

富士市総合体育館等整備・運営事業  
審査講評

令和3年12月17日

富士市

富士市（以下「市」という。）は、「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）第 8 条第 1 項の規定により、富士市総合体育館等整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する優先交渉権者を選定した。

本書は、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、本事業に関する公募から優先交渉権者の決定までの経過を含む客観的な評価の結果及び本事業に関して、事業者選定基準（令和 3 年 4 月 6 日公表）に基づき、提案審査書類の審査を行った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（以下「審査委員会」という。）による審査の結果を審査講評として公表するものである。

令和 3 年 1 2 月 1 7 日

富士市長 小長井 義正

# 目次

I. 事業概要	1
1. 事業名称	1
2. 事業対象施設	1
3. 対象業務	1
4. 事業内容及び事業方式	2
5. 事業期間	2
II. 審査方法等選定手続き等に関する事項	3
1. 選定の方式	3
2. 優先交渉権者決定までの経過	3
3. 審査委員会の設置	4
4. 審査委員会の開催経過	4
5. 優先交渉権者決定の手順	5
6. 審査方法	5
III. 優先交渉権者の選定結果	11
1. 参加資格要件の資格審査	11
2. 提案審査書類の基礎審査	12
3. 価格審査	12
4. 非価格審査	13
5. 総合評価点の算定	19
6. 優先交渉権者の選定	19
IV. 本市の財政負担見込額の比較（客観的な評価の結果）	20
1. 客観的な評価の実施	20
2. 財政負担額の削減効果	20
V. 総評	21

## I. 事業概要

### 1. 事業名称

富士市総合体育館等整備・運営事業

### 2. 事業対象施設

本事業の対象施設は、施設整備が必要な総合体育館等と、総合体育館等とともに運営・維持管理が必要な既存公園施設（総合体育館等と既存公園施設を総称して以下「本施設」という。）から構成される。

#### (1) 総合体育館等

総合体育館等は、以下の施設から構成されるものとする。

- ア 総合体育館
- イ 総合体育館敷地
- ウ 総合体育館駐車場
- エ 既存体育館

#### (2) 既存公園施設

既存公園施設は、以下の施設から構成されるものとする。なお、富士総合運動公園内にある静岡県富士水泳場は県の施設であるため対象外とする。

- ア 野球場
- イ 陸上競技場
- ウ 相撲場
- エ 庭球場
- オ 弓道場
- カ 運動広場
- キ その他園地

### 3. 対象業務

本事業の対象業務は、以下から構成される。

- ア 統括管理業務
- イ 施設整備業務
- ウ 運営準備業務
- エ 運営業務
- オ 維持管理業務
- カ 管理棟（旧温水プール）の解体撤去業務
- キ 民間自主事業

#### 4. 事業内容及び事業方式

民間事業者が、総合体育館等の設計業務、建設業務及び工事監理業務（以下「施設整備業務」という。）を行った後、その所有権を市に移転した上で、総合体育館等と既存公園施設を一体的に運營業務及び維持管理業務を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

#### 5. 事業期間

令和4年4月1日から令和22年3月31日まで

## Ⅱ. 審査方法等選定手続き等に関する事項

### 1. 選定の方式

本事業は、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、民間事業者  
に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者  
の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、競争性の担保及び  
透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用した。

### 2. 優先交渉権者決定までの経過

優先交渉権者決定までの経過は、下表のとおりである。

日程	内容
令和3年4月6日	募集要項等の公表
令和3年4月19日	募集要項等に関する質問の締切り（参加資格関係）
令和3年4月26日	募集要項等に関する質問の締切り（参加資格関係以外）
令和3年5月10日	募集要項等に関する質問への回答（参加資格関係）
令和3年5月24日	参加表明書及び参加資格確認書類の受付
令和3年6月3日	募集要項等に関する質問への回答（参加資格関係以外）
令和3年6月8日	参加資格確認結果通知
令和3年6月29日	競争的対話の実施（第1回）
令和3年7月29日	競争的対話の実施（第2回）
令和3年9月30日	提案審査書類の受付
令和3年11月12日	提案審査書類の審査・プレゼンテーションの実施
令和3年11月19日	優先交渉権者の決定及び公表

