

長岡ニュータウン運動公園 整備・管理運営事業

審 査 講 評

令和7年1月20日

長岡市PFI事業等事業者選定委員会

長岡ニュータウン運動公園野球場整備・管理運営事業部会

長岡市PFI事業等事業者選定委員長岡ニュータウン運動公園野球場整備・管理運営事業部会（以下「選定委員会」という。）は、長岡ニュータウン運動公園整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）に関して、令和6年5月の入札公告時に公表した落札者決定基準に基づき、提案内容等の審査を行ったため、審査結果及び審査講評を報告する。

令和7年1月20日

長岡市PFI事業等事業者選定委員会

長岡ニュータウン運動公園野球場整備・管理運営事業部会

委員長 大塚 悟

目 次

第1	選定委員会の構成及び開催経過.....	1
1	選定委員会の構成.....	1
2	選定委員会の開催経過.....	1
第2	審査の方法.....	2
1	審査の流れ.....	2
2	審査の内容.....	6
第3	審査の結果.....	6
1	資格審査.....	6
2	提案審査.....	6
第4	審査の講評.....	10
1	各審査項目の講評.....	10
2	審査の総評.....	12

第1 選定委員会の構成及び開催経過

1 選定委員会の構成

選定委員会の構成は以下のとおり。

区分	氏名	所属等
委員長	大塚 悟	長岡技術科学大学 教授
副委員長	西原 康行	新潟医療福祉大学 副学長
委員	村山 亜希子	公益財団法人日本スポーツ施設協会 事務局次長
委員	高田 博俊	長岡野球協議会 会長
委員	水島 正幸	長岡市 都市整備部長
委員	伊藤 美彦	長岡市 市民協働推進部長

2 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過を以下に示す。

日程	会議名	主な議題等
令和6年1月12日(金)	第1回選定委員会	事業概要・実施方針の説明、入札参加資格、落札者決定基準(案)、要求水準書(案)など
令和6年4月9日(火)	第2回選定委員会	入札説明書(案)、様式集(案)、要求水準書(案)、落札者決定基準書(案)、基本契約書(案)、基本協定書(案)、設計・施工一括契約書(案)、指定管理基本協定書(案)など
令和6年5月7日(火)	入札公告	
令和6年11月12日(火)	第3回選定委員会	提案書に関するヒアリング、最優秀提案者の選定など

第2 審査の方法

1 審査の流れ

落札者決定までの審査の流れは、次のフローに示すとおりである。



2 審査の内容

(1) 審査の方法

本事業の審査の方法としては、「入札参加資格審査」と「入札書類の審査」の2段階により行われる。

「入札参加資格審査」では、入札参加者から提出された入札参加表明書及び入札参加資格申請書類について、入札説明書に記載の入札参加者の備えるべき入札参加資格要件を満たしていることを確認する。入札参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

入札参加資格要件を認められた入札参加者の提案内容について、各審査段階における基準を満たしていることを確認する。各審査段階において1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする

「入札書類の審査」では、「入札価格の確認」「提案書の基礎審査」を経て、選定委員会は「入札書類の定量化審査」を実施し、最も優れていると認めた入札参加者を最優秀提案者として市に意見を具申し、市は選定委員会の意見を踏まえて、落札者を決定する。

(2) 入札参加資格審査

市は、令和6年7月1日から令和6年7月4日の間に入札参加者から提出された入札参加表明書及び入札参加資格申請書類について、入札説明書に記載の入札参加者の備えるべき入札参加資格要件を満たしていることを確認する。入札参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

入札参加資格審査結果については、入札参加者の代表企業に対し通知する。

(3) 入札書類の審査

a) 開札（入札価格の確認）

市は、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。なお、入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

b) 提案書の基礎審査

市は、入札参加者から提出された提案書に記載された内容（以下「提案内容」という。）について、「表1 基礎審査項目」の内容を満たしていることを確認する。基礎審査項目について1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。全ての基礎審査項目を満たしていることが確認された場合、当該提案書について定量化審査を行う。

