

西宮中央運動公園及び
中央体育館・陸上競技場等再整備事業

審査講評

令和6年（2024年）2月

西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備

P F I 事業者選定委員会

「西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業」（以下「本事業」という。）に関して、「西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備PFI事業者選定委員会」にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和6（2024）年2月1日

西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備PFI事業者選定委員会
委員長 平田 富士男

目 次

1	事業者の選定方法	1
	(1) 選定委員会の設置	1
	(2) 事業者の選定方法	1
	(3) 選定委員会の開催実績	2
	(4) 落札者決定までの審査手順の概要	3
	(5) 提案審査における点数化方法	4
2	審査結果	6
	(1) 資格審査	6
	(2) 提案審査	6
3	審査講評	10
	(1) 加点審査項目別の講評	10
	(2) 審査の総評	13

1 事業者の選定方法

(1) 選定委員会の設置

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「西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備PFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において行った。

選定委員会の審議事項は次のとおりとした。

- ① 入札説明書（案）及び契約書（案）に関する事。
- ② 募集計画に関する事。
- ③ 落札者決定基準に関する事。
- ④ 入札者による提案書等についての審査
- ⑤ 落札者候補として最も適当なものの選定
- ⑥ その他、市長が必要と認める事項に関する事

選定委員会は次の委員で構成された。なお、選定委員会は非公開とした。

【委員】

委員長	平田 富士男	兵庫県立大学大学院 緑環境景観マネジメント研究科 教授
副委員長	永田 隆子	武庫川女子大学 オープンカレッジ 所長
委員	大坪 明	武庫川女子大学 教育研究社会連携推進室 室長・特任教授
	北原 鉄也	大阪市立大学 名誉教授 関西大学 非常勤講師
	難波 隆幸	公認会計士 税理士
	上林 功	追手門学院大学 社会学部社会学科スポーツ文化学専攻 准教授

(2) 事業者の選定方法

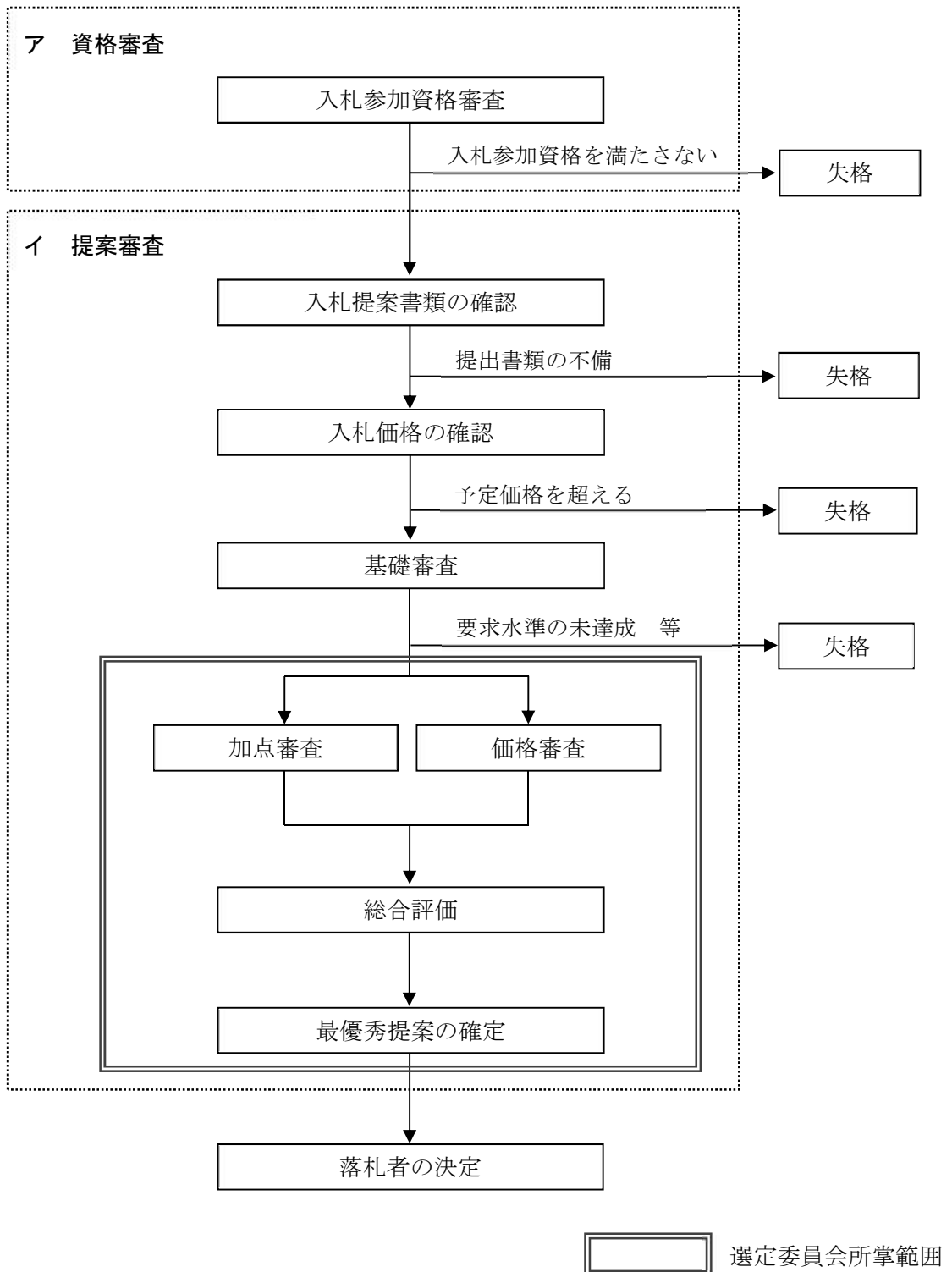
本事業は、設計・建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、設計・建設能力、運営能力、維持管理能力、事業計画能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、総合評価一般競争入札にて行うこととした。