### 3. 審査委員会の設置

優先交渉権者の決定にあたり、市は、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（以下「審査委員会」という。）を設置した。審査委員会の委員の氏名及び所属は、下表のとおりである。

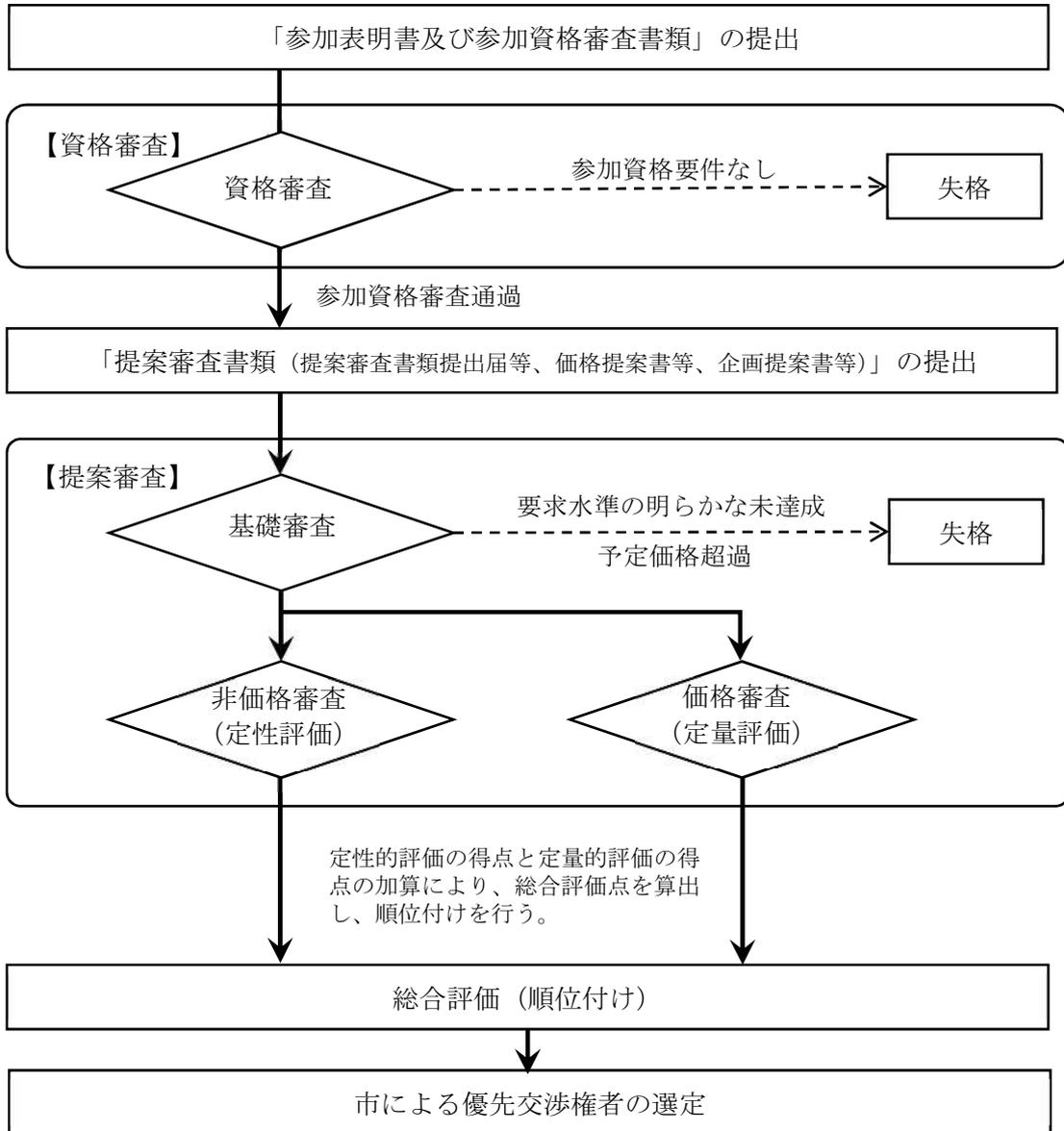
氏名	区分	所属・役職
山口 直也	委員長	青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科教授
亀井 暁子	委員	静岡文化芸術大学 デザイン学部デザイン学科教授 富士市都市計画審議会委員
村田 真一	委員	静岡大学 地域創造学環准教授 富士市スポーツ推進審議会委員
杉山 克秀	委員	総合型地域スポーツクラブ NPO 法人 F-SPO 代表 一級建築士、富士市スポーツ推進審議会委員
川口 順子	委員	市民代表（元中学校保健体育教諭）
有川 一博	委員	富士市市民部長
鈴木 裕子	委員	富士市産業経済部富士山・観光課長

