

大浜体育館建替整備運営事業
民間事業者の選定に関する報告書

平成 29 年 12 月

堺市

はじめに

堺市（以下「市」という。）は、大浜体育館建替整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、「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。以下「PFI 法」という。）第 8 条第 1 項の規定により、入札手続き及び客観的な評価を行い、本事業を実施する民間事業者を選定した。

本書は、本事業に関する入札公告から落札者決定までの経過と審査の結果について、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により公表するものである。

平成 29 年 12 月 1 日

目次

1.	事業概要	1
1.1.	事業名称	1
1.2.	公共施設等の管理者の名称	1
1.3.	事業目的	1
1.4.	事業内容	1
1.5.	事業スケジュール（予定）	4
2.	審査の方法	6
2.1.	最優秀提案者の選定方法	6
2.2.	堺市PFI事業検討委員会による審査	6
2.3.	検討委員会事務局	6
2.4.	審査の方法	6
2.5.	審査の基準	6
2.6.	落札者決定までの流れ	7
2.7.	審査の手順	8
3.	総合評価点の内容	10
3.1.	総合評価点の配点方針	10
3.2.	審査項目及び配点	10
3.3.	性能点の得点化方法	11
3.4.	価格点の得点化方法	11
3.5.	総合評価点の得点化方法	11
4.	審査の経緯及び検討委員会の開催	12
4.1.	審査の経緯	12
4.2.	検討委員会の開催	12
5.	審査結果	13
5.1.	入札参加資格確認審査	13
5.2.	入札時必要書類の確認	13
5.3.	提案書審査	13
5.4.	入札価格の確認及び価格点の算出	15
5.5.	総合評価点	15
5.6.	最優秀提案者の選定	15
5.7.	落札者の決定	16
6.	今後の予定	18

1. 事業概要

1.1. 事業名称

大浜体育館建替整備運営事業

1.2. 公共施設等の管理者の名称

堺市長 竹山 修身

1.3. 事業目的

大浜体育館は、昭和 46 年に、「市民の体育、スポーツ及びレクリエーションの振興を図り、健康及び体力の増進に資すること」を目的に、市が初めて建設した体育館であるが、施設の老朽化などにより、利用ニーズに応えることが次第に困難になってきている。

一方で、大浜体育館は、武道場としての設えを整えた柔道場と剣道場を有しているのが特長であることから、長らく武道振興の拠点となっている中、平成 24 年度から武道が中学校の体育で必修科目にされるなど、武道振興の機運が高まってきている。

こうした現状を踏まえ、武道館の設置を視野に、大浜体育館の建替えに向けた調査・検討を行い、平成 26 年 11 月に「大浜体育館建替（武道館併設）整備基本構想」、平成 28 年 6 月に「大浜体育館建替（武道館併設）整備基本計画」を策定した。

本事業は、これらの基本構想及び基本計画に基づき、第 2 次堺市スポーツ推進計画に定める「スポーツタウン・堺」を実現するため、市民が安全で快適にスポーツに親しめる体育館として建替えるとともに、市の武道振興の拠点となる武道館を併設整備することで、市民ニーズに応じたスポーツ環境を提供することを目的とする。

1.4. 事業内容

(1) 事業対象

本事業では、新設する大浜体育館（以下「新体育館」という。）の設計・建設・工事監理・維持管理・運営と合わせて、大浜公園野球場、大浜公園テニスコート、大浜公園相撲場、三宝公園野球場、浅香山公園野球場並びに土居川公園テニスコート（以下「既存施設」という。）の維持管理・運営を一体的に行うものとし、これらの業務を統括管理する。

なお、現体育館の維持管理・運営及び解体、大浜公園駐車場の維持管理・運営、新市民広場の設計・建設・工事監理・維持管理・運営は、本事業とは別に市が施行するものとする。

※現体育館の解体（H32 設計、H33.4～H34.6 施工予定）

※新市民広場の設計・建設（H33 設計、H34.7～H35.3 施工予定）

図表 1 本事業の業務範囲

対象施設		業務範囲					維持管理	
		統括管理	設計	建設	工事監理	維持管理	運営	運営期間
新体育館		○	○	○	○	○	○	引渡予定日（平成 33 年 1 月末予定）～平成 48 年 3 月
既存施設	大浜公園野球場	○				○	○	平成 33 年 4 月～平成 48 年 3 月
	大浜公園テニスコート	○				○	○	
	大浜公園相撲場	○				○	○	
	三宝公園野球場	○				○	○	
	浅香山公園野球場	○				○	○	
	土居川公園テニスコート	○				○	○	

