

長野市温湯地区温泉利用施設

整備・運営PFI事業

審査講評

平成16年12月24日

長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営PFI事業
事業者選定審査委員会

長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営PFI事業 事業者選定審査委員会 委員長コメント

長野市のPFI第1号案件である温湯地区温泉利用施設整備・運営PFI事業は、厳しい財政状況が続く中、財政支出の削減及び平準化を図りながら、民間事業者によるより質の高い公共サービスの提供に加えて、創意工夫による地域活性化への貢献のため、導入を決定したものであります。

本審査委員会は、本事業を確実かつ適正に実施するためのアドバイザー選定から審査を行い、市の実施方針策定、特定事業の選定、入札公告等、一連の事業内容について協議を重ねてきました。

本PFI事業の入札には、4グループから提案が提出されました。各入札グループの提案は、それぞれ特色があり、老人福祉センターを併設する複合型施設に対して、民間事業者としての創意工夫、ノウハウが随所に発揮されておりました。また、運営業務内容においても本施設の特徴である健康維持・増進に係る優れたプログラムが提案されており、審査の対象として十分なレベルの内容を備えておりました。

本委員会としても各グループの提案に当たっての努力を高く評価しており、深く感謝申し上げます。

本事業の審査基準は、総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格に加え、非価格要素（提供されるサービスの質）を重視する立場で作成されており、これらを十分に反映していると思われれます。そして、実際の審査では、その機能を果たし、公正かつ適切な選定結果を生み出したと確信しています。

提案審査では、本事業の目的を十分理解した上で、ユニバーサルデザイン、環境への配慮、施設の安全性、地域福祉、ふれあい・交流促進、健康維持増進といった観点から、利用者本位の提案がなされているかどうか、また、あくまでも公共事業として、本PFI事業の安定性と継続性が確固たるものかどうかを中心に評価することが極めて重要なテーマでありました。

こうした方針のもと、厳正なる提案審査を実施した結果、滝澤建設グループによる提案が優秀提案として選定されました。滝澤建設グループの提案におきましては、施設計画においては地域の特性が的確に捉えられており、景観面への配慮、プログラムに対応した多様な浴槽、全体的にバランスのとれた設計内容という点が高く評価されました。運営面においては、本事業の目的の一つである「温泉を利用した心身の健康維持・健康増進」の場を提供するという観点で高いレベルの検討がなされており、温泉を利用した運動浴槽の機能及び健康維持増進プログラムにおいて必須プログラム及び提案プログラムともに具体的かつ効果的な提案がされている点で高い評価を得ました。また、グループの参加企業構成及び相互の連携についてもバランスよく整えられており、さらに、価格面においても最も低い提案がなされていることから、総合的に最も優秀な提案であると評価されました。

今後は、滝澤建設グループに対し、長野市との協力体制を早期に整え、本事業の要求水準の遵守及び提案事項の実現による継続的かつ発展的な事業運営に尽力して頂くようお願いしたい。そのためには、設計・建設期間のみならず、その後の運営・維持管理期間15年

全体に渡り、代表企業は主体的なイニシアティブを発揮し、各構成員企業及び協力関係にある大学等による継続的な事業への貢献を担保するよう尽力して頂くことをお願いしたい。

最後に、本事業がP F I事業として円滑に実施され、市民に良質なサービスが効率的に提供されることを切に期待いたします。

長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営P F I事業
事業者選定審査委員会 委員長 藤沢 謙一郎

長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業に係る提案審査の講評

1 事業名称及び場所

(1) 事業名称

長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業

(2) 事業の場所

長野市若穂綿内 1330-3、1330-6 (綿内東山工業団地内)

(源泉：長野市若穂綿内 1830-1、1831-3)

2 事業概要

(1) 事業期間

ア 設計・建設期間：特定事業契約締結日(平成 17 年 3 月を予定)～平成 18 年 3 月

イ 運営・維持管理期間：平成 18 年 4 月～平成 33 年 3 月 31 日(15 年間)

(2) 事業方式

B T O 方式 (Build Transfer Operate)

3 事業者選定審査方法等

(1) 民間事業者の募集及び選定方法

落札者の選定に当たっては、サービス購入料の額及び事業運営能力、建設及び運営・維持管理能力等その他の条件による選定(地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 10 の 2 に規定する総合評価一般競争入札とする。)を行った。