### 4. 審査委員会の開催経過

審査委員会の開催経過は、下表のとおりである。

開催日程	審査委員会	主な議事
令和3年2月9日	第1回	①本事業の経緯と今後のスケジュールについて ②優先交渉権者選定基準について
令和3年11月5日	第2回	①基礎項目審査及び明瞭化確認事項について ②提案比較表について ③非価格審査に際しての論点について
令和3年11月12日	第3回	①確認事項等の説明 ②各グループのプレゼンテーション ③討議 ④非価格審査及び総合評価

## 5. 優先交渉権者決定の手順



## 6. 審査方法

審査は「資格審査」と「提案審査」の2段階に分けて実施する。

### (1) 資格審査

資格審査では、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う。募集要項の「III. 民間事業者の募集及び選定に関する事項」に示す要件を満たしていることを確認する。

## (2) 提案審査

提案審査では、資格審査を通過した応募者（以下「資格審査通過者」という。）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」を行う。

### ア 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、審査を行う。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どうかを、提案審査書類への記載事項等に基づき確認を行う。提案審査書類について、基礎項目審査確認リストの確認ができなかった場合、または、要求水準の明らかな未達成のほか、募集要項等の違反が確認された場合、または、価格提案が予定価格を超過している場合、その資格審査通過者は失格とする。

### イ 価格審査

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（有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入）として算出する。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する。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該資格審査通過者の提示する提案価格}} \times 150 \text{ 点}$$

### ウ 非価格審査

提案審査書類について、審査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）とする。

なお、得点化に際しては、A～Dの4段階の得点化基準により得点を付与する。

#### 事業全体に関する項目

No	審査項目	審査ポイント
1	事業全体方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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か。</li><li>・ 他の提案項目と整合が取れているか。</li></ul>

2	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の安定的かつ円滑な事業推進及び適切なマネジメントが期待できる体制が構築されているか。</li> <li>・ 代表企業、構成企業、協力企業等の事業に関わる企業について、役割分担が明確化されているか。</li> <li>・ 事業に従事する人員が円滑な事業推進に貢献する実績を有する従事者を配置した実施体制となっているか。</li> <li>・ 提案されたセルフモニタリングの内容・仕組みが、効果的かつ効率的であり、市が実施するモニタリングの負担軽減に寄与するものとなっているか。また、各業務の質の向上が図られる方法・仕組みとなっているか。</li> </ul>
3	資金調達計画及びリスク対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体性と実現性が備わった資金調達計画となっているか。</li> <li>・ 不測の資金需要に対する有効な対応が、具体的に示されているか。</li> <li>・ 主要なリスクの把握とその基本的な方針が示されているか。</li> <li>・ リスク発生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（責任体制、管理体制）が具体的であり効果的なものとなっているか。</li> </ul>
4	事業全体工程	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ クリティカルパスが示されており、実効性のあるスケジュールとなっているか。</li> </ul>
5	地域貢献策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 富土地域材の活用や市内企業からの資材の調達等について、具体的かつ実行性のある提案となっているか。</li> <li>・ 市内企業との連携、市内人材の活用等について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。</li> </ul>

