

(仮称)みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業に係る

落札者決定経過及び審査講評

平成19年10月16日

佐野市

目 次

1	事業概要	1
(1)	事業名称	1
(2)	事業内容	1
(3)	事業期間	1
2	落札者決定の方法等	1
(1)	入札方法	1
(2)	審査委員会	1
(3)	落札者決定の流れ	2
3	落札者決定の経過	3
(1)	落札者決定までのスケジュール	3
(2)	入札参加資格審査	3
(3)	提案内容審査	4
(4)	落札者の決定	7
別添	(仮称)みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業審査委員会審査講評	8
1	加点項目評価に係る審査講評	8
2	総評	11

1 事業概要

(1) 事業名称

(仮称) みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業

(2) 事業内容

DBO(公設民営)方式による(仮称)みかもクリーンセンター余熱利用施設の設計、建設、維持管理、運営業務

(3) 事業期間

事業契約締結日から平成36年3月末日まで

2 落札者決定の方法等

(1) 入札方法

本事業は、事業者により設計・建設から維持管理・運営まで一括して業務を委託することにより、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ることから、入札方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、地方自治法施行令第167条の10の2に規定する価格及び価格以外の要素を含めた総合評価一般競争入札によることとした。

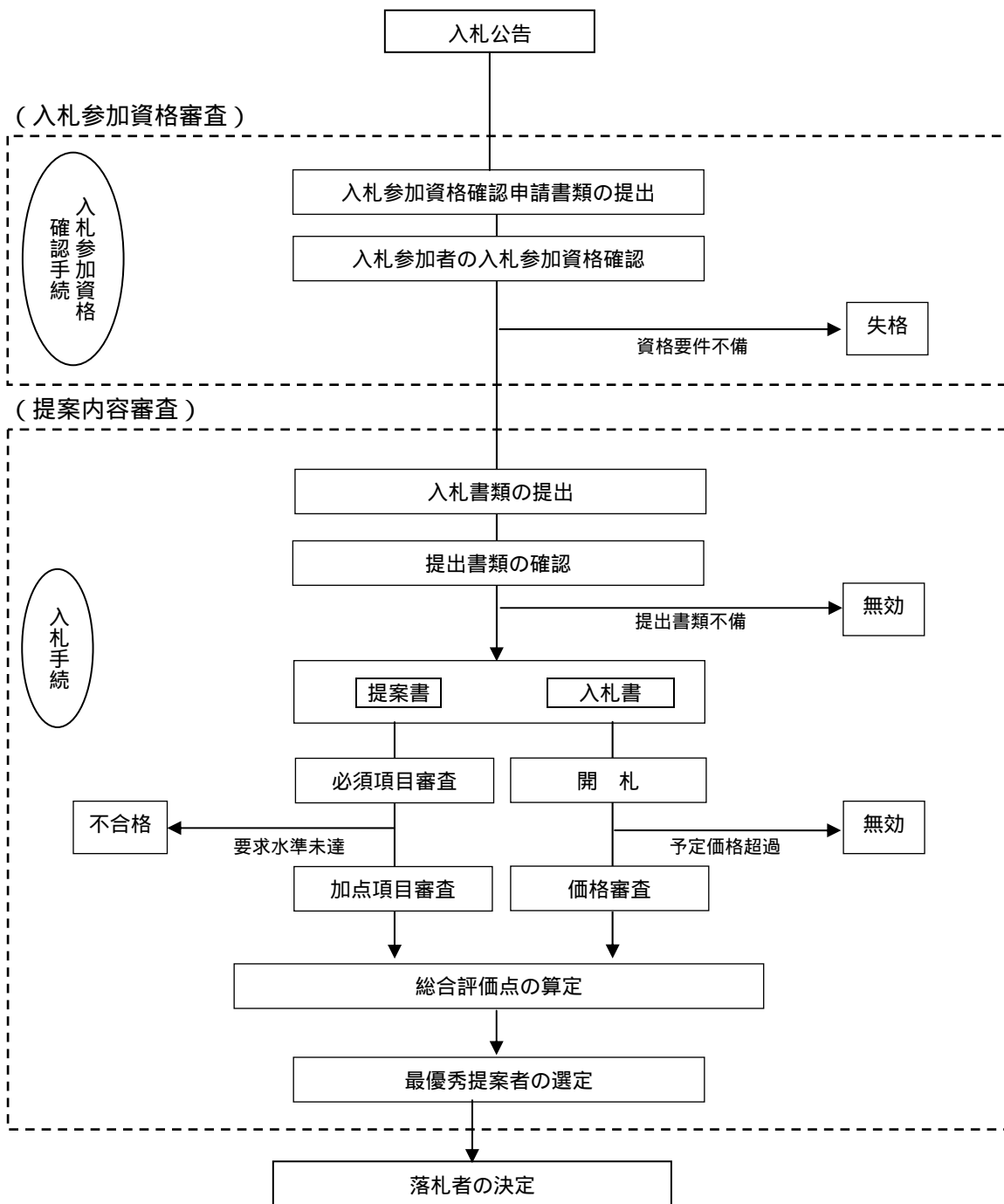
(2) 審査委員会

落札者の選定において、公正性及び透明性を確保するために、以下に示す学識経験者及び佐野市職員で構成される(仮称)みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業審査委員会を設置した。

委員長	福澤宗道	足利工業大学工学部建築学科教授
副委員長	石田正巳	佐野市 副市長
委員	藤吉秀昭	(財)日本環境衛生センター理事
	萩原 進	佐野市 総合政策部長
	須藤作次	佐野市 行政経営部長
	青木 勇	佐野市 市民生活部長
	落合 潔	佐野市 健康福祉部長
	大森 博	佐野市 生涯学習部長

(3) 落札者決定の流れ

入札公告から落札者決定までの流れは、下図のとおりである。



3 落札者決定の経過

(1) 落札者決定までのスケジュール

落札者決定までのスケジュールは以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 19 年 4 月 20 日	第 1 回審査委員会開催（落札者決定基準について）
平成 19 年 4 月 27 日	入札公告・入札説明書等の公表
