

(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業

審査講評

平成 19 年 1 月 22 日

(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業者審査委員会

(仮称)墨田区総合体育館建設等事業に係る審査の結果、優秀提案及び次点提案の選定を行いましたので、次のとおり講評のうえ報告します。

(仮称)墨田区総合体育館建設等事業者審査委員会

委員長	宮本	和明
副委員長	池田	澁
委員	古谷	誠章
委員	西谷	章
委員	稲生	信男
委員	河上	俊郎
委員	織田	雄二郎

目 次

第1. 審査の概要	1
1. 事業者の選定方法	1
(1) 事業者選定方式	1
(2) 審査及び選定の方法	1
2. 審査委員	1
3. 審査の流れ	2
4. 審査の経緯	3
第2. 審査の結果	4
1. 資格審査	4
2. 提案審査	5
(1) 基礎審査	5
(2) 加点審査	5
3. 総合評価	8
4. 優秀提案及び次点提案の選定	8
第3. 審査講評	9
1. 加点評価 の各審査項目の講評	9
(1) 事業計画全体	9
(2) 施設整備	10
(3) 維持管理・運営期間	12
(4) 事業の安全性	13
(5) その他	14
2. 総評	15
別紙 失格となった応募者について	17

第1. 審査の概要

1. 事業者の選定方法

(1) 事業者選定方式

本事業は、施設整備業務や維持管理業務だけでなく、運営業務においても専門的な知識やノウハウが広く求められる事業であり、提案の自由度及び競争性の担保に配慮する必要があることから、公募プロポーザル方式を採用した。また、本事業は、事業者に長期にわたって安定的かつ効率的な事業遂行を求めるものであることに加え、広範かつ多岐にわたる業務を包括することから、サービス購入費をはじめ、設計能力、建設能力、維持管理能力、運営能力、事業経営能力、資金調達能力等を総合的に評価した。

(2) 審査及び選定の方法

審査は、資格審査及び提案審査の二段階で実施した。資格審査については、応募者の参加資格要件について区が確認を行った。提案審査については、第3回「(仮称)墨田区総合体育館建設等事業者審査委員会」(平成18年9月15日開催)において、同年7月14日に公表した「墨田区総合体育館建設等事業 審査基準」(同年9月8日修正、以下「審査基準」という。)同年7月14日に公表した「(仮称)墨田区総合体育館建設等事業 募集要項等に関する質問への回答」及び同年8月18日に公表した「(仮称)墨田区総合体育館建設等事業 募集要項等に関する質問への回答」に対する質問への回答」に基づき、予め審査の進め方及び具体的な審査基準などの審査方法を設定し、基礎審査と加点審査を行った。基礎審査は、区が報告した内容について審査委員会にて確認を行った。加点審査のうち加点評価については、審査委員会にて提案内容を審査し評価点を決定した。また、加点評価については、各審査委員が審査項目毎に提案内容に対する意見を交換し、合議により評価点を決定した。審査基準に基づき加点評価及び加点評価を評価した後、提案価格審査を行い、これらの合計点をもって優秀提案及び次点提案を選定した。

2. 審査委員

本事業の事業者の選定審査は、提案内容を公平かつ公正に審査するため、区は、学識経験者等で構成する「(仮称)墨田区総合体育館建設等事業者審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置した。審査委員会は、審査基準に基づき審査及び評価を行い、優秀提案及び次点提案の選定を行った。なお、審査委員は以下のとおりである。

