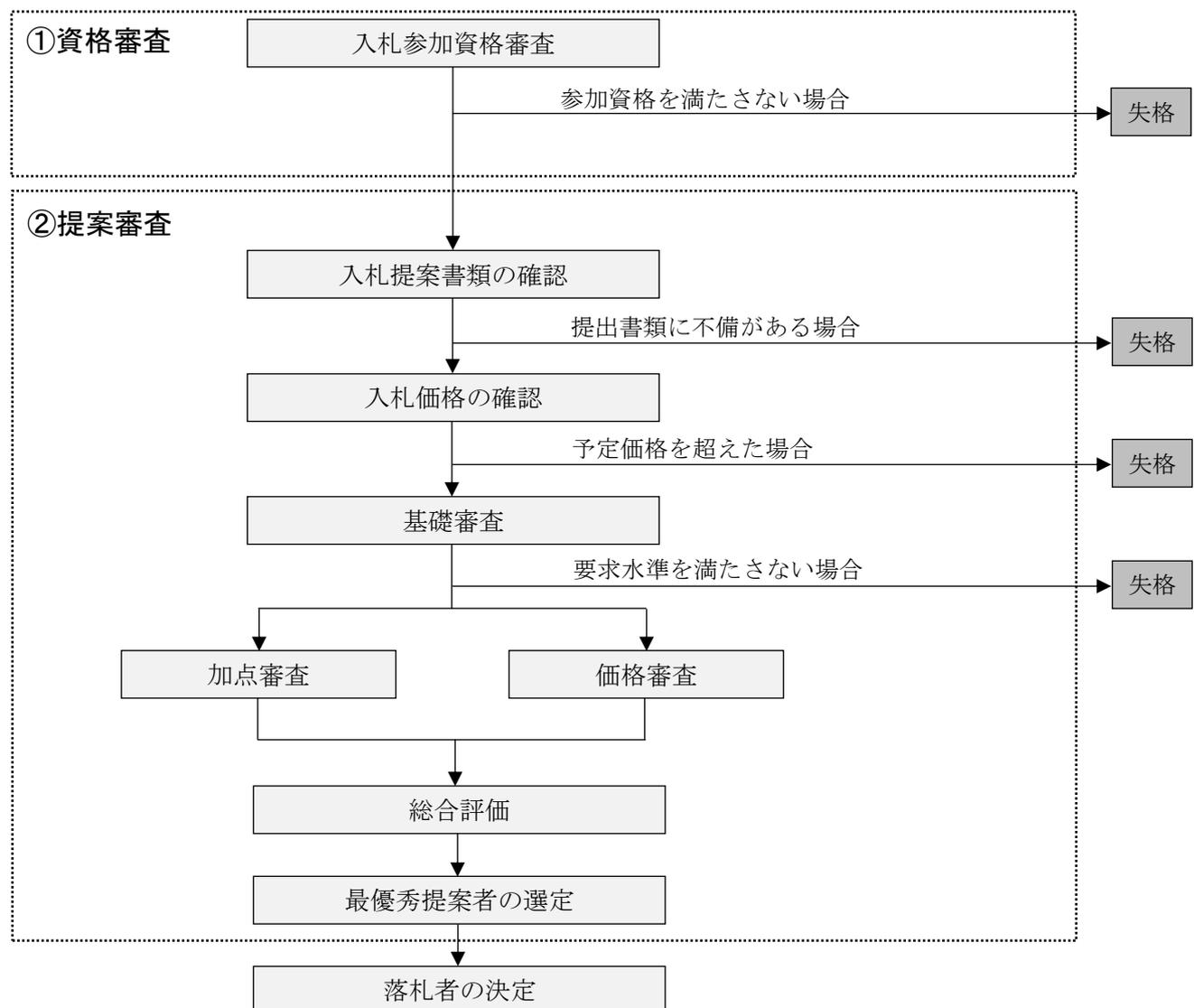
審査は、落札者決定基準に基づき、事業者の入札参加資格の有無を判断する「資格審査」と事業者からの提案内容等を審査する「提案審査」の二段階に分けて実施した。