表1 基礎審査項目

<p>① 共通事項</p> <ul style="list-style-type: none">入札書類全体について、同一事項に対する2通り以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。提案書全体について、様式集に従った構成（項目の構成、枚数制限等）となっていること。
<p>② 設計・建設業務に関する提案書</p> <ul style="list-style-type: none">当該提案に関連する各様式（別添「様式集」参照。以下同様。）に示す項目に対する提案の内容が要求水準書等に反していないこと。
<p>③ 運營業務に関する提案書</p> <ul style="list-style-type: none">当該提案に関連する各様式に示す項目に対する提案の内容が要求水準書等に反していないこと。
<p>④ 事業計画に関する提案書</p> <ul style="list-style-type: none">当該提案に関連する各様式に示す項目に対する提案の内容が要求水準書等に反していないこと。リスク分担に関し、契約書（案）で示したリスクの分担と齟齬がないこと。事業遂行に対する十分な資金が確保され、資金源、調達条件（金利等）が明示されており、適切であること。設計及び建設の対価について、市の支払いが入札説明書等に記載したものと矛盾しておらず、また事業計画上適切であること。算出根拠が明示されていること。
<p>⑤ 設計図書</p> <ul style="list-style-type: none">設計図書の内容が要求水準書等に反していないこと。

C) 定量化審査

選定委員会は、基礎審査項目の達成が確認された入札参加者の入札書類について、定量化審査を行う。定量化審査により最優秀提案者を選定するに当たっては、「加算方式」を採用し、以下の式により、総合評価点を算出する。

$$\text{総合評価点 (200 点満点)} = \text{価格評価点 (100 点満点)} + \text{技術評価点 (100 点満点)}$$

① 価格評価点の審査

価格評価点は100点満点とし、各入札参加者の入札価格について、次に示す計算式に基づき算定を行う。なお、入札価格が最も低い入札参加者の価格評価点が満点となる。

また、価格評価点は小数点以下第3位を四捨五入する。

(算定式)

$$\text{価格評価点} = \left(\frac{\text{最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}} \right) \times 100 \text{ 点}$$

② 技術評価点の審査

技術評価点の審査に当たっては、「表2 提案内容の得点化方法」に示す5段階評価により、選定委員会の各委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。技術評価点は小数点以下第3位を四捨五入する。

なお、審査に当たり選定委員会は、審査項目に対して、要求水準書等に示す要件を超える提案や各入札参加者の実績を踏まえたより実現性の高い提案について、「表3 提案内容の審査項目及び配点」に示す項目を100点満点として評価し、技術評価点を付与する。

表2 提案内容の得点化方法

評価	判断基準	得点化方法
A	当該項目に関して特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中程度	配点×0.75
C	当該項目に関して優れている	配点×0.50
D	CとEの中程度	配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	配点×0.00

d) 最優秀提案者の選定

選定委員会は、定量化審査の結果、「総合評価点」が最も高い入札参加者を最優秀提案者として選定し、市に意見を具申する。

(4) 落札者の決定

市は、選定委員会による最優秀提案者の選定に関する意見を踏まえて、落札者を決定する。なお、総合評価点が最も高い提案が2以上ある場合には、技術評価点が最も高い提案者を落札者とする。技術評価点も同一の場合には、当該入札参加者によるくじ引きで落札者を決定する。

落札者が決定した際には、その結果を市のホームページで公表する。

第3 審査の結果

1 資格審査

市は、提出された参加表明書及び入札参加資格審査申請書類等の書類をもとに、入札参加者が満たすべき参加資格要件について確認し、令和6年7月19日付で参加資格審査結果(参加資格があるものと認めたもの)を入札参加者の代表企業に通知した。

なお、参加資格審査結果の通知時に、受付番号等として「しなのグループ」、「すもんグループ」との名称を参加グループに付与した。

〈参加グループ一覧〉

入札参加者	参加区分	企業名	役割
植木組 (すもん) グループ	代表企業	株式会社植木組	設計・建設企業
	構成企業	株式会社大石組 株式会社中元組 株式会社小林設計 長岡支店 グリーン産業株式会社 シンコースポーツ株式会社	設計・建設企業 設計・建設企業 設計・建設企業 維持管理企業 運営企業
MCMフェニックス (しなの) グループ	代表企業	中越環境開発株式会社	維持管理・運営企業
	構成企業	株式会社 中越興業 株式会社 永井工業 株式会社 河田建設 八千代エンジニアリング株式会社 北陸支店 株式会社丸富 ミズノスポーツサービス株式会社	設計・建設企業 設計・建設企業 設計・建設企業 設計・建設企業 維持管理・運営企業 運営企業

2 提案審査

(1) 入札書類の確認

市は、令和6年9月24日から令和6年9月27日の間に入札書類の受付を行い、入札参加者2グループより入札書類を受付け、入札書類がすべて揃っていることを確認した。

(2) 基礎審査

ア 入札価格の確認

市は、令和6年9月27日に入札参加者から提出された入札書に記載された金額(入札価格)が、予定価格2,899,724,000円(消費税及び地方消費税を含む。)を超えていないことを確認した。

