

桑名市総合運動公園プール整備・運営事業
プロポーザル審査講評

令和5年12月

桑名市スポーツ施設整備事業者選定委員会

桑名市スポーツ施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、桑名市総合運動公園プール整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して、「桑名市総合運動公園プール整備・運営事業プロポーザル募集要項等（令和5年7月18日公表）」（以下「募集要項等」という。）に基づき、提案内容の審査を行い、最優秀提案者を選定しましたので、選定結果及び審査講評を報告します。

令和5年12月28日

桑名市スポーツ施設整備事業者選定委員会

1. 選定委員会の構成

選定委員会は、桑名市スポーツ施設整備事業者選定委員会条例（令和5年3月23日条例第16号）に基づいて組織され、次の5名により構成されています。

(敬称略)

役 職	所 属 ・ 氏 名
委員長	四日市大学 学長 岩崎 恭典
委員	一般社団法人 日本行政マネジメントセンター 代表理事 野崎 敏彦
委員	三重大学 教育学部 准教授 加納 岳拓
委員	桑名市教育委員会 教育長 加藤 眞毅
委員	桑名市都市整備部 都市整備部長 西尾 英哲

2. 選定委員会の審査経緯

日 程		項 目
令和5年	7月10日(月)	第1回選定委員会 ・委員の委嘱 ・委員長選任 ・プロポーザル募集要項等(案)の審議
	7月18日(火)	募集要項等の公表
	7月18日(火)～8月4日(金)	募集要項等に関する質問の受付期間
	8月21日(月)	募集要項等に関する質問に対する回答 ・49件
	8月22日(火)	募集要項等の修正(公表)
	8月14日(月)～8月25日(金)	参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付期間
	9月1日(金)	参加資格審査結果の通知 ・1グループ
	9月25日(月)	競争的対話 ・1グループ
	10月19日(木)	募集要項等の修正(公表)
	10月30日(月)～11月6日(月)	提案書類の受付期間
	11月6日(月)～11月16日(木)	提案金額及び提案書類の確認・提案書類の基礎審査 ・1グループ
	11月16日(木)	委員への提案書類の配付
	11月16日(木)	応募者への事前質問
	11月22日(水)	応募者からの回答
	11月29日(水)	第2回選定委員会 ・選定審査(ヒアリング) ・評価 ・最優秀提案者の選定 ・審査講評の作成

3. 審査

「桑名市総合運動公園プール整備・運営事業優先交渉権者選定基準書」（以下「選定基準書」という。）に基づいて、下記のように審査を実施しました。

- ・審査は、応募者から提出された参加資格審査申請書類に基づいて審査する「参加資格審査」と、応募者から提出された提案書類に基づいて審査する「提案審査」の2段階で行いました。
- ・提案審査は、「参加資格審査」を通過した応募者を対象に実施するもので、「基礎審査」及び「加点審査・価格審査」の2段階で行いました。
- ・加点審査・価格審査では、ヒアリングを実施した後に、「審査基準表」（選定基準書P4～5）の評価項目ごとに評価を実施した上で、合計点（総合評価値）を算出し、合計点の最も高い応募者を最優秀提案者として選定しました。

（1）参加資格審査

市は、応募者（1グループ）から提出された参加資格審査申請書類に基づいて、募集要項に示す参加資格を満たしているか審査し、参加資格要件を満たしていることを確認しました。

【応募者】

受付番号	応募者（グループ名及び構成員）
35	伊藤忠商事グループ 代表企業：伊藤忠商事株式会社 構成員：株式会社梓設計 構成員：矢作建設工業株式会社 構成員：株式会社アクアティック 構成員：日本管財株式会社 構成員：NTT・TC リース株式会社

【参加資格審査の結果】

受付番号	参加資格審査の結果
35	適

(2) 提案審査（基礎審査）

市は、基礎審査として、提案書類の記載内容が基礎的な事項（募集要項及び様式集等に示す提案書類の作成条件に違反事項がないこと、様式集に示す必要事項に未記載がないこと、募集要項に示す必要事項や仕様書に示す内容に対して未達事項がないこと）を満たしているかを確認し、基礎的な事項を満たしていることを確認しました。

【提案審査（基礎審査）の結果】

受付番号	基礎審査の結果
35	適

(3) 提案審査（加点審査・価格審査）

第2回選定委員会では、以下の①及び②を行いました。

①ヒアリング審査

基礎審査を通過した応募者（1グループ）を対象に、提案書類の内容に関して、次のとおりヒアリングを行いました。

<ヒアリング審査>

日時：令和5年11月29日（水） 午前9時～午後3時
場所：くわなメディアライヴ 2階 保健栄養指導室
内容：応募者からのプレゼンテーション30分・質疑応答45分