(2) 事業方式

a 新体育館

PFI 法に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が、新体育館の設計業務、建設業務及び工事監理業務を行った後、市に新体育館の所有権を移転し、事業期間を通じて、PFI 事業者が地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者（以下「指定管理者」という。）として維持管理業務及び運営業務を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

b 既存施設

PFI 事業者が、平成 33 年 3 月までに業務引継を受け、事業期間を通じて指定管理者として維持管理業務及び運営業務を行う O (Operate) 方式とする。

c 自主提案施設

PFI 事業者又は自主提案施設事業者は、要求水準書に定める必須提案施設に示す諸室等を備えた上で、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条の設置許可を受けて、大浜公園の敷地内に独立採算により設計・建設・維持管理・運営を行う施設（以下「自主提案施設」という。）を設けることができる。以下、自主提案施設を設置する事業者（PFI 事業者又は自主提案施設事業者）を総称して、「自主提案施設事業者」という。

なお、自主提案施設の設計・建設・維持管理・運営は、PFI 法に基づく特定事業の対象外とする。

(3) 事業期間

新体育館の設計・建設期間を含み、事業契約の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から平成 48 年 3 月末日までの約 18 年間とする。

a 新体育館

設計・建設期間は、事業契約の締結から平成 33 年 3 月末日までの約 3 年間とする。

維持管理・運営期間は、引渡予定日から平成 48 年 3 月末日までの約 15 年間とする。

b 既存施設

既存施設の維持管理・運営期間は、平成 33 年 4 月 1 日から平成 48 年 3 月末日までの 15 年間とする。

c 自主提案施設

自主提案施設の供用開始時期は、原則として新体育館の供用開始日と同時期とし、自主提案施設事業期間は、堺市公園条例（昭和 35 年条例第 18 号。以下「公園条例」という。）第 10 条に基づき、設置許可を受けた日から 5 年間とし、当初 5 年間の事業継続を義務とする。

ただし、より長期の事業継続を妨げるものではないため、5 年間を超える提案を認めるものとする。自主提案施設事業者は、自主提案施設事業期間を延長する場合、自主提案施設事業期間の満了日の 4 か月前までに、市に対して、自主提案施設事業期間の延長及び当該時点で適用のある都市公園法、公園条例その他の規定に従って設置許可の更新を申し入れることとする。かかる申し入れを市が承認した場合、設置許可の更新を行うものとする。なお、提案の最長期間は、平成 48 年 3 月末日までとする。

(4) 特定事業の業務範囲

PFI 事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。

a 共通

(a) 統括管理業務

- i 統括マネジメント業務
- ii 総務・経理業務
- iii 事業評価業務

b 設計・建設段階

(a) 設計業務

- i 事前調査業務
- ii 各種関係機関等との調整業務
- iii 設計業務及びその関連業務
- iv 国庫交付金等申請補助業務

(b) 建設業務

- i 建設業務及びその関連業務
- ii 器具備品設置業務

(c) 工事監理業務

c 維持管理・運営段階

(a) 維持管理業務

- i 建築物保守管理業務
- ii 建築設備保守管理業務
- iii 修繕業務
- iv 清掃業務
- v 環境衛生管理業務
- vi 警備業務
- vii 植栽維持管理業務
- viii 外構管理業務

(b) 運營業務

- i 開館式典等実施業務
- ii 利用申込受付業務
- iii 広報・誘致業務
- iv 来場者案内及び情報提供業務
- v 器具備品の管理業務
- vi 安全管理・防災・緊急時対応業務
- vii 行政等への協力・調整業務
- viii 事業期間終了時の引継ぎ業務

1.5. 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）は、次のとおりである。

(1) 共通

内 容	日 程
基本協定の締結	平成 29 年 12 月
事業契約の仮契約の締結	平成 30 年 1 月
事業契約にかかる議案の提案（本契約の締結）	平成 30 年 2 月
指定管理者の指定にかかる議案の提案	平成 30 年 2 月
堺市立体育館条例等の改正議案の提案	平成 30 年 2 月