(2) 事業者選定審査委員会

入札提出書類(以下、「提案書」という。)の審査は、下表の委員によって構成される長野市温湯地区温泉利用施設整備等に関する P F I 事業事業者選定審査委員会(以下、「事業者選定審査委員会」という。)が、落札者決定基準に基づいて行い、優秀提案を選定した。

委員長	藤沢 謙一郎	信州大学副学長
委員	小林 邦一	朝日税理士法人代表社員 理事長
	橋詰 利子	長野県建築士会長野支部女性建築士委員会副委員長
	山口 純一	若穂地区区長会長
	米倉 秀史	長野市企画政策部長
	増山 幸一	長野市保健福祉部長
	小池 睦雄	長野市産業振興部長

4 事業者選定のスケジュール

内 容	日 時
第3回事業者選定審査委員会（実施方針について）	平成16年3月29日
実施方針の公表	平成16年4月12日
実施方針に関する説明会及び現地見学会	平成16年4月19日
第4回事業者選定審査委員会（要求水準書「案」について）	平成16年5月14日
要求水準書（案）の公表	平成16年5月24日
第5回事業者選定審査委員会（入札説明書について）	平成16年7月5日
特定事業の選定	平成16年7月12日
入札公告	平成16年7月12日
入札説明会の実施	平成16年7月15日
入札説明書等に関する第1回質問（参加資格について） 受付	平成16年7月16～22日
提案サービス業務の確認についての質問 受付	平成16年7月16～22日
入札説明書等に関する第1回質問（参加資格について） 回答	平成16年8月3日
提案サービス業務の確認についての質問 回答	平成16年8月3日
参加表明書及び資格確認申請書の提出	平成16年8月10日
資格確認通知の発送	平成16年8月17日
参加資格がないと認められた理由説明の申し立て	平成16年8月20日～8月25日
入札説明書等に関する第2回質問 受付	平成16年8月20日～8月25日
参加資格がないと認められた理由の回答	平成16年9月3日
入札説明書等に関する第2回質問 回答	平成16年9月17日
入札及び提案書受付	平成16年10月25日
第6回事業者選定審査委員会（基礎審査）	平成16年11月23日
第7回事業者選定審査委員会（提案書に関するヒアリング）	平成16年11月29日
第8回事業者選定審査委員会（優秀提案の選定）	平成16年12月3日
落札者決定	平成16年12月13日
基本協定締結	平成16年12月16日
仮契約締結	平成17年2月上旬
特定事業契約締結	平成17年3月下旬

5 入札参加資格審査

平成16年8月10日に、次の5グループから参加表明書及び資格確認申請書が提出された。事業者選定審査委員会において、審査の結果、5グループいずれも入札説明書に記載の参加資格要件を満たしていることを確認した。

グループ名	代表企業	構成企業
滝澤建設グループ	滝澤建設株式会社	株式会社竹村製作所 日本道路株式会社 株式会社エーシーエ設計 特定非営利活動法人 つくばアクアライフ研究所 スポーツメディア株式会社
東亜建設工業グループ	東亜建設工業株式会社長野営業所	新日本設計株式会社 東日本システム建設株式会社 松田産業株式会社 アクアプロ株式会社
大和ハウス工業グループ	大和ハウス工業株式会社	鹿島建設株式会社関東支店 株式会社ニチイ学館 株式会社マツハシ冷熱 株式会社第一設計 大和リゾート株式会社
北野建設グループ	北野建設株式会社	株式会社佐藤総合計画 八十二リース株式会社 シンコースポーツ株式会社 株式会社ブラット 特定非営利活動法人 ヘルスケアながの二十一 株式会社岩野商会
内藤ハウスグループ	株式会社内藤ハウス	株式会社寺澤雄治アート設計工房

(以上、参加表明順)

6 入札提出書類の審査

資格審査において参加資格が認められた5グループのうち入札を辞退した株式会社内藤ハウスを代表企業とするグループを除く4グループから提出された提案書の内容について、落札者決定基準に基づき、事業者選定審査委員会において審査を行った。

(1) 提案書・入札金額の確認

4グループから提出された提案書がすべて揃っていることを本市において確認した。また、入札書に記載された入札金額が予定価格を下回っていることを確認した。各グループの入札価格は次に示すとおりである。

