富士市総合体育館等整備・運営事業に係る指定管理候補者について

富士市総合体育館等における施設整備業務及び運営・維持管理業務を効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を行うことができるPFI事業者について、審査項目に基づき厳正に審査しました。

令和4年に、審査結果に基づき選定された優先交渉権者と富士市総合体育館等整備・運営事業契約を締結し、同契約第62条に基づきPFI事業者を指定管理者として運営等業務を実施するものになります。

1 施設の概要

施設の名 称	<ul style="list-style-type: none"> ・富士総合運動公園運動施設（富士市総合体育館、富士総合運動公園野球場、富士総合運動公園陸上競技場、富士総合運動公園庭球場、富士総合運動公園相撲場、富士総合運動公園弓道場、富士総合運動公園運動広場） ・富士総合運動公園
設 置 目 的	<p>各種競技大会やスポーツ教室等が実施でき、市民スポーツの推進を図ることができる総合体育館の整備に加え、体育館単体としてだけでなく、富士総合運動公園全体としての価値を高められる施設、合宿を中心としたスポーツ交流・スポーツツーリズムを推進できる施設として運営することを目的とする。</p>
事 業 概 要	<ol style="list-style-type: none"> 1 統括管理業務 プロジェクトマネジメント業務、経営管理業務 2 施設整備業務 総合体育館の設計、建設業務、備品等調達設置業務、既存体育館の解体撤去業務、総合体育館の工事監理業務 3 本施設の運営準備業務 運営準備業務、供用開始前の広報活動及び予約受付業務、開館式典及び内覧会等の実施業務、運営準備期間中の総合体育館等の維持管理業務 4 本施設の運営業務 受付・予約調整業務、利用料金の収受及び還付業務、備品等の貸出・管理業務、広報・誘致業務、総務業務、災害時初動対応業務 5 本施設の維持管理業務 建築物、建築設備、備品等、外構等保守管理業務、衛生管理業務、警備業務、修繕業務、天然芝維持管理業務 6 温水プールの解体撤去業務

事業概要	<p>着工前業務、解体及び撤去工事業務</p> <p>7 民間自主事業</p> <p>このうち指定管理業務は、4、5及び7となる。</p>
------	---

2 PFI事業者の選定方法

優先交渉権者の決定にあたり、提案内容を公平かつ公正に審査するために、学識経験者、市民及び市職員から構成される富士市総合体育館等整備・運営事業プロポーザル審査委員会を設置し、同委員会において、資格審査、提案審査及び質疑応答により、総合的に評価・選定を行いました。

3 審査委員会による審査

委員会の開催	<p>第1回プロポーザル審査委員会 令和3年2月9日(火)</p> <p>第2回プロポーザル審査委員会 令和3年11月5日(金)</p> <p>第3回プロポーザル審査委員会 令和3年11月12日(金)</p>
委員構成	<p>委員長 山口 直也(青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科教授)</p> <p>委員 亀井 暁子(静岡文化芸術大学 デザイン学部デザイン学科教授)</p> <p>村田 真一(静岡大学 地域創造学環准教授)</p> <p>杉山 克秀(総合型地域スポーツクラブ NPO 法人 F-SPO 代表)</p> <p>川口 順子(市民代表)</p> <p>有川 一博(富士市市民部長)</p> <p>鈴木 裕子(富士市産業経済部富士山・観光課長)</p>
申請者	<p>三菱HCキャピタルグループ</p> <p>美津濃グループ</p>
選定にあたって重視する事項	<p>施設整備業務及び運営・維持管理業務の各業務の実施を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供ができること。</p> <p>富士総合運動公園全体としての価値を高められ、スポーツ交流やスポーツツーリズムを推進できる施設として運営することができること。</p>
PFI事業者に求めるレベル	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的に対する理解がなされたうえで、事業特性を踏まえた的確で魅力のある事業方針、コンセプトとなっていること。 ・シンボル性、デザイン性、景観との調和に配慮した施設計画となっていること。 ・地域特性、用地の特徴・特性、周辺環境を把握し、それを活かした施設配置がなされていること。 ・利用者の安全や利便性に配慮した動線計画となっていること。 ・イベント時でも渋滞緩和に配慮した駐車場計画となっていること。 ・ユニバーサルデザインに配慮した施設配置及び動線計画となっていること。 ・従事者への研修や利用者への利用促進など、円滑な開業に向けた準備が具体的な提案となっていること。

