

# 周南緑地整備管理運営事業 評価講評

令和5年1月30日

周南緑地整備管理運営事業に係るPFI事業者評価委員会

周南緑地整備管理運営事業に係るPFI事業者評価委員会（以下「評価委員会」という。）は、周南緑地整備管理運営事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和4年6月30日公表）に基づき、提案内容等の評価を行いましたので、評価結果及び評価講評をここに報告します。

令和5年1月30日

周南緑地整備管理運営事業に係るPFI事業者評価委員会  
委員長 小泉 雅生

# 目次

第1章 評価委員会の構成、役割及び開催経過.....	1
1 評価委員会の構成.....	1
2 評価委員会の役割.....	1
3 評価委員会の開催経過.....	1
第2章 評価の方法 .....	2
第3章 評価の結果 .....	3
1 資格評価 .....	3
2 提案評価 .....	4
第4章 評価の講評 .....	7
1 各評価項目の講評.....	7
2 評価の総評 .....	10

## 第1章 評価委員会の構成、役割及び開催経過

### 1 評価委員会の構成

所属・役職等 ※外部委員の記載については五十音順	氏名
一般財団法人地域総合整備財団開発振興部開発振興課 課長 (自治体 PPP/PFI 推進センター)	岡田 正幸
公益財団法人周南市体育協会 会長	黒神 直大
東京都立大学 都市環境科学研究科建築学域 教授	小泉 雅生
山口きらら博記念公園活性化協議会 正会員 (ポーター株式会社 CEO)	三由 野
周南市地域振興部長	末永 和宏
周南市都市整備部長	高瀬 文三郎
周南市企画部長	川口 洋司
周南市財政部長	高木 一義

### 2 評価委員会の役割

評価委員会は、以下の事項を所掌する。

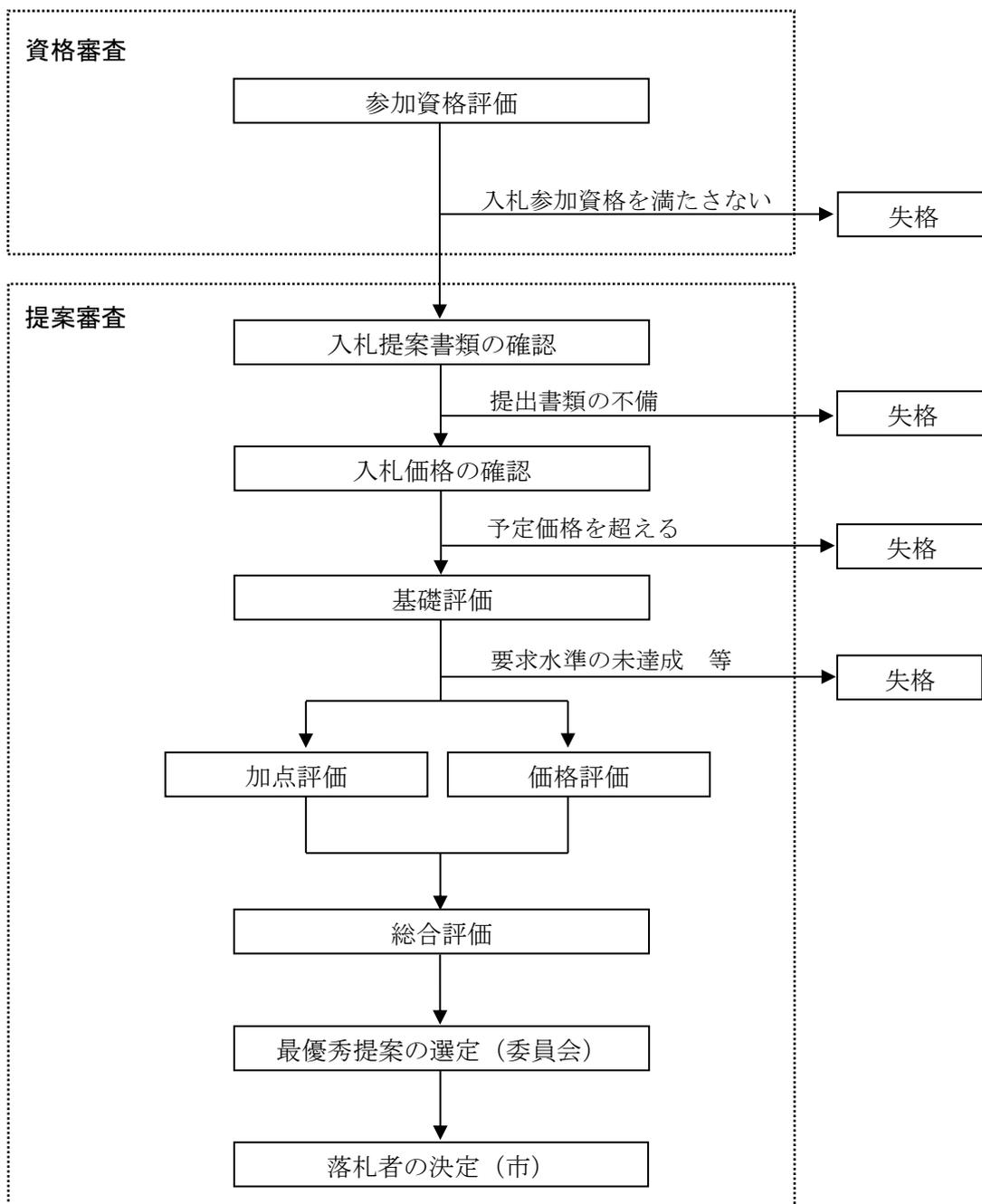
- (1) 事業者選定基準に関すること。
- (2) 提案書類の評価に関すること。
- (3) その他事業者の選定について必要な事項に関すること。

