

**(仮称)加古川市立総合体育館整備 PFI 事業審査経過報告書**

平成 14 年 12 月

加 古 川 市

## 目 次

1.事業の概要.....	1
(1)事業名	
(2)事業内容	
(3)事業の経過	
2.P F I事業者の募集及び選定.....	4
(1)募集の方法	
(2)審査委員会の設置	
(3)一次審査	
(4)二次審査	
3.二次提案書に関する総評.....	12
(1)設計・建設等に関する評価結果	
(2)維持管理運営等に関する評価結果	
(3)資金計画に関する評価結果	

## 1.事業の概要

### (1)事業名

(仮称)加古川市立総合体育館整備PFI事業

### (2)事業内容

#### 1)PFI事業の対象施設

PFI事業の対象施設(以下「対象施設」という。)を以下の通りとする。

(仮称)加古川市立総合体育館(以下「総合体育館」という。)

加古川運動公園(以下「運動公園」という。)

対象施設の概要は以下の通り

#### 総合体育館

・対象敷地の所在

加古川市西神吉町鼎1010番地

・敷地面積

約42,000㎡

(総合体育館敷地及び駐車場用地として利用可能な部分は、約27,000㎡)

・都市計画法上の指定

市街化調整区域(公の施設は建設可能)

#### 運動公園

・所在地

加古川市西神吉町鼎1050番地

・規模等

(財)日本陸上競技連盟1種公認陸上競技場

主競技場 全天候型トラック400m 9レーン

補助競技場 全天候型トラック300m 5レーン

フィールド 天然芝

敷地面積 128,000㎡(公園部分を含む。)

・施設等

メインスタンド 地上3階 最高高さ16.9m

構造・本体 鉄筋コンクリート造 一部PC造

屋根 鉄骨造(鋼管立体フレーム片持構造)

基礎 直接基礎

建設面積 3,085.95㎡

1階部分	事務室、エントランスホール、会議室、審判控室、本部席、記録室、放送室、召集室、報道関係者控室、 医務室、ドーピング検査室、室内練習場、トレーニングルーム、選手更衣室、器具庫
2階部分	インフォメーション案内所、売店（自販機コーナー）
3階部分	屋内観覧室、司令室、調整室、写真判定室
収容人員	固定席 5,230席 車椅子席 25席 屋内観覧席 20席

バックスタンド 芝生席 約10,000人収容

附属設備等 ナイター設備(主、補助競技場)、電光掲示盤、放送設備、写真判定装置、陸上競技用大会運営情報システム、陸上競技用器具、その他競技用具、会議室、室内練習場、トレーニングルーム、駐車場約300台など

## 2) PFI事業の範囲

PFI事業の範囲は次の通りとする。

### 総合体育館の設計、建設

PFI事業者は、市の要求性能を満たす総合体育館の設計及び建設を創意工夫のもとで行う。この設計及び建設には、これらを実施する上で必要な関連業務が含まれる。

### 対象施設の事業期間中の維持管理・運営業務等

総合体育館については、PFI事業者が施設整備後、市は施設を所有しPFI事業者が施設の維持管理業務と運営業務を委託する（BTO方式）。既に供用が開始されている運動公園については、市よりPFI事業者が施設の維持管理業務と運営業務を委託する。なお、運営業務には、施設の利用受付、料金徴収代行業務等の施設提供業務、市民へのスポーツ教室等の提供業務を含むものとする。PFI事業者は、総合体育館、運動公園の活用促進を図るための提案を行い、実行するものとし、施設の提案に当たっては、総合体育館、運動公園の活用促進のための創意工夫を設計に盛り込むこととする。

また、総合体育館の大規模修繕については別途、市からPFI事業者へ発注するものとする。

## 3) PFI事業者の収入

本事業におけるPFI事業者の収入は、総合体育館の完成時以降に市が支払う建物代金（割賦金）と、運営段階で発生する総合体育館、運動公園の維持管理・運営業務受託費からなる。