【審査委員】

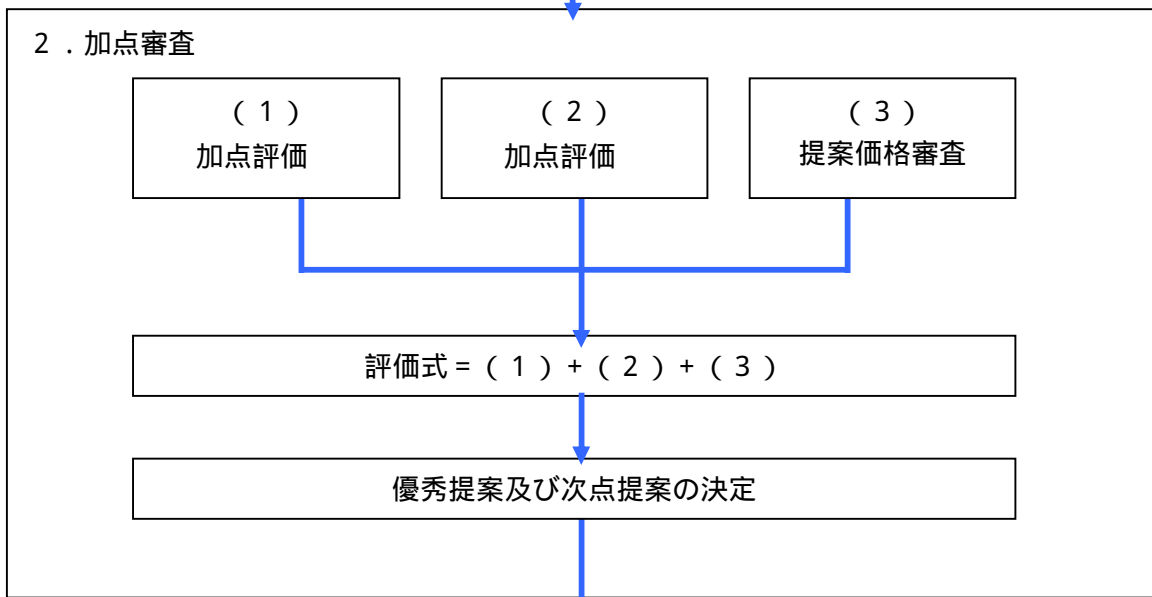
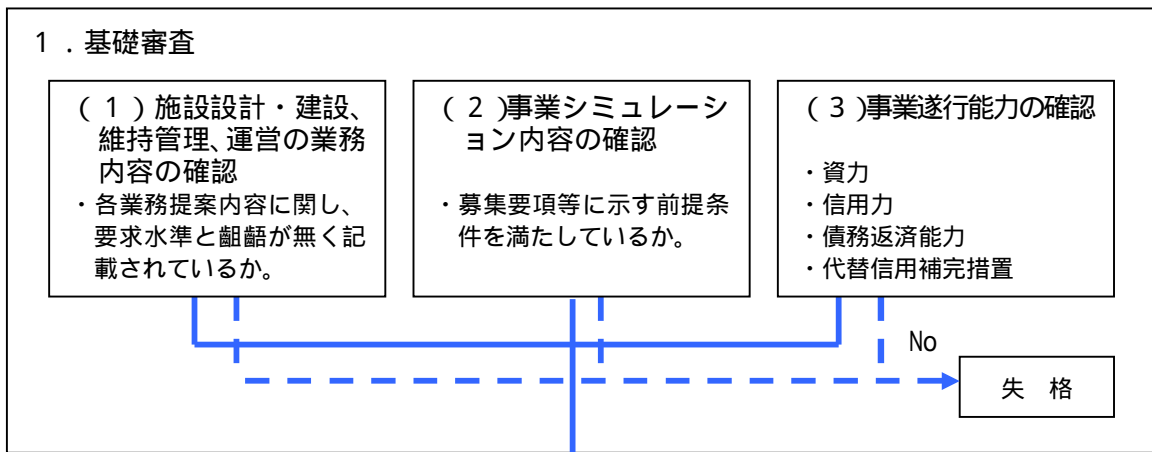
委員長	宮本 和明	武蔵工業大学環境情報学部教授
副委員長	池田 漑	日本体育施設協会前副会長
委員	古谷 誠章	早稲田大学理工学部教授
委員	西谷 章	早稲田大学理工学部教授
委員	稲生 信男	東洋大学国際地域学部助教授
委員	河上 俊郎	墨田区地域振興部新タワー・観光推進担当部長
委員	織田 雄二郎	墨田区教育委員会事務局次長

3. 審査の流れ

第一段階 資格審査



第二段階 提案審査



区による優先交渉権者及び次点交渉権者の選出

4. 審査の経緯

審査委員会の開催経過は以下のとおりである。

日程	会議名	主な議題
平成 18 年 1 月 20 日	審査委員会 (準備会)	<ul style="list-style-type: none">・ 墨田区総合体育館基本計画について・ 業務要求水準書(案)について
平成 18 年 3 月 3 日	第 1 回審査委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 特定事業の選定について・ 審査基準について(公表資料の検討)
平成 18 年 5 月 12 日	第 2 回審査委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 募集要項等の公表資料について・ 審査基準について(公表資料の検討)
平成 18 年 9 月 15 日	第 3 回審査委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 参加資格確認の結果について・ 審査基準について(審査の進め方、加点評価及び加点評価の具体的審査方法)
平成 18 年 11 月 6 日	第 4 回審査委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 事業者ヒアリング・ 提案審査について(基礎審査、加点評価)
平成 18 年 11 月 27 日	第 5 回審査委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 提案審査について(基礎審査、加点評価及び加点評価)・ 優秀提案及び次点提案の決定