②提案内容の評価

・加点審査

提案内容の評価について審議を行い、評価項目ごとの得点を決定しました。
得点は、【加点審査の得点】のとおりでした。

・価格審査

価格点の点数化は、P7の【価格点の得点】のとおりでした。

<最優秀提案者の選定>

日時：令和5年11月29日（水） 午前9時～午後3時
場所：くわなメディアライヴ 2階 保健栄養指導室
内容：評価及び最優秀提案者の選定・審査講評の作成

【加点審査の得点】

受付番号	性能点（満点に対する割合）
35	425点/850点 50.0%

加算審査の評価結果（評価項目ごとの得点）

区分	評価項目	配点	受付番号 35	
本事業の実施方針・実施体制	本事業の実施方針、実施体制（構成員等の役割分担、企業の実績や強み、責任者の配置）	50	27.50	
	リスク対策、セルフモニタリング	30	16.50	
	提案価格の妥当性・経済合理性	20	8.00	
	市の社会・経済への貢献	30	15.00	
事業方式・資金計画	事業方式の概要及び効果	20	11.00	
	資金調達・資金収支計画	20	11.00	
	需要計画	10	5.00	
施設計画 (施設のプラン)	実施体制・技術者の配置	20	11.00	
	施設全体計画・内部ゾーニング	30	13.50	
	施設計画（施設機能・動線計画） * プールエリア	30	18.00	
	施設計画（施設機能・動線計画） * 共用エリア、管理エリア	10	5.00	
	施設計画（施設機能・動線計画） * 提案施設	40	18.00	
	設備計画	10	5.00	
	外構・駐車場計画（車両動線を含む）	10	3.00	
	仕上計画・ユニバーサルデザイン・サイン等	10	4.50	
	環境負荷軽減・ライフサイクルコスト削減	10	5.50	
建設	施工体制・施工計画（安全かつ確実な計画）	25	13.75	
	施工中の品質管理・安全対策	20	11.00	
開業準備	開館に向けた準備・式典	5	2.25	
維持管理	維持管理の実施方針、実施体制（緊急時を含む）	20	10.00	
	建築物・建築設備の管理	20	10.00	
	清掃・環境衛生管理・警備保安	10	6.00	
	修繕計画	10	5.00	
運営	運営の実施方針、実施体制（緊急時を含む）	30	16.50	
	開館時間・利用料金、供用計画、利用促進策	20	11.00	
	プール運営・諸室運営	25	13.75	
	水泳授業対応	15	8.25	
収益事業	・ 提案事業 ・ 自主事業	・ 施設の目的に合致し、事業者等のノウハウ・アイデアに基づいた実行性・独創性のある提案がなされているか	40	22.00
		・ スポーツジムやスイミングスクールとは異なるニーズに応えられる提案がなされているか	30	18.00
		・ 運動公園全体の稼働率向上や利用促進による財政負担の軽減、集客力向上等に寄与する優れた自由提案がなされているか	30	15.00
独自の提案	応募者独自の提案	・ 市の課題や市民のニーズをとらえたもので、効果が見込まれる提案であるか	50	27.50
		・ 応募者の独自のノウハウやアイデアに基づいた独創的な提案であるか	50	22.50
		・ 本事業との相乗効果が見込まれ、その効果が具体的に提案されているか	50	17.50
		・ 実施にあたっての課題解決策が考慮され、事業実施及び収支計画について、実現性のある提案であるか	50	17.50
小計（【性能点】の合計）		850	425.00	
【価格点】 ※応募者が本事業において市に固産税相当額を減額した後の提案価格		150	150.00	
【総合評価値】		1,000	575.00	