(2) 新体育館

内 容	日 程
指定管理者の指定にかかる議案の提案	平成 30 年 2 月
設計・建設期間・開館準備期間	平成 30 年 4 月～平成 33 年 3 月
利用申込受付業務等準備期間	平成 32 年 4 月（提案による）～平成 33 年 3 月
引渡予定日	平成 33 年 1 月末日まで（提案による）
供用開始	平成 33 年 4 月
維持管理・運営期間	引渡予定日～平成 48 年 3 月

事業終了	平成 48 年 3 月末日
------	---------------

(3) 既存施設

内 容	日 程
指定管理者の指定にかかる議案の提案	平成 30 年 2 月
指定管理者からの業務引き継ぎ期間	平成 32 年 10 月～平成 33 年 3 月 (期間については提案も可能)
維持管理・運営期間	平成 33 年 4 月～平成 48 年 3 月
事業終了	平成 48 年 3 月末日

(4) 自主提案施設

内 容	日 程
自主提案施設事業協定の締結	本契約の締結後速やかに
設計・建設期間・開館準備期間	提案による
維持管理・運営期間	提案による
事業終了	提案による

2. 審査の方法

2.1. 最優秀提案者の選定方法

本事業を実施する PFI 事業者の募集及び選定に当たっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮したうえで、本事業に係る対価及び計画内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）を採用した。

なお、本事業は、WTO 政府調達協定（平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成 24 年 3 月 30 日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書によって改正された協定）の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）が適用される。

落札者の決定にかかる審査には、学識経験者等で構成する「堺市 P F I 事業検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置した。

2.2. 堺市 P F I 事業検討委員会による審査

検討委員会の構成は、以下のとおりである。

役 職	氏 名	所属・役職
委員長	宮本 勝浩	関西大学・大阪府立大学 名誉教授
委員	岩本 安昭	弁護士法人興和法律事務所 弁護士
委員	加賀 有津子	大阪大学 大学院工学研究科 教授
委員	橋寺 知子	関西大学 環境都市工学部 准教授
委員	藤本 淳也	大阪体育大学 大学院スポーツ科学研究科スポーツマネジメント分野 教授
委員	山本 章雄	大阪府立大学 特命副学長（地域連携・生涯学習担当） 高等教育推進機構 教授
委員	湯本 規子	有限責任監査法人トーマツ 公認会計士

