

第2期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場
(ToBiO) 運営維持管理事業

審査講評

令和5年12月

第2期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場 (ToBiO) 運営維持管理事業における
浜松市 PFI 等審査委員会

第 2 期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（ToBiO）運営維持管理事業における浜松市 PFI 等審査委員会（以下、「審査委員会」という。）は、「第 2 期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（ToBiO）運営維持管理事業」（以下、「本事業」という。）に関して、落札者決定基準に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和 5 年 12 月 1 日

第 2 期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（ToBiO）運営維持管理事業における
浜松市 PFI 等審査委員会
委員長 大竹 弘和

目次

1	審査委員会の構成	1
2	審査委員会の開催経緯	1
3	最優秀提案者選定の概要	2
4	審査結果	3
	（1）資格審査	3
	（2）提案審査	3
	ア 提案書類の確認（基礎審査）	4
	イ 提案審査	4
	ウ 入札価格の確認（開札）	4
	エ 総合評価点の算出	4
	（3）採点結果	5
	ア 性能評価点	5
	イ 価格評価点	6
	ウ 総合評価点	6
5	審査講評	7
総	評	8

1 審査委員会の構成

審査委員会の構成は、次の5名です（敬称略）

委員長	大竹 弘和	（神奈川県大学教授）
副委員長	嶋野 聡	（浜松市市民部文化振興担当部長）
委員	八木 佐千子	（有限会社ナスカ一級建築士事務所代表取締役）
委員	天米 一志	（Amame Associate Japan inc.代表取締役）
委員	須部 保之	（浜松市財務部公共建築課長）

2 審査委員会の開催経緯

審査委員会の開催経緯は、次のとおりです。

回	日程	主な内容
第1回	令和4年9月7日	条例及び設置要綱について 実施方針（案）について 要求水準書（案）について
第2回	令和4年10月17日	実施方針（案）について 要求水準書（案）について VFM（案）について
第3回	令和5年1月22日 （書面開催）	実施方針（案）について 要求水準書（案）について
第4回	令和5年3月23日	実施方針等に関する質問・回答について モニタリング基本計画について 落札者決定基準・審査方法について VFMについて
第5回	令和5年4月26日	特定事業の選定について 入札説明書について 要求水準書について モニタリング基本計画について 落札者決定基準について 契約書及び基本協定書について
第6回	令和5年9月11日	質問回答及び個別対話結果について 審査の進め方について
第7回	令和5年11月7日	ヒアリング審査について 優先交渉権者の選定について 審査講評（案）について