(3) 選定委員会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回	令和4（2022）年11月30日（水）	・実施方針及び要求水準書（案）について
第2回	令和5（2023）年3月3日（金）	・要求水準書、入札説明書について ・特定事業の選定について ・落札者決定基準について
第3回	令和5（2023）年9月20日（水）	・審査方法について
第4回	令和5（2023）年11月20日（月）	・入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリング ・加点審査の審議、評価について ・最優秀提案者の選定

(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

ア 提案審査の配点事業目的

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。

項 目		配点
加点審査		600 点
1. 事業実施に関する事項 (66 点)		
(1) 事業実施の取組方針及び実施体制		10 点
(2) 環境への配慮		18 点
(3) 地域経済への貢献		20 点
(4) 独自の提案		18 点
2. 施設整備に関する事項 (312 点)		
(1) 公園全体の設計コンセプト		24 点
(2) 公園全体の配置計画、動線計画		24 点
(3) 公園計画 (運動施設以外)		52 点
(4) 運動施設計画	①新中央体育館	68 点
	②新陸上競技場	38 点
(5) 防災計画		30 点
(6) 安全・防犯性への配慮		8 点
(7) 設備計画		8 点
(8) 環境性能、LCC 削減		30 点
(9) 設計・建設業務等		30 点
3. 開業準備に関する事項 (12 点)		
(1) 開業準備及びスケジュール		12 点
4. 維持管理に関する事項 (49 点)		
(1) 基本方針及び実施体制		5 点
(2) 各種維持管理業務		44 点
5. 運営に関する事項 (115 点)		
(1) 基本方針及び実施体制		10 点
(2) 運営管理業務		55 点
(3) 安全管理計画		20 点
(4) 自主事業 (スポーツ教室・イベント等実施業務)		20 点
(5) 自主事業 (利用者サービス業務、広告・ネーミングライツ、民間提案施設エリア)		10 点
6. 事業計画に関する事項 (18 点)		
(1) 資金調達		6 点
(2) 事業計画		6 点
(3) リスク管理		6 点
7. 民間提案施設業務に関する事項 (28 点)		
(1) 民間提案施設業務		28 点
価格審査		400 点
合計		1000 点

イ 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	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度	各項目の配点×0.25
E	優れた点が認められない(要求水準を満たす程度)	各項目の配点×0.00

※各項目の点数化にあたっては、項目ごとに小数点以下第3位を四捨五入することとした。

ウ 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。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札金額}) \times \text{配点 (400点)}$$

※点数化にあたっては、小数点以下第3位を四捨五入することとした。

2 審査結果

(1) 資格審査

ア 入札参加資格審査結果の通知（令和5（2023）年6月7日）

市は、3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、各々が入札説明書に示す入札参加資格要件について満たしていることを確認し、令和5年（2023）年6月7日付で各グループに結果の通知を行った。