2.3. 検討委員会事務局

検討委員会の事務局は、堺市文化観光局スポーツ部スポーツ施設課とした。

2.4. 審査の方法

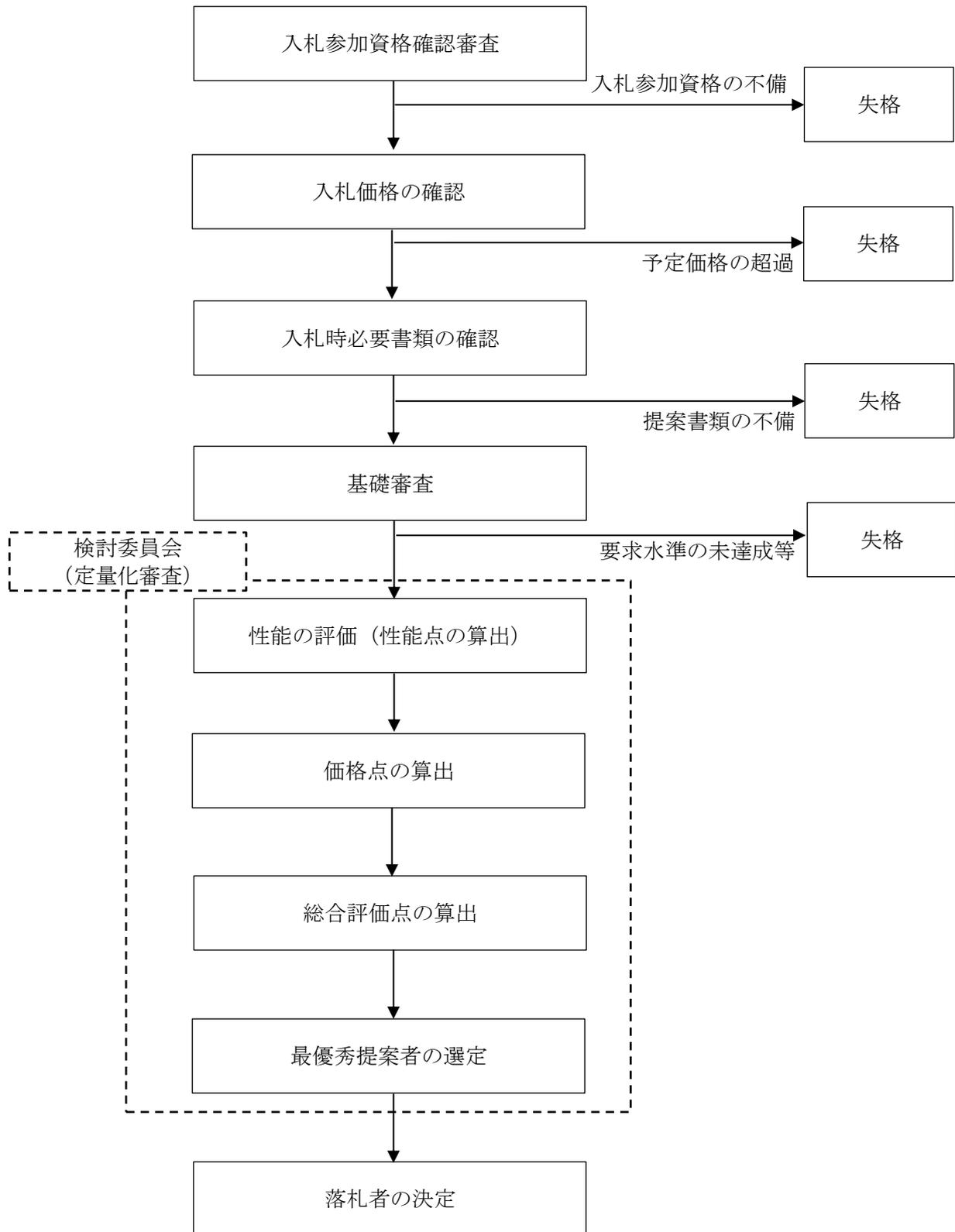
検討委員会は、入札説明書の別添資料 2 「落札者決定基準」に従い、審査を行った。

2.5. 審査の基準

審査基準は、入札説明書の別添資料 2 「落札者決定基準」のとおり。

2.6. 落札者決定までの流れ

落札者決定までの流れは、次のとおりである。



2.7. 審査の手順

2.7.1. 入札参加資格確認審査

(1) 入札参加資格確認審査に関する提出書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認審査に関する提出書類がすべて揃っていることを確認する。書類不備の場合は失格とする。ただし、軽微な書類不備等の場合は、この限りではない。

(2) 入札参加資格確認審査

市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認に関する書類をもとに、入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を具備しているか確認する。入札参加資格を確認できない場合は、失格とする。

2.7.2. 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札書に記載された入札金額に消費税及び地方消費税相当額を加えたものを入札価格とし、それが予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を超える場合は失格とする。

2.7.3. 入札時必要書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札時必要書類がすべて揃っていることを確認する。書類不備の場合は、失格とする。

2.7.4. 基礎審査

市は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認する。

これらの要件又は水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、その入札参加者は失格とする。

2.7.5. 性能の評価（性能点の算出）

基礎審査において、要件を満たしていると認められた入札参加者の提案のうち性能について、検討委員会において評価を行う。

この性能の評価においては、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、入札説明書の別添資料2「落札者決定基準」別紙に示す審査項目ごとの視点から審査を行い、審査項目ごとに得点を付与し、「性能点」を算出する。

2.7.6. 価格点の算出

入札価格に基づき算出された得点を「価格点」とする。

2.7.7. 総合評価点の算出

検討委員会は、各入札参加者の性能点及び価格点の合計点数を「総合評価点」として算出する。

2.7.8. 最優秀提案者の選定

検討委員会は、各入札参加者の総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定する。なお、総合評価点の最も高い提案を提出した者が2者以上ある場合は、入札価格が最も低い提案を行った者を最優秀提案者とする。入札価格が同額の場合は、当該者にくじを引かせ、当選者を最優秀提案者とする。その場合に、当該者のうちくじを引かない者があるときは、当該入札事務に関係のない市の職員が代わりにくじを引く。