3 最優秀提案者選定の概要

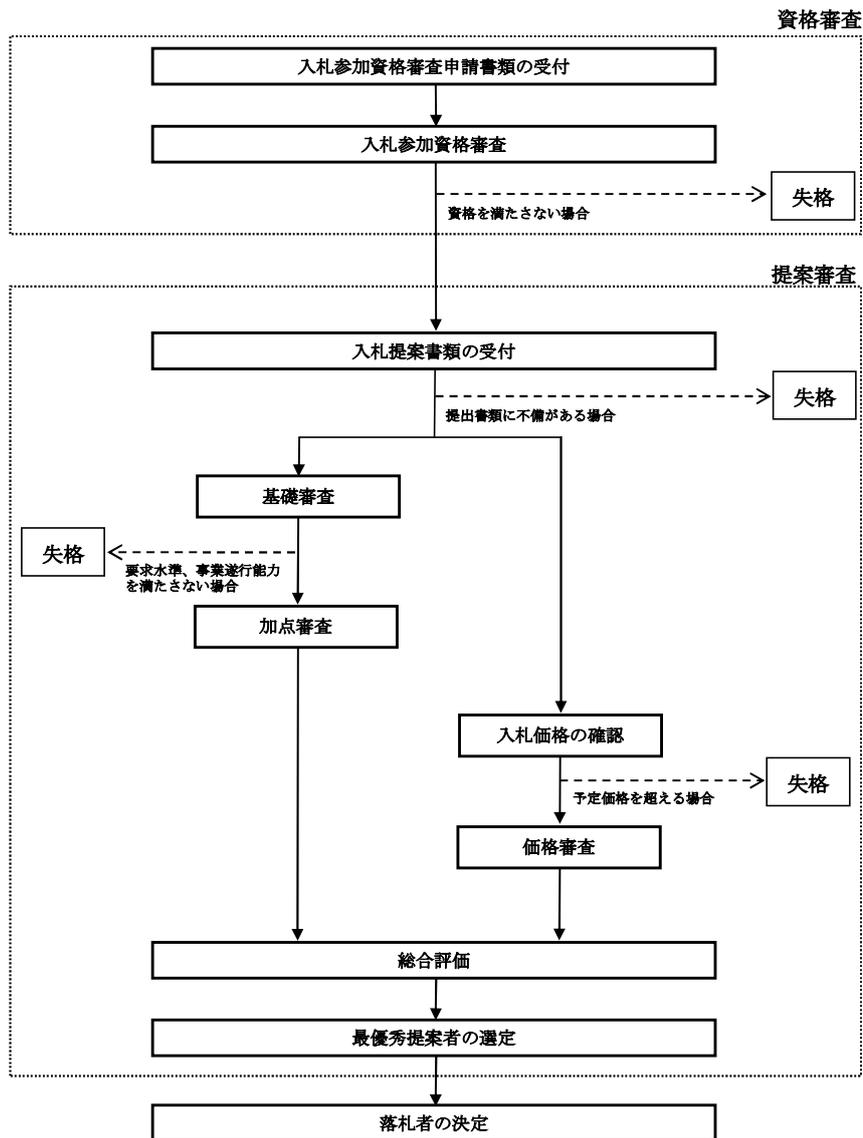
審査は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、入札参加者からの入札提案の内容及び入札価格に関する「提案審査」の二段階により実施しました。

資格審査では、参加表明書とあわせて提出された入札参加資格確認審査に係る提出書類をもとに、浜松市（以下、「市」という。）が入札説明書で示した参加資格要件を充足していることを確認しました。

資格審査通過者から、入札書とあわせて提案審査に係る提出書類（以下、「事業提案書」という。）が提出され、市が、入札参加者より提出された入札書に基づき、入札価格が市の予定価格の範囲内にあることを確認しました。

また、市は、事業提案書等に記載されている内容が、要求水準及び入札説明書等に記載している事業の基本的条件、事業遂行能力を充足していることを確認しました。

審査委員会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案内容を評価し、最優秀提案者として選定しました。



4 審査結果

(1) 資格審査

令和5年8月10日までに1グループから参加表明書及び入札参加資格確認申請書等の入札参加資格確認時の提出書類の提出がありました。参加資格要件等の確認審査を行った結果、市は入札参加資格を有することを確認しました。

(2) 提案審査

入札参加資格確認審査を通過したグループから、令和5年9月8日までに入札提出書類が提出され、市は入札参加者に求めた書類が全てそろっていることを確認しました。

ア 提案書類の確認（基礎審査）

市は、提案内容が要求水準及び入札説明書等に示した条件を満たしていること、また、入札参加者に求めた事業遂行能力を確認し、基準を満たしていることを確認しました。

イ 提案審査

審査委員会において、入札参加者から提出された提案書類に記載された提案内容について加点審査を行い、加点審査項目に基づき、性能評価に関する得点化方法に応じた得点を付与しました。

