

堤根余熱利用市民施設整備事業
審査講評

令和6年11月20日

川崎市環境局民間活用事業者選定評価委員会
堤根余熱利用市民施設整備部会

川崎市環境局民間活用事業者選定評価委員会堤根余熱利用市民施設整備部会は、堤根余熱利用市民施設整備事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和6年3月25日公表）に基づき、提案内容の審査を行ったことから、「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11条1項の規定に基づき、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和6年11月20日

川崎市環境局民間活用事業者選定評価委員会堤根余熱利用市民施設整備部会

部会長	恩田 哲也
委員	小林 俊子
	杉山 美紀
	笹原 克
	野本 修
	真鍋 雅史

目 次

第1 事業者の選定方法	1
1 選定評価委員会の設置	1
2 事業者の選定方法	1
3 選定評価委員会の開催実績	1
4 落札者決定までの審査手順の概要	2
5 提案審査における点数化方法	3
第2 審査結果	4
1 資格審査	4
2 提案審査	4
第3 審査講評	8
1 加点審査項目別の講評	8
2 審査の総評	12

第1 事業者の選定方法

1 選定評価委員会の設置

入札提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「川崎市環境局民間活用事業者選定評価委員会堤根余熱利用市民施設整備部会（以下「選定評価委員会」という。）」において行った。

選定評価委員会は、次の6人により構成される。（敬称略）

委員長	恩田 哲也	東海大学 体育学部 教授
委員	小林 俊子	神奈川社会福祉専門学校 非常勤講師
	杉山 美紀	杉山美紀税理士事務所 税理士
	笹原 克	有限会社オイコス計画研究所 代表取締役 一級建築士
	野本 修	西村あさひ法律事務所・外国法共同事業 弁護士
	真鍋 雅史	嘉悦大学 経営経済学部 教授

2 事業者の選定方法

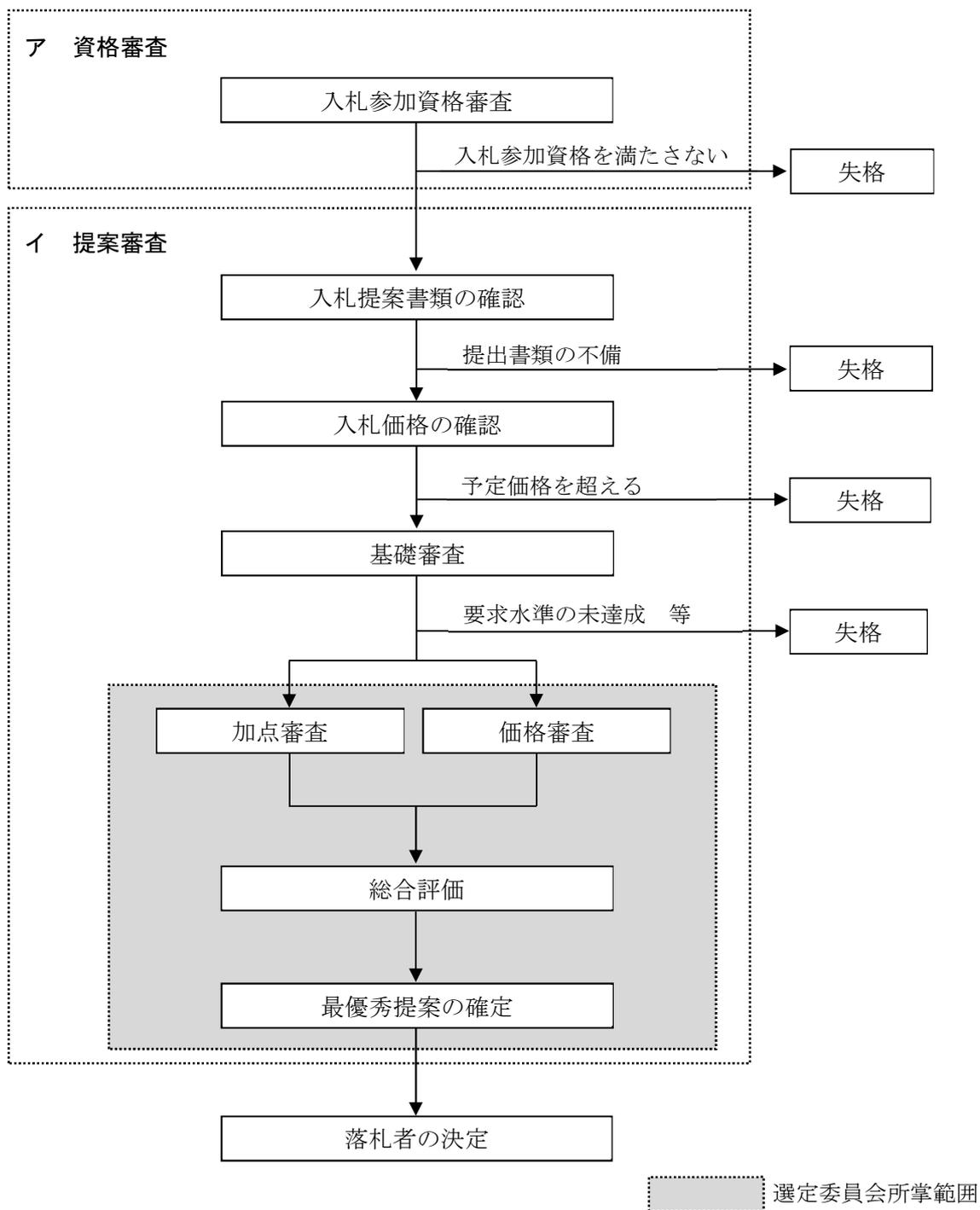
本事業は、施設整備段階から維持管理及び運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額及び提案されるサービス内容を始め、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力、資金調達能力等を総合的に評価するため、総合評価一般競争入札を行った。

