

(仮称) 江之島ビーチコート整備・運営事業

審 査 講 評

令和 7 年 12 月 18 日

江之島ビーチコート整備・運営事業における

浜松市 PFI 等審査委員会



江之島ビーチコート整備・運営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、（仮称）江之島ビーチコート整備・運営事業（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 7 年 12 月 18 日

江之島ビーチコート整備・運営事業における  
浜松市 PFI 等審査委員会  
委員長 中野 民雄



## 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）参加資格審査 .....  | 3 |
|   | （２）提案審査.....     | 3 |
|   | （３）評価結果.....     | 5 |
| 5 | 講評 .....         | 6 |
| 6 | 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  | 中野 | 民雄 | (静岡文化芸術大学デザイン学部教授) |    |
| 副委員長 | 杉田 | 実良 | (浜松市市民部スポーツ振興担当部長) | ※1 |
| 委員   | 荒木 | 秀  | (株式会社アビータス代表取締役)   |    |
| 委員   | 石黒 | えみ | (亜細亜大学経営学部准教授)     |    |
| 委員   | 鈴木 | 秀司 | (浜松市財務部長)          | ※2 |

※1 令和6年2月13日付けで、前任者 嶋野 聡(浜松市市民部文化振興担当部長)より交代

※2 令和6年4月1日付けで、前任者 石切山 真孝(元浜松市財務部長)より交代

## 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5年12月18日 | ・事業スケジュール(案)<br>・実施方針(案)<br>・要求水準書(案)             |
| 第2回 | 令和6年2月13日  | ・第1回審査委員会後の経過<br>・個別対話を踏まえた今後の方針<br>・落札者決定基準(案)   |
| 第3回 | 令和6年5月24日  | ・第2回審査委員会後の経過<br>・落札者決定基準(案)<br>・特定事業の選定<br>・入札図書 |
| 第4回 | 令和6年12月16日 | ・入札不調の原因及び再公告に向けて<br>・施設規模見直しによる要求水準書への反映         |
| 第5回 | 令和7年2月6日   | ・実施方針(案)<br>・要求水準書(案)<br>・落札者決定基準(案)              |
| 第6回 | 令和7年3月17日  | ・落札者決定基準(案)<br>・特定事業の選定及び入札図書                     |
| 第7回 | 令和7年9月26日  | ・第6回審査委員会後の経過<br>・審査方法の確認                         |
| 第8回 | 令和7年11月7日  | ・基礎審査<br>・加点審査                                    |
| 第9回 | 令和7年11月14日 | ・仮評価一覧表及び提案内容に関する確認事項の回答<br>・最優秀提案者の選定<br>・答申     |