### 3 評価委員会の開催経過

日程	会議名	主な議題等
令和4年4月28日(木)	第1回 評価委員会	事業概要の説明、意見交換、評価委員会等の今後のスケジュールについて
令和4年6月17日(金)	第2回 評価委員会	委員長等の選出、実施方針等公表後の流れと各評価委員会の位置づけ、評価の進め方、評価基準、評価の方針の示し方について
令和4年9月20日(火)	第3回 評価委員会	第2回評価委員会以降の事業経過について(報告)、今後のスケジュール(案)及び提案評価時のタイムスケジュール(案)
令和4年11月15日(火)	第4回 評価委員会	第3回評価委員会以降の事業経過について(報告)、提案内容の評価に係る意見交換・事業者への質問及び確認事項の抽出
令和4年12月22日(木)	第5回 評価委員会	ヒアリング(プレゼンテーション等) 最優秀提案の選定

## 第2章 評価の方法

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により落札者を決定する総合評価一般競争入札方式に基づき、次の手順で評価を実施した。



### 第3章 評価の結果

#### 1 資格評価

令和4年8月8日に提出された入札参加表明書及び参加資格審査申請調書等の書類をもとに、入札参加者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、令和4年8月29日付で参加資格審査結果（参加資格があるものと認めたもの）を各入札参加者の代表企業に通知した。

なお、参加資格審査結果の通知時に、受付番号として「ツツジグループ」、「イチョウグループ」を各入札参加者に付与した。

#### 【入札参加者一覧】

参加区分	企業名	役割
三菱HCキャピタル株式会社グループ[受付番号：ツツジグループ]		
代表企業	三菱HCキャピタル株式会社 中国法人支店	その他企業
構成員※1	株式会社梓設計 関西支社	設計企業（建築） 設計企業（土木） 工事監理企業（建築） 工事監理企業（土木）
	大成建設株式会社 中国支店	建築企業（建築） 建築企業（土木）
	株式会社合人社計画研究所	維持管理企業
	美津濃株式会社	運営企業 民間提案施設企業
	ミズノスポーツサービス株式会社	運営企業
協力企業	株式会社笹戸建築事務所	設計企業（建築） 設計企業（土木） 工事監理企業（建築） 工事監理企業（土木）
	株式会社アービカルネット	設計企業（建築） 設計企業（土木） 工事監理企業（建築） 工事監理企業（土木）
	三和建設株式会社	建築企業（建築） 建築企業（土木）
	サマンサジャパン株式会社	維持管理企業
大林組グループ[受付番号：イチョウグループ]		
代表企業	株式会社大林組	建設企業（建築）
構成員※1	洋林建設株式会社	建設企業（建築） 建設企業（土木）
	株式会社ビーグルエッセ	維持管理企業
	アシックススポーツファシリティーズ株式会社	運営企業
	株式会社日本水泳振興会 西日本支店	運営企業
協力企業	株式会社巽設計コンサルタント	設計企業（建築） 設計企業（土木） 工事監理企業（建築） 工事監理企業（土木）
	株式会社東畑建築事務所 広島支所	設計企業（建築） 工事監理企業（建築）
	大林道路株式会社 中国支店	建設企業（土木）