平成 19 年 6 月 6 日～12 日	入札参加表明書・入札参加資格確認申請書の受付
平成 19 年 6 月 20 日	入札参加資格確認結果の通知
平成 19 年 7 月 30 日	入札時の提出書類・提案書等の到達期限
平成 19 年 8 月 1 日	入札書の開札
平成 19 年 8 月 21 日	第 2 回審査委員会開催（提案内容審査(必須項目審査)）
平成 19 年 9 月 27 日	第 3 回審査委員会開催（提案内容審査(加点項目審査)）
平成 19 年 10 月 1 日	落札者の決定及び公表

(2) 入札参加資格審査

入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書を受付け、以下の 3 グループから参加表明があった。提出された資格確認申請書類について、入札説明書で定める入札参加資格要件を満たしているか確認した。その結果、3 グループとも入札参加資格を満たしていることが認められた。

グループ名	代表企業	構成員
東急建設グループ	東急建設 株式会社	株式会社 松田平田設計 三菱電機ビルテクノサービス 株式会社 株式会社 東京アスレティック クラブ
合人社計画研究所 グループ	株式会社 合人社 計画研究所	株式会社 石本建築事務所 佐田建設 株式会社 株式会社 コナミスポーツ＆ ライフ 株式会社 ゼクタ
カネスグループ	株式会社 カネス	株式会社 梓設計 株式会社 フジタ 環境整備 株式会社 株式会社 日本水泳振興会

(3) 提案内容審査

入札書類（提案書及び入札書）の提出日までに、東急建設グループ及びカネスグループより入札参加辞退届があったので、入札書類の提出は合人社計画研究所グループのみとなった。

ア 提出書類の確認

提出された入札書類について、入札説明書等で定めた本入札に必要な書類が全て提出されていることを確認した。

イ 開札結果

入札書の開札を行い、入札書に記載された入札価格及び入札説明書等の失格事項を確認した結果、当該グループの入札価格が予定価格を超えていないこと並びに失格事項に該当しないことを確認した。

【入札予定価格（税抜き）】	2,513,100,000円
（その内、施設整備に係るサービス購入費	1,242,850,000円）
【入札価格（税抜き）】	1,999,860,000円
（その内、施設整備に係るサービス購入費	1,216,500,000円）

ウ 必須項目審査

合人社計画研究所グループから提出された提案書について必須項目審査を行った結果、提案内容が市の要求水準を概ね満たす内容となっているものの、ヒアリングにより明確化すべき点もある、との審査委員会の意見を踏まえ、8月30日に当該グループにヒアリングを行った。その結果、当該グループの提案書は、審査委員会において、必須項目審査に合格しているものと認められた。

エ 加点項目審査

審査委員会において、当該グループの提案書について、「落札者決定基準」に掲げる加点項目の小項目ごとに、提案内容をその優秀度合いに応じて以下の5段階で評価を行った結果、次頁の加点項目評価点が付与された。