4) 事業期間及び事業期間終了時の措置

事業期間

本事業の事業期間は、供用開始から20年を経過した日までの期間とする。

事業期間終了時の措置

事業期間終了後、市は総合体育館、運動公園の維持管理及び運営業務について、PFI事業者へ再度委託する場合がある。

(3) 事業の経過

平成13年	10月	4日	実施方針公表
	11月	22日	特定事業選定
	12月	25日	一次募集募集要項発表
平成14年	2月	22日	一次審査受付
	3月	20日	一次審査合格発表
	3月	25日	二次募集募集要項発表
	6月	7日	二次審査受付
	7月	31日	優先交渉権者決定
	9月	7日	応募者への審査結果説明会
	12月	2日	仮契約締結
	12月	13日	議会承認(本契約)
平成17年	4月		供用開始(予定)

## 2. PFI事業者の募集及び選定

### (1) 募集の方法

PFI事業者の募集は公募型プロポーザル方式により行い、2段階の審査によって事業予定者（優先交渉権者）の選定を行った。

### (2) 審査委員会の設置

市は、「(仮称)加古川市立総合体育館整備PFI事業審査委員会」(以下「審査委員会」という)を設置し、その審査にもとづき事業予定者（優先交渉権者）を決定した。審査委員会の構成は次の通り

神吉 賢一	(神戸商科大学 教授)
魚住 廣信	(兵庫大学健康科学部健康システム学科教授)
西尾 透	(西尾会計事務所長 公認会計士)
横井 康	(朝日監査法人パブリックセクター部長 公認会計士)
津川 広昭	(御堂筋法律事務所 弁護士)
稲富 恭	(兵庫大学短期大学部美術デザイン学科助教授)
青木秀太郎	(加古川市建設部総合体育館建設担当次長)
山内 俊明	(加古川市企画部企画調整室長)
	二次審査時は(加古川市地域振興部次長)
石堂 求	(加古川市企画部財政課長)
	二次審査より石堂委員と交代して井上委員が就任
井上慎太郎	(加古川市企画部財政課長)

### 審査の経過

日付	内容	
平成 14 年 1 月 31 日	第 1 回審査会	一次審査基準の説明 等
平成 14 年 3 月 13 日	第 2 回審査会	一次提案の審査
平成 14 年 5 月 23 日	第 3 回審査会	二次審査基準の説明 等
平成 14 年 6 月 14 日	第 4 回審査会	要求水準達成・一次提案整合性確認 プレゼンテーション準備
平成 14 年 6 月 21 日	第 5 回審査会	プレゼンテーション
平成 14 年 6 月 21 日 ~ 平成 14 年 7 月 18 日	建設分科会	専門的事項についての検討 (各分科会を複数回開催)
	運営分科会	
	建設運営合同分科会	
	事業分科会	
平成 14 年 7 月 24 日	第 6 回審査会	二次審査結果の決定
平成 14 年 12 月 26 日	第 7 回審査会	事業の経過

