

野洲市余熱利用施設整備運営事業

審査講評

平成 30 年 4 月

野洲市余熱利用施設整備 PFI 事業の事業者選定委員会

平成 29 年 10 月 2 日に「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。）に基づき公募いたしました「野洲市余熱利用施設整備運営事業」（以下「本事業」という。）に係る本事業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いたします。

平成 30 年 4 月 19 日

野洲市余熱利用施設整備 PFI 事業の事業者選定委員会

委 員 長	新川 達郎
副委員長	白井 宏昌
	山本 久子
	山本 博一
	玉本 邦雄
	寺田 実好
	遠藤 由隆

野洲市余熱利用施設整備運営事業 審査講評

目 次

1. 事業者選定の体制等	1
2. 審査結果	1
2.1 参加要件の確認（資格審査）	1
2.2 基礎項目審査	2
2.3 加算点項目審査（性能評価点の算定）	3
2.4 総合評価	4
3. 審査結果の総評	5
添付資料 個別講評	7

1. 事業者選定の体制等

(1) 事業者選定の体制

入札書類審査に当たっては、野洲市（以下「本市」という。）が基礎審査項目の充足の有無の審査を行ったうえで、本市が設置した学識経験者等で構成する野洲市余熱利用施設整備 PFI 事業の事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が、入札参加者から提出された入札書類の加点項目審査を行い、優秀提案を選定した。

(2) 選定委員会

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	新川 達郎	同志社大学大学院 総合政策科学研究科 教授
副委員長	白井 宏昌	滋賀県立大学 環境科学部環境建築デザイン科 准教授
委員	山本 久子	滋賀弁護士会 副会長
委員	山本 博一	野洲市体育協会 会長
委員	玉本 邦雄	野洲市自治連合会 会長
委員	寺田 実好	野洲市政策調整部長
委員	遠藤 由隆	野洲市環境経済部長

（役職は平成 30 年 3 月末時点）

2. 審査結果

2.1 参加要件の確認（資格審査）

平成 29 年 12 月 27 日に参加表明を受け付け、1 グループから参加表明書及び資格審査書類が提出された。

市において参加資格の確認を行った結果、応募グループの参加資格が認められ、平成 30 年 1 月 12 日に代表企業に対して資格審査結果が通知された。

なお、事業者選定委員会では、応募者の企業名を伏せて審査を行うため、当該グループの入札書類に記載するグループ名を「レッドグループ」と通知した。

グループ名	グループを構成する企業の一覧
レッドグループ (大和リースグループ)	代表企業：大和リース株式会社 構成企業：株式会社アクアティック 協力企業：パシフィックコンサルタンツ株式会社 有限会社白石設計事務所 株式会社桑原組 オリックス・ファシリティーズ株式会社

2.2 基礎項目審査

平成 30 年 2 月 14 日にレッドグループ（大和リースグループ）から入札書類が提出され、入札参加者の提案内容が、落札者決定基準「別紙 1 基礎審査項目の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて本市が審査を行った。この結果、当該入札参加者の提案内容が基礎審査項目を充足していることを確認した。

適格者として、当該入札参加者に基礎点 300 点を付与した。

2.3 加算点項目審査（性能評価点の算定）

(1) 審査方法

基礎項目審査で適格とされた提案について、選定委員会において性能評価として加算点項目審査を行った。加算点項目審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す加算点審査項目について加算点基準に応じて得点（加算点）を付与した。

なお、加算点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第3位を四捨五入するものとした。

【加算点審査項目】

加算点審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	80	配点の割合：最大 700 点中 11.4%
② 設計業務に関する事項	245	// 35.0%
③ 建設・工事監理業務等に関する事項	60	// 8.6%
④ 維持管理業務に関する事項	65	// 9.3%
⑤ 運営業務に関する事項	180	// 25.7%
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	70	// 10.0%
合 計	700	

【加算点基準】

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×1.00
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優れている点はない	配点×0.00

(2) 加算点項目審査（性能評価点）の結果

前項の審査方法に基づく加算点項目審査（性能評価点）の結果を以下に示す。

加算点審査項目	配点	レッドグループ (大和リースグループ)
① 事業計画全般に関する事項	80	30.90
② 設計業務に関する事項	245	130.54
③ 建設・工事監理業務に関する事項	60	37.32
④ 維持管理業務に関する事項	65	35.54
⑤ 運営業務に関する事項	180	87.68
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	70	40.00
合計（性能評価点）	700	361.97