2.7.9. 落札者の決定

市は、検討委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

3. 総合評価点の内容

3.1. 総合評価点の配点方針

性能点と価格点のウェイトは、7：3とした。

総合評価点＝性能点×0.7＋価格点×0.3 の計算式で算定した。

3.2. 審査項目及び配点

性能点及び価格点の審査項目及び配点は、次のとおりとした。

審査項目		配点
I 性能点		1000 点
1 PFI事業に係る計画全体に関する事項		250 点
	(1)事業実施の基本方針	30 点
	(2)事業の実施体制	30 点
	(3)資金計画、収支計画及び事業実績	60 点
	(4)各種リスクへの対応	20 点
	(5)地域経済への波及効果・活性化	60 点
	(6)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	20 点
	(7)大浜公園の魅力向上	20 点
	(8)特筆すべき提案、魅力ある提案	10 点
2 新体育館施設整備に関する事項		400 点
	(1)新体育館のコンセプト、全体計画	50 点
	(2)アリーナ棟の計画・大規模大会等開催時の計画	60 点
	(3)武道館棟の計画	60 点
	(4)コミュニティ空間の計画	50 点
	(5)新体育館の設備計画・器具備品計画	30 点
	(6)安心・安全(防災)への配慮	40 点
	(7)施工計画・工事中の周辺環境への配慮	40 点
	(8)環境性・経済性・保水性への配慮	30 点
	(9)周辺環境と調和したデザイン計画	40 点
3 新体育館及び既存施設の運営及び維持管理・修繕に関する事項		300 点
	(1)運營業務の基本方針、体制及び平等利用の考え方	50 点
	(2)運営日数・運営時間・利用料金・広報・情報発信の考え方	40 点
	(3)人員配置、人材育成、研修計画、苦情対応の考え方	30 点
	(4)災害時初動体制・安全管理・警備業務	30 点
	(5)自主事業の実施計画(スポーツ教室・物販等)	60 点
	(6)維持管理・修繕の取組方針及び体制	60 点
	(7)開業準備・引継ぎ業務	30 点
4 自主提案施設に関する事項		50 点
	(1)自主提案施設の施設計画及び安定性・確実性	30 点
	(2)自主提案施設と新体育館及び大浜公園との相乗効果	20 点
II 価格点		1000 点
総合評価点	合計(I × 0.7 + II × 0.3)	1000 点

3.3. 性能点の得点化方法

性能点は、入札参加者の提案内容を、入札説明書の別添資料2「落札者決定基準」別紙に示す審査の視点から、審査項目ごとに評価・得点化した上で、付与した各得点を合計し、算出した。

評価は、A～Eの5段階による絶対評価とする。各評価ランクの判断基準及び得点化方法は、次表のとおり。

評価	判断基準	得点化方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	優れている点が認められない（要求水準を満たす程度）	配点×0.00

3.4. 価格点の得点化方法

価格点は、以下の算定式により算出した。

なお、下記の算定で用いる入札価格は、現在価値化は行わない。

価格点 = (最低入札価格 ÷ 各入札参加者の入札価格) × 価格点の配点 (1,000点)

※小数点以下の数値が生じる場合は、小数点第2位以下を切り上げるものとする。

3.5. 総合評価点の得点化方法

総合評価点は、以下の算定式により算出する。

総合評価点 = 性能点 × 0.7 + 価格点 × 0.3

4. 審査の経緯及び検討委員会の開催

4.1. 審査の経緯

日 程	内 容
平成 29 年 5 月 19 日	入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、自主提案施設事業協定書(案)、事業契約書（案）（以下「入札説明書等」という。）の公表）
平成 29 年 5 月 29 日～ 平成 29 年 5 月 31 日	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成 29 年 6 月 16 日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成 29 年 6 月 21 日～ 平成 29 年 6 月 23 日	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付
平成 29 年 6 月 30 日	入札参加資格確認結果の通知
平成 29 年 7 月 5 日～ 平成 29 年 7 月 7 日	入札説明書等に関する個別対話の申込の受付
平成 29 年 7 月 14 日	個別対話の実施
平成 29 年 8 月 4 日	個別対話結果の公表
平成 29 年 8 月 16 日～ 平成 29 年 8 月 22 日	入札説明書等に関する質問の受付（第二次）
平成 29 年 9 月 8 日	入札説明書等に関する質問への回答公表（第二次）
平成 29 年 10 月 20 日	入札及び提案書の受付
平成 29 年 11 月 17 日	応募グループプレゼンテーション
平成 29 年 11 月 22 日	落札者の決定及び公表