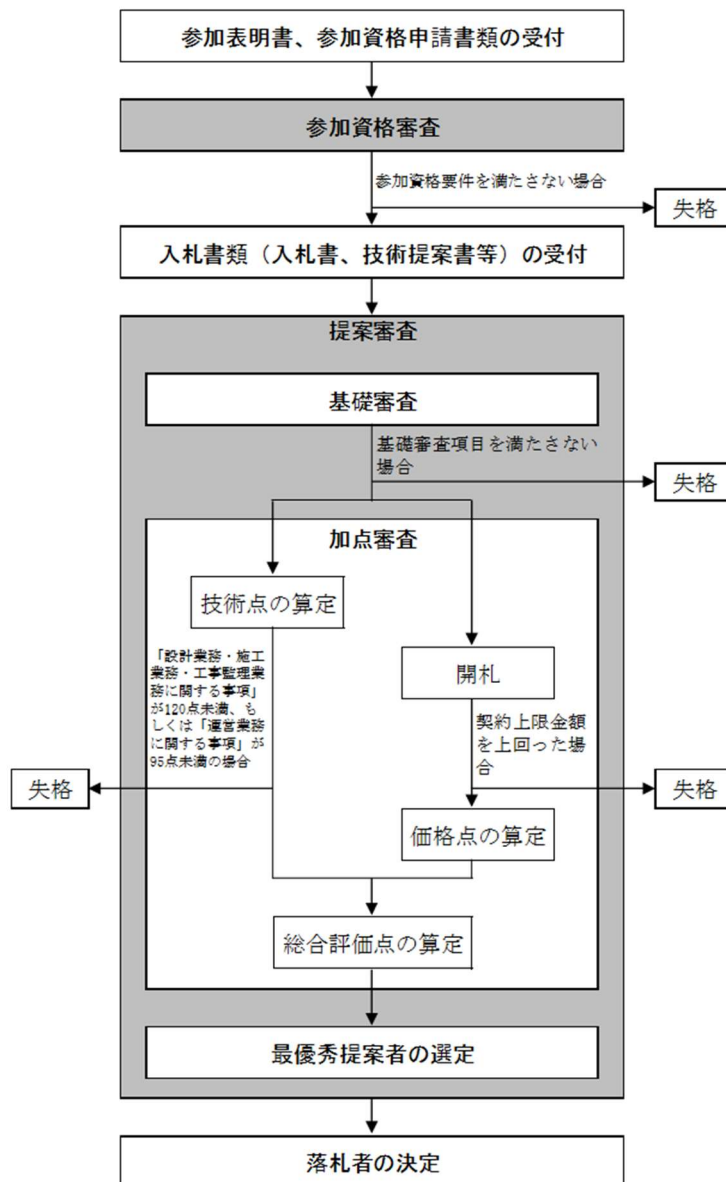
### 3 最優秀提案者選定の概要

審査は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「参加資格審査」と、入札参加者からの提案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。

参加資格審査では、参加表明書とあわせて提出された参加資格申請書類をもとに、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満たしていることを確認しました。

提案審査では、参加資格審査を通過した入札参加者から、入札書とあわせて技術提案書等が提出され、市は技術提案書等が落札者決定基準で示した基礎審査項目を満たしていることを確認しました。

審査委員会は、落札者選定基準で示した加点審査の方法に従い、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) 参加資格審査

令和7年5月26日（月）までに1グループから参加表明書及び参加資格申請書類の提出がありました。参加資格要件について審査した結果、市は参加資格を有することを確認しました。

### (2) 提案審査

参加資格審査を通過した入札参加者から、令和7年9月30日（火）までに入札書類（入札書、技術提案書等）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 基礎審査

市は入札書類が落札者決定基準で示した基礎審査項目を満たしていることを確認しました。

#### イ 加点審査

##### (ア) 技術審査

審査委員会は入札書類のうち提案内容について、落札者決定基準に従い評価し得点を付与しました。

##### (イ) 価格審査

令和7年11月14日（金）の審査委員会において、提案内容の評価が終了した後、同日、市は入札参加者の立ち会いのもと入札書の開札を行った。開札の結果、入札金額が契約上限金額の範囲内であることを確認した。

審査委員会は、市から入札金額の報告を受け、落札者決定基準に示す得点化方法に従って評価を行い、価格点を算出しました。

#### ウ 総合評価点の算出

総合評価点は、技術点と価格点を合計して算出しました。

#### 【提案内容の審査項目及び配点】

| 審査項目 |                        | 配点    |
|------|------------------------|-------|
| 1    | 事業計画に関する事項             | 110 点 |
|      | (1) 基本方針及び実施体制         | 20 点  |
|      | (2) 長期収支の安定性           | 20 点  |
|      | (3) リスク管理              | 30 点  |
|      | (4) 地域貢献               | 40 点  |
| 2    | 統括管理業務に関する事項           | 20 点  |
|      | (1) 統括管理業務             | 20 点  |
| 3    | 設計業務・施工業務・工事監理業務に関する事項 | 240 点 |
|      | (1) 施設整備方針・業務体制        | 30 点  |
|      | (2) 基本設計からの変更・改善       | 90 点  |