グループ名	入札金額
滝澤建設グループ	2,186,441,000 円
東亜建設工業グループ	2,564,567,380 円
大和ハウス工業グループ	2,473,390,233 円
北野建設グループ	2,499,266,000 円

(2) 提案書の審査

ア 基礎審査

平成16年11月23日の第6回事業者選定審査委員会において、4グループの提案書の内容について、入札説明書及び要求水準書に示す要件に対する違反の有無を審査し、全てのグループの提案内容に違反の無いことを確認した。

イ 提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリング

平成16年11月29日の第7回事業者選定審査委員会において、提案書を提出した4グループを対象に、提案内容についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。

ウ 定量化審査

平成16年12月3日の第8回事業者選定審査委員会において、4グループから提出された提案書の内容について、落札者決定基準に基づき、審査を行った。その結果、滝澤建設株式会社を代表企業とするグループによる提案を優秀提案として選定した。

優秀提案者

グループ名	代表企業	構成企業
滝澤建設グループ	滝澤建設株式会社	株式会社竹村製作所 日本道路株式会社 株式会社エーシーエ設計 特定非営利活動法人 つくばアクアライフ研究所 スポーツメディア株式会社

提案審査の結果

評価項目		配点	提案受付番号1	提案受付番号2	提案受付番号3	提案受付番号4
			滝澤建設グループ	東亜建設工業グループ	大和ハウス工業グループ	北野建設グループ
定性的評価項目						
1 施設の設計・建設に関する事項	施設整備全般	6点	5.36点	3.86点	3.64点	4.07点
	配置・動線計画	4点	3.43点	3.00点	2.43点	2.00点
	温泉・健康維持増進ゾーン	5点	4.29点	3.75点	3.21点	2.68点
	老人福祉ゾーン	5点	3.21点	3.39点	3.21点	3.21点
	休憩、管理共用ゾーン及び屋外施設	2点	1.64点	1.79点	1.14点	1.14点
	建設計画	1点	0.54点	0.57点	0.50点	0.54点
	特記事項	2点	1.21点	1.14点	1.07点	1.21点
	【小計】	25点	19.68点	17.50点	15.20点	14.85点
2 施設の運営に関する事項	施設運営方針	3点	2.25点	2.04点	1.61点	1.29点
	健康維持増進ゾーン	3点	2.57点	2.57点	1.61点	2.25点
	老人福祉ゾーン	3点	2.57点	1.50点	1.71点	1.93点
	休憩、管理共用ゾーン及び屋外施設	2点	1.64点	1.00点	1.14点	1.64点
	安全・衛生管理、緊急時の対応	2点	1.21点	1.71点	1.14点	1.21点
	特記事項	2点	1.86点	1.57点	1.64点	1.71点
【小計】	15点	12.10点	10.39点	8.85点	10.03点	
3 施設の維持管理に関する事項	維持管理計画	4点	2.29点	3.57点	2.29点	2.57点
	特記事項	1点	0.46点	0.79点	0.75点	0.54点
	【小計】	5点	2.75点	4.36点	3.04点	3.11点
4 事業計画に関する事項	資金調達	4点	3.57点	3.29点	3.57点	2.29点
	事業の安定性	7点	6.00点	5.25点	6.00点	5.00点
	リスク管理計画	4点	3.00点	3.14点	3.29点	2.14点
	【小計】	15点	12.57点	11.68点	12.86点	9.43点
定性的評価項目の単純合計点			47.10点	43.93点	39.95点	37.42点
定性的評価項目の合計点(比率補正)		60点	60.00点	55.96点	50.89点	47.67点
入札価格に関する事項						
総合評価に用いる金額(様式第48号、現在価値換算後の提案価格)			1,682,375,000円	1,968,335,759円	1,907,860,109円	1,921,168,000円
価格点(比率補正)		40点	40.00点	34.19点	35.27点	35.03点
総合評価点		100点	100.00点	90.15点	86.16点	82.70点
順位			1位	2位	3位	4位