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点の合計点は小数点以下第3位を四捨五入した。

なお、各項目の性能評価点の得点は、第3位を四捨五入し第2位までを表示しているため、合計点とは一致しない。

2.4 総合評価

審査委員会において性能評価点を決定した後、本市において開札を行い、予定価格の範囲内であることを確認した。よって、以下の計算式で総合評価点を算定した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となったレッドグループ(大和リースグループ)を優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{提案内容評価の得点（基礎点＋加算点）} \div \text{入札価格}$$

【総合評価点算定結果】

グループ名	レッドグループ (大和リースグループ)
提案内容評価の得点 (X)	300 + 361.97 = 661.97 (基礎点 + 加算点)
入札価格 (円) (Y)	2,340,000,000 (消費税及び地方消費税を含まない)
総合評価点 (X/Y) ※	28.29
総合順位	1 位

※総合評価点の算出にあたっては、便宜上 10⁸ を乗じることにより算定した。

3. 審査結果の総評

本事業には1グループからの提案があった。提案のあったレッドグループ（大和リースグループ）による提案内容は、これまでの経験を活かした民間事業者ならではの柔軟で創意工夫を施した提案が多様に盛り込まれたものであり、本事業への熱意と各企業の技術力の高さを強く認識するものであった。選定委員会では、要求水準を上回る提案事項に対して、加点審査を行った。

事業計画については、周辺ニーズを把握した上で、「ウェルネ洲、ヘル洲、フィットネ洲を実現する野洲健康ランド！」をコンセプトとした事業推進が提案されており、評価できた。健康・スポーツのコンセプトに限らず、地域と一体となり事業を推進することで、地域活性化に貢献する事業となることを期待する。

設計業務については、市民ニーズを反映させる取組みや現況地形を活用した施設配置の提案、要求施設と相乗効果を発揮する提案施設の設置が評価できた。市民ニーズを反映させ、地域性に配慮した施設となることを期待する。

建設・工事監理業務については、工事期間中のクリーンセンター利用者への配慮、工事監理に係る体制や品質確保の提案が評価できた。

維持管理業務については、建物の保守管理の方法や具体的な修繕計画の提案が、評価できた。的確な維持管理の体制を確立し、業務を遂行されたい。

運営業務については、マーケティングリサーチ実施の提案、特産物販売施設の運営を市内NPO法人に委託し、カフェを併設する提案が評価できた。さらに市の地産地消推進組織（おいでやすまるかじり協議会）をはじめ、市内関係団体との連携により、地域性を考慮した運営がなされることを期待する。

入札者独自の提案については、多彩な自主事業プログラムの提案、施設利用促進方法の提案が評価できた。これまでにない新しいプログラムの提供や地域企業との連携拡大を期待する。

なお、加点審査項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料にまとめた。

選定されたレッドグループ（大和リースグループ）におかれては、長期にわたる事業期間においても、そのノウハウや創意工夫を最大限に生かした様々な提案を確実に実行・実現するとともに、市は業務水準の維持・向上のための継続的なモニタリングを実施し、本事業の円滑な推進に努めていただきたい。

また、本事業をよりよいものとするため、レッドグループ（大和リースグループ）には、以下の項目について十分に配慮して整備・運営いただけるよう選定委員会として要望する。

- ・設計・建設、維持管理・運営の各業務を担当するグループが一体となり実施するPFI事業の特性を活かし、各機能の相乗効果が発揮され、魅力ある施設となるようグループ一体となって取組むこと。
- ・近隣施設との差別化を図ることにより市民が利用したいと思えるような施設となるよう事業計画を立案すること。
- ・需要及び収入計画については、過剰な予測とならないよう適切な検討を行うこと。
- ・施設の立地を考慮し、地域性・景観性に配慮した意匠計画に努めること。
- ・施設利用者の利便性に配慮して、諸室配置や動線計画を検討すること。