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、企業名は匿名により審査を行った。

(2) 提案審査

ア 提案書類の確認（令和5（2023）年9月27日）

市は、入札参加者から提出された提案書類がすべて揃っていることを確認した。

イ 入札価格の確認（令和5（2023）年9月27日）

市は、入札参加者から提出された提案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。

ウ 基礎審査

市は、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に未達のないこと

(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

グループ名	構成	企業名
Gグループ	代表企業	清水建設株式会社 関西支店
	構成員	株式会社梓設計 関西支社 株式会社現代ランドスケープ 復建調査設計株式会社 大阪支社 株式会社松田組 美津濃株式会社 日本管財株式会社 株式会社双葉化学商会
	協力企業	タリーズコーヒージャパン株式会社
	民間提案 施設企業	株式会社松田組 美津濃株式会社 タリーズコーヒージャパン株式会社
Yグループ	代表企業	株式会社熊谷組 関西支店
	構成員	株式会社新井組 東亜道路工業株式会社 阪神園芸株式会社 シンコースポーツ兵庫株式会社 株式会社合人社計画研究所
	協力企業	株式会社ニュージェック 兵庫事務所 株式会社 E-DESIGN 株式会社東畑建築事務所 本社オフィス 大阪
	民間提案 施設企業	株式会社熊谷組 関西支店
Mグループ	代表企業	株式会社大林組
	構成員	アシックススポーツファシリティーズ株式会社 株式会社東急コミュニティー
	協力企業	株式会社昭和設計 (注) 株式会社オオバ 神戸営業所 株式会社空間創研 大阪事務所 株式会社羽衣組
	民間提案 施設企業	株式会社東急コミュニティー

(注) 当初は株式会社久米設計大阪支社だったが、令和5年11月17日に本市の指名停止措置を受け、入札参加資格を喪失した。これを受けて、「西宮中央運動公園及び体育館・陸上競技場等再整備事業入札説明書」の規定に従い、補充登録の申し出を受け、株式会社昭和設計に変更された。

エ 加点審査

選定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。

項目	配点	得点		
		Gグループ	Yグループ	Mグループ
1. 事業実施に関する事項	66点	50.84点	38.17点	47.00点
(1) 事業実施の取組方針及び実施体制	10点	7.92点	6.25点	8.33点
(2) 環境への配慮	18点	12.00点	9.75点	12.75点
(3) 地域経済への貢献	20点	16.67点	11.67点	11.67点
(4) 独自の提案	18点	14.25点	10.50点	14.25点
2. 施設整備に関する事項	312点	219.66点	199.83点	233.17点
(1) 公園全体の設計コンセプト	24点	17.00点	17.00点	18.00点
(2) 公園全体の配置計画、動線計画	24点	17.00点	15.00点	19.00点
(3) 公園計画（運動施設以外）	52点	39.00点	32.50点	36.83点
(4) 運動施設計画	①新中央体育館	68点	45.33点	56.67点
	②新陸上競技場	38点	26.92点	28.50点
(5) 防災計画	30点	20.00点	18.75点	21.25点
(6) 安全・防犯性への配慮	8点	5.33点	5.00点	6.00点
(7) 設備計画	8点	5.33点	5.00点	5.67点
(8) 環境性能、LCC削減	30点	22.50点	21.25点	23.75点
(9) 設計・建設業務等	30点	21.25点	16.25点	17.50点
3. 開業準備に関する事項	12点	10.00点	8.00点	8.50点
(1) 開業準備及びスケジュール	12点	10.00点	8.00点	8.50点
4. 維持管理に関する事項	49点	36.75点	31.25点	40.42点
(1) 基本方針及び実施体制	5点	3.75点	3.75点	3.75点
(2) 各種維持管理業務	44点	33.00点	27.50点	36.67点
5. 運営に関する事項	115点	96.46点	75.63点	85.42点
(1) 基本方針及び実施体制	10点	7.92点	7.08点	6.67点
(2) 運営管理業務	55点	48.13点	38.96点	41.25点
(3) 安全管理計画	20点	15.83点	12.50点	15.83点
(4) 自主事業（スポーツ教室・イベント等実施業務）	20点	15.83点	11.67点	15.00点
(5) 自主事業（利用者サービス業務、広告・ネーミングライツ、民間提案施設エリア）	10点	8.75点	5.42点	6.67点
6. 事業計画に関する事項	18点	14.25点	13.25点	14.25点
(1) 資金調達	6点	4.75点	4.25点	4.75点
(2) 事業計画	6点	4.75点	4.50点	4.75点
(3) リスク管理	6点	4.75点	4.50点	4.75点
7. 民間提案施設業務に関する事項	28点	24.50点	17.50点	19.83点
(1) 民間提案施設業務	28点	24.50点	17.50点	19.83点
加点審査 合計点	600点	452.46点	383.63点	448.59点

オ 価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

評価項目	配点	得点		
		Gグループ	Yグループ	Mグループ
提案価格（円）	—	21,834,754,782	19,819,736,664	21,995,977,447
価格審査点	400点	363.09点	400.00点	360.42点