施設整備に関する項目

No	審査項目	審査ポイント
6	施設全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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か。</li> <li>・ 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か。</li> <li>・ 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か。</li> <li>・ 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か。</li> <li>・ 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</li> </ul>

		なっているか。
7	品質確保及び工程管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計内容に不備が無いか、設計及び建設の品質を確保するための方法が具体的かつ有効なものとなっているか。</li> <li>・ 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具体的な提案となっているか。</li> <li>・ 設計及び建設の工程管理について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。</li> <li>・ 現場作業員の新型コロナウイルス等の感染拡大による工事遅延を回避するための工夫が提案されているか。</li> </ul>
8	多様な利用者の視点に立った諸室配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者（競技団体や観戦者含む）等にとって、利便性が高く、機能的で利用しやすい諸室の導入及び配置計画、動線計画となっているか。</li> <li>・ 大会やイベントにも対応できる集客性の高い規模設定となっているか。</li> <li>・ 障がい者、子ども、高齢者の利用が積極的に促されるような設備の導入や工夫のある提案となっているか。</li> <li>・ 利用者が快適に過ごせるよう、多様な利用形態に対応した諸室計画となっているか。</li> <li>・ ユニバーサルデザインに配慮した諸室配置及び動線計画となっているか。</li> <li>・ 集団感染防止のために避けるべきとされる密閉・密集・密接を回避するための工夫が提案されているか。</li> </ul>
9	什器備品の設置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各諸室の利用シーンについて分析がなされたうえで、適切な什器・備品が、必要十分となっているか。</li> </ul>
10	環境への配慮及びライフサイクルコストの縮減策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境に配慮した設備・技術の導入や資源循環型の方策（建設副産物の適正使用・処理やエコマテリアル等）となっているか。</li> <li>・ 二酸化炭素排出削減に資する取組みが具体性と実効性を備えたものとして提案されているか。</li> <li>・ ライフサイクルコストについて、縮減額が大きく、具体的方策が示されており、実現性の高い提案となっているか。</li> </ul>
11	構造計画及び災害時の活用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 十分な耐震性能の確保とともに、建築・設備計画とも整合した合理的な構造計画となっているか。</li> <li>・ 災害時における本庁舎の代替施設としての活用を想定した工夫が提案されているか。</li> </ul>
12	建設期間中の周	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実際の建設工事を想定した仮設計画となっているか。</li> </ul>

	辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事期間中の公園利用者等に対する安全管理が提案されているか。</li> <li>・ 周辺環境への影響を最小化するため、搬出入車両管理や騒音・振動・粉じん濁水対策における工夫が示された提案となっているか。</li> </ul>
--	---------	---

運営準備・運営・維持管理に関する項目

No	審査項目	審査ポイント
13	運営準備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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か。</li> <li>・ 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か。</li> </ul>
14	市民スポーツ及びスポーツ交流推進のあり方と内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の基本理念及び目標達成に向けた具体的な提案となっているか。</li> <li>・ 事業期間全体及び特定の時期に限定することなく年間を通じた、施設の稼働率・集客力向上に資する運營業務の総合的な取組方針や体制となっているか。</li> <li>・ すべての市民のスポーツの普及振興及び市民の健康、体力の増進を図るため、効果的、具体的なスポーツ大会、スポーツ教室等の企画、提案となっているか。</li> <li>・ 富士総合運動公園全体の価値を向上させる取り組みとなっているか。</li> <li>・ 合宿等の誘致や市民の利用促進等に資する具体的な広報活動計画となっているか。</li> </ul>
15	需要の設定及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 妥当な需要想定に基づく利用者数を試算しているか。</li> <li>・ 最も多くの利用者を見込むことができる利用料金を設定（妥当な料金単価の設定）しているか。</li> <li>・ 事業期間を通じて、確実かつ安定的に遂行できる収支計画になっているか。</li> </ul>
16	利用者サービスの向上及び改善方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者アンケート等、自己評価の実施の具体的な方法、項目、頻度、体制等が具体的に示され、利用者サービスの向上の実現に向けた取組みとなっているか。</li> <li>・ 長期にわたる事業として、市民等のニーズへの柔軟な対応を図るとともに、苦情・要望への対応体制に工夫が見られ、利用者目線に立った改善策となっているか。</li> </ul>
17	維持管理計画及	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設や導入設備の耐用年数を定め、長寿命化に資する予防</li> </ul>