| 審査項目    |                     | 配点    |
|---------|---------------------|-------|
|         | (3) 施設の機能・性能        | 40 点  |
|         | (4) 構造・設備・什器備品計画    | 20 点  |
|         | (5) 環境性・経済性         | 40 点  |
|         | (6) 施工計画            | 20 点  |
| 4       | 開業準備業務に関する事項        | 30 点  |
|         | (1) 開業準備            | 30 点  |
| 5       | 維持管理業務に関する事項        | 60 点  |
|         | (1) 取組方針・業務体制       | 20 点  |
|         | (2) 各種維持管理業務        | 20 点  |
|         | (3) 修繕業務            | 20 点  |
| 6       | 運營業務に関する事項          | 190 点 |
|         | (1) 取組方針・業務体制       | 20 点  |
|         | (2) 各種運營業務          | 40 点  |
|         | (3) 運営スケジュール・利用料金   | 30 点  |
|         | (4) 広報・情報発信業務       | 20 点  |
|         | (5) ビーチスポーツブランド創出業務 | 40 点  |
|         | (6) 施設機能有効活用業務      | 40 点  |
| 7       | その他提案               | 50 点  |
|         | (1) その他提案（任意提案）     | 50 点  |
| 提案内容の得点 |                     | 700 点 |

※ 「3 設計業務・施工業務・工事監理業務に関する事項」（配点：240 点）の得点が 120 点未満の場合、もしくは「6 運營業務に関する事項」（配点：190 点）の得点が 95 点未満の場合は失格となります。

#### 【提案内容に関する得点化方法】

| 評価 | 判断基準                  | 得点化方法   |
|----|-----------------------|---------|
| A  | 当該審査項目について特に秀でて優れている。 | 配点×1.00 |
| B  | AとCの中間程度。             | 配点×0.75 |
| C  | 当該審査項目について優れている。      | 配点×0.50 |
| D  | CとEの中間程度。             | 配点×0.25 |
| E  | 要求水準を満たしている程度。        | 配点×0.00 |

#### 【価格に関する得点化方法】

|         |   |                                     |         |
|---------|---|-------------------------------------|---------|
| <算定式>   |   |                                     |         |
| 入札価格の得点 | = | $\frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}}$ | × 300 点 |

### (3) 評価結果

#### ア 技術点

入札参加者の技術点は次のとおりです。

| 審査項目    |                        | 配点    | 得点      |
|---------|------------------------|-------|---------|
| 1       | 事業計画に関する事項             | 110 点 | 59.5 点  |
|         | (1) 基本方針及び実施体制         | 20 点  | 10.0 点  |
|         | (2) 長期収支の安定性           | 20 点  | 10.0 点  |
|         | (3) リスク管理              | 30 点  | 19.5 点  |
|         | (4) 地域貢献               | 40 点  | 20.0 点  |
| 2       | 統括管理業務に関する事項           | 20 点  | 10.0 点  |
|         | (1) 統括管理業務             | 20 点  | 10.0 点  |
| 3       | 設計業務・施工業務・工事監理業務に関する事項 | 240 点 | 135.0 点 |
|         | (1) 施設整備方針・業務体制        | 30 点  | 16.5 点  |
|         | (2) 基本設計からの変更・改善       | 90 点  | 58.5 点  |
|         | (3) 施設の機能・性能           | 40 点  | 18.0 点  |
|         | (4) 構造・設備・什器備品計画       | 20 点  | 11.0 点  |
|         | (5) 環境性・経済性            | 40 点  | 20.0 点  |
|         | (6) 施工計画               | 20 点  | 11.0 点  |
| 4       | 開業準備業務に関する事項           | 30 点  | 16.5 点  |
|         | (1) 開業準備               | 30 点  | 16.5 点  |
| 5       | 維持管理業務に関する事項           | 60 点  | 29.0 点  |
|         | (1) 取組方針・業務体制          | 20 点  | 8.0 点   |
|         | (2) 各種維持管理業務           | 20 点  | 11.0 点  |
|         | (3) 修繕業務               | 20 点  | 10.0 点  |
| 6       | 運營業務に関する事項             | 190 点 | 100.0 点 |
|         | (1) 取組方針・業務体制          | 20 点  | 9.0 点   |
|         | (2) 各種運營業務             | 40 点  | 24.0 点  |
|         | (3) 運営スケジュール・利用料金      | 30 点  | 15.0 点  |
|         | (4) 広報・情報発信業務          | 20 点  | 10.0 点  |
|         | (5) ビーチスポーツブランド創出業務    | 40 点  | 24.0 点  |
|         | (6) 施設機能有効活用業務         | 40 点  | 18.0 点  |
| 7       | その他提案                  | 50 点  | 27.5 点  |
|         | (1) その他提案（任意提案）        | 50 点  | 27.5 点  |
| 提案内容の得点 |                        | 700 点 | 377.5 点 |