イ 提案書の確認

市は、入札参加者から提出された提案書が、入札説明書等に記載する全ての基礎審査項目を満たしていることを確認した。

以上から、入札参加者2グループについて要件を満たすことを確認し、基礎審査を合格とした。

(3) 定量化審査

ア 価格評価点の審査

入札参加者2グループの入札価格について、落札者決定基準に示す算出方法に基づき価格評価点を下記のとおり算出した。

□価格評価結果

	植木組（すもん）グループ
入札価格	2,882,000,000 円
計算式	$(2,879,300,000 \text{ 円} / 2,882,000,000 \text{ 円}) \times 100 \text{ 点}$
価格評価点	99.91 点

	MCMフェニックス（しなの）グループ
入札価格	2,879,300,000 円
計算式	$(2,879,300,000 \text{ 円} / 2,879,300,000 \text{ 円}) \times 100 \text{ 点}$
価格評価点	100 点

イ 技術評価点の審査

技術評価点の審査を行う上で、入札参加者の提出した提案書の記載内容を明確にするために、入札参加者に対して提案内容についてのヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を令和6年11月12日に実施した。

その後、選定委員会にて十分な議論を行った上で、落札者決定基準に基づき各委員が5段階評価を行い、その平均値を得点として付与した。

技術評価点の審査の結果は次の表に示すとおりである。なお、入札参加者の提案について選定委員会が評価した事項は第4の1に示す。

□技術評価結果

審査項目	配点	植木組 (すもん) グループ
1. 事業計画に関する事項 (20 点)		5.63 点
(1) 事業実施体制	5 点	1.46 点
(2) リスク対応及びセルフモニタリング	5 点	1.25 点
(3) 地域経済への貢献	10 点	2.92 点
2. 設計・建設業務に関する事項 (40 点)		15.63 点
(1) 全体配置計画	10 点	3.33 点
(2) 施設設計	10 点	3.75 点
(3) 環境性・経済性・保全性	10 点	2.92 点
(4) 施工計画及び周辺環境への配慮	5 点	1.88 点
(5) 自主提案施設	5 点	3.75 点
3. 管理・運營業務に関する事項 (40 点)		17.91 点
(1) 管理・運營業務の取組方針及び実施体制	10 点	1.88 点
(2) 運営スケジュール及び利用料金	5 点	3.33 点
(3) 広報・PR業務	5 点	2.29 点
(4) 維持管理及び修繕・更新業務	10 点	4.58 点
(5) 自由提案事業	10 点	5.83 点
技術評価点	100 点	39.17 点

審査項目	配点	MCMフェニックス (しなの) グループ
1. 事業計画に関する事項 (20 点)		9.37 点
(1) 事業実施体制	5 点	1.46 点
(2) リスク対応及びセルフモニタリング	5 点	0.83 点
(3) 地域経済への貢献	10 点	7.08 点
2. 設計・建設業務に関する事項 (40 点)		22.09 点
(1) 全体配置計画	10 点	5.83 点
(2) 施設設計	10 点	7.92 点
(3) 環境性・経済性・保全性	10 点	4.58 点
(4) 施工計画及び周辺環境への配慮	5 点	1.88 点
(5) 自主提案施設	5 点	1.88 点

3. 管理・運營業務に関する事項 (40 点)		17.29 点
(1) 管理・運營業務の取組方針及び実施体制	10 点	1.46 点
(2) 運営スケジュール及び利用料金	5 点	3.75 点
(3) 広報・PR業務	5 点	2.08 点
(4) 維持管理及び修繕・更新業務	10 点	5.42 点
(5) 自由提案事業	10 点	4.58 点
技術評価点		100 点
		48.75 点

(4) 総合評価及び最優秀提案者の選定

価格評価及び技術評価を行った結果を踏まえて、総合評価を行った。

$$\text{総合評価点} = \text{価格評価点} + \text{技術評価点}$$

□総合評価結果

	植木組 (すもん) グループ
価格評価点 (100 点)	99.91 点
技術評価点 (100 点)	39.17 点
総合評価点 (200 点)	139.08 点

	MCMフェニックス (しなの) グループ
価格評価点 (100 点)	100.00 点
技術評価点 (100 点)	48.75 点
総合評価点 (200 点)	148.75 点