	び長期修繕計画	<p>保全を行うことで、故障の未然防止や大規模修繕費の低減に効果のある方法が具体的に示された計画となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・運営期間中において、施設・設備の機能を維持するために必要な修繕・更新の具体的な内容、頻度、金額が示された計画となっているか。</li> <li>・ ライフサイクルコストの縮減策と整合がとれているか。</li> </ul>
18	安全管理及び災害時の初動対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大会やイベント時の混雑状況時、夜間の防犯対策、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となっているか。</li> <li>・ 災害時において本施設を利用中の利用者について、安全確保が速やかに実行できる体制や方法となっているか。</li> </ul>
19	民間自主事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の一層の利便性向上や地域の活性化・賑わい創出が期待されることが具体的に示されており、かつ実効性のあるものとなっているか。</li> </ul>

得点化基準

評価	評価基準	点数化の計算式
A	特に優れた提案内容がある	配点×1.00
B	優れた提案内容がある	配点×0.75
C	要求水準を超える提案がある	配点×0.50
D	要求水準は満たしているが、評価できる提案がない	配点×0.25

(3) 総合評価点

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。

総合評価点 (満点 500 点)	=	【非価格点】 (満点 350 点)	+	【価格点】 (満点 150 点)
---------------------	---	----------------------	---	---------------------

### Ⅲ. 優先交渉権者の選定結果

#### 1. 参加資格要件の資格審査

令和3年4月6日に募集要項等の公表を行い、令和3年5月24日までに2つの応募グループから参加表明書及び参加資格審査書類の提出があった。各応募グループは以下に示すとおりであり、市は、2つの応募グループともに必要な書類がすべて揃っていることを確認した。

また、これらの応募グループの構成企業及び協力会社の参加資格の確認を行った結果、2つの応募グループともに募集要項に示した参加資格要件を満たしていることを確認した。

市は、令和3年6月8日に参加資格確認の結果を応募グループに通知するとともに、応募グループにはそれぞれ提案受付番号を設定し、企業名を伏せてその後の審査を行った。

提案受付番号	F2021RD	F2021BL
グループ名	美津濃グループ	三菱HCキャピタルグループ
代表企業	美津濃株式会社 東京支店	三菱HCキャピタル株式会社
構成企業	株式会社フジタ静岡総合営業所 株式会社井出組 井上建設株式会社 株式会社中村組 NECキャピタルソリューション株式会社 株式会社梓設計 公益財団法人富士市振興公社	株式会社大建設計 大成建設株式会社 静岡ビル保善株式会社 株式会社東京ドームスポーツ
協力企業	株式会社東急コミュニティー ミズノスポーツサービス株式会社	株式会社ゆたか建築設計事務所 株式会社石井組 ニュータウンビルサービス株式会社 株式会社東京ドーム 株式会社エイワンススポーツプラザ 株式会社SBSプロモーション

## 2. 提案審査書類の基礎審査

令和3年9月30日までに、資格審査通過者である2グループより提案審査書類が提出された。

市は資格審査通過者が提出した提案審査書類について、基礎審査を行った。提案審査書類を提出した2グループは、いずれも市が要求する水準を満たしていたため、基礎審査に合格しているものと認められた。

## 3. 価格審査

価格審査は、最も低い提案価格を提示したF2021RDの価格点を150点とし、F2021BLの価格点は、F2021RDの提案価格からの割合に基づき算出した。

提案受付番号	F2021RD	F2021BL
グループ名	美津濃グループ	三菱HCキャピタルグループ
提案価格 (税込み)	9,937,720,195 円	9,945,209,580 円
価格点	150.0 点	149.9 点