「資格審査」では、事業者から提出された入札参加資格審査に関する書類をもとに、入札説明書等に記載の参加資格要件等について出雲市（以下「市」という。）が審査を行い、事業者の参加資格を有しているか否かを確認した。

「提案審査」では、まず、事業者から提出された入札提案に関する書類（以下、「提案書類」という。）がすべて揃っていることを市が確認した。あわせて、事業者から提出された入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを市が確認した。

その後、提案書類に記載された内容が基礎審査項目を満たしているかどうか確認する基礎審査を市が行い、選定委員会において、落札者決定基準に基づき、具体的な提案内容の審査及び評価を行う加点審査及び価格審査を行い、最優秀提案者を選定した。

<落札者決定までの審査手順の概要>



3 審査の結果

(1) 資格審査

締切期限の令和2年12月14日までに、3グループから入札参加表明書及び参加資格審査申請書類の提出があり、入札公告及び入札説明書に示す入札参加者が備えるべき参加資格要件等を審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認し、令和2年12月21日付で入札参加資格確認書を各グループの代表企業に通知し、受付グループ名としてアマサギ、シジミ、コイを各グループに付与した。

<入札参加者一覧>

グループ名	参加区分	企業名	役割
アマサギ	代表企業	鹿島建設(株) 中国支店	建設、その他業務
	構成企業 ※	(株)梓設計 関西支社	設計、工事監理
		今岡工業(株)	建設
		美津濃(株)	建設、運営、その他業務 附帯事業
		合人社エンジニアリング(株)	建設
		(株)合人社計画研究所	維持管理
	(株)コンベンションリンケージ	運営	
協力企業	(有)ナック建築事務所	設計、工事監理	
シジミ	代表企業	(株)鴻池組 山陰支店	建設
	構成企業 ※	(株)御船組	建設
		岩崎建設(有)	建設
		北陽ビル管理(株)	維持管理
		シンコースポーツ中国(株)	運営
	協力企業	(株)松田平田設計	設計、工事監理
(有)北脇建築設計事務所		設計、工事監理	
コイ	代表企業	西松建設(株) 中国支店	建設、附帯事業、その他業務
	構成企業 ※	(株)中筋組	建設、附帯事業
		(株)フクダ	建設
		(株)内藤組	建設
		(株)さんびる	維持管理、運営、附帯事業
		セコム山陰(株)	維持管理
		(株)中央ビルサービス	維持管理
	協力企業	(株)昭和設計	設計、工事監理
		(株)中林建築設計事務所	設計、工事監理
大和リース(株) 山陰営業所		建設	

※代表企業を除く

(2) 提案審査

ア 提案書類及び入札金額の確認

市は、3グループから令和3年2月15日に提案書類の受付及び入札を行い、提案書類がすべて揃っていることを確認した。さらに、各グループの入札書に記載された入札金額が予定価格の範囲内であることを確認した。

イ 基礎審査

市は、入札参加者の提案書類について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

ウ 加点審査（70点満点）

落札者決定基準に基づき提案内容の審査を行った。審査に当たっては、入札参加資格確認書の通知時において設定した入札参加者番号により、企業名等を明らかにせずに、令和3年3月26日にヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施した。

また、各委員には価格審査の結果を事前に示さずに、次の5段階評価により得点を付与する加点審査を行った。

<評価項目の採点基準>

評価	判断基準	点数化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点 × 1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点 × 0.75
C	優れている	各項目の配点 × 0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点 × 0.25
E	(要求水準を満たしているものの) 優れている点が認められない	各項目の配点 × 0.00