評価	評価水準	得点化の方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	優れた点が認められない	配点×0.00

審査項目	審査基準	配点	評価	得点
ア 省エネルギー、省資源、環境負荷の低減		5点		3.00点
建築・設備・外構計画での工夫	省エネ、省資源、環境負荷の低減に配慮した建築・設備・外構計画と認められるか。	2点	C	1.00点
施工計画での工夫	省エネ、省資源、環境負荷の低減に配慮した施工計画と認められるか。	1点	C	0.50点
維持管理・運営計画での工夫	省エネ、省資源、環境負荷の低減に配慮した維持管理・運営計画と認められるか。	2点	B	1.50点
イ 地元への還元及び活性化		8点		6.75点
地元住民の雇用	維持管理運営業務において、地元住民の雇用に配慮した業務実施体制と認められるか。	3点	A	3.00点
市内企業の参画	建設業務、運営業務において、市内企業とのグループ形成等が図られているか。	3点	B	2.25点
地元経済活性化への寄与	物品販売や飲食提供事業等において、地元経済に寄与する方策等が認められるか。	2点	B	1.50点
ウ 市民の健康増進及び福祉への配慮		5点		5.00点
提供プログラムの工夫	利用者の健康維持増進に対するニーズを考慮した提供プログラムと認められるか。	2点	A	2.00点
誰もが利用できる施設の工夫	幼児から高齢者及び身障者を含む全ての人たちが公平かつ安全に利用できる工夫がなされているか。	3点	A	3.00点
エ スポーツ・レクリエーションの拠点		4点		3.00点
施設面の工夫	多くの人々が訪れたいような施設づくりが計画されているか。	2点	B	1.50点
運営面の工夫	施設利用のリピーター確保に対する運営計画に工夫が見られるか。	2点	B	1.50点
オ 多目的に利用できる施設整備		4点		4.00点
癒し機能の向上策	憩いややすらぎが得られる工夫が見られるか。	2点	A	2.00点
交流機能の向上策	多くの人々が集い、ふれあうことができる工夫が見られるか。	2点	A	2.00点
カ 自然環境を考慮した施設整備		4点		2.50点
景観への配慮	豊かな自然環境と調和し、魅力ある建物デザインと認められるか。	2点	A	2.00点
緑化面積の向上策	周辺の修景と調和し、十分な緑化面積が確保されているか。	2点	D	0.50点
小 計(1)		30点		24.25点

技術評価項目

事業評価項目	ア 事業の安定性		8点		4.25点
	事業計画、資金計画	施設利用者数の予測が適切であること。 施設利用料金、提供プログラム等の利用料金の設定が適切であること。 営業時間や営業日数の設定が利用者の利便性に配慮していること。 SPC への出資金の規模、構成等は適切か。 運転資金が不足した場合の対応策が提案されているか。	3点	B	2.25点
	事業の安定化、管理運営能力	事業の安定性を高める具体的な方策が提案されているか。 本施設の管理運営を行う上で、十分な物的・人的能力を有すると認められること。	3点	C	1.50点
	事業リスクへの対応	本事業の特性を踏まえたリスク管理に関する方針やリスクへの対応が工夫されているか。 事業者の独立採算事業の事業リスクが SPC への影響を排除する工夫がなされているか。 適切な保険の付保がなされているか。	2点	D	0.50点
	イ 管理運営コストの縮減		4点		1.00点
	利用料金収入の安定性	必須施設及び提案施設の年間利用料金収入の変動等に対する工夫が見られるか。	2点	D	0.50点
	効率的・経済的な運営計画	民間のノウハウを活かした効率的・経済的な管理運営計画と認められるか。	2点	D	0.50点
	ウ 施設利用の平等性の確保		3点		1.50点
	自由な施設利用の確保	提供プログラム等による施設占有が自由な施設利用に影響を及ぼさない配慮がなされているか。	1点	C	0.50点
	提供プログラムの工夫	多くの人たちが利用できる提供プログラム内容であると認められるか。	2点	C	1.00点
	エ 利用者サービスの向上		5点		3.50点
	施設の利用方法	施設の利用方法が利用者の利便性に配慮されているか。	2点	A	2.00点
	利用者ニーズへの対応	利用者ニーズを把握し、ニーズの変化に柔軟に対応し、利用者数を確保する工夫が見られるか。	3点	C	1.50点
	小 計 (2)		20点		10.25点
	合 計 (1) + (2)		50点		34.50点