### (3) 一次審査

一次審査は、応募資格の確認及び以下に示す項目の一次提案書の内容について審査を行い、一次審査通過者を決定した。なお、一次審査は参加5グループ全員が合格となった。

本事業に対する基本的な考え方

総合体育館の設計・建設に対する考え方

総合体育館、運動公園の維持管理に対する考え方

総合体育館、運動公園の運営業務の実施に対する考え方

総合体育館、運動公園の活用促進策の実施に対する考え方

体育施設の設計、建設、運営に関する実績

資金調達及びリスク分担の考え方

(4) 二次審査

二次審査は定性的要因の評価および定量的要因の評価により審査を行った。

定性的要因の評価

定性評価の審査基準および配点に従って各委員200点満点で採点をおこない、各委員の採点結果の平均点を各提案者の得点とした。

定性評価の審査基準および配点

業務大項目	業務中項目	評価項目	評価ポイント	点数基準	配点
設計・工事 配点 75	総合体育館全体 配点 10	外見	・ 周囲の景観への配慮 ・ 陸上競技場との調和	相対的評価	5
		規模	・ 延べ面積 11,000 m <sup>2</sup>	確認事項	0
		音響等	・ 許容騒音レベル ・ アリーナ内の騒音対策	確認事項	0
		その他	・ 諸室の機能的な配置 ・ その他	相対的評価	5
	メインアリーナ 配点 9	機能	・ 用途、サイズ ・ 空調、照明 ・ その他の機能	相対的評価	3
		観覧席	・ 席数 ・ 配置等	相対的評価	3
		設備	・ 電光得点板 ・ 音響装置 ・ 遮光装置 ・ その他の設備	相対的評価	3
	サブアリーナ 配点 6	機能	・ 用途、サイズ ・ 空調、照明 ・ その他の機能	相対的評価	3
		設備	・ 電光得点板 ・ 音響装置 ・ 遮光装置 ・ その他の設備	相対的評価	3
	研修室 配点 3	規模・機能 設備	・ 規模・機能 ・ 設備の内容	相対的評価	3
	選手控室 配点 3	規模・機能 設備	・ 規模・機能 ・ 設備の内容	相対的評価	3
	更衣室・シャワー室 配点 3	規模・機能 設備	・ 規模・機能 ・ 設備の内容	相対的評価	3

業務大項目	業務中項目	評価項目	評価ポイント	点数基準	配点
	事務所 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	ラウンジ 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	トレーニングルーム 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	幼児遊戯室 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	救護室 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	収納庫 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	ランニングコース 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	駐車場・駐輪場 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・設備の内容	相対的評価	3
	外構計画 配点 3	規模・機能	・外構デザイン ・植栽	相対的評価	3
	展示コーナー 配点 2	規模・機能	・規模・機能	相対的評価	2
	追加諸室 配点 3	規模・機能 設備	・規模・機能 ・配置 ・設備の内容	相対的評価	3
	施工計画 配点 9	安全性、確実性	・安全対策 ・バックアップ対策	相対的評価	3
地域への配慮		・周辺環境への配慮	相対的評価	3	
施工体制		・施工体制	相対的評価	3	
建設工事					75

業務大項目	業務中項目	評価項目	評価ポイント	点数基準	配点
維持管理運営 配点 75	維持管理運営業務 全体 配点 5	効率性、確実性	・業務実施の効率性 ・業務実施の確実性	相対的評価	3
		その他	・実施体制	相対的評価	2
	清掃業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3
		実施体制	・実施体制	相対的評価	2
	植栽管理業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3
		実施体制	・実施体制	相対的評価	2
	建築物保守管理業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3
		実施体制	・実施体制	相対的評価	2
	設備保守管理業務 配点 5	計画内容	・計画内容		3
		実施体制	・実施体制	相対的評価	2
	警備業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3
		実施体制	・実施体制	相対的評価	2
	備品関連業務 配点 3	計画内容	・計画内容	相対的評価	3
	施設の利用受付業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3
		実施体制	・実施体制	相対的評価	2
	料金徴収業務 配点 2	実施体制	・実施体制	相対的評価	2
	利用者補助業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3
		実施体制	・実施体制	相対的評価	2
ｽｯｰ教室等の提供業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3	
	実施体制	・実施体制	相対的評価	2	
ﾗﾝﾝ 周辺業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3	
	実施体制	・実施体制	相対的評価	2	
その他提案業務 配点 5	計画内容	・計画内容	相対的評価	3	
	実施体制	・実施体制	相対的評価	2	
業務大項目	業務中項目	評価項目	評価ポイント	点数基準	配点
	施設活性化業務 配点 15	計画内容	・計画内容	相対的評価	10
		実施体制	・実施体制	相対的評価	5
維持管理運営					75

業務大項目	業務中項目	評価項目	評価ポイント	点数基準	配点
大規模修繕 配点 10	大規模修繕業務 配点 10	計画内容	・計画内容の適切さ	相対的評価	7
		実施体制	・実施体制	相対的評価	3
大規模修繕					10
業務大項目	業務中項目	評価項目	評価ポイント	点数基準	配点
事業計画 配点 30	資金調達 配点 10	資金調達	・資金調達の内容	相対的評価 (確認事項付き)	10
	収支計算 配点 10	収支計算	・収支計算の堅牢さ	相対的評価 (確認事項付き)	10
	リスク対応 配点 10	リスク対応	・リスク対応の確実性	相対的評価 (確認事項付き)	10
事業計画					30
業務大項目	業務中項目	評価項目	評価ポイント	点数基準	配点
その他 配点 10	加点項目	提案内容等	・計画内容等	該当の場合のみ付与	10
合計					200