3 選定評価委員会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回	令和5年10月19日（木）	・部会長の選任について ・事業概要について ・実施方針について ・要求水準書案について ・審査の進め方について
第2回	令和6年1月30日（火）	・落札者決定基準について ・入札説明書等について ・要求水準書（案）に関する質問への回答について
第3回	令和6年9月27日（金）	・事業の経過報告について ・提案書の概要について ・提案内容に関する意見交換
第4回	令和6年10月18日（金）	・ヒアリング（プレゼンテーション等） ・提案内容の審議 ・最優秀提案の選定
第5回	令和6年11月15日（金）	・審査講評（案）の確認

4 落札者決定までの審査手順の概要

本事業の審査は、次のとおり実施した。



5 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目		配点	
加点審査	1. 事業方針及び体制に関する事項	40点	700点
	2. 施設計画及び施設整備業務に関する事項	290点	
	3. 運營業務に関する事項	170点	
	4. 維持管理業務に関する事項	90点	
	5. 事業計画に関する事項	110点	
価格審査		300点	
合 計		1000点	

(2) 加点審査の点数化方法

加点審査は、落札者決定基準別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与した。

評価	判断基準	得点化方法
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.0
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.75
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×0.50
D	各審査項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.25
E	各審査項目に関して要求水準を上回る提案がない	配点×0.0

※小数点第2位を四捨五入とした。

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を次の方法で得点化した。

$$\text{価格審査点} = \text{配点 (300点)} \times (\text{最も低い入札価格}) / (\text{当該入札金額})$$

※小数点第2位を四捨五入とした。

第2 審査結果

1 資格審査

(1) 入札参加資格審査結果の通知（令和6年6月12日）

市は、3者の参加グループから入札参加資格審査に関する書類の提出を受け、入札説明書に示す入札参加者資格に係る参加資格要件について、満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、グループ名により審査を行った。

グループ名	構成	企業名
TY-029	代表企業	株式会社イチケン 東京支店（解体撤去・建設）
	構成員	セントラルスポーツ株式会社（維持管理・運営） 東京美装興業株式会社（維持管理） J&T 環境株式会社（維持管理）※1
	協力企業	株式会社綜企画設計 横浜支店（設計・工事監理）
TY-223	代表企業	ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社（その他）
	構成員	露木建設株式会社（解体撤去・建設） 静岡ビル保善株式会社（維持管理） 株式会社ショウエイ（維持管理） スポーツインテリジェンス株式会社（運営）
	協力企業	株式会社環境デザイン研究所（設計・工事監理）
TY-877 ※2	代表企業	大和リース株式会社 横浜支社（その他）
	構成員	大洋建設株式会社（建設） 株式会社東急コミュニティー（維持管理） 株式会社東京アスレティッククラブ（運営）
	協力企業	株式会社梓設計 横浜支社（設計・工事監理） 有限会社上原建築設計事務所（設計・工事監理） 神奈川美研工業株式会社（解体撤去）