各項目の評価点は審査委員の評価点の平均値

7 審査講評

(1) 総合審査（価格以外の評価項目）の講評

1 施設の設計建設に関する事項	
施設整備全般	<p>周辺地域や背後の里山を意識した外観デザイン、スカイライン、材料、色彩等の提案がなされている点は各案とも高く評価された。市民及び高齢者のニーズへの対応について、提案受付番号1及び提案受付番号4は提案の考え方が優れ、その内容が施設計画に適切に反映されていると高く評価された。提案受付番号2については、利用者ニーズへの対応の提案内容がやや乏しく、提案受付番号3については、大型多機能ホールの提案について、実際のニーズにやや不明確な点があるものの、施設整備の観点からは評価された。</p>
配置・動線計画	<p>提案受付番号1及び提案受付番号2については、外部及び内部とも配置・動線計画が適切で熟度の高い提案であると評価された。</p> <p>提案受付番号1は、建物外壁ラインをやや斜めにするることによる西側幹線道路からの視認性の向上と威圧感の低減、及び楕円棟による敷地全体でのダイナミズムの創出等の配置計画が特に高く評価された。</p> <p>提案受付番号2は、要求水準を大きく上回る台数の駐車場、大きな庇を持つ車寄せが特に高く評価された。老人福祉ゾーンの2階部分への配置については、メリット（ゾーニング明確化、眺望等）とデメリット（ゾーン間の分断、老人福祉施設を2階に配置した場合の難点等）が相反し、積極的な評価につながらなかった。</p> <p>提案受付番号3は、内外部とも明確なゾーニング計画がなされており、老人福祉ゾーンが建物北西部に配置されたもののハイサイドライトの配慮は評価された。提案受付番号4は、駐車場を2つに分けたことについて、管理面での有効性について疑義が指摘されたものの、芝生広場の利用方法については評価を得た。</p> <p>各案とも施設内部については、ロビー等を交流空間として中心に位置付け、明確なゾーニングが計画されている点は高く評価された。</p>
温泉・健康維持増進ゾーン	<p>提案受付番号1は、大浴場、健康維持増進浴室及びスタジオなどの独自性のある多様な施設が、提案された入浴法や健康法等のプログラムと整合性の高い計画となっている点が特に高く評価された。</p> <p>提案受付番号2は、リラクゼーション及び交流促進を目的としたワールプールを特徴に、安全面にも配慮された健康維持増進浴室、多機能な大浴場について、全体としてはやや特徴に乏しいものの、熟度の高い計画がなされており高く評価された。</p> <p>提案受付番号3は、歩行専用の浴槽及び大型で可動床部分を有する健康維持増進浴槽について高く評価されたが、大浴場については、標準的な提案内容との評価に留まった。</p> <p>提案受付番号4は、アクアビクス、水泳及びウォーキング等、柔軟な運営が可能となるなど健康維持増進浴槽について高く評価されたが、大浴場については標準的な提案内容との評価に留まった。</p>
老人福祉ゾーン	<p>老人福祉ゾーンの施設計画については、各案ともにユニバーサルデザインの考え方に則した提案となっており、評価に大きな差がなかった。提案受付番号2については、福祉施設を2階に配置したことによる利便性、施設間の連携が弱いものの、全室眺望を確保している点、廊下・ホール等の各所に腰掛け設置したこととの交流・休憩への有効性の高さ等が特に高く評価された。</p>