第2. 審査の結果

1. 資格審査

平成18年8月29日に4応募者から参加表明書及び参加資格確認申請書の提出があった。各応募者の構成員及び協力会社は以下に示すとおりであり、これらの構成員及び協力会社の参加資格の確認を行った結果、4応募者すべてが募集要項に示した参加資格要件を満たしていることを確認した。

なお、その後、同年11月13日付けで、大林組グループは、代表企業である株式会社大林組が、募集要項に記載のある応募者の制限事項に該当するに至ったため失格となった。

	応募者名	代表企業	構成員	協力会社
1	大林組グループ	株式会社大林組	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社日建設計 ・鉄建建設株式会社 ・株式会社ハリマビシステム ・株式会社コナミスポーツ & ライフ ・ミズノアルファサービス株式会社 ・アサヒビール株式会社 ・株式会社ゼクタ 	<ul style="list-style-type: none"> ・財団法人日本スポーツクラブ協会
2	SSTグループ	大成建設株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社梓設計 ・株式会社岡本工務店 ・上條建設株式会社 ・大成サービス株式会社 ・株式会社楽天地セルビス ・株式会社ユービ ・株式会社ティップネス ・株式会社アシックス ・株式会社東京楽天地 ・株式会社楽天地スポーツセンター 	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社楽天地ステラ ・サントリー株式会社 ・NPO法人 WASEDA CLUB
3	新日鉄エンジニアリンググループ	新日鉄エンジニアリング株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社日本設計 ・株式会社慎設計事務所 ・鹿島建設株式会社 ・株式会社フジタ ・岡建工事株式会社 ・セントラルスポーツ株式会社 ・株式会社日本水泳振興会 ・株式会社オーエンス ・東武ビルマネジメント株式会社 	
4	奥村組グループ	株式会社奥村組	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社東畑建築事務所 ・坂田建設株式会社 ・大坪電気株式会社 ・株式会社三晃空調 ・株式会社オーチュー ・株式会社アクアティック ・株式会社図羅 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヤマハ発動機株式会社

2. 提案審査

平成 18 年 9 月 29 日に 4 応募者から提案書の提出があったが、大林組グループは失格となったため、残る 3 応募者の提案について審査を行うこととなった。

(1) 基礎審査

1) 施設設計・建設、維持管理、運営の業務内容の確認

各応募者の施設設計・建設、維持管理、運営に係る提案内容に対し、区が要求する最低限のサービス・機能を満たしているかについて確認を行った結果、3 応募者すべてが要件を満たしていた。

2) 事業シミュレーション内容の確認

事業者から提案された提案価格について、審査基準に示すとおり、区が支払うサービス購入費の算定方法が適切であることについて確認を行った結果、3 応募者すべてが要件を満たしていた。

3) 事業遂行能力の確認

審査内容は、「資力」(業務を行うにあたっての資金確保が可能か)、「信用力」(過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか)、「債務返済能力」(返済不能となる危険性がないか)の 3 項目について確認を行った結果、新日鉄エンジニアリンググループは基準を満たしていた。SSTグループ及び奥村組グループについては、審査基準に示した評価基準を下回るものがあったが、代替信用補完措置が適切に講じられていたことから、3 応募者すべてが基準を満たしているものと判断した。

(2) 加点審査

1) 加点点評価

応募者から提出された提案書により、区の要求する相応の性能・水準を満たしているか否かについて「(仮称)墨田区総合体育館建設等事業 業務要求水準書」(以下「業務要求水準書」という。)等を踏まえ、審査基準に示す評価のポイントに基づき提案内容の確認を行った。

SSTグループの提案については、区の要求する性能・水準を満たしていないおそれがある箇所が 3 点認められた。1 点目は、メインアリーナにおいて 3 分割時に各エリアで公式バドミントンコート 4 面が適切に確保されていない点であった。2 点目は、武道場の畳のクッション性に関して安全性の課題がある点であった。3 点目は、施設の 2 階を避難階として扱う計画を提案していたが、2 階を避難階とする避難計画の根拠が担保されておらず、提案人数分の避難が難しいと認められる点であった。1 点目及び 2 点目については、広義に捉えれば業務要求水準書の解釈の問題とも考えられることから、加点点評価 において減点を付す措置は見送ることとした。3 点目については、同応募者に対する質疑回答も含め審議を行った結果、避難階を 1 階とすることで提案が修正可能であることが確認されたため、基礎審査の段階で失格扱いとはしないものとした。しかし、避難計画については、防災、安全上の重大な問題であり、加点点評価 「(2)施設の設計