ウ 入札価格の確認（開札）

市は入札参加者が提出した入札書を確認し、予定価格以下であることを確認するとともに、入札価格に対し、価格評価に関する得点化方法に応じた得点を付与しました。

エ 総合評価点の算出

総合評価点は、性能評価点と価格評価点の合計点として算出しました。

加点審査項目及び配点

提案審査項目			配点
1 事業方針及び体制に関する事項			140点
(1)	基本方針		30点
(2)	実施体制	1) 事業の実施体制	20点
		2) 業務の引継ぎ	20点
		3) 市及び清掃工場との連携	20点
(3)	リスク管理		20点
(4)	モニタリング		30点
2 改修業務に関する事項			120点
(1)	基本方針及び実施体制		30点
(2)	施工計画	1) 休館期間等を配慮した施工計画	20点
		2) 安全性・品質管理	20点
(3)	設備等の性能・品質		30点
(4)	環境へ配慮した設備		20点
3 運営業務に関する事項			320点
(1)	基本方針及び実施体制		30点
(2)	価値・ブランディングの向上	1) 大会及び合宿等の誘致	50点
		2) 大会等の実施	50点
		3) 広報・マーケティング	50点
(3)	余剰スペースの活用（独立採算業務）		50点
(4)	大会の開催支援		20点
(5)	利用者アンケート		30点
(6)	安全監視業務		20点
(7)	安全で快適なサービスの提供に関する提案		20点
4 維持管理業に関する事項			160点
(1)	基本方針及び実施体制		30点
(2)	保守管理業務（建築、設備、備品、外構）		20点

(3)	事業期間修繕計画に基づく修繕・更新業務	1) 計画の作成	30点
		2) 計画の見直し	30点
		3) 施工期間中の対応	30点
(4)	その他の維持管理業務（清掃、警備、植栽）		20点
5 事業計画に関する事項			40点
(1)	資金計画		20点
(2)	収支計画		20点
6 その他			20点
(1)	審査項目にない提案		20点
配点合計			800点

性能評価に関する得点化方法

評価	判断基準	得点化方法
A	当該評価項目において特に優れている。	配点×1.00
B	当該評価項目において優れている。	配点×0.60
C	当該評価項目において要求水準を満たしているものの、特に優れている点が認められない。	配点×0.30

価格評価に関する得点化方法

$\text{価格点} = 200 \text{点} \times (\text{最低入札価格} \div \text{当該入札価格})$

(3) 採点結果

ア 性能評価点

入札参加者の性能評価点は、次のとおりです。

応募者番号		1グループ	
提案審査項目		得点	
1 事業方針及び体制に関する事項		96.4点	
(1)	基本方針	20.4点	
(2)	実施体制	1) 事業の実施体制	13.6点
		2) 業務の引継ぎ	13.6点
		3) 市及び清掃工場との連携	10.8点
(3)	リスク管理	15.2点	
(4)	モニタリング	22.8点	
2 改修業務に関する事項		85.2点	
(1)	基本方針及び実施体制	22.8点	
(2)	施工計画	1) 休館期間等を配慮した施工計画	16.8点
		2) 安全性・品質管理	14.0点
(3)	設備等の性能・品質	19.2点	
(4)	環境へ配慮した設備	12.4点	
3 運営業務に関する事項		229.8点	
(1)	基本方針及び実施体制	27.6点	
(2)	価値・ブランディングの向上	1) 大会及び合宿等の誘致	30.0点
		2) 大会等の実施	34.0点
		3) 広報・マーケティング	34.0点

(3)	余剰スペースの活用（独立採算業務）	35.0 点	
(4)	大会の開催支援	15.2 点	
(5)	利用者アンケート	25.2 点	
(6)	安全監視業務	13.6 点	
(7)	安全で快適なサービスの提供に関する提案	15.2 点	
4	維持管理業に関する事項	108.8 点	
(1)	基本方針及び実施体制	21.0 点	
(2)	保守管理業務（建築、設備、備品、外構）	15.2 点	
(3)	事業期間修繕計画に基づく修繕・更新業務	1) 計画の作成	18.6 点
		2) 計画の見直し	18.6 点
		3) 施工期間中の対応	18.6 点
(4)	その他の維持管理業務（清掃、警備、植栽）	16.8 点	
5	事業計画に関する事項	27.2 点	
(1)	資金計画	13.6 点	
(2)	収支計画	13.6 点	
6	その他	12.4 点	
(1)	審査項目にない提案	12.4 点	
得点合計		559.8 点	