※1：8月2日にTY-029より協力企業1社（J&T環境株式会社）を協力企業から外したいとの要望があり、市にて事情を確認の上、変更を承諾した。

※2：8月6日に入札参加資格審査通過者のTY-877より辞退届の提出があり、市は辞退届を受理した。

2 提案審査

(1) 入札提案書類の確認（令和6年8月8日）

市は、2者の入札参加者から提出された入札提案書類が全てそろっていることを確認した。

(2) 入札価格の確認（令和6年8月9日）

市は、2者の入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格について、予定価格の範囲内であることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、2者の入札参加者の提案について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

基礎審査項目は、次のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準を満たすこと

イ 入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反のないこと

(4) 加点審査（令和6年10月18日）

選定評価委員会が実施した加点審査における評価結果は、次のとおりである。

審査項目		配点	TY-029	TY-223
1. 事業方針及び体制に関する事項		40	10.8	13.3
(1) 本事業に関する基本的な考え方		20	6.7	6.7
(2) 事業の実施体制		20	4.2	6.7
2. 施設計画及び施設整備業務に関する事項		290	94.6	142.1
(1) 施設整備方針		40	11.7	23.3
(2) 施設計画	①全体配置・敷地内動線・外構計画	40	10.0	25.0
	②施設デザイン	20	5.8	12.5
	③施設・動線計画	40	10.0	13.3
(3) 施設機能（温水プール機能、トレーニング機能、コミュニティ機能）		50	25.0	27.1
(4) 環境・設備計画	①環境配慮	50	14.6	20.8
	②余熱利用・設備計画	20	7.5	7.5
(5) 施工計画		30	10.0	12.5
3. 運營業務に関する事項		170	66.3	74.2
(1) 運営方針・運営体制等		40	16.7	20.0
(2) 施設利用に係る考え方		30	13.8	12.5
(3) 安全管理、衛生管理		40	11.7	20.0
(4) スポーツ教室等		20	10.8	7.5
(5) 物品・飲食物等販売等業務（必須）、自主事業（任意）		20	5.8	7.5
(6) 開業準備		20	7.5	6.7
4. 維持管理業務に関する事項		90	31.3	32.5
(1) 維持管理方針等		30	10.0	10.0
(2) 維持管理業務		30	11.3	11.3
(3) 施設の長寿命化、修繕・更新計画や引渡し方法等		30	10.0	11.3
5. 事業計画に関する事項		110	23.3	52.1
(1) 事業計画の確実性及び安定性		30	12.5	10.0
(2) リスク管理の方針		30	8.8	8.8
(3) 地域経済等への配慮		50	2.1	33.3
加点審査点		700	226.3	314.2

※端数処理の関係で合計点（加点審査点）が内訳と一致しない場合があります。

(5) 価格審査（令和6年10月18日）

価格審査における評価結果は、次のとおりである。

審査項目	配点	得点	
		TY-029	TY-223
予定価格（円）	-	4,889,125,000円（消費税及び地方消費税の額を含まない。）	
入札価格（円）	-	4,799,190,946円 （消費税及び地方消費税の額を含まない。）	4,846,747,349円 （消費税及び地方消費税の額を含まない。）
価格審査点	300点	300.0点	297.1点