休憩、管理共用ゾーン及び屋外施設	<p>提案受付番号1は、外部足湯、濡れ縁、前庭の設置が温泉施設としての雰囲気を高めていると高く評価された。</p> <p>提案受付番号2は、健康サポートサービスコーナー、沿道空間の景観演出等の有効かつ熟度の高い提案が特に高く評価された。</p> <p>提案受付番号3は、南面テラスに向けた飲食スペースが高く評価された。</p> <p>提案受付番号4は、足湯及び可動テントのあるデッキテラス、ジム・マッサージコーナーが高く評価された。</p>
建設計画	<p>建設計画については、各案とも実施体制、安全管理、環境保全、緊急時対応、施工計画、工程計画について検討がなされた提案となっており評価された。</p>
特記事項	<p>提案受付番号1は、プールの水質管理、屋外施設エコファーム、駐車場の一部を活用した屋外イベントの実施等、8項目の提案に対し有効性が認められると高く評価された。</p> <p>提案受付番号2は、地球環境への配慮に関する提案等、5項目の提案に対し有効性が認められると評価された。</p> <p>提案受付番号3は、健康維持増進浴室の水浄化・除菌装置等、3項目の提案に対し有効性が認められると評価された。</p> <p>提案受付番号4は、自然を取り込む環境配慮に関する提案等、4項目の提案に対し有効性が認められると評価され、特に健康相談コーナーやキッズコーナー等の付加的提案サービス事業を実施する空間の提案については高く評価された。</p>
2 施設の運営に関する事項	
施設運営方針	<p>施設運営方針については、全ての提案において、事業の趣旨に合致する優れたコンセプトが提案され、また、組織体制および開館日数・時間等についても適切であると評価された。</p> <p>提案受付番号1については、アクティブコーディネーターの導入や協力関係にある大学等の知見やノウハウを取り入れた具体的かつ優れた提案が特に高く評価された。提案受付番号2については、接遇基準マニュアルの導入等、利用者の満足度を向上する提案が評価された。提案受付番号3については、業務責任者に加え、副責任者を置く体制整備等が評価された。提案受付番号4については、NPO団体や市内の既存老福センターとの連携強化の方針が評価された。</p>
健康維持増進ゾーン	<p>提案受付番号1については、健康維持増進必須プログラム及び追加提案プログラムに関し、健康維持増進の目的に合致した合理的かつ効果的な提案がなされた点に加え、利用者個々へのオーダーメイドのプログラムを提供するシステムの提案等が特に高く評価された。提案受付番号2についても、同様に、必須及び追加提案プログラムの内容に加え、利用者の健康管理データベース等の提案が特に高く評価された。</p> <p>提案受付番号3については、可動床を有効的に利用したプログラム提案が評価された。提案受付番号4については、プログラム内容及びサービス水準の向上策について高く評価された。</p>
老人福祉ゾーン	<p>提案受付番号1については、老人福祉必須プログラムの内容に加え、追加提案プログラム及びサービス水準の向上策について高く評価された。提案受付番号3及び4については、プログラム内容及び相談対応業務の提案内容について高く評価された。提案受付番号2については、提案の独自性にやや乏しかったものの、市内既存の老福センタープログラムを分析して多種、具体的な提案がなされている点については評価された。</p>

休憩、管理共用ゾーン及び屋外施設	提案受付番号1については、図書・情報コーナー、飲食コーナー及び屋外の催事等の提案が特に高く評価された。また、提案受付番号4についても、同様に、付帯サービス、物販コーナー及び屋外の催事等の提案が特に高く評価された。提案受付番号2及び3については、提案の効果・独自性がやや乏しく標準的な提案内容との評価に留まった。
安全・衛生管理、緊急時の対応	提案受付番号2については、各浴槽水の衛生管理について具体的かつ効率的な提案がなされ特に高く評価された。その他の提案についても、要求水準以上の安全・衛生管理を提案しており一定の評価を得た。
特記事項	提案受付番号1については、充実したスタッフ研修及び利用者の健康作り・交流促進に関する指導関与等の提案が特に高く評価された。提案受付番号2については、情報機器を用いた健康サポート及び混雑時の駐車場の対応が評価された。提案受付番号3については、介護予防に関して、他の事業での知見を積極的に取り入れる提案が評価された。提案受付番号4については、老人福祉ゾーンで行う提案プログラムや出張プログラムサービスの提供について、高く評価された。
3 施設の維持管理に関する事項	
維持管理計画	施設の維持管理に関する方針については、全ての提案において、組織体制および個別業務の提案内容について適切であると評価された。特に、提案受付番号2においては、予防保全を重視し積極的な維持管理を行う具体的な提案内容が、高く評価された。
特記事項	提案受付番号2においては、温泉施設の劣化診断システムの導入に関する提案が評価された。提案受付番号3においては、市内の他ホテル事業と連携したサービスの提案が評価された。
4 事業計画に関する事項	
資金調達	資金調達に関しては、融資予定金融機関との調整の進捗及び出資メンバーの構成等から資金調達の確実性について、全ての提案において高く評価された。
事業の安定性	全ての提案において、配当積立、返済の確実性、バックアップサービスに関する提案内容が適切であると評価された。
リスク管理計画	全ての提案において、リスクの把握及びそのヘッジ策に関する提案内容が優秀であると評価された。提案受付番号1、2及び3については、これらに加えて、各種の有効な保険が追加提案されており評価された。