オ 価格審査

落札者決定基準では、入札価格が最も低い者に最高の価格評価点（５０点）を付与することになっていたが、入札参加者が１グループとなったことから、相対評価による価格評価点を付与する価格審査は行わないものとした。

カ 総合評価

落札者決定基準では総合評価は、加点項目評価点（５０点満点）と価格評価点（５０点満点）の合計（１００点満点）とする総合評価点により行うことにしていたが、入札参加者が１グループとなったことから、提案内容が必須項目を全て満たしていることを前提に、加点項目評価により総合評価するものとした。

その結果、合人社計画研究所グループの提案は、必須項目審査において要求事項を全て満たしていることが確認されるとともに、加点項目審査において優秀提案と認められるものと評価された。

（４）落札者の決定

市は、合人社計画研究所グループの提案に対する審査委員会の審査結果より、１グループのみの総合評価として高い評価が得られたことから、当該グループを落札者として決定した。

(仮称)みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業審査委員会 審査講評

(仮称)みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業審査委員会は、入札説明書別添資料「落札者決定基準」に基づき、本事業の入札参加者が提出した提案書の審査を行ったので、以下に講評する。

1 加点項目評価に係る審査講評

入札参加者が提出した提案書を審査し、提案内容が必須項目を全て満たしていることを前提として、落札者決定基準に基づく加点項目評価を行った。

各項目に対する評価は、以下のとおりである。

(1) 技術評価項目

ア 省エネルギー、省資源、環境負荷の低減

本事業の実施コンセプトの一つである省エネルギー、省資源、環境負荷の低減等の取組については、一般的かつ効果的な手法を用いた具体的な提案がなされていた。

また、省エネ等の実施によって、光熱水費の数量的な縮減まで言及しており、ライフサイクルコストの縮減に大きく寄与するものと期待できる提案と評価された。

イ 地元への還元及び活性化

維持管理運営業務において、業務責任者等のスタッフの市民優先雇用や、パート・アルバイトスタッフ全員の地元住民雇用を図るなど、地元住民の雇用に配慮した業務実施体制とする提案であると評価された。

また、市内企業とのグループ形成については、具体的な提案がなされていなかったが、維持管理運営業務に関しては、多くの市内企業に業務を再委託しようとする意欲的な提案であると評価された。

なお、地元経済活性化へ寄与する提案の中で挙げられている地産地消即売コーナーにおける地元農産物の販売は、近隣にある観光物産館の運営手法を参考にして、現実に即する必要があるとの指摘があった。

ウ 市民の健康増進及び福祉への配慮

市民等の健康維持増進に寄与するプールやスタジオなどで実施する提供プログラムは、豊富な実績に基づいたレベルの高い効果的な内容であると評価された。

また、福祉への配慮として、一般的なバリアフリーやユニバーサルデザインの他に、身障者専用の浴室・露天風呂の提案及び多様に利用できる工夫もみられ、評価された。

エ スポーツ・レクリエーションの拠点

施設面においては、健康増進施設としてのニーズが高いトレーニングルームやスタジオなどの充実した施設内容並びに天然温泉浴槽や多様な浴槽をもつ露天風呂などは、集客力を高める工夫がみられると評価された。

また、運営面においても、常に新鮮なプログラムを提供するほか、継続的に施設を利用する人たちに配慮した利用料金システムの提案などが評価される一方、他の各種市民グループ等との利用の共存を図る必要があるとの意見が出された。

オ 多目的に利用できる施設整備

癒し機能の向上策として、眺望が得られるレストランや大広間などの休憩諸室の配置や露天風呂の充実した施設・設備などの提案は、利用者に憩いややすらぎを与える工夫がみられ、高い評価を得た。

また、交流機能の向上策として、エントランス外部空間に設けた地産地消即売コーナーは、多くの人が集いふれあうことができる多目的スペースとして活用される可能性が高いと評価された。

カ 自然環境を考慮した施設整備

景観への配慮として、シンプルで機能的な「和のイメージ」を有する余熱利用施設の外観デザインは、歴史のある三轟山の麓に建設される敷地周辺の自然環境や隣接する工業団地の機能的な建物群とも調和する和の伝統とモダンの両面を兼ね備えているものと高く評価された。