及び建設」の「防災性・防犯・安全性」の項目にて5点減点することとした。

新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループの提案は、いずれも減点対象となる項目はなく、すべての項目について区の要求する相応の性能・水準を満たしていた。加点点評価 の点数は以下のとおりである。

【加点点評価 の評価結果】

加点点評価 採点結果	配点	SST グループ		新日鉄エンジニアリンググループ		奥村組グループ	
		×の数	減点	×の数	減点	×の数	減点
(1) 事業全体に関する事項		0	0	0	0	0	0
(2) 施設の設計及び建設		1	-5	0	0	0	0
(3) 施設の維持管理業務		0	0	0	0	0	0
(4) 施設の運営業務		0	0	0	0	0	0
(5) 事業の安全性		0	0	0	0	0	0
加点点 合計	100	95		100		100	

2) 加点点評価

区が特に本事業に期待する事項を審査項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がなされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案について、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価し、審査基準に示す評価のポイントに基づき得点化した。

事業計画全体については、「事業実施体制」「地域経済社会への貢献」のいずれの項目においても、新日鉄エンジニアリンググループの提案が、具体的かつ実効性がある点で高く評価された。

施設整備については、「機能性・快適性」「施設運営との関係性」の項目において、S S Tグループの提案が、1 階の各施設の機能や仕様に優れ、賑わいが創出されるなど、開放的で魅力的である点で高く評価された。

維持管理・運営期間については、S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループの評価が同点であり、新日鉄エンジニアリンググループについては、大規模修繕や什器備品等の更新計画に対するきめ細やかさ等が高く評価され、S S Tグループについては、積極的にネーミングライツを導入する姿勢等が高く評価された。

事業の安全性については、奥村組グループの需要の想定に対する分析やリスクに対する認識及び対応策が高く評価された。

事業計画全体、施設整備、維持管理・運営期間、事業の安全性及びその他の点数を合計した結果、新日鉄エンジニアリンググループが 34.250 点、S S Tグループが 30.125 点、奥村組グループが 21.500 点であった。各項目の点数については、次表のとおりである。

【加点評価 の評価結果】

審査項目			配点	2. SSTグループ		3. 新日鉄エンジニアリンググループ		4. 奥村組グループ	
				評価	得点	評価	得点	評価	得点
事業計画全体 (4点)	事業実施体制		2	C	1	B	1.5	C	1
	地域経済社会への貢献	・事業を長期にわたり安定して継続するために、金融機関等が適正にリスクを負担するなどSPCの経営に対する監視が有効に機能する計画であるか。	0.5	B	0.375	B	0.375	C	0.25
		・地域企業等との協力体制に優れた提案がなされているか。	0.5	C	0.25	B	0.375	C	0.25
		・地域の人材活用について優れた提案がなされているか。	1	B	0.75	A	1	C	0.5
小計			4	2.375		3.250		2.000	
施設整備 (14点)	機能性・快適性	メインアリーナ	2	A	2	A	2	B	1.5
		その他の諸室	6	A	6	B	4.5	C	3
	社会・地域性		2	B	1.5	A	2	C	1
	施設運営との関係性	施設の運営業務との連携	2	B	1.5	B	1.5	C	1
		施設の周辺環境との連携	1	B	0.75	B	0.75	B	0.75
		施設の自由提案事業との連携	1	A	1	B	0.75	D	0.25
	小計			14	12.75		11.50		7.50
維持管理・運営期間 (14点)	大規模修繕業務		2	B	1.5	A	2	B	1.5
	広告宣伝業務		2	B	1.5	C	1	C	1
	施設全体の稼働率向上のための工夫		3	B	2.25	B	2.25	C	1.5
	自由提案事業の実施		3	B	2.25	B	2.25	C	1.5
	自由提案事業の実施		4	B	3	B	3	D	1
小計			14	10.5		10.5		6.5	
事業の安全性 (8点)	需要の設定		4	D	1	C	2	B	3
	リスクへの対応	・需要変動リスクを勘案するなど、20年間の需要想定に優れた検討が見られるか。	2	B	1.5	B	1.5	C	1
		・需要変動に対する対応策について工夫が見られるか。	2	D	0.5	C	1	B	1.5
	小計			8	3.0		4.5		5.5
その他		6	D	1.5	B	4.5	E	0	
加点評価			46	30.125		34.250		21.500	