【価格点の得点】

受付番号	価格点評価用の提案価格（税抜） ※	得点
35	5,752,214,000 円	150.00 点

※応募者が本事業において固定資産相当額を減額した後の提案価格

【総合評価値】

受付番号	総合評価値（満点に対する割合）	
35	575 点/1,000 点	57.5%

【「コラボ・ラボくわな」における優良提案実施によるインセンティブの付与】

受付番号	優良提案実施によるインセンティブ ※
35	57.5 点

※上記の【総合評価値】の10%を付与

（4）最優秀提案者の選定

審査の結果、最も総合評価値の高かった「伊藤忠商事グループ」を最優秀提案者としました。

受付番号	総合評価	選定内容
35	632.5 点	最優秀提案者

4. 審査講評

(1) 総評

受付番号 35 は、多度学園の開校時期を踏まえて可能な限り早期に施設整備を行いながらも、桑名市総合運動公園全体の活性化を考慮した創意工夫がなされた、特徴のある施設配置計画であった。また、学校の水泳授業を含めた幅広い利用に対応できるプールエリアの配置や、運營業務におけるサービス向上策としてDXを取り入れた工夫がなされた計画となっており、公募スケジュールの中で鋭意努力して提案書類を作成いただいたことに対して、深く感謝を申し上げたい。

選定委員会では、応募者から提出された提案書類の記載内容やプレゼンテーション及びヒアリング結果、優先交渉権者選定基準書に基づく評価項目ごとの意見交換などを踏まえた加点審査を行い、受付番号 35 を最優秀提案者として選定した。

(2) 評価項目ごとの講評

評価項目ごとの講評は、下記の通り。

①本事業の実施方針・実施体制

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none">・実施方針に関して、「応募者に期待する事項」「本施設の整備・運営の基本方針」を踏まえた積極的な提案や、運動公園全体のあり方や活性化を考慮した提案のほか、既存施設との連携を図る斬新で挑戦的な姿勢が評価された。・実施体制に関して、類似施設実績や、関連業務実績が豊富な構成員で構成された体制の提案があった。・リスク対策に関して、幅広く体系的に整理されていることが評価された。一方で、本事業特有のリスクについて、事業特性等を踏まえた具体的な提案はあまりみられなかった。・市の社会・経済への貢献に関して、施設整備期間中の方策について、具体的な提案があった。また、市の関連計画（桑名市総合計画、SDGs、デジタルファースト宣言等）を意識し、健康づくりや防災などの事業と関連付けられた提案があった。・提案価格の妥当性や費用対効果に関して、類似施設や関連業務の事例を踏まえた提案があった。一方で、各業務における経済的合理性やライフサイクルコストの低減に向けた工夫については、もう少し具体的な提案をしてほしかった。

②事業方式・資金計画

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・採用した事業方式に関する特有の効果（市のメリットやリスク軽減策）や、事業を長期安定的に継続するための方策に関しては、他の事業方式との比較を踏まえた、より合理的かつ具体的な提案がほしかった。 ・需要計画に関して、運営に関する類似施設実績や指定管理者としての実績等を踏まえた提案があった。しかしながら、本事業の地域特性の観点においては、近隣施設の動向や今後の需要変化等を踏まえ、もう少し具体的な提案がほしかった。 ・市や市民等への収益還元策について、具体的な提案があった。

③施設計画（施設のプラン）

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・設計期間中の市との連絡、協議方法において、実施頻度を含めた具体的な提案があった。 ・豊富な類似施設・業務の実績を有する技術者で構成される実施体制の提案があった。 ・施設全体計画・内部ゾーニングに関して、既存サッカー場との連携を考慮した創意工夫がなされた斬新かつ合理的な計画の提案があった。一方で、本施設の利用者とサッカー場の利用者の動線交錯が懸念される点があったため、運用方法も含めた、より具体的な対策の提案がほしかった。 ・施設の防災機能に関して、要求水準を上回る提案が評価された。 ・市民利用や水泳授業といった様々な利用形態を想定した、幅広い利用に対応できるプールエリアの具体的な提案が評価された。 ・共用エリア、管理エリアに関して、防犯や事故防止、運営の効率化を考慮した提案があった。 ・提案施設に関して、収益事業を通じた財政負担の軽減策を考慮した提案があった。 ・駐車場計画に関して、既存サッカー場の利用状況を踏まえた合理的な提案があったが、混雑回避策については、もう少し具体的な提案がほしかった。 ・ユニバーサルデザイン・サイン等に関して、メインプールへの可動床の提案など、誰にでも利用しやすい施設づくりを意識した提案があった。 ・環境負荷軽減に関して、維持管理の効率化につながる幅広い提案があった。一方で、ライフサイクルコスト縮減については、要求水準を満たすものであった。

④建設

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・建設期間中において、工期短縮のための方策や運動公園内の既存施設への影響を軽減させる提案があった。 ・施工中の品質管理に関して、徹底した品質管理を行うための体制構築や効率的な施工計画や工期遵守にかかる具体的な提案があった。 ・市との連絡、協議方法に関して、実施頻度も含めた効果的な体制構築にかかる提案があった。