#### イ 価格点

入札参加者の価格点は次のとおりです。

| 入札価格（税抜）        | 配点    | 得点    |
|-----------------|-------|-------|
| 4,206,017,544 円 | 300 点 | 300 点 |

ウ 総合評価点

| 項目    | 配点      | 得点      |
|-------|---------|---------|
| 技術点   | 700 点   | 377.5 点 |
| 価格点   | 300 点   | 300 点   |
| 総合評価点 | 1,000 点 | 677.5 点 |

【最優秀提案者の構成】

|              |   |
|--------------|---|
| 入札参加者（グループ）名 | 東海ビル管理グループ  |
| 代表企業         | 東海ビル管理株式会社  |
| 構成員          | 須山建設株式会社<br>中村建設株式会社<br>株式会社中村組<br>株式会社理研グリーン静岡支店 |
| 協力企業         | 株式会社竹下一級建築士事務所<br>株式会社フジヤマ                        |

5 講評

入札参加者の提案内容については、審査項目ごとに次のとおり評価されました。

| 審査項目                     | 講評  |
|--------------------------|---|
| 1 事業計画に関する事項             |   |
| (1) 基本方針及び実施体制           | 施設理念を踏まえた基本方針、各企業の役割・関係が提案されている。                      |
| (2) 長期収支の安定性             | SPC の財務管理、配当方針、資金不足時の対応について提案されている。                   |
| (3) リスク管理                | リスク管理方法、要求水準を超える保険付保について提案されている。                      |
| (4) 地域貢献                 | 市内企業を中心とする実施体制、地元の企業・団体との連携、地元雇用、地元との交流機会について提案されている。 |
| 2 統括管理業務に関する事項           |   |
| (1) 統括管理業務               | 事業全体を総括調整する組織づくり、各種会議体について提案されている。                    |
| 3 設計業務・施工業務・工事監理業務に関する事項 |   |
| (1) 施設整備方針・業務体制          | 地域性を踏まえた整備方針、品質確保に努めた体制・工程管理について提案されている。              |
| (2) 基本設計からの変更・改善         | 施設理念を踏まえたコンセプト、機能性や利便性を考慮した配置・動線計画について提案されている。        |