評価	評価の意味	得点化方法
A	特に優れている	配点 × 1.00
B	AとCとの中間程度	配点 × 0.75
C	優れている	配点 × 0.50
D	CとEとの中間程度	配点 × 0.25
E	要求水準は満たしているが、特に優れた提案はない	配点 × 0.00

3) 提案価格審査

審査基準に示す評価基準に基づき、提案価格から算出した得点は以下のとおりである。提案価格については、以下の計算式に基づき算定を行った。

$$Y(\text{価格点}) = (-0.633 \times X^3 + 254.860 \times X^2 - 34,265.000 \times X + 1,591,000) \times 1/1000$$

X = 提案価格 / 1 億円
 但し、Yの上限は54点、下限は0点とし、小数点第三位は四捨五入する。

	配点	S S T グループ	新日鉄エンジニア リンググループ	奥村組 グループ
提案価格(円) (税抜き)		11,815,684,000	15,209,590,840	12,388,708,000
提案価格点	54	54.00	47.96	54.00

3. 総合評価

加点点数、加点点数及び提案価格点の点数を合計した総合評価は以下のとおりである。

審査項目	配点	S S T グループ	新日鉄エンジニア リンググループ	奥村組 グループ
加点点数	100	95	100	100
加点点数	46	30.125	34.250	21.500
提案価格点	54	54.00	47.96	54.00
総合評価	200	179.125	182.210	175.500
順位		2	1	3

4. 優秀提案及び次点提案の選定

審査委員会は、総合評価の点数が最も高かった新日鉄エンジニアリンググループの提案を優秀提案とし、次いで点数が高かったS S Tグループの提案を次点提案として選定した。

第3. 審査講評

1. 加点点評価 の各審査項目の講評

(1) 事業計画全体

審査項目	講評
事業実施体制	<p>本項目では、S P Cの経営に対する金融機関等の監視が有効に機能するなど、長期にわたり事業を安定的に継続するための提案がなされているかを評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、金融機関のS P Cへの監視方法が具体的な点、資金のウォーターフォールの規定が明確な点が評価された。</p> <p>さらに、新日鉄エンジニアリンググループの提案は、メザニンローンの活用など金融機関等がS P Cの経営に対する監視を行う上で効果的なスキームの提案がなされている点が高く評価された。</p>
地域経済社会への貢献	<p>本項目では、地域企業等との協力体制について優れた提案がなされているかを評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、地域企業の参画に対して一定の配慮がなされている点が評価された。</p> <p>さらに、S S Tグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、相応の数の地域企業の参画が提案されており、かつ提案内容も具体的かつ実効的である点が高く評価された。</p> <p>本項目では、地域の人材活用について優れた提案がなされているかを評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、地域住民の人材活用に対し一定の配慮がなされている点が評価された。</p> <p>さらに、新日鉄エンジニアリンググループの提案については、ボランティアの活用にとどまらず、企業連合体による人材活用など提案内容が具体的かつ実効的である点が高く評価された。</p> <p>本項目では、区民をはじめとした地域社会への貢献策について優れた提案がなされているかを評価した。</p> <p>S S Tグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、区民対象の優遇策等の考えが相応に示され、奥村組グループの提案は、区民対象の優遇策等の考えが一定程度示されている点が評価された。</p> <p>さらに、新日鉄エンジニアリンググループの提案は、地域社会への貢献策の予算が明示されるなど実効性・継続性に優れた内容である点が高く評価された。</p>

(2) 施設整備

審査項目		講評
機能性・快適性	メインアリーナ	<p>本項目では、運営業務と連動した稼働率の高いメインアリーナについて優れた提案がなされているかを評価した。</p> <p>SSTグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、座席数の増加等により、運営業務と連動した稼働率の高いメインアリーナとして計画されている点が評価された。</p> <p>さらに、SSTグループの提案は、メインアリーナとサブアリーナの配置、ホワイエの機能や採光等の点で、具体的かつ実効的であり、メインアリーナと会議室等その他の諸室との連携に対する優れた工夫がなされている点が高く評価された。</p> <p>また、新日鉄エンジニアリンググループの提案についても、メイン・サブアリーナ一体の計画等具体的かつ実効的であり、サブアリーナとの一体性において優れた工夫がなされている点が高く評価された。</p>
	その他の諸室	<p>本項目では、各施設の機能や仕様に優れた提案がなされているかを評価した。</p> <p>SSTグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、武道場・サブアリーナを個別に整備する計画である点が評価された。</p> <p>さらに、SSTグループの提案は、1階の各施設の機能や仕様に優れ、賑わいが創出されるなど、開放的で魅力的である点が高く評価された。</p> <p>また、新日鉄エンジニアリンググループの提案は、開放的な空間構成のための創意工夫が一定程度認められる点が評価された。</p>
社会・地域性		<p>本項目では、周辺環境との調和や地域のスポーツ振興の核としての施設計画及び外観計画について優れた提案がなされているかを評価した。</p> <p>SSTグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、周辺環境との調和に一定の配慮がなされた整備計画である点が評価された。</p> <p>さらに、SSTグループの提案は、災害時の避難場所として配慮された施設計画である点が評価された。</p> <p>また、新日鉄エンジニアリンググループの提案については、錦糸公園と調和した優れた外観計画を有する点及び地域のスポーツ振興の核としてふさわしい具体的かつ実効的な施設計画である点が高く評価された。</p>

