

米子新体育館整備等事業

審査講評

令和6年2月29日

米子新体育館整備等事業者選考委員会

目次

I. 選考委員会	1
1 選考委員会の構成.....	1
2 選考委員会の開催経過.....	1
II. 優先交渉権者の決定方法	2
III. 審査結果	2
1 参加資格審査.....	3
2 提案価格の確認.....	3
3 提案審査.....	3
(1) 提案書類の確認.....	3
(2) 基礎審査.....	3
IV. 審査講評	7
1 事業全体に関する項目.....	7
2 施設整備に関する項目.....	8
3 開業準備・維持管理・運營業務に関する項目.....	10
4 民間付帯事業に関する項目.....	10
V 総評	11

米子新体育館整備等事業者選考委員会(以下「選考委員会」という。)は、米子新体育館整備等事業(以下「本事業」という。)に関して、審査基準に基づき提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和6年2月29日

米子新体育館整備等事業者選考委員会
委員長 原田 宗彦

I. 選考委員会

1 選考委員会の構成

選考委員会の構成は以下のとおりである。

区分	氏名	役職等
委員長	原田 宗彦	学校法人浪商学園 大阪体育大学
副委員長	高増 佳子	独立行政法人 国立高等専門学校機構
委員	宮脇 儀裕	学校法人藤田学院 鳥取短期大学
	山根 朋洋	税理士法人 山根会計事務所
	檜山 恵理	一般社団法人 鳥取県障がい者スポーツ協会
	盛田 聖一	鳥取県地域社会振興部
	若林 満弘	米子市経済部