#### 4. 非価格審査

##### (1) 採点結果

審査委員会は、令和3年11月12日に提案審査書類の非価格審査を行った。審査に際しては、提案審査書類に関する資格審査通過者によるプレゼンテーション及び委員による提案内容に対するヒアリングを実施し、審査を行った。

各審査項目の得点結果は、下表のとおりである。

大項目	No	審査項目	配点	美津濃 グループ	三菱HC キャピタル グループ
事業全体に 関する項目	1	事業全体方針	15点	9.1点	10.2点
	2	事業実施体制	30点	16.1点	19.3点
	3	資金調達計画及びリスク対応策	15点	8.6点	8.6点
	4	事業全体工程	10点	7.1点	5.4点
	5	地域貢献策	20点	11.4点	15.0点
施設整備に 関する項目	6	施設全体計画	25点	12.5点	20.5点
	7	品質確保及び工程管理	10点	6.1点	6.4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	13.9点	23.6点
	9	什器備品の設置計画	5点	2.7点	3.8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	8.0点	9.1点
	11	構造計画及び災害時の活用計画	10点	5.4点	5.7点
	12	建設期間中の周辺環境への配慮	10点	3.9点	6.8点
運営準備・ 運営・維持 管理に關する 項目	13	運営準備計画	10点	5.7点	6.1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	25.7点	27.1点
	15	需要の設定及び収支計画	30点	20.4点	17.1点
	16	利用者サービスの向上及び改善 方法	20点	12.1点	11.4点
	17	維持管理計画及び長期修繕計画	20点	7.9点	14.3点
	18	安全管理及び災害時の初動対応	10点	6.4点	5.7点
	19	民間自主事業	25点	17.9点	13.4点
非価格点の合計			350点	200.9点	229.5点

(2) 非価格審査の講評

ア 事業全体に関する項目

No	審査項目	審査講評
1	事業全体方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：基本理念を解釈し、公園全体で考える視点に立っている。</li> <li>・ F2021BL：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。</li> <li>・ いずれの提案も他の様式と整合している。</li> </ul>
2	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：運営企業が代表を担い、利用者目線を徹底したチーム組成をしている点を評価する一方で、役割分担で不明確な点がある。</li> <li>・ F2021BL：代表企業を 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することを評価する一方で、運営企業の役割や企画能力が不透明である。</li> <li>・ いずれの提案もモニタリングの外部機関の活用について、具体的な内容が提案されていない。</li> </ul>
3	資金調達計画及びリスク対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：不測の資金需要に対する対応は、有効性、具体性をともに確認できる。一方で、リスク抑制策が十分に検討されていないことや保険条件の一部が具体性に欠ける。</li> <li>・ F2021BL：不測の資金需要に対する対応は、有効性、具体性を概ね確認できるが、追加出資については金額等条件提示がなく具体性に欠ける。一方で、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。</li> </ul>
4	事業全体工程	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：工程上のポイントと詳細なクリティカルパスが示され、詳細な工程計画となっている。</li> <li>・ F2021BL：敷地の有効活用（駐車場としての早期使用開始）は工夫されているが、ややスケ</li> </ul>

		ジュールの詳細さに欠ける。
5	地域貢献策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: 様々な地域貢献策について提案がなされている一方で、市内人材の活用について具体性に欠ける。</li> <li>・ F2021BL: 富土地域材の使用箇所等の具体的な提案がある。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。</li> </ul>

