

(仮称)草津市立プール整備・運営事業について
(落札者の決定について)

標記の件については、草津市において、令和2年10月2日に入札公告を行った後、事業者選定に向けた手続を進めてきたところですが、本日、別添資料のとおり、落札者の決定について公表されましたので報告します。

<添付資料【草津市資料】>

資料提供 落札者の決定について(鑑)

資料① (仮称)草津市立プール整備・運営事業に係る落札者の決定について

資料② (仮称)草津市立プール整備・運営事業 審査講評



提供年月日	令和3年2月10日
担当部署	建設部 プール整備事業推進室
担当者名	所属長：島田 稔
	担当：高倉 章太
連絡先	直通 077-561-6807 (内線) 2806

落札者の決定について

(仮称) 草津市立プール整備・運営事業

草津市では、令和7年開催予定の第79回国民スポーツ大会および第24回全国障害者スポーツ大会の水泳競技会場として、また、大会後においても「スポーツ環境の充実」「新たなにぎわいの創出」「スポーツ健康づくりの推進」の実現を図るための施設として、(仮称) 草津市立プールの整備をPFI方式にて進めております。

今般、令和2年10月2日付けで入札公告を行った「(仮称) 草津市立プール整備・運営事業」につきまして、2グループから入札提出書類の提出があり、学識経験者等で構成する「(仮称) 草津市立プール整備・運営PFI事業者等選定委員会」の審査の結果、最優秀提案者が選定されました。

草津市では、その審査結果を踏まえ、次のとおり落札者を決定しましたので公表します。

- 落札者 前田建設工業グループ (代表企業：前田建設工業株式会社 関西支店)
- 落札金額 14,260,804,038円 (消費税および地方消費税の額を含む。)
- 今後の予定

令和3年4月	事業契約締結
令和3年4月～令和6年5月	設計、建設期間
令和6年6月	供用開始

※運営・維持管理期間：～令和21年3月末日 (14年10か月)



添付資料	資料① 落札者の決定について 資料② 審査講評
------	----------------------------

(仮称)草津市立プール整備・運営事業に係る落札者の決定について

1 落札者決定までの経緯

(仮称)草津市立プール整備・運営事業については、PFI方式により実施することとし、「(仮称)草津市立プール整備・運営PFI事業者等選定委員会」における審査を踏まえ、これまで事業者選定の手続きを進めてきました。

日程	項目
令和2年10月2日	入札公告
令和2年10月30日	入札参加資格確認及び確認者への通知(※1)
令和2年12月24日	入札提出書類(提案書・入札書)の受付(※2)
令和3年1月14日	選定委員会の開催
令和3年1月27日	選定委員会の開催
令和3年2月8日	選定委員会からの答申
令和3年2月10日	落札者決定の公表

(※1) 入札参加資格確認者

- ・日立キャピタルグループ 【代表企業】日立キャピタル株式会社
- ・前田建設工業グループ 【代表企業】前田建設工業株式会社 関西支店

(※2) 入札参加者

- ・日立キャピタルグループ (23グループ) 【代表企業】日立キャピタル株式会社
- ・前田建設工業グループ (56グループ) 【代表企業】前田建設工業株式会社 関西支店

2 審査結果について

「(仮称)草津市立プール整備・運営PFI事業者等選定委員会」において、入札公告時に示した落札者決定基準に基づき審査を実施いただきました。

(詳細は、別紙「(仮称)草津市立プール整備・運営事業 審査講評」のとおり)

3 落札者

「(仮称)草津市立プール整備・運営PFI事業者等選定委員会」における審査結果を踏まえ、以下のグループを落札者に決定しました。

(落札グループ)

業務	企業名
代表企業	前田建設工業株式会社 関西支店
設計	前田建設工業株式会社 関西支店 (再掲) 株式会社大建設計 大阪事務所
建設	前田建設工業株式会社 関西支店 (再掲) 西武建設株式会社 京滋営業所
工事監理	株式会社大建設計 大阪事務所 (再掲)
運営	株式会社ビバ
維持管理	日本管財株式会社 滋賀事業所