＜加点審査結果＞

評価項目	配点	アマサギ	シジミ	コイ
1 事業実施に関する事項 (4点)		2.60点	3.00点	2.20点
(1) 事業実施体制等	4点	2.60点	3.00点	2.20点
2 施設整備に関する事項 (23点)		16.25点	14.55点	10.80点
(1) 施設整備方針等	2点	1.20点	1.10点	1.10点
(2) 施設デザイン	5点	4.25点	3.25点	2.00点
(3) 敷地内配置計画	3点	1.80点	1.80点	1.35点
(4) 施設計画	5点	3.75点	3.75点	2.00点
(5) 利用計画	3点	2.25点	1.95点	1.50点
(6) 施設・設備のメンテナンス性及び ライフサイクルコスト(LCC)の低減	3点	1.80点	1.50点	1.65点
(7) 施工計画	2点	1.20点	1.20点	1.20点
3 開業準備に関する事項 (2点)		1.10点	1.10点	0.90点
(1) 開業準備及びスケジュール	2点	1.10点	1.10点	0.90点
4 維持管理に関する事項 (4点)		2.10点	2.80点	2.20点
(1) 各種維持管理業務	2点	1.10点	1.40点	1.10点
(2) 修繕業務	2点	1.00点	1.40点	1.10点
5 運営に関する事項 (21点)		15.55点	13.25点	11.05点
(1) 基本方針及び実施体制	3点	1.65点	1.95点	1.50点
(2) 週間スケジュール及び利用料金・ 利用者増減に係る考え方	5点	4.25点	3.25点	2.75点
(3) 受付・料金收受・運営管理業務	2点	1.20点	1.40点	1.10点
(4) アリーナエリア運営業務	4点	3.20点	2.60点	2.40点
(5) 共用エリア運営業務	3点	1.65点	1.65点	1.50点
(6) 提案事業	4点	3.60点	2.40点	1.80点
6 事業計画に関する事項 (12点)		7.05点	6.75点	8.00点
(1) 資金調達計画、長期収支計画	3点	1.80点	1.50点	1.80点
(2) リスク管理及び業務の品質確保	4点	2.00点	2.00点	2.20点
(3) 地域経済への貢献	5点	3.25点	3.25点	4.00点
7 その他の事項 (4点)		3.15点	2.70点	2.45点
(1) 附帯事業	3点	2.55点	1.80点	1.80点
(2) ネーミングライツ	1点	0.60点	0.90点	0.65点
加点審査 合計	70点	47.80点	44.15点	37.60点

エ 価格審査（30点満点）

入札金額を次の方法で点数化した。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点} (30点)$$

※価格審査点(小数点以下)は、小数点第3位を切り捨て、小数点第2位まで取り扱う

<価格審査結果>

	アマサギ	シジミ	コイ
入札金額	5,768,422,609 円	5,614,488,596 円	5,615,896,575 円
計算式	(5,614,488,596 円 / 5,768,422,609 円) × 30点	(5,614,488,596 円 / 5,614,488,596 円) × 30点	(5,614,488,596 円 / 5,615,896,575 円) × 30点
価格審査点	29.19点	30.00点	29.99点

オ 総合評価（100点満点）

加算審査点に価格審査点を加算し、総合評価点とした。

$$\text{総合評価点} = \text{加算審査点} + \text{価格審査点}$$

<総合評価結果>

	アマサギ	シジミ	コイ
加算審査点	47.80点	44.15点	37.60点
価格審査点	29.19点	30.00点	29.99点
総合評価点	76.99点	74.15点	67.59点

以上の結果、総合評価点が最も高いアマサギグループの提案を最優秀提案として選定した。

4 審査の講評

(1) 各評価項目の講評

ア 事業実施に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 事業実施体制等	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、事業期間にわたり事業を円滑に遂行するための独自の実施体制や連絡体制、統括管理業務の実施方針、実施方法等の提案が示され、これらが評価された。 特に、シジミグループは、統括管理責任者を中心としたSPC及び市との連携、報告・連絡等を確実に実施できる優れた提案が示され、これらが高く評価された。