審査項目	講評
施設の 運營業務との 連携	<p>本項目では、施設内の各機能を互いに連携させ、運營業務とあわせてフレキシビリティの点で優れた提案がなされているかについて評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、施設内の各機能を互いに連携させ、運營業務の提案とも整合が取れている点が評価された。</p> <p>さらに、S S Tグループの提案は、メインアリーナとサブアリーナ等の連携に優れ、フレキシビリティが高く具体的かつ実効的である点が高く評価された。</p> <p>また、新日鉄エンジニアリンググループの提案は、メインアリーナとサブアリーナの一体化による連携に優れ、フレキシビリティが高く具体的かつ実効的である点が高く評価された。</p>
施設の 周辺環境との 連携	<p>本項目では、錦糸公園や公園内の施設を含めた周辺環境、敷地の立地条件との関係性において優れた提案がなされているかを評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループの提案は、周辺環境や立地条件との関係性において優れ、具体的かつ実効的である点が評価された。</p>
施設の 自由提案事業 との連携	<p>本項目では、自由提案事業の運営が円滑に行われるための施設計画に優れた提案がなされているかについて評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、自由提案事業との整合が取れており、自由提案事業が円滑に行われるための一定程度の創意工夫がなされている点が評価された。</p> <p>さらに、S S Tグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、スタジオ、フットサルコートなど自由提案事業を円滑に実施するための優れた施設計画がなされた点が評価された。</p> <p>加えて、S S Tグループの提案は、豊富な事業メニューに対応した施設整備への配慮がなされている点が高く評価された。</p>

(3) 維持管理・運営期間

審査項目	講評
大規模修繕業務	<p>本項目では、ライフサイクルコストの低減につながる大規模修繕業務の工夫が見られるかを、総合的な観点から評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループのいずれの提案も、設計建設業務、各種維持管理業務と大規模修繕業務を結び付けたライフサイクルコスト低減に資するものであり、具体的かつ実効的である点が評価された。</p> <p>さらに、新日鉄エンジニアリンググループの提案は、什器備品の更新計画において、20年間の事業終了前に、更新の必要な什器備品等の更新を行い、区に引き渡す計画となっている点が高く評価された。</p>
広告宣伝業務	<p>本項目では、広告収入の確保、区のイメージアップにつながるネーミングライツの導入及びそれらの計画が実現性の高い計画であるかを評価した。</p> <p>S S Tグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、命名企業及び広告企業と事業内容についての検討を行っており、奥村組グループの提案は総合体育館のイメージアップに寄与するネーミングライツの検討を行っていることなど、いずれの提案も一定の具体性を有する点が評価された。</p> <p>さらに、S S Tグループは、広告収入の確保、ネーミングライツの導入等により、収入の継続性が認められ、実現性の高い計画である点が高く評価された。</p>
施設全体の稼働率向上のための工夫	<p>本項目では、大会やイベント等を通じて、メインアリーナ等の集客のための工夫がなされているかを評価した。</p> <p>S S Tグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、メインアリーナを中心に、奥村組グループの提案は、サブアリーナを中心に、いずれも一定程度イベントによる集客を行っている点が評価された。</p> <p>さらに、S S Tグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、集客力の高いイベントの計画であり、具体的かつ実効的である点が高く評価された。</p> <p>本項目では、施設全体の稼働率を高める工夫がなされているかを評価した。</p> <p>S S Tグループの提案は、料金設定等への配慮がなされており、また、新日鉄エンジニアリンググループの提案は、時間区分等への配慮がなされている。いずれのグループの提案も、施設全体として稼働率を高め、実効的かつ継続的に高い稼働率を維持するための柔軟性や工夫が認められる点が高く評価された。</p> <p>奥村組グループの提案は、提案内容に偏りが見られるものの、施設全体として稼働率を高めることが一定程度認められる点が評価された。</p>