4.2. 検討委員会の開催

開催日	会議名	審議内容
平成 28 年 10 月 31 日	第 1 回 堺市 P F I 事業検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・大浜体育館等の現況説明 ・これまでの検討経過 ・事業概要（実施方針案、要求水準書案） ・スケジュール
平成 29 年 2 月 1 日	第 2 回 堺市 P F I 事業検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針及び要求水準書（案）について ・現地見学会及び個別対話の実施、実施方針等への質問受付の状況 ・特定事業の評価・選定について
平成 29 年 4 月 18 日	第 3 回 堺市 P F I 事業検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・入札公告資料について
平成 29 年 9 月 4 日	第 4 回 堺市 P F I 事業検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・提案審査の方法について
平成 29 年 11 月 17 日	第 5 回 堺市 P F I 事業検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリング ・提案審査、最優秀提案の選定

5. 審査結果

5.1. 入札参加資格確認審査

(1) 入札参加資格確認書類の確認

平成 29 年 5 月 19 日付けで入札公告した本事業は、4 つの応募グループから入札参加資格確認申請書等が提出された。市は、応募者に求めた入札参加資格確認書類が全てそろっていることを確認した。

(2) 入札参加資格確認審査

市は、応募グループから入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認書類をもとに、応募グループが入札公告時に示した参加資格を具備しているか確認し、4 つの応募グループについて入札参加資格があることを確認した。

(3) 入札参加資格確認結果の通知

市は、平成 29 年 6 月 30 日に入札参加資格確認の結果を応募グループに通知した。なお、応募グループには、それぞれ提案者記号（Dグループ、Mグループ、Nグループ、Hグループ）を設定し、企業名等を伏せてその後の審査を行った。

5.2. 入札時必要書類の確認

市は、4 つの応募グループから提出された提案書類について、入札参加者に求めた入札時必要書類がすべて揃っていることを確認した。

5.3. 提案書審査

(1) 基礎審査

市は、4 つの応募グループから提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認した。

(2) 性能の評価（性能点の算出）

基礎審査において、要件を満たしていると認められた 4 つの応募グループの提案について、検討委員会において性能の評価を覆面審査で行った。

性能の評価に先立ち、4 つの応募グループの提案趣旨に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。

性能の評価においては、応募グループから提出された提案書類の各様式に記載された内容について、意見交換・議論を行ったうえで、審査項目ごとの視点から審査を行い、得点を付与した。

性能の評価については、以下の 5 段階の基準により評価を行った。

評価	判断基準	得点化方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	優れている点が認められない（要求水準を満たす程度）	配点×0.00