確認事項：要求水準の内容であり、満足していない場合は失格となる。(配点なし)

相対的評価：全提案中、最も優れた提案に対して必ず満点を付与し、他の提案には提案内容の格差に応じて点数を付与する。満点は複数でもかまわない。

確認事項付き：相対的評価を行うが、特に問題が認められる提案を失格とする場合がある。

## 定量的要因の評価

最も安価な提案価格を行ったグループ = 300点

最も安価な提案価格 ÷ その他の提案価格 × 300点 = そのグループの評価点

## 総合的評価

定性的な評価項目の評価点数と定量的な評価点数の合計点数をもって総合的評価の評価点数とした。

定性的要因の評価（200点満点）+ 定量的要因の評価（300点満点）= 総合的評価

## 二次審査の提案提出企業（グループ）

	応募社名	代表企業名	構成企業名			
1	神戸製鋼グループ	(株)神戸製鋼所 (運営・その他)	鹿島建設(株) (設計・建設)			
2	大林グループ	(株)大林組 (建設)	(株)石本建築事務所 (設計)	(株)アクタス (運営)	星光ビル管理(株) (その他)	東洋ビルサービス(株) (その他)
			(株)ゼクタ (その他)			
3	清水建設グループ	清水建設(株) (設計・建設)	シンコースポーツ(株) (運営)			
4	オリックスグループ	オリックス(株) (その他)	西松建設(株) (建設)	(株)昭和設計 (設計)	オリックス野球クラブ(株) (運営)	オリックス・リアルエステート(株) (その他)
			(株)関西メンテナンス (運営)			

## 二次審査の結果

### 定性的評価

審査大項目	配点	リックス	清水建設	神戸製鋼	大林組
設計・工事	675	614	607	656	560
維持管理・運営	675	649	578	658	542
大規模修繕	90	90	90	90	90
事業計画	270	247	251	270	248
加点	90	35	25	32	15
合計点数	1800	1635	1551	1706	1455
9委員平均	200	181.667	172.333	189.556	161.667

### 定量的評価

(円)

項目	リックス	清水建設	神戸製鋼	大林組
財政負担額	9,885,248,090	9,252,545,480	8,859,643,680	10,823,568,794
財政負担額の現在価値換算	6,695,130,177	6,257,231,090	5,996,909,292	6,940,476,453
定量的事項の得点	268.714	287.519	300.000	259.215

### 総合評価

	リックス	清水建設	神戸製鋼	大林組
定性的事項の得点	181.667	172.333	189.556	161.667
定量的事項の得点	268.714	287.519	300.000	259.215
合計得点	450	460	490	421

### 3 . 二次提案書に関する総評

今回、二次提案を提出した4グループは、何れも体育館等の設計、建設、維持管理、運営に十分な経験と実績を備えており、今回提出された二次提案もいずれ劣らぬ素晴らしい提案であった。特に最優秀交渉権を獲得した神戸製鋼所グループは、施設の内容、維持管理運営の体制等が優秀であったことに加え、損害保険会社による長期低利の資金を導入することを提案しており、市の財政支出の削減にもっとも大きな効果をもたらす提案であった。今回惜しくも次点交渉権者となった清水建設グループは、卓越したコストコントロール技術により非常に高品位な施設提案であったにも関わらず非常なローコストを実現する提案であった。また、今回選外となったが、オリックスグループの提案は、多彩な施設活性化業務の提案がなされており、グループの事業企画力が十分表現されていた提案であった。また、大林組は、総合体育館に必要な機能をコンパクトに集約する非常に合理的な提案であった。

なお各分科会において議論した事業分野毎の具体的な審査視点は、次の通りである。

## (1) 設計・建設等に関する評価結果

総合体育館全体のうち、外見については、体育館と陸上競技場との景観としての一体感を重視した結果、体育館の入口が陸上競技場に向いているかどうか、また、体育館の完結性が高いがゆえに陸上競技場との一体性を低くしていないかどうか、更には、延べ面積に対して下回っていることや、デザインの類似性から評価した。