※1：代表企業を除く

## 2 提案評価

### (1) 入札提案書類及び入札価格の確認

市は、令和4年10月12日に提案書類の受付及び入札書の開札を行い、入札参加者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認した。さらに、入札書に記載された入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。

### (2) 基礎評価

評価委員会は、入札参加者の提案書類について、基礎評価項目を満たしていることを確認した。

### (3) 加点評価

本事業に係る落札者評価基準に基づき、提案内容の評価を行った。

評価にあたっては、参加資格審査結果の通知時において設定した受付番号（「ツツジグループ」、「イチョウグループ」）により、企業名等を明らかにせず、事前評価及びヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答：令和4年12月22日）を実施した。

また、価格評価の結果を各委員には事前に示さず、以下の5段階評価により得点を付与する加点評価を行った。

#### 【評価項目の採点基準】

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの間	各項目の配点×0.80
C	優れている	各項目の配点×0.60
D	CとEの間	各項目の配点×0.40
E	要求水準レベル	各項目の配点×0.20

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

■加点评価結果

評価項目	配点 (点)	ツツジ グループ (点)	イチョウ グループ (点)
<b>1. 事業全体に関する事項</b>	<b>10</b>	6.51	8.13
(1) 事業実施の取組方針・実施体制	5	3.13	4.25
(2) 事業期間を通じたサービスの向上について	5	3.38	3.88
<b>2. 設計・建設に関する事項</b>	<b>27</b>	15.03	18.38
(1) 施工計画等	5	2.88	3.00
(2) 新水泳場の配置計画・周辺環境への配慮	3	1.50	2.25
(3) 新水泳場の動線計画・諸室計画	3	1.50	2.33
(4) 新水泳場の構造・設備・環境配慮の計画	4	2.40	2.40
(5) 陸上競技場の計画	6	3.15	4.05
(6) サッカー場・総合スポーツセンター他建築・土 木施設整備の施設計画	6	3.60	4.35
<b>3. 運営に関する事項</b>	<b>22</b>	13.41	16.51
(1) 運営基本方針・体制・仕組み	3	2.03	2.18
(2) 運営実施計画	5	3.13	3.38
(3) 新水泳場の運営実施計画（開業準備含む）	2	1.20	1.35
(4)・(5) 周南緑地全体の利用促進に向けた取組 （広報・誘致活動及び自主事業）	6	3.45	4.65
(6)・(7) 付帯事業及び民間提案施設事業	6	3.60	4.95
<b>4. 維持管理に関する事項</b>	<b>10</b>	6.15	6.83
(1) 維持管理基本方針・実施体制・仕組み	3	1.80	2.18
(2) 維持管理実施計画	5	3.25	3.50
(3) 新水泳場の維持管理実施計画	2	1.10	1.15
<b>5. 事業計画に関する事項</b>	<b>11</b>	7.08	7.85
(1) 資金調達	2	1.35	1.30
(2) 事業計画の確実性及び安定性	2	1.30	1.25
(3) リスク管理	2	1.30	1.30
(4) 地域への貢献	5	3.13	4.00
<b>加点评価点</b>	<b>80</b>	48.18	57.70

#### (4) 価格評価

入札金額を、以下の方法で点数化した。

$$\text{価格評価} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点 (20点)}$$

※価格評価点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

#### ■価格評価結果

	ツツジグループ	イチョウグループ
入札金額	8,846,335,474 円	8,696,685,618 円
計算式	$(8,696,685,618 / 8,846,335,474) \times 20$	$(8,696,685,618 / 8,696,685,618) \times 20$
価格評価点	19.66 点	20.00 点

#### (5) 総合評価

加算評価点に価格評価点を加算し、総合評価点とした。

$$\text{総合評価点} = \text{加算評価点} + \text{価格評価点}$$

#### ■総合評価結果

	ツツジグループ	イチョウグループ
加算評価点	48.18 点	57.70 点
価格評価点	19.66 点	20.00 点
総合評価点	67.84 点	77.70 点