イ 施設整備に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 施設整備方針等	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、事業の目的や基本コンセプトを踏まえた独自の施設整備方針、設計及び施工体制が明確に示され、施設整備を確実かつ円滑に遂行するための各企業の関係性等を整理した提案が示され、これらが評価された。
(2) 施設デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、個性のある施設デザインの提案が示され、評価された。 特に、アマサギグループは、北山を背景とした田園の広がる美しい景観に配慮した屋根をはじめとする優れたデザインの提案が示され、これらが高く評価された。 シジミグループも、温かみのある出雲らしい各アリーナの優れた内観デザインの提案が示され、これらが高く評価された。
(3) 敷地内配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、誰もが気軽に利用しやすく、安全で安心して楽しめる敷地内の施設配置、動線計画、外構計画等の提案が示され、これらが評価された。
(4) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、運営効率や利便性、賑わいを踏まえたエリア構成に独自の工夫がみられた他、各競技に適切に対応した施設計画の提案が示され、これらが評価された。 特に、アマサギグループは、廊下を施設中央に南北の軸として配置することで、東側にメインアリーナ、西側にサブアリーナと多目的室という明快な空間構成とし、運営効率を高める機能的な配置計画の優れた提案が示され、これらが高く評価された。 シジミグループも、アリーナの臨場感が感じられ、施設の中心となるエントランス空間の優れた提案が示され、これらが高く評価された。 コイグループは、中庭を中心とした配置計画の提案が示されたが、アリーナ間の移動距離等の観点で意見が分かれ、高い評価に至らなかった。
(5) 利用計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、各諸室の機能や利便性、大会・イベント時と一般利用時の使い分けについて、適切に計画された提案が示され、これらが評価された。 特に、アマサギグループは、各種大会や催事などの様々な使い分けやこれらの際に柔軟に対応できる出入口の配置及び施設内の動線の確保が可能な計画、並びに利用者ニーズに応じた柔軟な利用形態の具体的な提案が示され、これらが高く評価された。

(6) 施設・設備のメンテナンス性及びライフサイクルコスト(LCC)の低減	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、本施設の特性を踏まえた設備の環境負荷やライフサイクルコスト低減のための様々な工夫、環境にやさしい自然エネルギーの積極的な活用等について提案が示され、これらが評価された。
(7) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、BIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)を活用したフロントローディングや工事中の安全確保や周辺への配慮について具体的な提案が示され、これらが評価された。

ウ 開業準備に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 開業準備及びスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、早期に市との関係を構築し、協力及び連携を図っていく準備内容、スケジュール、並びに本施設及び市の魅力を発信する独自の魅力ある開館記念イベント等の提案が示され、これらが評価された。

エ 維持管理に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 各種維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、予防保全を基本とした維持管理方法により、長寿命化を図るための提案が示され、これらが評価された。 特に、シジミグループは、責任者の配置や維持管理方法について具体的な優れた提案が示され、これらが高く評価された。
(2) 修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の考え方に基づく修繕計画の提案が示され、これらが評価された。 アマサギグループは、予防保全を基本とする事業期間中の修繕計画の見通しについて課題を有し、高い評価に至らなかった。

オ 運営に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の基本方針や目標数値を設定し、明確な運営体制の提案、供用開始予定日をいずれも1ヶ月早期化する提案が示され、これらが評価された。 特に、シジミグループは、運営体制について有効な人員の配置、能力等の提案が示され、これらが高く評価された。
(2) 週間スケジュール及び利用料金・利用者増減に係る考え方	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、それぞれが考える地域特性に基づいたプログラム内容やスケジュールの提案の他、利用率を向上させる独自の提案が示され、これらが評価された。 特に、アマサギグループは、施設全体の稼働率、利用率を高めるための具体的かつ説得力のある有効な提案が示され、これらが高く評価された。
(3) 受付・料金收受・運営管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、利用者目線に立ったわかりやすい予約受付、様々なニーズに応える料金支払方法など、出雲ではこれまでになかった独自の予約システムの導入、ウェブ上での決済・電子マネー支払対応等の提案が示され、これらが評価された。