- ・温浴施設について、利用者にとって魅力的な施設となるよう創意工夫すること。特に、北側琵琶湖方面への眺望を確実に取り込めるよう配置には十分に配慮すること。
- ・非常に厳しい工程計画となるため、安全に配慮しつつ効率的な施工に努めること。
- ・敷地全体の管理について、市と十分に協議を行い適切に管理すること。
- ・地域性を活かした特産物販売施設の品揃えの充実、地域企業との連携など、地域に根付いた運営を実現させること。
- ・市への利益還元の提案が実現されるよう、着実な事業推進に努めること。

添付資料 個別講評

以下に、選定委員会が評価した点について、加點審査項目ごとに整理をする。

加點審査項目			レッドグループ (大和リースグループ)
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	① 目的・基本理念の考え方	敷地周辺の調査、地域の企業・団体へのヒアリングを通じて本施設の特性を把握した上でコンセプトを設定している点が、評価できた。
		② 業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	PFI 事業実績が豊富な代表企業、市内温水プール運営実績のある構成企業等経験豊富な企業による業務遂行体制、複層的なモニタリングを実施する点が、評価できた。
	(2) 資金・収支計画	① 資金調達計画	毎月次の売上・現金収入のうち2割を一次留保して、各業務受託者に支払い（年度末に清算）する支払いスケジュールの工夫があり、評価できた。
		② 需要計画及び収入計画	利用者数減少の場合の事業継続計画書を作成するなど収入減少に備えた提案があった。 商圏人口や利用者割合の設定など需要計画については、評価に至らなかった。
	(3) リスク管理	① リスク管理方針と対策	「コンソーシアム（入札前）協定書」の業務分担表・リスク分担表において役割・リスク分担を明確化している点、各段階における想定リスク・リスクの未然防止策・顕在化したリスクへの対応策を明確化している点が、評価できた。
		② 事業継続の方策	ウェイトの大きい運営業務に関して外部バックアップサービスを選定し「バックアップサービス意向表明書」を取得している点、従業員とその家族に本施設の利用券を配布し、健康増進や本施設活用、地域交流を促進する点が、評価できた。
Ⅱ 設計業務に関する事項	(1) 設計業務全般に係る事項		WEB アンケートの実施や説明会の開催にて市民意向の把握し、設計に反映させる取り組みが、評価できた。
	(2) 意匠計画の考え方	① 全体配置・ゾーニング・諸室配置	段差のある現況地形を活用した配置、管理に配慮した諸室計画の提案が、評価できた。
		② 動線計画・セキュリティ計画・外構	施設の利便性・利用者等の安全確保・運用の効率性・セキュリティへの配慮に係る提案、イベント広場や芝生広場の提案があり評価できた。 温水プールと温浴施設の両方を利用する利用者の動線の利便性については、評価に至らなかった。
		③ 仕上計画・ユニバーサルデザイン	健康的な室内環境確保に配慮し木材等の自然素材を活用する点、くつろぎの提供に配慮し談話室を畳敷きとする点が、評価できた。 外装仕上計画については、親しみやすさやデザイン性が懸念され、評価に至らなかった。
		④ 温水プール	直線的で分かりやすい動線計画、体操スペースの設置、プール利用を促すため複数個所に見学窓を設置する点があり、評価できた。