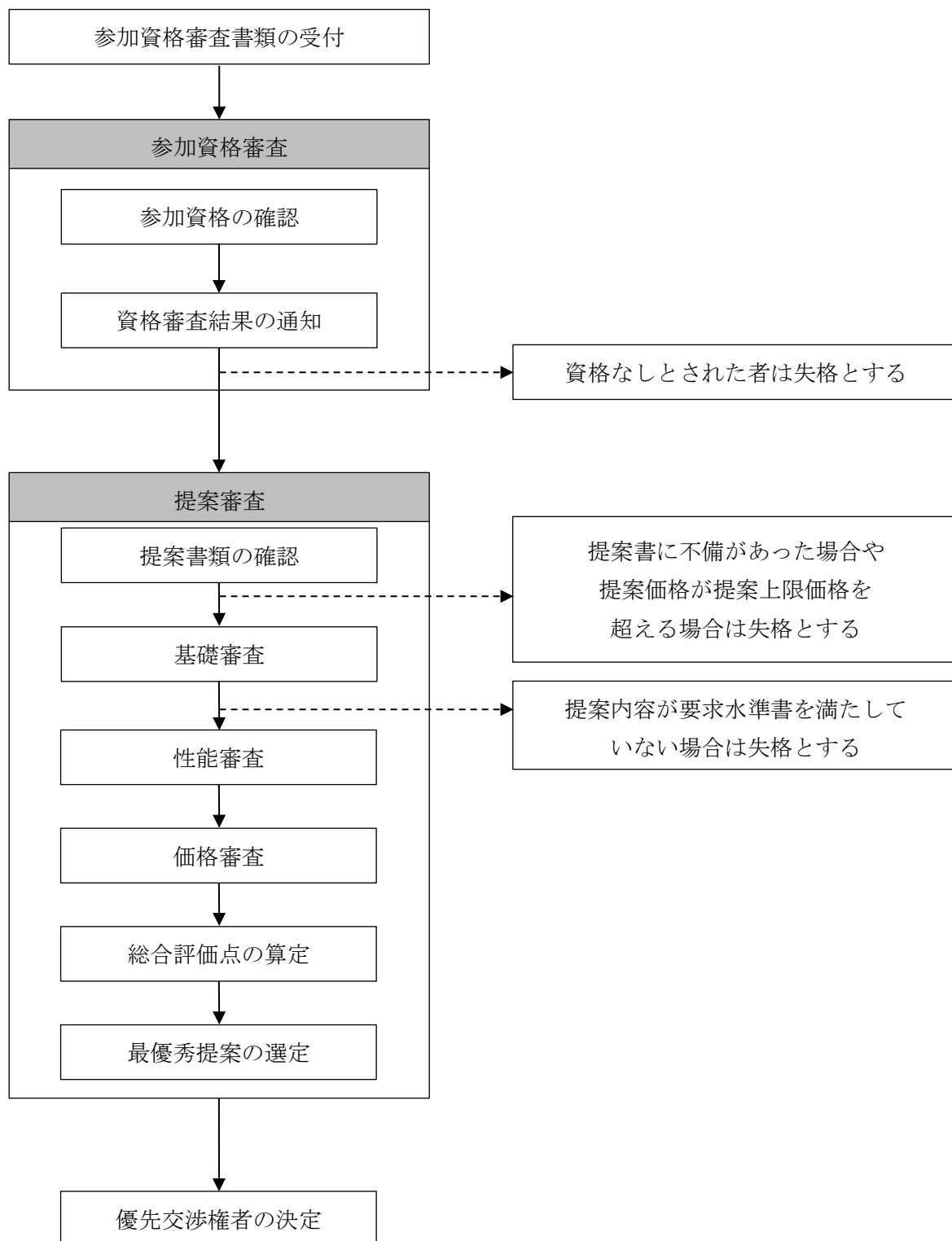
2 選考委員会の開催経過

選考委員会の開催経過は、以下のとおりである。

回数	開催日	主な議題
第1回	令和5年1月29日	・委員長、副委員長の選任 ・委員会の役割、今後のスケジュールについて ・実施方針及び要求水準書（案）について
第2回	令和5年6月29日	・公募資料（主に審査基準）について
第3回	令和5年12月27日	・提案書の審査方法について
第4回	令和6年1月26日	・プレゼンテーション、審査

II. 優先交渉権者の決定方法

本事業における最優秀提案の選定は、提案価格に加え、施設整備業務や維持管理・運営業務の遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施した。



III. 審査結果

審査は、応募者より提出された参加資格審査書類について、募集要項に規定する応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることの確認を行う「参加資格審査」及び提案内容等を審査する「提案審査」に分けて実施した。選考委員会は、本事業に係るすべての審査過程を、米子市(以下「市」という。)が公表した募集要項等に記載されている事業者選定方法に則って実施したことを確認した。

1 参加資格審査

令和5年9月15日の締切日までに、2グループから参加表明及び参加資格確認書類の提出があり、募集要項に規定する応募者の備えるべき参加資格要件を有していることを確認するとともに、市は、各グループに対し、令和5年10月6日付けで参加資格の確認結果を通知した。

2 提案価格の確認

市は、2グループについて、提案価格が市の設定する提案価格の上限額を超えていないことを確認した。

3 提案審査

令和5年12月18日の締切日までに、参加資格を有する2グループから提案書等が市に提出された。市は、審査基準に基づき以下の手順で提案審査を行った。

(1) 提案書類の確認

市は、2グループについて、提出書類がすべて募集要項のとおり揃っていることを確認した。

(2) 基礎審査

市は、2グループから提出された提案書等について、審査基準に掲げる審査項目を満たしていることを確認するとともに、事業提案内容について要求水準の未充足がないことを確認した。

(3) 事業者ヒアリング、最優秀提案の選定

市は、本事業の提案審査の一環として、令和6年1月26日に選考委員会を招集し、2グループによる、選考委員会に対するプレゼンテーション及び提案内容に関する選考委員会によるヒアリングを実施した。

(4) 性能審査・価格審査

【提案審査の配点】

<性能審査項目及び配点>

審査項目	配点
性能審査	750点
1 事業全般に関する項目	190点
2 施設整備に関する項目	350点
3 開業準備・維持管理・運營業務に関する項目	180点
4 民間付帯事業に関する項目	30点
価格審査	250点
総計	1,000点

① 性能審査

選考委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について、審査の評価項目ごとに審査を行い、各委員に得点を付与した。

審査項目を評価する際は、以下の評価基準に基づき実施し、得点化に当たっては、各項目の評価点を委員ごとに算出し、その平均の小数点第3位以下を四捨五入した値をもって各提案者の性能評価点とした。

<得点化基準>

評価	評価内容	係数
A	当該評価項目において非常に優れている	当該項目の配点×100%
B	当該評価項目において優れている	当該項目の配点×75%
C	当該評価項目において適切な提案がなされている	当該項目の配点×50%
D	(要求水準を満たしているものの) 当該評価項目において具体的かつ適切な提案が少ない	当該項目の配点×25%
E	(要求水準を満たしているものの) 当該評価項目において具体性や実現性について懸念される点がある	当該項目の配点×0%