性能の評価の結果は以下のとおりである。

審査項目	配点	D	M	N	H
I 性能点	1000	770.0	750.0	657.5	482.5
1 PFI事業に係る計画全体に関する事項	250	207.5	195.0	180.0	102.5
(1)事業実施の基本方針	30	22.5	22.5	22.5	15.0
(2)事業の実施体制	30	30.0	30.0	22.5	15.0
(3)資金計画、収支計画及び事業実績	60	45.0	45.0	45.0	15.0
(4)各種リスクへの対応	20	15.0	15.0	15.0	10.0
(5)地域経済への波及効果・活性化	60	60.0	45.0	45.0	30.0
(6)まちづくりと地域の賑わいづくりへの貢献	20	15.0	15.0	15.0	5.0
(7)大浜公園の魅力向上	20	15.0	15.0	10.0	10.0
(8)特筆すべき提案、魅力ある提案	10	5.0	7.5	5.0	2.5
2 新体育館施設整備に関する事項	400	300.0	312.5	280.0	205.0
(1)新体育館のコンセプト、全体計画	50	37.5	50.0	37.5	25.0
(2)アリーナ棟の計画・大規模大会等開催時の計画	60	45.0	45.0	45.0	30.0
(3)武道館棟の計画	60	45.0	45.0	45.0	30.0
(4)コミュニティ空間の計画	50	37.5	37.5	25.0	37.5
(5)新体育館の設備計画・器具備品計画	30	22.5	22.5	15.0	7.5
(6)安心・安全(防災)への配慮	40	30.0	30.0	30.0	20.0
(7)施工計画・工事中の周辺環境への配慮	40	30.0	30.0	30.0	20.0
(8)環境性・経済性・保水性への配慮	30	22.5	22.5	22.5	15.0
(9)周辺環境と調和したデザイン計画	40	30.0	30.0	30.0	20.0
3 新体育館及び既存施設の運営及び維持管理・修繕に関する事項	300	225.0	217.5	172.5	150.0
(1)運営業務の基本方針、体制及び平等利用の考え方	50	37.5	37.5	25.0	25.0
(2)運営日数・運営時間・利用料金・広報・情報発信の考え方	40	30.0	30.0	20.0	20.0
(3)人員配置、人材育成、研修計画、苦情対応の考え方	30	22.5	15.0	15.0	15.0
(4)災害時初動体制・安全管理・警備業務	30	22.5	22.5	15.0	15.0
(5)自主事業の実施計画(スポーツ教室・物販等)	60	45.0	45.0	30.0	15.0
(6)維持管理・修繕の取組方針及び体制	60	45.0	45.0	45.0	45.0
(7)開業準備・引継ぎ業務	30	22.5	22.5	22.5	15.0
4 自主提案施設に関する事項	50	37.5	25.0	25.0	25.0
(1)自主提案施設の施設計画及び安定性・確実性	30	22.5	15.0	15.0	15.0
(2)自主提案施設と新体育館及び大浜公園との相乗効果	20	15.0	10.0	10.0	10.0

5.4. 入札価格の確認及び価格点の算出

(1) 入札価格の確認

市は、平成29年10月20日に開札を行い、入札のあった4つの応募グループの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) 価格点の算出

価格点は、以下の算定式により算出した。

価格点 = (最低入札価格 ÷ 各入札参加者の入札価格) × 価格点の配点 (1,000点)

※小数点以下の数値が生じる場合は、小数点第2位以下を切り上げるものとする。

	Dグループ	Mグループ	Nグループ	Hグループ
入札価格	8,566,860,240	8,450,611,117	8,219,963,445	8,533,453,810
価格点	959.6	972.8	1,000	963.3

5.5. 総合評価点

総合評価点は、以下の算定式により算出した。

総合評価点 = 性能点 × 0.7 + 価格点 × 0.3

	Dグループ	Mグループ	Nグループ	Hグループ
性能点	770.0	750.0	657.5	482.5
価格点	959.6	972.8	1,000.0	963.3
総合評価点	826.9	816.8	760.3	626.7

5.6. 最優秀提案者の選定

Dグループ

5.6.1. 最優秀提案者の選定

以上の手続きの結果、検討委員会は、Dグループを最優秀提案者として選定した。

以下、検討委員会からの総評である。

[検討委員会の総評]

選定された提案は、次の点から優れていたと評価する。なお、本事業をより良いものとしていくために、今後、市が落札者と共に事業を実施していくにあたり、さらなる具体化等が望まれる事項があると考え、本委員会からは、下記の意見を付すこととする。

- 本事業の趣旨を踏まえ、体育館の単なる建替えではなく、地域全体をいかに活性化するかとの視点が明確である。
- 過去の豊富な実績（PFI 事業実績、スポーツ施設設計実績、地域での実績等）に基づく提案である。
- 地域経済への波及効果・活性化の視点から、市内業者の活用や市内団体との連携を考慮しているだけでなく、海外観光客の誘客にもつながる提案がなされているとともに、関

- 心表明書、連携表明書等による実現可能性が高い。
- 単に施設を使用する競技者のみに視点を置くのではなく、その他の来場者にも快適な空間を提供するよう配慮されている。
- 自主事業においても、医療機関やプロスポーツとの提携など具体的かつ詳細に企画されており、実現可能性が高い。
- 自主提案施設は、都市公園としての価値向上も十分見込まれる施設を提案し、「にぎわいづくり」を、どのように実施するか工夫が具体的に行われている。