イ 施設整備に関する項目

No	審査項目	審査講評
6	施設全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれの提案もシンボル性、デザイン性に優れた施設計画である。</li> <li>・ F2021RD: 各敷地から最短の距離でアクセス出来る動線により利便性を確保し、駐車場配置の工夫により、安全性に配慮している。また、ユニバーサルデザインは、計画地の動線計画と公園全体の広域的な視点からサイン計画の提案がされている。一方で、メインとサブのアリーナを一体にすることにより、施設配置や使い勝手のバランスが悪くなっており、マルチアリーナのメリットが活かされていない。</li> <li>・ F2021BL: 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。</li> </ul>
7	品質確保及び工程管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれの提案も、設計及び建設の品質を確保するための方法が具体的である。</li> <li>・ F2021BL: 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。</li> </ul>
8	多様な利用者の視点に立った諸室配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: 誘客に力点を置き、大きな大会やイベントにも対応可能な諸室配置や設備としている反面、市民利用時の使い勝手に問題がある。また、運営諸室が2階に配置され、アリーナのある1階と行き来するのは運営しづらい。</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021BL: 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られる。また、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。</li> <li>・ いずれの提案も、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。</li> </ul>
9	什器備品の設置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: トレーニングルームの備品について、高齢者向けの優しく軽い健康型の器具を提案されているが、実際の利用者ニーズがあるかは懸念がある。</li> <li>・ F2021BL: 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いる。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。</li> </ul>
10	環境への配慮及びライフサイクルコストの縮減策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: 環境に配慮した設備・技術の導入や資源循環型の方策になっている。一方、ライフサイクルコストの縮減では定性的な提案に留まっている。</li> <li>・ F2021BL: 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、明るい空間である。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。</li> </ul>
11	構造計画及び災害時の活用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれの提案も、十分な耐震性能を確保した提案である。</li> <li>・ F2021RD: 庁舎機能を東端に配置するため、場所が分かりにくく、代替機能に懸念がある。</li> <li>・ F2021BL: 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。</li> </ul>
12	建設期間中の周辺環境への	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: 仮設計画図において、A 敷地の工事</li> </ul>

	配慮	<p>中以外は当該敷地のみ仮設計画図となっており、計画地全体の関係性（動線や安全対策等）が分かりにくい提案になっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021BL：全工程において、安全対策や環境配慮がされている。また、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。</li> </ul>
--	----	--

ウ 運営準備・運営・維持管理に関する項目

No	審査項目	審査講評
13	運営準備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：円滑な開業に向けた準備が具体的に提案されている。一方で、業務責任者の配置時期がやや遅いことを懸念する。</li> <li>・ F2021BL：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。</li> <li>・ いずれの提案も、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。</li> </ul>
14	市民スポーツ及びスポーツ交流推進のあり方と内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：独自の高齢者向けプログラムなど、年齢層に応じた幅広い提案がされている。また、広報活動計画が具体的である。</li> <li>・ F2021BL：広い視野で交流人口拡大の取組みを提案している。また、「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。</li> </ul>
15	需要の設定及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：丁寧な分析に基づき、合理的な需要設定とそれに基づく収支計画を提案している。また、利用料金設定に時間帯によって料金を変えるなど工夫が見られる。</li> <li>・ F2021BL：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ものの、メインアリーナの利用者数の算定根拠が不明確である。</li> </ul>
16	利用者サービスの向上及び改善方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD：利用者からの意見要望の聴取方法について、独自アンケートの実施や自己評価体制の構築など具体的である。一方で、運営維</li> </ul>

		<p>持管理期間中における継続的な市民意見聴取に向けた提案については、やや具体性に欠ける。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021BL: 運営維持管理期間中における継続的な市民意見聴取に向けた提案については、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。一方で、利用者からの意見要望の聴取方法について、利用者サービスの改善方法や第三者モニタリングなど、やや具体性に欠ける。</li> </ul>
17	維持管理計画及び長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: 維持管理計画について、具体性に欠ける。また、長期修繕計画について、修繕費に関する事業終了後の配慮に乏しい。</li> <li>・ F2021BL: 維持管理計画について、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。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。</li> </ul>
18	安全管理及び災害時の初動対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: 安全管理方策について、警備会社との連携や巡回回数など、公園全体の安全に配慮している。また、災害、急病・事故等の初動対応が具体的であり、実効性がある。</li> <li>・ F2021BL: 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。</li> </ul>
19	民間自主事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ F2021RD: 利用者の利便性向上や賑わい創出等に向けた多様な提案を具体的に行っている。</li> <li>・ F2021BL: 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。一方で、プログラムの内容は具体性に欠ける。</li> </ul>