【性能審査結果】

審査項目	配点	Yグループ	Gグループ
事業全体に関する項目	計190点		
事業全体方針	20点	11.43	12.86
事業実施体制	30点	19.29	19.29
資金調達計画、長期収支計画	20点	14.29	12.14
事業の安定性の確保	20点	10.71	10.00
物価上昇への対応	20点	11.43	12.14
事業全体工程	20点	7.86	12.86
地域貢献策	60点	36.43	51.43
施設整備に関する項目	計350点		
敷地内配置計画及び動線計画	30点	12.86	23.57
施設デザイン	20点	10.00	14.29
品質確保及び工程管理	30点	16.07	19.29
快適な利用の確保	30点	15.00	19.29
アリーナ機能（関連する諸室を含む）	50点	26.79	32.14
武道場機能	30点	18.21	19.29
バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化	30点	15.00	20.36
備品の設置計画	20点	12.86	12.14
環境への配慮	30点	18.21	18.21
ライフサイクルコストの削減	30点	18.21	20.36
構造計画及び災害時の活用計画	30点	11.79	19.29
建設期間中の周辺環境への配慮	20点	12.86	12.14
開業準備・維持管理・運営業務に関する項目	計180点		
開業準備計画	20点	12.14	11.43
新体育館に関する維持管理計画及び長期修繕計画	40点	27.14	22.86
既存施設における維持管理計画	30点	21.43	16.07
安全管理及び災害時の初動対応	20点	9.29	12.14
交流人口の拡大及び地域活性化	30点	20.36	20.36
需要の設定及び収支計画	20点	11.43	12.14
利用者サービスの向上及び改善方法	20点	11.43	12.86
民間付帯事業に関する項目	計30点		
民間付帯事業	30点	19.29	22.50
合計	計750点	431.81	491.45

② 価格審査

選考委員会は、応募者から提案された提案価格について審査を行い、得点を付与した。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入した値としている。

【価格審査の得点化方法】

$$\text{価格点} = 250 \text{点} \times (\text{最低提案価格}) / (\text{当該提案価格})$$

【価格審査結果】

	Yグループ	Gグループ
提案価格(円)(税込金額)	10,162,237,185	10,480,257,102
価格審査点	250.00点	242.41点

(5) 総合評価

選考委員会は、性能評価点に価格評価点を加えた値により総合評価点を算出し、総合評価点が最大となる提案を行ったGグループを最優秀提案者として選定した。

【総合評価の得点化方法】

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

【総合評価結果】

評価点	Yグループ	Gグループ
性能評価点(750点)	431.81点	491.45点
価格評価点(250点)	250.00点	242.41点
総合評価点(1,000点)	681.81点	733.86点

IV. 審査講評

1 事業全体に関する項目

評価項目	審査講評
事業全体方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、やや抽象的な印象もあるものの、全体として事業コンセプトに沿った提案であることが評価された。 ・ Gグループは、事業の目的を理解し、明確なコンセプトから妥当性の高い提案であることが評価された。
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、設計・維持管理・運営等の各分野において同種のPFI事業の実績が多数ある点や24時間対応の受付体制を有する点などが評価された。 ・ Gグループは、設計企業の実績が豊富な点や代表企業を中心とした迅速な意思決定に期待できる点などが評価された。
資金調達計画、長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、建中の金銭的なリスク低減に寄与する提案であることなどが評価された。 ・ Gグループは、緊急時の資金調達に配慮した提案であることなどが評価された。
事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、リスクの想定や対応方針について、要求水準書に基づく適切な提案となっている点が評価された。 ・ Gグループは、各段階のリスクを分類し、対応方針について、要求水準書に沿った提案内容であった。
物価上昇への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、急激な物価変動に際し、早期に仕様変更の検討を開始する提案がされている点などが評価された。 ・ Gグループは、物価変動時も改定ありきではなく、創意工夫により双方のリスクを最小限にする提案などが評価された。
事業全体工程	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、新体育館の引き渡し後、供用開始までのスケジュールにゆとりが少ないことから評価に至らなかった。 ・ Gグループは、事業全体工程がうまく視覚化されており、全体の動きが把握しやすい点などが評価された。
地域貢献策	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、設計、建設、管理運営等の各分野において、一定割合の県内発注や県内人材の活用が提案されている点や県内金融機関の融資参画が提案されている点などが評価された。 ・ Gグループは、県内事業者の出資比率が高く、県内事業者の主体的な参画が図られている点や工事発注や人材について県内の資源を最大限活用し、経済循環を意識した内容である点が高く評価された。