	<p>・開館式典及び内覧会が利用促進に資する魅力的な計画となっていること。</p>																	
<p>審査項目 及び配点</p>	<p>上記「重視する事項」及び「指定管理者に求めるレベル」の充足度を総合的に評価するため、「資格審査」と「提案審査」の2段階に分けて実施しました。</p> <p>1 資格審査 応募者が本事業に参加する資格を有しているかどうか審査を行いました。</p> <p>2 提案審査 資格審査通過者から提出された提案審査書類について、要求水準を満たしていること等を審査する「基礎審査」、価格提案を審査する「価格審査」、非価格提案を審査する「非価格審査」を行いました。</p> <p>なお、提案審査においては、提案審査書類を提出した者を対象に、審査委員会での提案内容のプレゼンテーション及び提案内容に対するヒアリングを行いました。</p> <p>(1) 基礎審査 資格審査通過者から提出された提案審査書類について、審査を行いました。審査にあたっては、提案審査書類に記載される内容が要求水準を満たしているか、提案審査書類への記載事項等に基づき確認を行いました。</p> <p>(2) 価格審査（定量評価） 資格審査通過者が提示する価格提案について、次の算式により「価格点」として算出しました。最も低い提案価格を提示した資格審査通過者の価格点を150点とし、その他の資格審査通過者の価格点は、提案のうち最も低い提案価格からの割合に基づき算出しました。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{価格点} = \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該資格審査通過者の提示する提案価格}} \times 150 \text{ 点}$ </div> <p>※ただし、有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入。</p> <p>(3) 非価格審査（定性評価） 主に提案審査書類について、以下に示す審査項目、審査のポイント及び配点に従い、資格審査通過者の提案内容について評価し、得点化した合計点数を非価格点（有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入）としました。</p> <table border="1" data-bbox="467 1787 1385 2033"> <thead> <tr> <th>大項目</th> <th>No</th> <th>審査項目</th> <th>配点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">事業全体に関する項目</td> <td>1</td> <td>事業全体方針</td> <td>15点</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>事業実施体制</td> <td>30点</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>資金調達計画及びリスク対応策</td> <td>15点</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>事業全体工程</td> <td>10点</td> </tr> </tbody> </table>	大項目	No	審査項目	配点	事業全体に関する項目	1	事業全体方針	15点	2	事業実施体制	30点	3	資金調達計画及びリスク対応策	15点	4	事業全体工程	10点
大項目	No	審査項目	配点															
事業全体に関する項目	1	事業全体方針	15点															
	2	事業実施体制	30点															
	3	資金調達計画及びリスク対応策	15点															
	4	事業全体工程	10点															

審査項目 及び配点	施設整備に 関する項目	6	施設全体計画	25点						
		7	品質確保及び工程管理	10点						
		8	多様な利用者の視点に立った諸室配 置及び規模	30点						
		9	什器備品の設置計画	5点						
		10	環境への配慮及びライフサイクルコ ストの縮減策	15点						
		11	構造計画及び災害時の活用計画	10点						
		12	建設期間中の周辺環境への配慮	10点						
	運営準備・運 営・維持管理 に関する項 目	13	運営準備計画	10点						
		14	市民スポーツ及びスポーツ交流推進 のあり方と内容	40点						
		15	需要の設定及び収支計画	30点						
		16	利用者サービスの向上及び改善方法	20点						
		17	維持管理計画及び長期修繕計画	20点						
		18	安全管理及び災害時の初動対応	10点						
		19	民間自主事業	25点						
	非価格点の合計			350点						
	5	地域貢献策	20点							
	<p>3 総合評価点の算出方法</p> <p>審査委員会は、提案審査書類に記載された提案内容に基づいて算出した定性的評価（非価格審査）の非価格点と定量的評価（価格審査）の価格点との合計により、資格審査通過者ごとに総合評価点を算出する。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>総合評価点 (満点 500 点)</td> <td>=</td> <td>【非価格点】 (満点 350 点)</td> <td>+</td> <td>【価格点】 (満点 150 点)</td> </tr> </table>					総合評価点 (満点 500 点)	=	【非価格点】 (満点 350 点)	+	【価格点】 (満点 150 点)
	総合評価点 (満点 500 点)	=	【非価格点】 (満点 350 点)	+	【価格点】 (満点 150 点)					
	審査結果	<p>1 項目ごとの評価</p> <p>項目ごとに評価点を設定し、採点を行いました。</p> <p>指定管理者候補者に選定された事業者に対する評価の概要は次のとおりです。</p>								
		<p>(1) 価格審査</p> <p>三菱HCキャピタルグループの価格点は、最も低い提案価格を提示した事業者の価格点を 150 点とし、この提案価格からの割合に基づき算出しました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>グループ名</td> <td>三菱HCキャピタルグループ</td> </tr> <tr> <td>提案価格（税込）</td> <td>9,945,209,580 円</td> </tr> <tr> <td>価格点</td> <td>149.9 点</td> </tr> </table>				グループ名	三菱HCキャピタルグループ	提案価格（税込）	9,945,209,580 円	価格点
グループ名	三菱HCキャピタルグループ									
提案価格（税込）	9,945,209,580 円									
価格点	149.9 点									