| 審査項目           |                     | 講評  |
|----------------|---------------------|---|
|                | (3) 施設の機能・性能        | 周辺環境に配慮した施設づくり、将来の施設拡張を考慮した施設計画について提案されている。             |
|                | (4) 構造・設備・什器備品計画    | 高い耐震性能を有する構造計画、多様な什器備品について提案されている。                      |
|                | (5) 環境性・経済性         | 環境負荷の低減に努めた取組み、省エネルギー・省メンテナンスによるコスト抑制について提案されている。       |
|                | (6) 施工計画            | 既存ビーチコートの利用者への安全性に配慮した取組みについて提案されている。                   |
| 4 開業準備業務に関する事項 |                     |   |
|                | (1) 開業準備            | 要求水準よりも前倒した開業準備、市民・団体向けの開館記念イベント・施設案内会について提案されている。      |
| 5 維持管理業務に関する事項 |                     |   |
|                | (1) 取組方針・業務体制       | 予防保全の考え方や地域特性を踏まえた取組方針・実施体制について提案されている。                 |
|                | (2) 各種維持管理業務        | 施設特性を踏まえた業務の内容・頻度について提案されている。                           |
|                | (3) 修繕業務            | 長期修繕計画の見直しや業務引継の流れについて提案されている。                          |
| 6 運営業務に関する事項   |                     |   |
|                | (1) 取組方針・業務体制       | 基本方針に基づいた取組方針、人員配置などの業務体制、研修内容、複層的なモニタリング体制について提案されている。 |
|                | (2) 各種運営業務          | 利用者対応について提案されている。<br>経験に基づいたイベント開催のアドバイス・支援について提案されている。 |
|                | (3) 運営スケジュール・利用料金   | 運営時間の柔軟性、利用料金決済の利便性について提案されている。                         |
|                | (4) 広報・情報発信業務       | ウェブサイトの充実さ、情報発信の多様さ、地元メディア・コンテンツの活用について提案されている。         |
|                | (5) ビーチスポーツブランド創出業務 | 大会誘致に向けた運営体制、市民向けのイベント開催、大会・イベント開催時の情報発信について提案されている。    |
|                | (6) 施設機能有効活用業務      | 利用者の利便性を高めるサービスについて提案されている。                             |
| 7 その他提案        |                     |   |
|                | (1) その他提案（任意提案）     | クラブチームの誘致や交流イベントについて提案されている。                            |

## 6 総評

本事業は、「ビーチ・マリンスポーツの聖地」を目指し、国際・全国レベルの大会を開催できるビーチコートの整備を進めるとともに、遠州灘海浜公園（江之島地区）の運営を一体的に行うものであり、民間の持つ多様なノウハウや技術を活用し、良質かつ低廉な公共サービスの提供と民間の事業機会の創出を図ることを期待するものです。

入札参加者の東海ビル管理グループからは、地元企業らの協働による地域への貢献度の高い提案がされており、地域に根ざした PPP/PFI 事業として注目に値すると考えられます。

限られた期間の中で提案書を作成いただいたことに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げます。

今後、東海ビル管理グループは市と特定事業契約を締結し、長期間にわたり事業を実施することとなります。その際に、市と東海ビル管理グループは、本事業が極めて重要な位置付けを担うものであることを再度認識し、官民パートナーシップの精神に基づいた協議を行い、本事業の円滑な推進に努めていただくことを望みます。

なお、本事業をより確実なものとするため、審査委員会としては東海ビル管理グループに対し、次の事項に留意しながら市との十分な協議のもと、事業を実施されることを望みます。

- ・実施設計においては、競技団体からの意見を聞き取り、大会や日常利用、建屋（壁面・窓等）の防護、および観客の安全確保に十分配慮した計画としていただきたい。
- ・災害（地震、津波、集中豪雨等）時における体制・周知・避難方法について、命を守ることを念頭に置いたマニュアルを整備いただきたい。
- ・屋内外材料や設備機器等の耐候性・塩害対策（重塩害地域）には、十分留意いただきたい。
- ・事業が進む中で、設計や運営で細かな部分の課題が顕在化する可能性がある。これに対応するため、各社が緊密に連携し、遅滞なく事業を着実に推進できる体制を構築していただきたい。
- ・市や関連団体らと連携の上、国際大会誘致をぜひ実現していただきたい。
- ・「ビーチ・マリンスポーツの聖地」として、観覧のみならず競技参加の場としても国内トップレベルのバリアフリーを実現していただきたい。
- ・入札金額内の事業運営に留めることなく、提案のあったイベントの実施やクラブチームの誘致等により、収支計画を上回る売上高と利益を上げることに努めていただきたい。
- ・にぎわい創出のために施設利用者の利便性向上（とりわけ飲食提供の充実）を図っていただきたい。
- ・施設の認知拡大に向けて、事業者ならではのネットワークを活用した広報戦略を提示していただきたい。