イ 価格評価点

入札参加者の価格評価点は、次のとおりです。

応募者番号	入札価格（税抜き）	価格審査点
1 グループ	8,833,358,281 円	200.0 点

ウ 総合評価点

以上の結果から、浜松ブルーウェーブの提案を最優秀提案として選定しました。

当該グループの総合評価点は、次のとおりです。

審査項目	配点	1 グループ
性能評価	800 点	559.8 点
価格評価	200 点	200.0 点
総合評価（性能評価＋価格評価）	1000 点	759.8 点

最優秀提案者のグループ構成

入札参加者（グループ）名	浜松ブルーウェーブ
代表企業	セントラルスポーツ株式会社
構成員	三井住友建設株式会社 東海美装興業株式会社 NEC キャピタルソリューション株式会社 株式会社楠山設計
協力企業	株式会社日本水泳振興会

5 審査講評

グループの提案内容については、提案審査項目ごとに次のとおり評価されました。

提案審査項目		評価のポイント	
1 事業方針及び体制に関する事項			
(1)	基本方針	本事業の基本方針を踏まえて提案されている。	
(2)	実施体制	1) 事業の実施体制	代表企業、構成員に実績があり、役割分担が明確に提案されている。 特に設計及び施工責任者の実績面や代表企業が運営企業である等、長期的な事業運営に対する視点を持って提案されている点は評価できる。 構成員及び協力企業間で情報を共有する仕組みや災害発生時等の体制について提案がなされている。
		2) 業務の引継ぎ	業務の引継ぎスケジュールが提案されている。
		3) 市及び清掃工場との連携	連携体制、連携方法について提案されている。
(3)	リスク管理	基本的なリスクへの対応方法について提案されており評価できる。	
(4)	モニタリング	業務内容に関する基本的なモニタリング方法が提案されている。 利用者からの評価に基づく改善について提案されており評価できるものの、その方法については具体性に乏しかった。	
2 改修業務に関する事項			
(1)	基本方針及び実施体制	改修業務の基本方針、実施体制について、提案がなされている。	
(2)	施工計画	1) 休館期間等を配慮した施工計画	市民利用に配慮した施工計画が提案されている。
		2) 安全性・品質管理	安全性・品質管理を確保するための具体的な体制構築が提案されている。
(3)	設備等の性能・品質	設備等の性能・品質について提案されている。	
(4)	環境へ配慮した設備	環境負荷低減を図る設備導入等の提案がなされている。	
3 運営業務に関する事項			
(1)	基本方針及び実施体制	運営の基本方針、実施体制及び研修・教育体制について経験を活かした提案がなされており評価できる。	
(2)	価値・ブランディングの向上	1) 大会及び合宿等の誘致	大会及び合宿等の誘致について、目標設定の提示と、実施内容が提案されている。
		2) 大会等の実施	大会等の実施について、実施内容や実施時期などが提案されている。
		3) 広報・マーケティング	本施設に関する広報・マーケティング方法について、手段や実施時期などの具体的な