審査項目	講評
自由提案事業の実施	<p>本項目では、多様な利用者のニーズへの対応、利用者の満足度の充足等、付加価値の高い事業を提供できる計画であるかを評価した。</p> <p>SSTグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループの提案は、いずれも利用者のニーズに応えている点が評価された。</p> <p>さらに、SSTグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、スポーツクラブを核とし、利用者のさらなる多様なニーズに応え、満足度及び付加価値の高い計画である点が高く評価された。</p>

(4) 事業の安全性

審査項目	講評
需要の設定	<p>本項目では、需要変動リスクの検討及び対応策がなされた計画であるかを評価した。</p> <p>SSTグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループの提案は、いずれも需要の変動要因を適切に把握している点が評価された。</p> <p>新日鉄エンジニアリンググループの提案は、需要の変動要因の把握に留まらず感度分析を実施するなど変動要因の影響を十分に検討している点が評価された。</p> <p>奥村組グループの提案は、需要の変動要因及び感度分析の実施に留まらず、さらに、需要予測を下回った場合の対応策についても具体的に検討を行っている点が高く評価された。</p>
リスクへの対応	<p>本項目では、事業特有のリスクに対する検討がなされ、リスクへの対応策が適切であるかを評価した。</p> <p>SSTグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループの提案は、いずれも事業特有のリスクについて一定程度妥当な検討がなされ、保険の付保にも優れている点が評価された。</p> <p>さらに、SSTグループ及び新日鉄エンジニアリンググループの提案は、事業特有のリスクに対する一定の対応策が示されている点が高く評価された。</p>

審査項目	講評
	<p>本項目では、提案特有のリスクに対する検討がなされ、リスクへの対応策が適切であるかを評価した。</p> <p>S S Tグループ、新日鉄エンジニアリンググループ及び奥村組グループの提案は、いずれも本提案特有のリスクが明示され当該リスクの分担が相応になされている点が評価された。</p> <p>新日鉄エンジニアリンググループの提案は、当該リスクの明示及び分担が相応であることに加え、リスクの影響について一定程度把握していると認められる点が評価された。</p> <p>奥村組グループの提案は、当該リスクの明示及び分担が相応であることに加え、リスクの影響について適切に把握している点が高く評価された。</p>

(5) その他

審査項目	講評
その他	<p>その他、前述の評価項目以外に、事業全体を通して優れた点があるかを評価した。</p> <p>S S Tグループの提案は、地下に駐車場を配し、公園の魅力アップの工夫を行うことに対して積極的な姿勢を示している点が優れているとして評価された。</p> <p>新日鉄エンジニアリンググループの提案は、建築確認申請等との関係において、外壁の緑化やビオトープなどの周辺環境に対する特別の配慮が見られる点や、屋上に計画しているフットサルコート騒音対策など近隣に配慮がなされている点が特に優れているとして高く評価された。</p> <p>奥村組グループの提案は、施設全体の計画に大きな難点はなく手堅い提案であるが、特に魅力ある部分は見当たらないため、加点は付されなかった。</p>

2. 総評

本事業は、墨田区においてPFI法に基づいて実施した公募プロポーザル方式の選定手続きによるはじめての事例となった。

本事業は、東の副都心錦糸町駅前という優れた立地特性を有し、また総合体育館としての多様なニーズを持った利用者へのサービス等、施設の設計・建設、維持管理、運営の各業務における民間事業者の創意工夫並びに事業を20年にわたり長期的、継続的に提供するためのノウハウに期待するものであった。

3 応募者の提案は、いずれも検討の熟度が高く、施設整備や運営業務等において新しい試みも積極的になされるなど、民間の創意工夫が発揮されたものであるとともに、区の財政負担軽減が見込まれる提案であった。審査委員会として、その熱意に対し多大なる敬意を払うとともに心から感謝するところである。

加点点評価 及び加点点評価 については、新日鉄エンジニアリンググループが、公共施設としての位置付けと民間の収益事業にあたる部分とのバランスの取れた施設整備及び維持管理・運営内容を提案している点で優れているほか、事業実施体制や事業の安全性など、事業の長期継続性にも優れた検討がなされており、最も高い得点を獲得した。SSTグループについては、運営に配慮された施設整備が計画され、広告宣伝業務や自由提案事業における積極的な姿勢が評価されたが、加点点評価 において総合体育館として求められている防災性・防犯・安全性の面で重大な問題があることから、減点となった。奥村組グループは事業の安全性について配慮された手堅い提案を行っている点が評価された。