カ 総合評価及び最優秀提案の選定

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となった。

評価項目	Gグループ	Yグループ	Mグループ
加点審査点	452.46点	383.63点	448.59点
価格審査点	363.09点	400.00点	360.42点
総合評価点	815.55点	783.63点	809.01点

以上より、選定委員会は、Gグループの提案を最優秀提案、Mグループの提案を次点提案として選定した。

3 審査講評

(1) 加點審査項目別の講評

審査項目	講評		
	Gグループ	Yグループ	Mグループ
1. 事業実施に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業コンセプトや公園を通じた西宮のまちづくりへの貢献内容、目標設定が明確である点を評価した。 ・地元企業への発注金額を評価した。 ・事前の独自アンケートで地域ニーズを把握し、提案につなげている点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制上の中心となる公園のマネジメント組織が既に設立・活動開始済である点を評価した。 ・独自提案にユニークな内容が含まれるものの、具体性について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市の特徴を捉えた事業コンセプトと建築的な提案が呼応している点を評価した。 ・民間提案施設業務への西宮市内の事業者の参画等、西宮に特化した内容が含まれる点を評価した。 ・陸上競技場の早朝の利用や一般開放を評価した。
2. 施設整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・六甲山の山並みの借景（ヴィスタの確保）等、ランドスケープ上の工夫を評価した。 ・エントランスの広場等の公園南側全面を国道171号の歩道と一体化し、賑わいを外部に演出している点を評価した。 ・カフェ1階にデッキスペースを設け、公園の賑わいを取り込んだ施設デザインを評価した。 ・緊急車両動線の確保方法を評価した。 ・太陽熱の活用を評価した。 ・ランニングコースと広場の関係性について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・陸上競技場と体育館とが回遊デッキで一体的に提案され、体育施設と公園の融合が図られている点を評価した。 ・エントランスの広場を国道171号の歩道と一体化し、賑わいを外部に演出している点を評価した。 ・ZEB Readyの取得を評価した。 ・運動施設以外の施設のデザインについて意見があった。 ・体育館のメインエントランスからの距離、スポーツコートの騒音発生リスクについて意見があった。 ・体育館における会議室配置、陸上競技場にお 	<ul style="list-style-type: none"> ・中間領域の丁寧なデザイン、またシーンごとの想定が具体的で細やかな提案を評価した。 ・プレイリーダーによる運営を意識した広場計画を評価した。 ・体育館について、様々な利用形態への対応やスムーズな備品の出し入れが期待できる平面計画を評価した。 ・陸上競技場について、スタンドと丘の一体化やハイテーブルの設置による区画等、新しい観戦スタイルを提供している点を評価した。 ・立体駐車場等、敷地の有効活用が図られている点を評価した。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館の諸室配置計画、公園とのつながりについて意見があった。 ・ 駐車場へのゲート設置について意見があった。 ・ 工事期間中の公園代替施設がないなど、利用者配慮について意見があった。 	<p>けるスタンドの段差や器具庫面積について意見があった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 陸上競技場の会議室の配置、器具庫の搬出入り口について意見があった。 ・ 国道 171 号沿いの石垣の存置やメインエントランス部分の施設配置計画について意見があった。
3. 開業準備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民からのマスコット募集等、開業前から市民を巻き込んで公園に対する愛着を醸成する提案を評価した。 ・ 地域の学校・ボランティアグループ・企業等と定期的な話し合いを持つ点を評価した。 ・ 開館記念イベント内容の独自性について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧体育館解体前のセレモニー実施を評価した。 ・ 開館記念イベント内容の独自性について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開業準備開始と同時に公園マネジメント組織を立ち上げ、市民と意見交換を行う点を評価した。 ・ 公園エリア完成時のグラウンドオープンイベント等、公園全体を活用した具体的な提案を評価した。
4. 維持管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ トラブル・事故事件のハザードマップの作成活用を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業終了後 2 年間は修繕を行う必要がない状態での施設引渡しを評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ AI 警備システムやドローンでの高所点検等の先端技術の採用を評価した。
5. 運営に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園内外のイベントも含めた内容の充実に向けた取り組み姿勢、実績も踏まえた実現可能性、提案の具体性を評価した。 ・ 放課後時間帯の子ども向けの個人開放、夏休み・冬休みの「短期学童保育」の実施を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツコートの無料開放を評価した。 ・ プレイワーカーに関して市内大学と連携し、将来は市民サポーター主体に転換する構想を評価した。 ・ 提案の具体性及び実現性について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園が毎週賑わう「飲・食・物」提供や公園全体でのイベントの開催を評価した。 ・ プレイリーダーによるプレイパーク運営に関する具体的な提案を評価した。 ・ ネーミングライツについての実効性を評価した。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ネーミングライツについての実効性を評価した。 ・スタッフ等の業務実施体制についての意見があった。 		<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金の設定について意見があった。 ・公園運営組織における運営体制について意見があった。
6. 事業計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・追加資金調達の用意を評価した。 ・代表企業が事業に責任を持って関わる資金調達を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・追加資金調達の用意を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・追加資金調達の用意を評価した。 ・代表企業が事業に責任を持って関わる資金調達を評価した。 ・利用料金の計画について、現状および今後の物価やコスト高騰に対して現実的なプランとして評価した。
7. 民間提案施設業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・広場に隣接した配置計画を評価した。 ・市民活動拠点やゴルフスタジオの併設、またトレーニングジムを独立させる等、近隣需要を取り込んだ計画を評価した。 ・運営者の実績も豊富で、事業実施にあたっての具体的な工夫も提案される等、実現可能性が高い点を評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・提案施設がまちづくりや公園運営に資する様々な機能を持つ点を評価した。 ・施設の独自性や事業の継続性について意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民ニーズを捉えた市内事業者の活用や事業実施にあたって独自性を高める工夫、また事業性の高さを評価した。 ・公園マネジメント組織に寄せられる声やアンケート調査結果等を店舗運営に活用する点を評価した。 ・メインエントランス付近及びT字路交差点と近接する配置計画について意見があった。