⑤開業準備

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・開業に向けた具体的かつ体系的な工程計画の提案があった。 ・供用開始前の情報発信や開館式典に関して、本施設の利用者促進を図るための情報発信や取組にかかる提案があった。

⑥維持管理

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理企業の豊富な業務実績を踏まえた実施体制の提案があった。 ・清掃や環境衛生の計画における具体的かつ体系的な提案が評価された。 ・修繕計画に関して、プール関連設備等についての具体的な提案があった。

⑦運営

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・運営企業の豊富な業務実績を踏まえた実施体制の提案があった。 ・利用促進策に関して、DXを取り入れた方策による利用者サービスの向上やリピーター確保を意識した提案が評価された。 ・水泳授業対応において、運営企業の豊富な水泳授業受入実績を踏まえた、円滑な授業実施体制に向けた提案があった。

⑧収益事業

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・市のスポーツ推進計画を踏まえた幅広いサービスや、周辺の運動施設との差別化を考慮した具体的な提案があった。 ・既存サッカー場と隣接した施設配置を生かし、公園全体の稼働率向上や利用促進につなげる提案が評価された。 ・提案事業、自主事業を通じた財政負担の軽減効果について、具体的な提案があった。

⑨独自の提案

受付番号	講評
35	<ul style="list-style-type: none"> ・運動公園全体の活性化に関して、長期的視点に立ち、また、市の現状を踏まえた独創的な提案があった。 ・本事業との相乗効果や、事業実施計画に関して、実現性の観点を踏まえたより具体的な提案がほしかった。

(3) 本事業の実施にあたっての要望

受付番号 35 に対しては、本事業の実施にあたり、要求水準書や提案書類に記載した内容をはじめ、提案書類に関する確認事項やヒアリング時の質問に対する回答内容を確認かつ円滑に履行するとともに、下記の事項について十分に配慮し、市が求める協議・調整事項等に誠意を持って対応することを要望する。

- ・管理運営段階における地域社会への貢献をより一層推進できるように、継続的に努めること。
- ・人材不足が深刻化している昨今の状況を踏まえて、施設整備段階、管理運営段階のいずれにおいても計画的な人材確保を進めること等によって、事業に影響がないように努めること。
- ・事業方式に関しては、市と協議をしながら、採用した方式の効果（市のメリット、市のリスク軽減策）に関して、より合理的な説明を行うこと。
- ・提案価格に関しては、市と協議をしながら、より合理的な説明を行うとともに、事業費を削減できる方策の検討に努めること。
- ・施設計画および管理・運営の計画に関しては、将来的に水泳授業の受入数が増加することへの対応を十分に考慮して、市と協議しながら、より詳細に検討を行うこと。
- ・サッカー場の利用者や観覧者が施設を利用することに関して、施設計画だけでなく、運営方法においても、プール利用者とサッカー場の利用者等が、ともに快適な利用ができるような方策を検討すること。特に、施設外部からの動線計画や、安全面・衛生面に留意すること。
- ・施設の配置場所に関しては、既存サッカー場との連携を考慮した創意工夫がみられるものの、施設が配置されることによって、休日や大会開催時には駐車場やサッカー場周辺の観覧スペースが不足することが懸念されるため、施設配置の見直しや、公園内の駐車場の増設なども含めて、十分な対策を検討すること。
- ・環境負荷低減やライフサイクルコスト縮減に係る取り組みに関しては、市と協議をしながら、採用した方式の効果に関して、より合理的な説明を行うことに加え、管理運営面におけるより具体的な方策の検討に努めること。
- ・建設期間中においては、既存サッカー場の供用に何らかの影響が生じるとみられるため、市と協議しながら、総合運動公園の利用者の安全を第一に考えた対策を講じること。

- ・収益事業に関しては、地域特性や時代によってニーズが変化することを十分に考慮して、具体的な事業実施計画の立案や、ニーズの変化への対応策を検討すること。

(4) 市への要望事項

市に対しては、本事業の実施にあたり、下記の事項について十分に配慮することを要望する。

- ・市は、本事業の事業期間が長期であることを考慮して、事業収支状況や、構成員（特に、施設保有企業、運営企業、維持管理企業）の財務の安全性等に関して、モニタリングを実施し、事業の長期安定性の確保に努めること。
- ・応募者独自の自由提案に関しては、長期的視点から総合運動公園全体の活性化にかかる積極的な提案があったものの、実現可能性や費用対効果を踏まえたうえで、事業実施の可否を十分に検討すること。

以上