(6) 総合評価及び最優秀提案の選定（令和6年10月18日）

加点審査の得点に価格審査の得点を加算した総合評価点は、次のとおりである。

審査項目	TY-029	TY-223
加点審査点	226.3点	314.2点
価格審査点	300.0点	297.1点
総合評価点	526.3点	611.3点

以上より、選定評価委員会は、TY-223の提案を最優秀提案として選定した。

第3 審査講評

1 加点審査項目別の講評

評価項目		講評
1. 事業方針及び体制に関する事項		
(1) 本事業に関する基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも本事業の目的等を踏まえた取組方針やコンセプト等に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、これまでの堤根余熱利用施設のイメージを踏襲するような、安定した公共施設のあり方の提案が評価された。 ・【TY-223】は、本事業の目的を十分に理解し、加えて施設の新たな魅力を創出するチャレンジングな提案が評価された。
(2) 事業の実施体制		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも本事業を円滑に進めるための実施体制や実績等について提案が示された。 ・【TY-029】は、類似施設の実績を有する点が評価された。 ・【TY-223】は、類似施設の実績に加え、市内事業者を含めた、バランスの取れたSPC構成が評価された。
2. 施設計画及び施設整備業務に関する事項		
(1) 施設整備方針		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも本施設の整備目的等を踏まえた、整備方針やコンセプト等に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、誰もが利用しやすい公共施設としてふさわしい、堅実で公共性の高い施設整備方針が評価された。 ・【TY-223】は、PFI事業の利点である民間の創意工夫を最大限発揮した施設整備方針や、浸水対策等災害時を考慮した施設計画が高く評価された。
(2) 施設計画	①全体配置・敷地内動線・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも周辺環境を考慮した、配置計画や動線計画に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、敷地を効率的に活用した平面計画や、屋外スペースのコミュニティ形成が評価されたものの、駐輪場の管理面の考え方が加點評価に至らなかった。 ・【TY-223】は、建築面積を小さくすることで周辺空間や連続した緑地が確保されている点や、イベント時も含めて要求水準を超える駐車台数を確保している点が高く評価された。
	②施設デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも本施設の魅力的なデザインに関する提案が示された。 ・【TY-029】は、公共施設として必要な空間を着実に示す提案が評価された。 ・【TY-223】は、民間の創意工夫を最大限発揮した施設デザイン、特に線路側からの外観デザインが高く評価された。
	③施設・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも多様な利用者形態に配慮した施設計画に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、利用目的に応じたゾーニング分けがなされており、利用者の特性や人数に応じて対応可能な更衣室の計画が評価された。

評価項目		講評
		<ul style="list-style-type: none"> ・【TY-223】は、多様な利用者がいつでも利用可能な施設計画の方針や、明確な上下足の区分がされた動線計画が評価された。
(3)施設機能（温水プール機能、トレーニング機能、コミュニティ機能）		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも施設利用者の利用や運営面を考慮した各機能に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、温浴機能を独立させ、利用者が誰でも利用可能とした考え方が高く評価された。 ・【TY-223】は、プール機能を中心とした明確な方針・事業展開が高く評価された。
(4)環境・設備計画	①環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・【TY-029】は、環境負荷低減を見据えた提案が示された。 ・【TY-223】は、環境負荷低減を見据えた提案が示され、自然光を活用した省エネルギー対策に資する提案が評価された。
	②余熱利用・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも効果的な余熱利用等に関する提案が評価された。
(5)施工計画		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも安全な施工を実現するためのスケジュールや体制等に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、代表企業の豊富な施工実績を活かした、スケジュール遵守のための方策が評価された。 ・【TY-223】は、緊急時における市内事業者を中心とした実施体制や、周辺地域への配慮、鉄道近接工事への対応方針が評価された。
3. 運營業務に関する事項		
(1)運営方針・運営体制等		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも本事業の基本方針等を踏まえた具体的な目標や実施体制等に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、実績に裏打ちされた、堅実な取組内容が評価された。また、公共施設として、誰もが気軽にくつろげる空間の運営姿勢が評価された。 ・【TY-223】は、県内企業による地域密着の運営体制が評価された。また、民間の創意工夫による新たな価値創造が高く評価された。
(2)施設利用に係る考え方		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも多世代の利用者を考慮した、利便性向上に関する提案が評価された。 ・【TY-029】は、利用者の利便性を考慮した利用料金の仕組みが評価された。 ・【TY-223】は、公共施設として、幅広い利用者を受け入れる施設利用の考え方が評価された。
(3)安全管理・衛生管理		<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも利用者の安全性・快適性に資する管理方法や人員配置、衛生管理に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、役割や方法が明確なプール監視、充実したリスクマネジメントの考え方が評価された。上下足の履き替えの運用に関して加点評価に至らなかった。 ・【TY-223】は、プール機能と温浴機能の配置を活かした効率