加點審査項目			レッドグループ (大和リースグループ)
		⑤温浴施設	外部から死角となる3階へ配置した点、転倒防止などの安全性に配慮した提案があり、評価できた。
		⑥特産物販売施設	オープンスペースとして整備する点、屋根付きイベント広場等の施設との連携を考慮した配置計画が、評価できた。
		⑦提案施設	芝生広場、屋根付きイベント広場、トレーニングルーム、トレーニングスタジオ、会議室等の提案があり、評価できた。
	(3)周辺環境・地球環境への配慮	①地域性・景観性への配慮	野洲クリーンセンター側に建物の正面を配置した見え方への配慮、現況の段差形状を生かした施設配置とする提案があった。 地域に親しまれる景観形成については、評価に至らなかった。
		②環境保全・環境負荷低減への配慮	自然採光及び自然換気等の自然エネルギーの活用、余熱利用施設であることがわかるシステム図や模型等の展示による環境啓発の提案が、評価できた。
	(4)構造計画の考え方	①耐震安全性の確保	プール等の大空間に適した構造の耐久性の確保に係る提案、非構造部材・設備の耐震性の確保により二次災害を防ぐ提案があり、評価できた。
		②被害軽減対策	地震発生時に備えたプールの採用やプール破損による被害を軽減する方策の提案があり、評価できた。
	(5)設備計画の考え方	①更新性・メンテナンス性の配慮	設備の更新性・メンテナンス性に配慮した提案があり、評価できた。
		②利便性向上に向けた工夫	設備使用状況の見える化の提案、温水熱の有効利用に係る提案、電力使用量の監視に係る提案があり、高く評価できた。
	(6)防災安全計画の考え方	①災害時等の施設安全性の確保	段差形状を利用した避難階の提案、既存擁壁の下に安全空地を確保する点が、評価できた。
		②利用者等の安全性の確保	衝突安全性の確保に係る提案や落下防止の観点から対策が提案されている点が、評価できた。
		③保安警備の充実	照明設備、機械警備システム、防犯カメラシステムによる対策が提案されている点が、評価できた。
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	①スケジュール	具体的かつ的確なスケジュール計画（解体、建設工事の工程計画）の提案があり、評価できた。
		②工事期間中の安全性や新野洲クリーンセンター利用者への配慮	クリーンセンター利用者及び通勤通学者の安全性の確保に係る具体的な提案、周辺環境への配慮に係る提案があり、評価できた。
		③既存野洲市体育センターの解体・撤去業務に係る事項	周辺環境やクリーンセンター利用者への配慮にかかる提案、廃棄物等の適切な処理に係る提案が、高く評価できた。
	(2)工事監理業務全般に係る事項		工事監理体制、品質確保に係る具体的な提案があり、評価できた。
Ⅳ維持管	(1)維持管理業務全般に係る事項		維持管理業務実施体制に係る提案が、評価できた。

加點審査項目		レッドグループ (大和リースグループ)
理業務に関する事項	(2)建築物保守管理業務に係る事項	建築物保守管理点検項目・方法に係る提案があり、また、建築物劣化点検を実施し劣化度を数値化する点が、評価できた。
	(3)建築設備保守管理業務、什器・備品等保守管理業務に係る事項	設備員による巡回点検の提案、ろ過設備保守点検後の検査実施に係る提案が、評価できた。
	(4)外構等維持管理業務に係る事項	管理手法が具体的に提案されている点、NP0 法人への発注により集中的作業を可能とする点が、評価できた。
	(5)環境衛生・清掃業務に係る事項	実施項目・作業内容・頻度等に関する適切な業務遂行計画の提案があり、評価できた。
	(6)警備保安業務に係る事項	緊急事態発生場所への速やかな駆けつけ体制、市及び関係機関へ迅速に連絡できる体制、バックアップ体制構築の提案があり、評価できた。
	(7)修繕業務に係る事項	具体的な修繕計画の作成している点、施設の魅力向上に資する計画に係る提案、機器の進歩に対応するための工夫が提案されており、評価できた。
IV運営業務に関する事項	(1)運営業務全般に係る事項	利用者アンケートの実施、スポーツ運動学専門家による第三者評価を実施することで利用者に対するサービス向上につなげる提案が、評価できた。
	(2)温水プール運営業務に係る事項	マーケティングリサーチを実施する点、水質管理に厚生労働省の基準を上回る独自の基準を適用する点、初めての利用者への施設案内に係る提案があり、評価できた。
	(3)温浴施設運営業務に係る事項	無料開放日の設定など利用促進に係る提案、2 時間ごとの水質管理実施の提案があり、評価できた。
	(4)特産物販売施設運営業務に係る事項	市内 NP0 法人へ運営委託し、市内生産者から仕入れた地元野菜を販売する提案、カフェを併設する提案があり、評価できた。
	(5)総合管理業務に係る事項	広告宣伝企業との協力による広報、デジタルサイネージの設置等の施設の利用促進についての提案、利用料金管理に係る提案があり、評価できた。
V 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	水泳教室、スタジオプログラムの具体的な提案、健康セミナーやイベント開催の提案、運営企業独自の健康支援システムの提案があり、評価できた。
	(2)地域社会・経済への貢献	地元企業の積極的な活用に係る提案、法人との連携による施設利用券を配布する点が、評価できた。