以上により、総合評価点が最も高いイチョウグループの提案を最優秀提案として選定した。

## 第4章 評価の講評

### 1 各評価項目の講評

#### (1) 事業全体に関する事項

- 「(1) 事業実施の取組方針・実施体制」に関し、両グループとも本事業の目的等を踏まえた取組方針やコンセプトに関する提案が示された。【ツツジグループ】は、スポーツに関する様々な取組への提案が評価された。【イチョウグループ】は、公園全体の利用とその相乗効果の創出が期待できる提案が特に高く評価された。
- 「(2) 事業期間を通じたサービスの向上について」に関し、両グループとも、事業期間を通じて、本事業開始時及び終了時に業務を適切に引き継ぐための具体的な提案が示された。【ツツジグループ】は、事業期間を通してサービス向上のための様々な提案が評価された。【イチョウグループ】は利用者の意見の反映方法や市民参加の取組等、多様なニーズに応えるための具体的な提案が高く評価された。

#### (2) 設計・建設に関する事項

- 「(1) 施工計画等」に関し、両グループとも施工期間中の利用者への配慮等に関する提案が評価された。
- 「(2) 新水泳場の配置計画・周辺環境への配慮」に関し、両グループとも周辺環境等を考慮した配置計画や周辺環境への配慮に関する提案が示されていた。【ツツジグループ】は、有事の際に機能する外構・駐車場の配置計画が評価された。【イチョウグループ】は、周辺環境と調和した外観デザイン、利用者の誘引性の高い配置計画に関する提案が高く評価された。
- 「(3) 新水泳場の動線計画・諸室計画」に関し、両グループとも維持管理・運営を考慮した諸室計画に関する提案が示された。【ツツジグループ】は、維持管理を考慮した諸室計画上の工夫が評価された。【イチョウグループ】は、運営の視点を取り入れ、学校授業利用時を考慮した動線計画・諸室計画に関する提案が高く評価された。
- 「(4) 新水泳場の構造・設備・環境配慮の計画」に関し、両グループとも脱炭素等の環境面に寄与する様々な提案が評価された。
- 「(5) 陸上競技場の計画」に関し、【ツツジグループ】は、陸上競技を中心とした様々な提案が評価された。【イチョウグループ】は陸上競技利用だけでなく、多目的利用を想定した様々な利用方法に関する提案が評価された。
- 「(6) サッカー場・総合スポーツセンター他建築・土木施設整備の施設計画」に関し、【ツツジグループ】は、様々な利用者を想定した健康ルームに関する提案や個々の施設の競技性向上に寄与する提案が評価された。【イチョウグループ】は、公園全体でのランニングコースの設定や緑地の中での休憩所の設置等の具体的かつ効果的な整備計画に関する提案が高く評価された。

### (3) 運営に関する事項

- 「(1) 運営基本方針・体制・仕組み」に関し、両グループとも関係団体との連携方針に役割分担に関する具体的な提案が示されていた。【ツツジグループ】は災害時の利用に関する提案が評価された。【イチョウグループ】は、施設全体を効果的に運営するための手厚い人員体制等の提案が高く評価された。
- 「(2) 運営実施計画」に関し、両グループとも施設を効果的に運営するための提案や、利用者ニーズを反映させ継続的にサービスを向上させるための具体的な提案が評価された。
- 「(3) 新水泳場の運営実施計画（開業準備含む）」に関し、両グループとも、新水泳場を安全に運営するための具体的な提案が示された。【ツツジグループ】は開業準備に関する具体的な提案、【イチョウグループ】は屋外も含めた利活用といった運営面での提案が評価された。
- 「(4)・(5) 周南緑地全体の利用促進に向けた取り組み（広報・誘致活動及び自主事業）」に関し、両グループとも施設の利用率を高めるためのイベントの提案が示された。【ツツジグループ】は、広報や情報発信に関する提案や、施設の稼働率を高めるための提案が評価された。【イチョウグループ】は、本施設の利用を促進するための独自の提案、多世代が参加できるイベント等の提案が高く評価された。
- 「(6)・(7) 付帯事業及び民間提案施設事業」に関し、両グループとも、利用者の利便性を高めるための具体的な提案が示された。【ツツジグループ】は多様な利用者に対する様々な提案が評価された。【イチョウグループ】は、本施設を訪れる目的となり得る付帯施設や民間提案施設に関する提案が特に高く評価された。