一方、提案価格については、新日鉄エンジニアリンググループの提案価格点が最も低く、47.96点が付与された。一方で、SSTグループ及び奥村組グループは満点の54.00点が付与された。

上記の総合点で評価した結果、加点点評価 、加点点評価 において最も高い評価点を獲得した新日鉄エンジニアリンググループの得点が最高点となり、同応募者の提案を優秀提案として選定することとなった。

今後、新日鉄エンジニアリンググループは、優先交渉権者として区と事業契約を締結し、事業実施に至ることが予定されているが、同応募者については、長期的、安定的に優れたサービスを提供するための事業の実現へ向けて更なる協力を期待すると共に、区民から高く評価される事業となることを審査委員会として期待するところであり、以下の諸点に努めていただけるよう、審査委員会として要望する。

- ・ 利用者の快適な施設利用のために、円滑な準備・片付けに適切な配慮を行うこと。
- ・ メインアリーナ、サブアリーナ利用時に、ホワイエ、便所、更衣室等において混雑が生じないよう、適切な動線の確保に配慮すること。
- ・ ロッカーの貴重品等の盗難防止対策に配慮すること。
- ・ 区が20年後に引き渡しを受けることを踏まえ、選定手続の公平性・競争性の確保に反しない範囲においてコストの縮減に取り組むこと。

一方で、総合点で次点となり、次点交渉権者となったSSTグループが区と事業契約を締結し、事業実施に至る場合には、以下の諸点に努めていただけるよう、審査委員会として要望する。

- ・ 関係法令に従った適切な避難計画が可能な施設整備とすること。

- ・ メインアリーナにおいて公式バドミントンコート12面の水準を満たすように適切な広さを確保すること。
- ・ 武道場においては、什器備品リストで示した可動式畳と同程度あるいはそれ以上の機能、安全性を有する畳を設置すること。
- ・ 更衣室にて、個人利用者及び団体利用者が快適に更衣できるよう適切な更衣スペースを確保すること。
- ・ 駐車場の車路の幅員を十分に確保し、スロープの勾配を緩やかにすること。
- ・ ロッカーの貴重品等の盗難防止対策に配慮すること。

最後に、本事業はスポーツアクシデントや需要の変動によるリスク等、様々なリスクを有する事業であり、優先交渉権者又は次点交渉権者のいずれかの事業者が事業を実施する場合においても、事業期間中を通じてリスク管理についてさらなる検討を行い、継続してその把握と最小化に努めることを審査委員会として強く要望する。また、本事業の目的を達成させるため、区の担当部署がモニタリングをはじめとする適切な管理に努めることも同じく強く要望するものである。

別紙 失格となった応募者について

本事業においては、平成 18 年 9 月 29 日の提案書の受付までに 4 応募者から提案書が提出されたが、11 月 13 日付けで大林組グループは失格となったため、最終審査の対象から除外した。

しかしながら本事業は、多岐にわたる業務について応募者のノウハウを高度に求めるものであり、応募者が提案を行うにあたり、多大な労力とコストを要するものであることに配慮し、同応募者が失格となるまでの間に、審査委員会が特に優れていると評価した提案について以下のとおり示すこととした。

事業計画全体については、事業実施体制における金融機関の監視方法について具体的に記述されているほか、メザニンローンの導入など金融機関が一定のリスクを負担する提案内容である点が優れていた。

施設整備について、機能性・快適性においてメインアリーナとサブアリーナを一体的に利用できる点が機能的であること、また、施設の運営業務との連携についても、施設内の各機能を互いに良好に連携させており、自由提案事業に対してもスタジオの整備やフットサルコートの実装など積極的な姿勢が示されていたことが優れていた。

維持管理・運営については、大規模修繕や什器備品等の更新において、20 年間にわたり施設や什器備品等を良好な状態に保持するための工夫が見られた点が優れていた。運営面においては特に施設全体の稼働率向上に対して積極的な取組みが示されており、自由提案事業の講座が豊富であること、きめ細かな教室設定を行うなど、多様なニーズに対応した魅力的な提案内容であった。

事業の安全性については、需要想定において感度分析を行っていること、収入が下ぶれした際の具体的な対応策について検討されている点が優れていた。

以上