2 施設整備に関する項目

評価項目	審査講評
敷地内配置計画及び動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、駐車場を分散配置することで車両動線の改良を図るなど工夫のある提案がされたが、浸水時の対応に懸念が見られたことから評価に至らなかった。 ・ Gグループは、大規模催事時の渋滞対策は検討課題であるが、園路の付け替えという大胆な発想により、広場空間を創出し、車両・利用者の動線分離を明確化するとともに、浸水リスクを解消している点が高く評価された。
施設デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、2階にテラス席を設けることで、開放感を感じられる施設デザインの提案であった。 ・ Gグループは、施設正面にガラス張りのロビースペースを設け、周辺環境との一体感を創出するデザインなどが評価された。
品質確保及び工程管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、クラウドシステムを活用し、図面等を随時閲覧できる提案となっている点が評価された。 ・ Gグループは、自然災害のみならず、資材不足の際の対応にも言及されている点や設計段階で競技団体と協議の場を設ける提案がされている点などが評価された。
快適な利用の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、各運動諸室に専用の更衣室を設ける点やLGBTQの方への配慮がされている点などプラス評価に繋がる提案と、施設内で2m以上の高低差が生じ、段差解消のためにスロープや階段を設置することで面積増加に繋がっている点などマイナス評価に繋がる提案の双方が見られた。 ・ Gグループは、エレベーターが東西に配置され車いす利用者や高齢者でも2階へアクセスしやすい提案となっている点や屋内に広いロビースペースを設置する提案となっている点などが評価された。
アリーナ機能（関連する諸室を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、サブアリーナ観客席の分散配置や両アリーナそれぞれの専用更衣室設置により、両アリーナで同時に大会等を開催する場合に円滑な実施に寄与する提案となっている点などが評価された。 ・ Gグループは、メインアリーナの荷捌きスペースが広く、円滑な搬入出に寄与する提案となっている点や床材をスポーツ用長尺弾性塩ビシートとすることで、競技環境を維持（車いす競技実施時の利便性確保は検討課題）しながら高い安全性を確保している点などが評価された。
武道場機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、長刀利用にも配慮した提案となっている点などが評価された。 ・ Gグループは、長刀利用は検討課題であるが、多用途な利用ができるよう間仕切りで分割する提案となっており、各道場を2面利用することも可能な点が評価された。
バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、多目的な利用に配慮し、要求水準書の内容に沿った提案であった。 ・ Gグループは、避難誘導やサイン設置について検討課題もあるが、施設内の段差を解消している点や主たる通路幅を2.8m以上確保し、車いす利用者同士がゆとりを持ってすれ違える提案となっている点などが評価された。

備品の設置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、移動式バスケットゴール複数台の新規購入や追加器具の購入提案により競技環境の強化を図っている点やトレーニング器具を一定周期で更新する提案が評価された。 ・ Gグループは、バスケットボール器具の追加購入提案により競技環境の強化を図っている点が評価された。
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、エネルギー消費の削減に向け、具体的な想定が示され実現性に期待できる提案となっている点などが評価された。 ・ Gグループは、構成員の実績を活かし、Z E B R e a d yの認証取得に期待の持てる提案となっている点などが評価された。
ライフサイクルコストの削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、メンテナンスの効率化を実現するための提案が具体的に多数示されている点などが評価された。 ・ Gグループは、アリーナの床材の特徴を活かし、メンテナンスの効率化を図る提案となっている点などが評価された。
構造計画及び災害時の活用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、メインアリーナの浸水リスクの捉え方に不十分な点が見られたため、評価に至らなかった。 ・ Gグループは、施設全体として床高が浸水想定以上となっているため、防災拠点として安心して活用ができる提案となっている点などが評価された。
建設期間中の周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、現場近くで子供たち向けに工事進捗の情報発信を行い、工事を前向きなものとして印象付ける仕掛けが評価された。 ・ Gグループは、既に通学・通勤で周辺道路が混みあう時間を調査済であるなど丁寧な分析を行っており、工事着手後も適切な対応に期待できる点などが評価された。