### (4) 維持管理に関する事項

- 「(1) 維持管理基本方針・実施体制・仕組み」に関し、両グループとも維持管理業務の基本方針等に関する具体的な提案が示された。【ツツジグループ】は維持管理業務の実施方法等に関する提案が評価された。【イチョウグループ】は、維持管理業務の実施体制や効果的に維持管理を実施するための提案が高く評価された。
- 「(2) 維持管理実施計画」に関し、両グループとも既存施設の維持管理の具体的な方法や頻度等が示されていた。【ツツジグループ】は、既存施設を効果的に維持管理するための提案等が評価された。【イチョウグループ】は、既存施設を適切に維持管理するための提案が示されており、特に既存施設の維持管理に要する費用を十分に見込んでいる提案が高く評価された。
- 「(3) 新水泳場の維持管理実施計画」に関し、両グループとも新水泳場を長期にわたり、適切に維持管理するための効果的な提案が評価された。

(5) 事業計画に関する事項

- 「(1) 資金調達」に関し、両グループとも、資金調達計画、融資に検討状況に関する具体的な提案が評価された。
- 「(2) 事業計画の確実性及び安定性」に関し、両グループとも、収支の算定根拠や事業収支の安定化のための具体的な提案が示されていた点が評価された。
- 「(3) リスク管理」に関し、両グループともリスクの管理体制、リスク顕在化時の対応に関する具体的な提案が評価された。
- 「(4) 地域への貢献」に関し、両グループとも地元雇用、地元資材の活用、地元団体との連携等、地域社会への貢献に関する具体的な提案が示されていた。【ツツジグループ】は、地域の関係機関との連携に関する提案が評価された。【イチョウグループ】は、地元企業への発注額や本事業への地元企業、地域の関係機関との関わり方に関する提案が高く評価された。

## 2 評価の総評

本事業は、総合スポーツセンター、陸上競技場、屋内水泳場等の整備・充実を行うとともに、中央緑地及び東緑地の維持管理・運営事業を行い、周南緑地基本計画に掲げる基本方針である「スポーツとともにまちの魅力を高め豊かさを育むアメニティパーク」に向け取り組みを進めることを目的とするものである。

今回、複数の企業から関心が寄せられた中で、最終的に2者から応募があった。いずれの提案も、市の要求水準を上回る内容であり、各企業の実績をもとにした独自のノウハウや技術等が盛り込まれた提案が示されていた。提案書類作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げたい。

周南緑地整備管理運営事業に係るPFI事業者評価委員会では、落札者評価基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、総合評価値の最も高いイチョウグループ（大林組グループ）の提案を最優秀提案として選定した。

今後、イチョウグループは市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行することが求められる。そのうえで、本事業をさらに充実したものとし、まちと調和し、住み続けたいまち・訪れたいまち、シビックプライドの醸成の実現に寄与し、本公園が担ってきたこれまでの役割を踏まえた上で、今後の周南市のまちづくりの象徴となるよう、イチョウグループに対しては、次の事項に留意して事業を実施されることを望みたい。

- 緑地を含めた本施設全体のポテンシャルを踏まえ、利用促進や新たな価値創出に向けた取組について、事業期間にわたり利用者増加や満足度向上に寄与する促進策を効果的に発揮できるように工夫すること。また、市と連携し、市民参画を積極的に促すこと。
- 自主事業について、大会利用等の本施設の運営に支障をきたさないように配慮し、利用者ニーズに即したイベントや教室等の自主事業を実施すること。
- 付帯事業及び民間提案施設事業において、事業者が整備した付帯施設及び民間提案施設については、事業期間を通じて、公園全体の魅力や価値の向上、賑わいの創出に資する施設として、継続的に運営できるように努めること。
- 各施設の整備・修繕に当たっては利用者の安心・安全かつ利便性を踏まえ実施するよう努めること。特に、新水泳場の屋根・エントランス部の庇について、腐食対策等、長期にわたり施設を安全に使用できるように精査し、必要であれば市の協議に応じること。また、陸上競技場の照明柱について、施設利用者が快適に使用できるように照明の照度及び高さ等について精査し、必要であれば市の協議に応じること。