一方、大きな面積を有する駐車場内での日射遮蔽や景観向上に寄与する植栽等の配置や敷地法面の緑化方法などに工夫が必要であるとの意見が出された。

(2) 事業評価項目

ア 事業の安定性

事業計画の前提条件となる利用者予測数は適切なものと受け止められ、また、施設利用都度料金、営業時間、営業日数などは、利便性を考慮した適切なものであると評価された。

一方、月額利用料金やプログラム参加料金については、市民の利用しやすさと周辺既存民間施設への民業圧迫の両面から今後調整が必要であるとの意見が出された。

SPC（特別目的会社）への出資金や運転資金等の資金計画については、概ね一般的であると認められた。

事業の安定性を高める方策としては、安定した利用料金収入を得るための運営面の工夫がみられ、国内で豊富な実績をもつ運営担当会社は、十分な管理運営能力を有する者であると評価された。

事業リスクへの対応策としては、基本的には、リスクの顕在化の防止とリスクをコントロールすることができる企業がリスク負担するという提案である。それに対し、SPCの事業収支だけでなく、事業計画全体の財務監査の実施や各企業の業務不履行に対するSPCの役割などの提案が欲しかったとの意見が出された。

イ 管理運営コストの縮減

市が負担する管理運営サービス購入費の縮減に寄与する利用料金収入の安定性については、利用者離れを防ぎ安定した収入を得るため、常に新鮮で魅力あるプログラムを提供するなど年間利用料金収入の変動を最小限に抑えるという提案である。

また、効率的・経済的な運営計画については、類似施設の豊富な実績に基づく省エネ対策の徹底や効率的な施設・人員オペレーション等により効率的かつ合理的な管理運営を行う提案である。しかし提案については、プログラム以外の利用料金収入の変動に対する対策や、類似既存施設の運営管理における改善点や、効率的な施設・人員オペレーションの具体的な説明が不足しているとの意見が出された。

ウ 施設利用の平等性の確保

自由な施設利用の確保については、利用動向を的確に把握した提供プログラムの時間設定等を行い、プログラム利用者と自由利用者が同時集中しないとするスケジュールに工夫がみられるが、プログラム利用者の占用するコース数は、自由利用者の動向を見ながら調整するなど運営面での柔軟な対応が必要であるとの意見が出された。

また、幼児から高齢者まで利用できる多彩な提供プログラムは評価されたが、その一方では、利用動向によって提案プログラム内容を変更するのではなく、市民等の健康維持増進に係る施策との関連から協議をする必要があるのではとの意見が出された。

エ 利用者サービスの向上

市民や各種団体等との意見交換の場として運営協議会を設立し意見等をサービス内容に反映すること、並びに定期的なアンケートや意見箱の設置により利用者の求めているものを把握し、顧客満足度の高いサービスを提供していく提案が出されている。中でも、利用料金徴収方法や情報発信並びに交通アクセス手段など、利用者

の利便性に配慮した施設の利用方法に関わる提案は高く評価された。

2 総評

本事業は、本年3月に竣工した「みかもクリーンセンター」と一体的に整備する施設であり、広く市民の参画した余熱利用施設検討委員会等の意見を満たすために、多岐に亘たる機能を要求水準として課したものである。また、民活手法を用いたDBO（公設民営）方式という事業手法を適用したことから、事業者へ施設整備業務と管理運営業務を一体的に取り組むことを前提として、継続的、安定的な事業実施を担保させることに腐心した事業といえる。

このような事業に対して、入札参加表明時には3グループから応募があったが、最終入札参加者は、1グループに至ったことは遺憾なことである。

入札参加グループは最終的には1グループとなったが、今回、落札者となった合人社計画研究所グループの提案は、施設計画及び維持管理運営面とも類似施設の豊富な業務実績を有する各企業のノウハウを活かし、創意工夫に満ちた優れた提案であったといえる。

しかしながら、提案図面については、今後、設計協議の中で調整が必要な点も見受けられる。また、今後の適切な運営を確保するために緻密なモニタリングも必要である。これらの点については、本施設が市の余熱利用施設としての機能を十分に果たし続けていくために重要なものであるため、今後、事業者は、市と真摯な協議を進めるとともに利用者の意見に応える対応をしていただくことを審査委員会として要望する。

平成19年10月15日

(仮称)みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業審査委員会

委員長 福澤宗道(足利工業大学工学部建築学科教授)

副委員長 石田正巳(佐野市 副市長)

藤吉秀昭((財)日本環境衛生センター理事)

萩原 進(佐野市 総合政策部長)

須藤作次(佐野市 行政経営部長)

青木 勇(佐野市 市民生活部長)

落合 潔(佐野市 健康福祉部長)

大森 博(佐野市 生涯学習部長)