<p>審査結果</p>	<p>(2) 非価格審査</p> <p>ア 事業全体に関する項目（配点90点中58.5点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わいの創出やスポーツツーリズムの推進のほか、スポーツに関心のない人もこの場所に来る提案など視野の広い提案となっているとの評価を受けました。 ・代表企業におけるPFI事業の実績が豊富で、個別業務を担当しない総合ファイナンス企業が務めることで、公平な視点で事業全体を統括管理できるとの評価を受けました。 ・リスクの抑制策が検討されており、リスクが顕在化した場合における対応策が具体的であるとの評価を受けました。 ・敷地の有効活用（駐車場としての早期使用開始）が工夫されているとの評価を受けました。 ・富土地域材の使用箇所等の具体的な提案があり、また積極的に市内企業に発注するという提案や様々な地域貢献策について提案があり、実効性に期待が持てるとの評価を受けました。
	<p>イ 施設整備に関する項目（配点105点中75.9点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明確な施設計画コンセプトに基づき、公園全体を視野に入れたユーザビリティ、ユーティリティともに優れた提案であることが高い評価を受けました。 ・市への報告・確認を行う上で、図書の不備や齟齬を防ぐための提案が具体的であるとの評価を受けました。 ・諸室やフリースペースへの配慮として多様な場所が用意されており、多様な利用者がいた時に使い分けが可能である点やアリーナが見える場所に諸室を配置しており運営しやすい点が高い評価を受けました。 ・メインアリーナの観客席等、車いす利用者に配慮した配置・動線計画になっているとの評価を受けました。 ・積極的にスポーツをしたい人のことを考えた器具を提案しており、また、トレーニングルーム利用者のニーズに細かく対応できている点やニュースポーツ、アジリティトレーニングに対応した備品等、豊富な提案であるとの評価を受けました。 ・トップのハイサイドライト、空気の流れをイメージできる開口設計、明るい空間であり、またライフサイクルコストの縮減では定量的な削減額が示されており、具体的であるとの評価を受けました。 ・十分な耐震性能を確保した提案であるとの評価を受けました。 ・本庁舎代替機能の確保について、普段使っている入口や諸室を代替した提案となっており、災害時の代替庁舎として機能する姿が想定できるとの評価を受けました。

<p>審査結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・全工程において、安全対策や環境配慮がされており、実際の建設工事を想定した仮設計画が緻密に提案されているとの評価を受けました。 								
	<p>ウ 運営準備・運営・維持管理に関する項目 (配点155点中95.1点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・愛称を市民から募集する等、市民を巻き込んだ一大イベントとしての提案がされているとの評価を受けました。 ・開館式典及び内覧会が利用促進に資する魅力的な提案であるとの評価を受けました。 ・広い視野で交流人口拡大の取組みを提案しており、「市民スポーツ」と「スポーツ交流」の両立が伴うものと期待できることや生物多様性など公園全体の価値向上への配慮があるとの評価を受けました。 ・類似施設の稼働率や利用率を参照した算出根拠、利用種別の詳細分析に基づく需要想定がなされているとの評価を受けました。 ・運営維持管理期間中における継続的な市民意見聴取については、運営協議会やワークショップなどの利用者との対話を重視した具体的な方法が提案されているとの評価を受けました。 ・設備ごとの耐用年数や点検頻度などが詳細に提案されており、具体性があるとの評価を受けました。また、長期修繕計画について、事業終了後の大規模修繕を見据えた適切な方針が提案されているとの評価を受けました。 ・AEDの使用訓練など、利用者の急病や事故等に対応した危機管理体制等の安全管理方策が提案されているとの評価を受けました。 ・運動が苦手な層をターゲットにするなど、稼働率低い時間に子供や高齢者を対象とするなど、普通なら使わない人へのアピール姿勢があるとの評価を受けました。 								
	<p>2 最終的な審査結果</p> <p>非価格点と価格点の得点を合計して、下表のとおり総合評価点を算出した。</p> <table border="1" data-bbox="467 1608 1310 1827"> <tr> <td>グループ名</td> <td>三菱HCキャピタルグループ</td> </tr> <tr> <td>非価格点</td> <td>229.5点</td> </tr> <tr> <td>価格点</td> <td>149.9点</td> </tr> <tr> <td>総合評価点</td> <td>379.4点</td> </tr> </table> <p>富士市総合体育館等整備・運営事業プロポーザル審査委員会を3回開催し、応募者2者の資格審査及び提案審査を実施しました。</p> <p>審査項目ごとに評価点を設定し、項目ごとに採点を行った結果、事業者のノウハウや技術的能力が生かされ、事業全体や施設整備に関する項目で特に高い得点を獲得した三菱HCキャピタルグループを優先交渉権</p>	グループ名	三菱HCキャピタルグループ	非価格点	229.5点	価格点	149.9点	総合評価点	379.4点
グループ名	三菱HCキャピタルグループ								
非価格点	229.5点								
価格点	149.9点								
総合評価点	379.4点								

	者として決定しました。
評 価 点	379.4点

4 業務計画書に基づく確認

PFI事業者から提出された業務計画書について、各項目における業務を問題なく遂行できることを確認しました。