以上により、本事業を遂行する基準を満たすことを踏まえ、総合評価を行った結果、MCMフェニックス (しなの) グループの提案を最優秀提案者として選定された。

第4 審査の講評

1 審査講評

(1) 事業計画に関する事項

「植木組（すもん）グループ」

- ・構成企業の役割や市との連絡体制に対する具体的な提案が評価された。
- ・本事業における想定リスクを具体的に提示し、予防策及び対応策の提案がされている点が評価された。
- ・地域企業の活用による地域人材の活用及び定着に向けた提案が評価された。

「MCMフェニックス（しなの）グループ」

- ・構成企業の役割や市との連絡体制に対する具体的な提案が評価された。
- ・地元企業を積極的に活用し、地域経済に大きく貢献している提案が高く評価された。

(2) 設計・建設業務に関する事項

「植木組（すもん）グループ」

- ・既存施設や周辺環境との調和を図るための具体的な提案が評価された。
- ・多目的な利用を想定した具体的な提案が評価された。
- ・保全性に関する具体的な提案が評価された。
- ・自主提案施設について、将来性があり、地域貢献できる具体的な提案が高く評価された。

「MCMフェニックス（しなの）グループ」

- ・既存施設や周辺環境との調和を図るため、現況地形を生かした提案が評価された。
- ・利用者目線の施設設計をしている具体的な提案が高く評価された。
- ・環境性や経済性、保全性に関する具体的な提案が評価された。
- ・多用途に利用できる自主提案施設が評価された。

(3) 管理・運營業務に関する事項

「植木組（すもん）グループ」

- ・既存の利用料金を参考に料金設定を一部追加した提案が評価された。
- ・多様な SNS による PR やシステム構築、地域の交流を目的とした広報の提案が評価された。
- ・計画的な予防保全措置や DX を活用した維持管理及び修繕の提案が評価された。
- ・地域社会に貢献できるような自主提案事業が評価された。

「MCMフェニックス（しなの）グループ」

- ・稼働率の向上を図るための運営スケジュールや県内施設の利用料金を参考にした料金設定がされている点が評価された。
- ・多様な SNS による PR が評価された。
- ・維持管理及び修繕に関する計画を具体的な数字を示して提案している点が評価された。
- ・気軽に施設利用ができるような自主提案事業が評価された。

2 審査の総評

本事業は、長岡市が計画した長岡ニュータウン運動公園野球場の設計・建設及び長岡ニュータウン運動公園の運営を行うことを目的とするものである。

本事業は、民間事業者に設計・建設及び運営を一括かつ長期的に実施させることにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、財政負担の縮減及び公共サービス水準の向上等が期待されることからDBO方式での実施となった。

今回、複数の企業から関心が寄せられた中で、最終的に2グループから応募があった。提案には、これまでの応募企業の他の事業での実績をもとにした独自のノウハウや技術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た。応募企業の提案書の作成における努力に敬意を表するとともに、深く感謝申しあげたい。

選定委員会は、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。審査の結果、中越環境開発株式会社を代表企業とするMCMフェニックスグループを最優秀提案者として選定した。当該グループからは、利用者目線の施設設計や環境対策、地域経済への貢献に関する事項など、数多くの優れた提案があった。

今後、MCMフェニックスグループは、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、提案した内容を確実に履行することが求められる。その上で、MCMフェニックスグループは、本事業をさらに充実したものとし、事業期間にわたって安定的な施設の稼働や良質なサービスの提供ができるように、次の事項に留意して事業を実施されることを要望する。

- ・ 提案内容を確実に履行すること。
- ・ ランニングコストの削減に配慮した、施設の設計、維持管理及び運営を行うこと。
- ・ 積雪寒冷地であることを十分に考慮し、施設の設計、維持管理及び運営を行うこと。
- ・ 災害時にも安全かつ迅速に避難できる動線計画や施設の設計を行い、避難誘導を円滑にできる運営を行うこと。
- ・ 地域との良好な関係を築き、長く市民に愛される施設運営に努めること。
- ・ セルフモニタリングの他、外部モニタリングを実施し、維持管理及び運営の改善に努めること。
- ・ 地元発注額の増加に努め、運営時の地元技術者の育成など、より一層の地域経済の発展に努めること。

MCMフェニックスグループは、上記の配慮・要望事項について、入札及び契約の公平性を妨げない範囲において、本事業をより良いものとするため、市と十分な協議を行い、真摯な対応に努め、今後の事業期間を通して質の高い公共サービスを提供することを期待する。

最後に、市とMCMフェニックスグループは、本事業の良きパートナーとして地域との信頼関係を築きながら、本事業を計画的かつ適切に推進することを希望するものである。