(4) アリーナエリア運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、コートの貸し出し方法や利用率を高める独自の工夫や多彩な提案プログラムの提案が示され、これらが評価された。 特に、アマサギグループは、事業者の実績、ノウハウ等を発揮した具体的な備品設置、運用等の優れた提案が示され、これらが高く評価された。
(5) 共用エリア運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、子どもや保護者が安心してあそび、あそばせることができる有効なキッズルーム及び授乳室の提案、要求水準を上回る数多くの様々な提案プログラムの提案が示され、これらが評価された。
(6) 提案事業	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、利用者の利便性を高める効果的な事業の提案が示され、これらが評価された。 特に、アマサギグループは、出雲市デジタルファースト宣言を意識したバーチャルプログラムの導入、eスポーツによる新たな体育館の活用等の提案が示され、これらが高く評価された。

カ 事業計画に関する事項

評価項目	審査講評
(1) 資金調達計画、長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の考え方に基づく目的に合った無駄のないファイナンスを組成し、適切な資金計画等の提案が示され、これらが評価された。
(2) リスク管理及び業務の品質確保	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、リスク分担について具体的な抑制策及び顕在化時の対応策が提示されたほか、要求水準を上回る保険契約締結の提案が評価された。
(3) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、地域経済への積極的な取組みが高く評価された。 特に、コイグループは、地域における雇用促進や地域経済への貢献について具体的かつ積極的な優れた提案が示され、これらが高く評価された。

キ その他の事項

評価項目	審査講評
(1) 附帯事業	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、独自の考え方に基づく魅力的な施設等の提案が示され、これらが評価された。 特に、アマサギグループは、体育館と緑地が連続した開放的な空間における附帯事業により、賑わいの創出が屋外空間にも広がりをもたせる優れた提案が示され、これらが高く評価された。
(2) ネーミングライツ	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも、ネーミングライツの導入に関する具体的かつ積極的な提案が示され、これらが評価された。 特に、シジミグループは、導入期間や対価について優れた提案が示され、これらが高く評価された。

(2) 審査の総評

今回、3グループから応募があり、いずれのグループの提案も、これまでの各企業の実績や経験をもとにした独自のノウハウや技術が豊富に盛り込まれており、市の要求水準を上回る優れた提案内容が示されていた。これら提案書類の作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申しあげたい。

選定委員会では、落札者決定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、鹿島建設株式会社中国支店を代表企業とするアマサギ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、新たな利用者の掘り起こしを行ったうえで、幅広い利用者を想定した「運營業務」の分野で高い得点を獲得した。

今後、アマサギ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市民に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要望する。

- ア 駐車場計画について、大型バスが駐車スペース（駐車区画）に駐車する際に、一般車両の滞留などが生じることのないよう対応を検討すること。
- イ 屋内の大階段に車いす利用者が操作可能な階段昇降装置について、これからの新しい「人や環境にやさしい」体育館としてのあり方を考えた場合、不安が残ることから市と協議を行い、対応を検討すること。
- ウ 予防保全を基本とする修繕計画の見通しについて、費用面から事業期間中の品質や要求水準書で提示した機能及び性能の発揮、並びに事業終了の引渡し時について課題がある。現実性のある修繕内容であることについて、市に説明を尽くすこと。
- エ 地域密着型の事業運営について、さらなる工夫を図り、市とも連携しながら積極的に取り組むこと。
- オ 事業計画に関する提案で示された市内企業の活用、市内で生産販売される建築資材等の購入による貢献等について、着実に実行すること。
- カ 維持管理・運営期間が15年と長期に渡ることから、供用開始後においてもデジタルファーストに関連する新技術の導入や提案など、民間ノウハウを十分に活かし積極的に取り組むこと。
- キ 公共施設としての目的を理解し、事業契約に基づき、市が必要とする情報提供、モニタリングに関する資料提供及び市が行う協議等について、誠意を持って対応すること。

以上