## 5. 総合評価点の算定

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。

提案受付番号	F2021RD	F2021BL
グループ名	美津濃グループ	三菱HCキャピタルグループ
非価格点	200.9 点	229.5 点
価格点	150.0 点	149.9 点
総合評価点	350.9 点	379.4 点

## 6. 優先交渉権者の選定

市は、総合評価点の算定結果に基づき、F2021BL（グループ名：三菱HCキャピタルグループ）を優先交渉権者として選定した。

#### IV. 本市の財政負担見込額の比較（客観的な評価の結果）

##### 1. 客観的な評価の実施

本市がPFI法第11条に基づき実施した客観的な評価は、市が自ら実施する事業方式（以下「従来方式」という。）と比べて、本事業をPFI事業（BT0方式）で実施する場合の現在価値換算後の本市の財政負担額から評価を行った。

##### 2. 財政負担額の削減効果

優先交渉権者の提案価格に基づき、従来方式と比べて、本事業をPFI事業（BT0方式）で実施する場合の現在価値換算後の事業期間全体を通じた市の財政負担額は、9.9%削減される結果となった。

加えて、非価格提案により、既存公園施設との一体運営や様々なスポーツ振興を中心とした市民サービスの展開等の定性的な効果も期待できる。

項目	値
①従来方式により実施する場合の本市の現在価値換算後の財政負担額	9,624,980千円
②PFI事業（BT0方式）により実施する場合の市の現在価値換算後の財政負担額	8,668,190千円
③財政負担の縮減額（①－②）	956,790千円
④VFM	9.9%

※現在価値換算後の財政負担額とは、事業期間にわたる財政負担額の総額を、特定事業選定時に使用した割引率（1.57%）で現在価値に割り引いて算出した公共の正味の財政負担額のこと。

## V. 総評

本事業は、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し、民間の有するノウハウ及び技術的能力の活用を図るためPFI事業による実施が採用されたところである。

今回、公募型プロポーザル方式による募集において、2グループからの応募があり、どちらのグループの提案においても、各応募企業のノウハウや技術的能力を活かすことで、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。審査委員会では、優先交渉権者選定基準に則り、各評価項目について、厳正かつ公正に審査を行った結果、三菱HCキャピタル株式会社を代表企業とする提案受付番号F2021BLグループを優先交渉権者として選定した。同グループは「事業全体に関する項目」、「施設整備に関する項目」の審査項目で特に高い得点を獲得した。

### (審査委員会から優先交渉権者への要望事項)

審査委員会の提案審査において、各審査項目の評価を踏まえ、F2021BLグループの提案内容に対して、以下に示す申送り・要望事項が挙げられた。

- ・事業全体方針について、実施体制における運営の責任体制（コンテンツ企画の強化を含む）をより明確化していただきたい。
- ・地域貢献策について、市内企業への発注や地元雇用の促進、地域団体との連携等、提案された内容を確実に実行していただきたい。
- ・建設期間中の周辺環境への配慮について、建設中の公園利用者への安全確保に十分配慮していただきたい。
- ・運営準備計画について、スムーズに開館できるよう研修計画をより明確にしていきたい。
- ・市民スポーツ及びスポーツ交流推進のあり方と内容について、イベントプログラムのスケジュールやコンテンツの内容をより明確化していただきたい。
- ・需要の設定及び収支計画について、利用者が伸びない場合には、料金設定を弾力的に検討する等の自助努力をしていただきたい。
- ・利用者サービスの向上及び改善方法の提案について、第三者モニタリングの方法をより具体化していただきたい。
- ・民間自主事業について、コンテンツの年間スケジュールや内容をより明確化していただきたい。

市及び優先交渉権者は、本事業が市民スポーツの推進や交流に重要な役割を担うものであることを認識し、本事業をより良いものとするために、必要な対応に努めることを期待したい。

最後に、限られた時間の中で、質の高い提案をまとめた2グループの提案力を高く評価するとともにその熱意及び姿勢に敬意を表したい。

令和3年12月17日

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  
委員長 山口直也