(2) 提案審査総括

4つのグループ各々の提案はいずれも、各事業者の創意工夫及びノウハウの積極的な活用により、健康維持増進、地域福祉、ふれあい・交流といった本事業の目的に合致し、それぞれ独自性に富み、市の要求水準を上回る全体的にレベルの高い提案内容と評価された。

提案受付番号1の提案は、温泉・健康維持増進ゾーンの施設整備内容について、独自性のある多様な施設提案がなされ、加えて、これら施設と実施プログラム等の運営内容との整合性が高く特に優れた提案と評価された。一方、維持管理に関しては提案内容が一般的であったものの、事業計画の現実性を含め、全体として優秀な提案と評価された。また、入札価格に関する事項についても、最も高得点であった。

提案受付番号2の提案は、施設整備内容については全体的に検討の熟度が高く、優れた提案であると評価された。老人福祉ゾーンについては、2階への配置についてメリット・デメリットの相反が指摘されたものの、ゾーン内の計画内容は高く評価された。維持管理計画については、具体的かつ効率的な内容が高く評価された。運営に関する事項については、提案内容の熟度並びに具体性は高いものの、やや独自性・特徴に乏しいとの評価となった。

提案受付番号3の提案は、施設整備に関しては、大型で可動床部分を有する健康維持増進浴槽について非常に高く評価されたが、運営に関する事項において、プログラムの効果・独自性及び提案施設とプログラム等の運営内容との連携等が弱いと判断された。

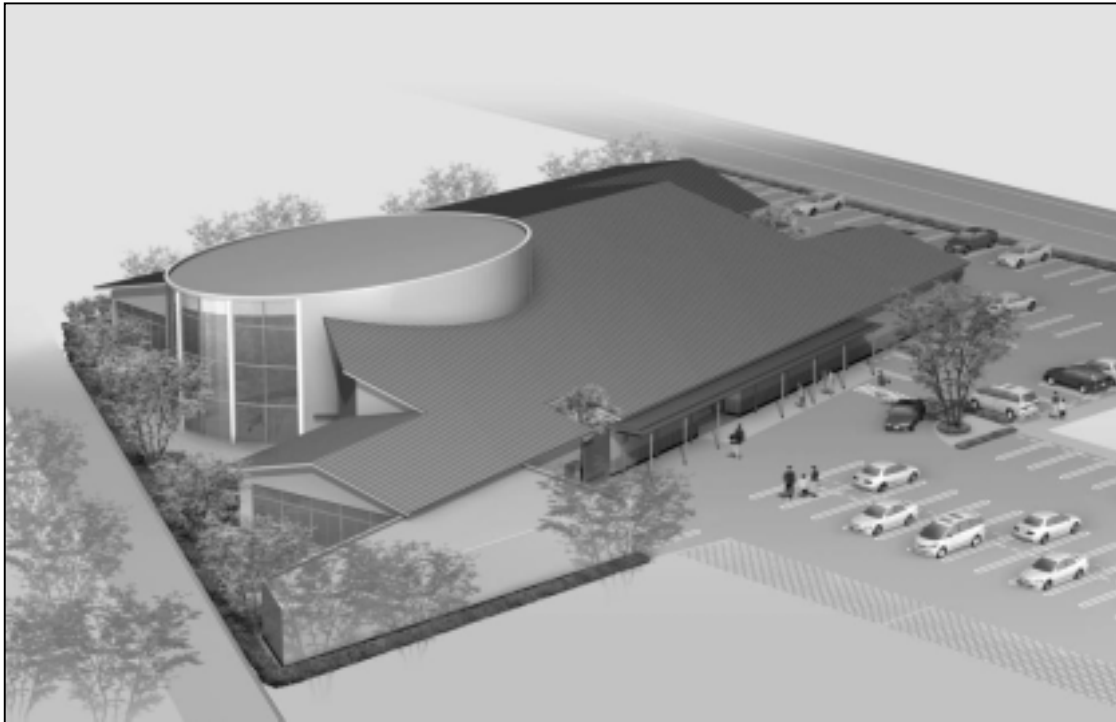
提案受付番号4の提案は、施設整備全般については市民及び高齢者のニーズへの対応が施設計画に適切に反映されていること、また大型の健康維持増進浴槽についても高く評価されたが、2つに分けられた駐車場の配置・動線については、高い評価が得られなかった。