<意見>

市と落札者は、本事業の目的実現に向けて、相互理解と対等なパートナーシップの下に協力し合い、入札条件に即して、以下の項目に関して努力すること。

- 堺旧港周辺をはじめとした周辺地域及び大浜公園の中の体育館・武道館であることを踏まえ、利用しやすさをさらに検討すること。
- 事業期間における、利用者目線での広報PR計画を充実すること。
- 武道館の特徴や持つべき機能・専門性を十分研究して運営計画に反映すること。
- 自主提案施設は、体育館や公園とさらに調和したデザインとするとともに、より具体的な運営方法を検討すること。

5.7. 落札者の決定

市は、検討委員会の選定結果をもとに、最優秀提案者（Dグループ）である大和リース株式会社 大阪本店を代表企業とするグループを落札者として決定した。

（入札参加者）

- Dグループ 代表企業 大和リース株式会社 大阪本店
- Mグループ 代表企業 美津濃株式会社
- Nグループ 代表企業 NECキャピタルソリューション株式会社
- Hグループ 代表企業 株式会社フージャースホールディングス

5.7.1. 落札者の構成企業

参加区分	企業名
代表企業	大和リース株式会社 大阪本店（統括管理、自主提案施設）
構成員	株式会社梓設計 関西支社（設計、工事監理）
	株式会社高橋建築設計事務所（設計、工事監理）
	株式会社熊谷組 関西支店（建設）
	南海辰村建設株式会社（建設）
	堺土建株式会社（建設）
	株式会社東急コミュニティー（維持管理）
	株式会社ルネサンス（運営）

5.7.2. 提案の概要

a 新体育館

建築面積	8,972 m ²
構造規模	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄骨造 地上2階、塔屋1階
延べ面積	12,905 m ²
競技機能	5,268 m ²
大会機能	2,738 m ²
健康増進機能	518 m ²
管理・サービス機能	4,381 m ²

b 自主提案施設①（あそび×スポーツ施設）

建築面積	700 m ²
構造規模	鉄骨造、1階
延べ面積	700 m ²
物品販売店舗	700 m ²

c 自主提案施設②（森のカフェ）

建築面積	63 m ²
構造規模	鉄骨造、1階
延べ面積	63 m ²
飲食店	31.5 m ²
事務所	31.5 m ²

5.7.3. VFM 評価

最優秀提案の入札価格を基にした VFM 評価は、以下のとおりである。

PSC 現在価値	PFI-LCC 現在価値	VFM (金額)	VFM (割合)
7,913,623 千円	7,110,451 千円	803,172 千円	10.1%

6. 今後の予定

(1) 共通

日 程	内 容
平成 29 年 12 月	基本協定の締結
平成 30 年 1 月	事業契約の仮契約の締結
平成 30 年 2 月	事業契約にかかる議案の提案（本契約の締結）
平成 30 年 2 月	指定管理者の指定にかかる議案の提案
平成 30 年 2 月	堺市立体育館条例等の改正議案の提案

(2) 新体育館

日 程	内 容
平成 30 年 2 月	指定管理者の指定にかかる議案の提案
平成 30 年 4 月～平成 33 年 3 月	設計・建設期間・開館準備期間
平成 32 年 11 月～平成 33 年 3 月	利用申込受付業務等準備期間
平成 33 年 1 月末日	引渡予定日
平成 33 年 4 月	供用開始
引渡予定日～平成 48 年 3 月	維持管理・運営期間
平成 48 年 3 月末日	事業終了

(3) 既存施設

日 程	内 容
平成 30 年 2 月	指定管理者の指定にかかる議案の提案
平成 32 年 4 月～平成 33 年 3 月	指定管理者からの業務引き継ぎ期間
平成 33 年 4 月～平成 48 年 3 月	維持管理・運営期間
平成 48 年 3 月末日	事業終了

(4) 自主提案施設①（あそび×スポーツ施設）

日 程	内 容
本契約の締結後速やかに	自主提案施設事業協定の締結
今後協議して決定	設計・建設期間・開館準備期間
平成 33 年 4 月～平成 48 年 3 月	維持管理・運営期間
平成 48 年 3 月末日	事業終了

(5) 自主提案施設②（森のカフェ）

日 程	内 容
本契約の締結後速やかに	自主提案施設事業協定の締結
今後協議して決定	設計・建設期間・開館準備期間
平成 33 年 4 月～平成 48 年 3 月	維持管理・運営期間
平成 48 年 3 月末日	事業終了

以上