(2) 審査の総評

Gグループ、Yグループ、Mグループの各グループの提案は、いずれも市が意図した事業目的を的確に解釈し、その実現のために創意工夫あふれる提案をし、また非常に熱意が感じられる優れた内容であった。本事業の入札公告に至るまで紆余曲折があり、社会・経済情勢が不安定な中で提案となったが、限られた期間で提案をまとめた各グループの真摯な対応を高く評価するとともに、この熱意に対してあらためて敬意を表するものである。

選定委員会では、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。

Gグループの提案は、地域経済への貢献度の高さや実績を十分に生かした自主事業の実施のほか、独自の事前アンケート結果を踏まえて提案を構成して提案全体に具体性を持たせている点について特に高い評価を得た。

Yグループの提案は、要求水準を上回る「ZEB Ready」の取得、利用者に配慮にした利用料金設定のほか、公園マネジメント組織を既に設立し活動を開始している点、また入札金額が抑えられている点について特に高い評価を得た。

Mグループの提案は、西宮市の特徴を十分に踏まえた事業コンセプトであり、当該コンセプトが施設整備や公園運営における提案に具体的かつ細やかに表現されている点のほか、維持管理業務への先端技術の活用について特に高い評価を得た。

加算審査と価格審査を踏まえた総合的な評価の結果、清水建設株式会社関西支店を代表企業とするGグループを最優秀提案者、株式会社大林組を代表企業とするMグループを次点提案者とした。

今後、最優秀提案者として選定されたGグループは、市と事業契約の締結に向けた協議を行うこととなるが、事業実施にあたっては、本事業の重要性を十分に理解し、市の要求事項のみならず、提案書に記載された内容、プレゼンテーションや質疑回答で示した内容、関係者との協議等を踏まえ、提案の実現に対して責任を持ち、本施設が末永く市民から愛される施設となるよう、真摯に進めていただきたい。

また、選定委員会の審議において、特に次の意見があげられた。これらの意見について、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。

- ① 施設計画について、市と十分に協議を行い、運営者及び利用者双方にとって利用しやすい施設となるよう努めていただきたい。
- ② 施設計画について、市と十分に協議を行い、公園とのつながりをより実現するための創意工夫に努めていただきたい。
- ③ R171号線側からの全面フラットアクセスによるアプローチについては、提案内容の通りに実現されたい。
- ④ 広場の子ども遊びに対する安全性に配慮したランニングコースの設定・運用に留意されたい。
- ⑤ 公園運営組織について運営企業とパークコーディネータが一体となり、市民参画の公園づくりに努めていただきたい。
- ⑥ 渋滞の発生に配慮した駐車場計画となるように検討を継続いただきたい。
- ⑦ 工事期間中の公園代替施設の確保等、利用者への配慮について注意いただきたい。
- ⑧ 施設開館イベントはじめ、事業期間を通して独自性のある魅力的な情報発信となるよう

努めていただきたい。

- ⑨ 充実した自主事業の実現に向け、スタッフも含めた業務実施体制には十分配慮いただきたい。
- ⑩ 民間提案施設について、利用料金とコストのバランスをとり、周辺需要を十分に取り込める運用に努めていただきたい。