3 開業準備・維持管理・運營業務に関する項目

評価項目	審査講評
開業準備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、運営企業の管理実績を活かした円滑な運営に期待できる点が評価された。 ・ Gグループは、施設や地域の特性を踏まえた独自マニュアル整備の提案が評価された。
新体育館に関する維持管理計画及び長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、国の指針よりも早いサイクルの耐用年数設定とし、きめ細かい修繕を実施していくなど施設の状態を良好に保つための前向きかつ積極的な提案となっている点が評価された。 ・ Gグループは、修繕対応について不足感も見られるが、予防保全や清掃に関して実施内容や頻度が明確に整理されている点が評価された。
既存施設における維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、現状の管理において行き届いていない箇所への修繕提案がされている点や芝生の維持管理についての豊富な実績があり、施設の良好な状態での維持に期待が持てる点などが評価された。 ・ Gグループは、修繕対応について不足感も見られるが、植栽管理や清掃に関して実施内容や頻度が具体的に示されている点が評価された。
安全管理及び災害時の初動対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、要求水準書に基づく施設の安全管理対策などについて提案されたが、水害時の施設運営に不安が見られることから評価に至らなかった。 ・ Gグループは、降雨時のグラウンドの復旧策や降雪時の除雪対策が具体的に示され実現性に期待ができる点や様々な災害の発生を視野に入れた対策について提案されている点などが評価された。
交流人口の拡大及び地域活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、既存施設で開催されていない新たな競技種目のトップレベルの大会開催について、実現性に期待の持てる提案がされている点などが評価された。 ・ Gグループは、市の施策方針を踏まえ「歩いて楽しい」の実現に向けた提案をされている点などが評価された。
需要の設定及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、利用者数や施設の稼働の考え方等について、妥当性のある提案となっている点が評価された。 ・ Gグループは、利用者マーケットの分析に基づく利用者増のプランなどが評価された。
利用者サービスの向上及び改善方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、事前に利用者へアンケート調査した上でのサービス向上策が計画されており、需要と供給がしっかり捉えられている点などが評価された。 ・ Gグループは、県内医療関係団体と連携したパラスポーツ体験教室の開催による普及促進の提案などが評価された。

4 民間付帯事業に関する項目

評価項目	審査講評
民間付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ Yグループは、Wi-Fiアクセスポイントの設置による利用者の利便性向上やアーバンスポーツの普及促進に向けた体験会の提案などが評価された。 ・ Gグループは、設置を提案している噴水の維持管理については留意する必要があるが、3×3コートの常設や、BMX・スケートボードのイベントにより、アーバンスポーツ推進に期待が持てる点や会議室等を学生の学習スペースとして開放する提案などが評価された。

V 総評

本事業は、体育施設整備業務、維持管理・運營業務等の各業務の実施を通じて、PFI事業者
に効率的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、体育館単体としてだけでな
く、東山公園全体としての価値を高められる施設として運営することも目的とした事業である。

今回、本事業に対して提案をいただいた2つのグループからも、ノウハウや技術的能力を活か
すことで、市の求める要求水準を上回る提案内容が示されていた。

選考委員会では、審査基準に則り、各評価項目について、厳正かつ公正に審査を行った結果、
美保テクノス株式会社を代表企業とする提案受付番号「Gグループ」を優先交渉権者として選定
した。

今後、優先交渉権者が、市と十分に協議し、本選考委員会に示された具体的な提案内容を確実
に行うことで本事業の目的が達成されることを期待する。

また、選考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。

- ① 駐車場計画について、駐車場が施設西側への集中配置であり、大会やイベント時等に一般車両
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。
- ② 噴水や水路の維持管理について、特に噴水は壊れやすく維持することが難しいと予見される。
事業期間及び事業期間後も継続して使用できるか不安が残ることから、事業期間後も継続して
使用できることを前提とした維持管理を着実にを行うこと。
- ③ 予防保全により修繕費を効率化していく提案であるが、施設等の品質、要求水準書で提示した
機能及び性能を発揮するために、市と連携を図りながら必要な修繕への対応を行うこと。
- ④ 事業全体に関する提案で示された県内事業者・県産材の活用や地域の人材雇用等による地域貢
献等について、着実に実行すること。
- ⑤ パラスポーツでの積極的な利用を目指している中で、アリーナでのスポーツ利用の快適性に配
慮するとともに、あらゆる障がい者の方にとって利用しやすい施設となるよう、誘導サインや
必要な設備の設置について対応を検討すること。
- ⑥ 長刀利用への対応について、競技団体と協議し、武道場の天井高調整や他諸室の利活用など必
要な対応を検討すること。
- ⑦ 施設で想定される各種利用に際し、選手や観客、関係者等の利用者にとって、快適で安全性・
利便性の高い利用動線の確保に向け検討を行うこと。
- ⑧ 県西部地域における本施設の位置づけを踏まえ、大規模スポーツ大会や催事の開催による地域
の賑わい創出の観点へ寄与する施設となるよう最大限配慮すること。
- ⑨ 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。