評価項目	講評
	的な監視方法や監視体制が高く評価された。
(4) スポーツ教室等	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも多世代を対象とした創意工夫あるプログラムに関する提案が示された。 ・【TY-029】は、運営企業の実績や知見・ノウハウに裏打ちされた充実したプログラムやプログラム提供の考え方が高く評価された。 ・【TY-223】は、市民が気軽に参加できるように初心者向けのプログラムなど明確なターゲット設定や考え方が評価された。
(5) 物品・飲食物等販売等業務（必須）、自主事業（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも利用者のニーズを踏まえた提案が示された。 ・【TY-029】は、自主事業の収益をサービス対価に還元する提案が評価された。 ・【TY-223】は、各階の利用者を想定した自動販売機設置や、様々な市民利用に資する自主事業が評価された。
(6) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも供用開始後の運営を円滑に実施するための体制やスケジュール等に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、利用促進に係る提案が評価された。 ・【TY-223】は、設計・建設企業と維持管理・運営企業の連携が可能な体制が評価された。
4. 維持管理業務に関する事項	
(1) 維持管理方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも維持管理にあたっての実施体制や事故等の対応、セルフモニタリングに関する提案が評価された。
(2) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも維持管理業務の実施内容、方法、頻度やプール、温浴施設の維持管理、余熱供給トラブルに関する提案が評価された。
(3) 施設の長寿命化、修繕・更新計画や引渡し方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも修繕更新の考え方や、事業期間終了時の引継ぎに関する提案が評価された。 ・【TY-029】は、引き渡し時の状態の具体的な提案が評価された。 ・【TY-223】は、引き渡し時の状態の具体的な提案や、構造を踏まえ修繕費を抑えている点が評価された。
5. 事業計画に関する事項	
(1) 事業計画の確実性及び安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも具体的かつ合理的な収支計画や、資金調達・資金計画に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、手堅く現実的な収支計画が評価された。 ・【TY-223】は、利用料収入を最大化することによる安定的な収支計画が評価された。
(2) リスク管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループともリスク管理に対する体制や対応・保険の付保に関する提案が評価された。
(3) 地域経済等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも地域の雇用促進や周辺地域への貢献に関する提案が示された。 ・【TY-029】は、市内事業者への発注割合が低い点が加点点評価

評価項目	講評
	<p>に至らなかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・【TY-223】は、市内事業者のSPCへの参画体制や、市内事業者への高い発注割合が高く評価された。また、ものづくりブランドとの連携による地域経済への波及効果等の魅力的な提案が示された。

2 審査の総評

本事業は、川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画に基づき、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、総合評価一般競争入札による事業者選定のため、選定評価委員会が設置され、提案内容の各項目について、審査を行った。

いずれの参加グループの提案にも、各構成員及び協力企業の実績を基に、独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。

選定評価委員会として、全参加グループの提案書作成における努力に対して、敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

選定評価委員会では、落札者決定基準に則り、各審査項目について、厳正かつ公正に審査を行った結果、ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社を代表企業とする、TY-223 を最優秀提案者として選定した。当該グループは、特に施設計画、地域経済への配慮で高い評価を獲得した。

今後、TY-223 は、市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、本施設が末永く愛着をもって利用される施設となるよう、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選定評価委員会の審議において、次の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

ア 統括マネジメント業務を担う代表企業が、強いリーダーシップを発揮し、構成員・協力企業と一体となって事業推進を図ること。

イ 目標とする来場者数を達成し、確実に事業計画を実現すること。住民が気軽に利用可能な公共施設としての役割も念頭に置いて運営すること。

ウ 旧施設が地域の交流の場としても親しまれていたことから、これまで以上に地域の多世代が交流できるよう心掛けること。

エ トレーニング機能とプール機能の両方を利用される利用者などの利便性に配慮した動線や運用方法を工夫すること。

オ 利用料金の設定について、多様な券種やポイントサービスなどの設定により利用者のサービス向上に努めること。