最終的に、提案受付番号1の提案が、施設の維持管理に関する事項に関してやや難点があるものの、その他の事項に関する提案内容が優秀であること、かつ、価格評価点で大きなアドバンテージを得たことにより、総合評価において、優秀提案に選定される高い得点を獲得する結果となった。

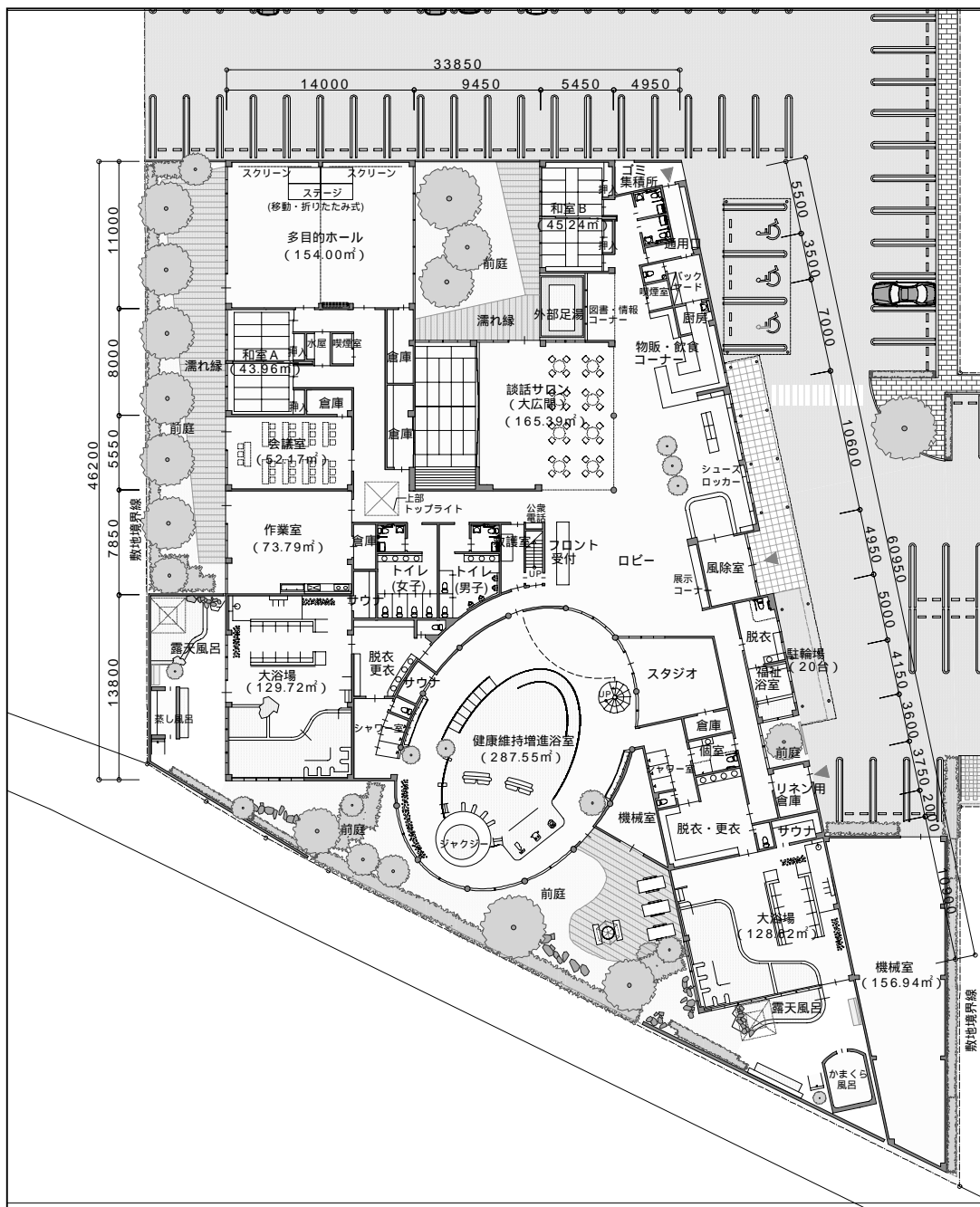
8 優秀提案の施設概要

施設規模 : 延床面積 2,191.38㎡ (うち2階 94.33㎡)
鉄骨造・一部2階建

パース



施設平面図



事務室、監視室、従業員休憩室は2階（健康維持増進浴室上）に配置。