総合体育館全体のうち、その他については、諸室のゾーニングを中心に評価した結果、大会運営時での利用者の移動導線の処理と交流に必要なエントランスを評価した。

メインアリーナについては、部分使用に対する照明の考え方や観覧方式(センターコート方式)における移動席の配置方法を評価した。

サブアリーナについては、天井高13mを全面確保していない提案をマイナス評価した。

更衣室・シャワー室については、利用頻度の高いサブアリーナ側に設置することをプラスに評価する一方、1箇所に集中する提案は、使いにくいと判断され、マイナスに評価された。

ラウンジは、エントランスとともに一体として広がりや開放感をプラスに評価する一方、開放感が無い喫茶室やコーナーといったものは、マイナスに評価され、小さすぎて交流といった機能が発揮されないものも、マイナスに評価された。

遊戯室は、市民利用が高いサブアリーナに隣接し、事務所室からの見通しがプラスに評価された。

駐車・駐輪場については、歩行者の安全性や分かりやすさがプラスに評価される一方、分散や誘導性などの管理に煩雑さのあるものは、マイナスに評価された。

大規模修繕の予測の確実性や的確性をあげる評価システムの有無並びに、継続的な見なおしシステムの有無を評価した。また、実施体制においては、SPCと建設会社・維持管理会社との連携或いは、バックアップ体制を評価した。

## (2) 維持管理運営等に関する評価結果

維持管理運営業務のうち、効率性、確実性、実施体制に関しては、提案時点での推進体制が明示されているかどうか、そのための協力会社の関心表明や、特定の業者の実名を挙げて二次提案書が作成されているかどうかを評価した。

清掃業務については、実施体制にて、協力会社の関心表明や、特定の業者の実名を挙げて二次提案書が作成されているかどうかを評価した。

植栽管理業務のうち、実施体制は、協力会社の関心表明や、特定の業者の実名を挙げて二次提案書が作成されているかどうかを評価した。また、常緑化に関しては、冬の寒さや特別の活性化利用を考慮せずに単に常緑化することは、特に常緑化の利点を見出せないと評価した。

警備業務のうち、実施体制は、協力会社の関心表明や、特定の業者の実名を挙げて二次提案書が作成されているかどうかを評価した。

利用者補助業務のうち、実施体制は、トレーニング室が無人或いは、専任のインストラクターがいない状況があることは、マイナスの評価となった。

スポーツ教室等の提供業務のうち、実施体制は、事業実施者の具体的な役割説明があるかどうか評価された。

ラウンジ業務のうち、実施体制は、協力会社の関心表明や、特定の業者の実名を挙げて二次提案書が作成されているかどうかを評価した。

その他の業務の計画内容では、個人利用の設備が大きな場所を占有する提案がマイナス評価された。

活性化業務に関しては、感動を呼ぶレベルのプロスポーツや、スポーツ文化事業としての講演会などの幅広な提案を評価した。

### (3) 資金計画に関する評価結果

資金調達については、各社ともプロジェクトファイナンスで資金調達を行っており融資形態では差異はなかった。また、各社とも融資予定の金融機関の関心表明書を取得しており、検討の熟度も十分と認められた。また、キャッシュフロー上の補完措置についてもそれぞれ工夫が凝らされており特に問題は認められず、資金調達に関しては各社の評価は差がないものと評価した。

収支計算において各社ともにキャッシュフロー計算上、特に問題が有るものはないと評価した。

独立採算事業ではあるが活性化業務の規模がかなり大きく事業計画の内容からも SPC が比較的大きな赤字を負担する可能性がある提案に関しては収支計算の堅牢性という視点からマイナス評価した。

リスク対応においては、各社とも SPC にリスクを残さない事業実施体制を確立しており、この点からは評価に差異はないと評価した。

保険設定の具体性と内容においては地震保険（特約）、長期間の瑕疵担保保険、生産物賠償責任保険、SPC の違約金保険等の付保によって評価に差異が生じた。また、保険金額の表示が全くなかった提案についてはマイナス評価した。

事業期間中、SPC のキャッシュフローマネジメントを行う体制について具体的な記述がなかった提案にもマイナス評価した。