			提案がなされている。
(3)	余剰スペースの活用（独立採算業務）		レストランスペースの他、諸室やホール等を含む余剰スペースの活用方法について、具体的に提案されている。 一方、独立採算により長期にわたり持続的に運営を可能とするような検討体制については、提案から読み取れなかった。
(4)	大会の開催支援		大会開催のための調整方法や支援体制、施設の活用方法に関する基本的な考え方について提案されている。
(5)	利用者アンケート		アンケートの内容、実施方法、活用方法について提案されている。
(6)	安全監視業務		監視体制に関する基本的な考え方や体制が提案されている。
(7)	安全で快適なサービスの提供に関する提案		安全で快適なサービスを提供するための具体的な方法が提案されている。
4 維持管理業に関する事項			
(1)	基本方針及び実施体制		維持管理の基本方針、実施体制、研修体制等が提案されている。
(2)	保守管理業務（建築、設備、備品、外構）		保守管理に関する基本的な計画やバックアップ体制等が提案されている。
(3)	事業期間修繕計画に基づく修繕・更新業務	1) 計画の作成	本施設の長寿命化やLCCの低減等に関する基本的な考え方が提案されている。
		2) 計画の見直し	計画の見直しに関する基本的な考え方が提案されている。
		3) 施工期間中の対応	施工期間中の運営方針及び安全対策について基本的な対応方法が提案されている。
(4)	その他の維持管理業務（清掃、警備、植栽）		施設を衛生的かつ美観を保つための提案がなされている。 盗撮、盗難等の犯罪及び災害の発生を警戒・防止するための具体的な提案がなされている。
5 事業計画に関する事項			
(1)	資金計画		資金計画が具体的に提案されている。
(2)	収支計画		収支計画について具体的かつ妥当性のある提案がなされている。
6 その他			
(1)	審査項目にない提案		利用者に配慮した提案がなされている。

総 評

古橋廣之進記念浜松市総合水泳場は、フジヤマのトビウオと称された浜松市出身の古橋廣之進翁の功績をたたえ整備した施設であり、国際大会も開催可能な「競技力の向上」と、地域住民のスポーツ実施率を高める「健康増進」の両面の機能を併せ持つ新しいタイプの水泳場です。

平成21年2月、当時のPFI手法を導入して以来、15年間を第1期事業として進め、高

い効果を上げてきましたが、その一方で、設備等の老朽化や利用者ニーズの変化への対応が課題となっています。

本事業では、第 1 期事業の事業期間満了に伴い、施設の状況や施設を取り巻く環境の変化を踏まえ、古橋廣之進記念浜松市総合水泳場 (ToBiO) の吊り天井や各種設備等を改修するとともに、時代の変化に対応しながら今後約 14 年間という長期間にわたり管理運営していくものです。

そのため本事業の実施には多岐にわたる検討が必要となりますが、1 グループから、グループ構成企業各社の実績や経験を生かし、本施設の魅力の向上を意識した提案がありました。応募グループの意欲と、限られた期間の中での提案書作成にあたっての努力に敬意を表します。

審査委員会では、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、最終的に浜松ブルーウェーブを、最優秀提案者として選定しました。

浜松ブルーウェーブにおいては、提案のあった実績や経験を最大限に生かすとともに、本施設の魅力向上に向けて提案内容が確実に遂行されることを期待し、本事業をより良いものとするために、次の点について配慮することを要望します。

【審査委員会からの要望事項】

- ① 利用者アンケート、セルフモニタリング及び市のモニタリングを十分活用し、業務改善、施設の利便性及び魅力の向上につなげていただきたい。
- ② 本施設が「国内有数の水泳に関する専門施設」という特性を考慮の上で、その「価値・ブランディング」を明確にするとともに、余剰スペースの活用方法やレストランの改修等も含め、本施設の特性を活かした運営をお願いしたい。
- ③ 大会と合宿の誘致に関しては、①や②の要望事項を含めた運営の実施により、提案いただいた目標数値を達成いただきたい。
- ④ 敷地内の工事車両動線については、歩車分離による安全確保も検討いただきたい。
- ⑤ 浜松市の「市有施設脱炭素化方針」に基づき、施設の改修・修繕については、環境面に配慮し、市とともに施設運営の中で十分協議し、継続的に検討していただきたい。
- ⑥ 混合型の事業であることから、財務的なモニタリングに関しても十分留意の上、事業運営を進めていただきたい。

以上