4 落札金額

14,260,804,038円 (消費税および地方消費税の額を含む。)

※参考 入札予定価格: 15,016,705,000円

5 事業期間

- ・設計、建設期間 事業契約締結の日～令和6年5月末日 (開業準備期間を含む)
- ・供用開始年月日 令和6年6月1日
- ・運営、維持管理期間 令和6年6月～令和21年3月末日 (14年10か月)

6 落札者の提案概要

(1) 建物の概要

構造	鉄筋コンクリート造（一部、鉄骨造） 地上2階 地下1階
規模	建築面積 8,497 m ² 、 延床面積 13,274 m ² 、 最高高さ 19.6m

(2) 施設の概要

プール施設	50m プール	50.02m×25.02m (10 コース) 水深 3.00m (可動床、可動壁)
	25m プール	25.02m×15.40m (6 コース) 水深 1.10m～1.35m
	飛込プール	25.02m×16.66m (6 コース) 水深 4.00m～5.00m
	観客席	固定席：1,326 席 仮設席：1,167 席スペース 車いす用席：16 席
	関連諸室等	選手控室、会議室、医務室、器具庫 等
付属施設	飛込ドライランド、トレーニングルーム、スタジオ、キッズスペース 等	
管理・共用施設	受付・事務室、応接室、中央監視室、設備室、倉庫、授乳室 等	
外構	駐車台数	一般車用：181 台 車椅子用：4 台 思いやり区画：4 台
	駐輪台数	自転車用：28 台 自動二輪、原付用：28 台

(3) 運営の概要

開館時間	午前 9 時から午後 9 時
休館日	毎週木曜日 年末年始 (12 月 29 日から 1 月 3 日) ※市内公立小・中学校夏季休暇期間は毎日開館
事業内容 (主なもの)	プール施設、付属施設、管理・共用施設、駐車場・駐輪場の運営・維持管理

※参考（イメージパース）

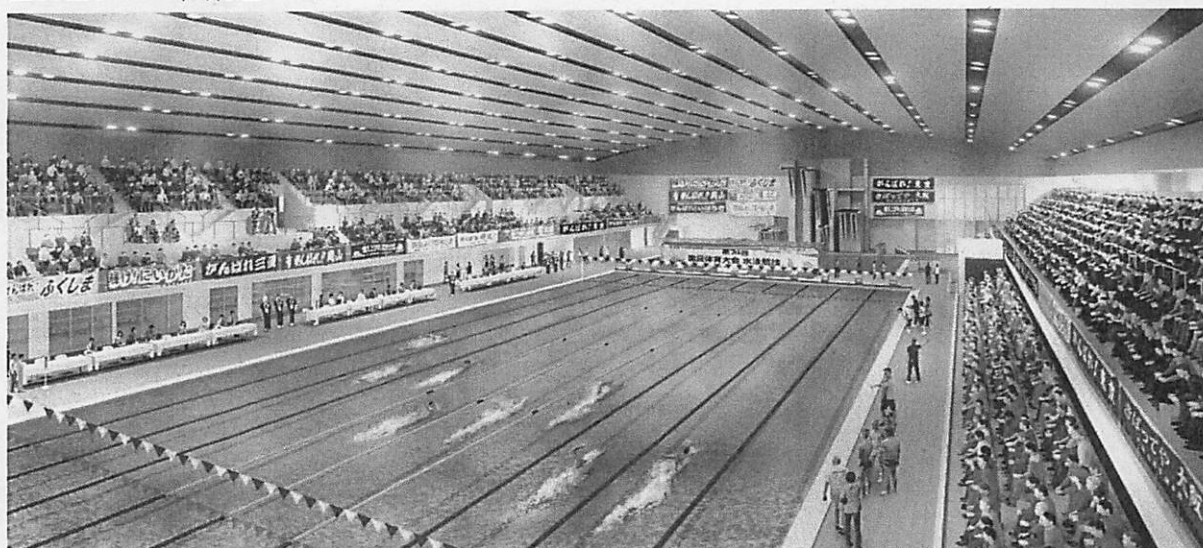
■鳥瞰図



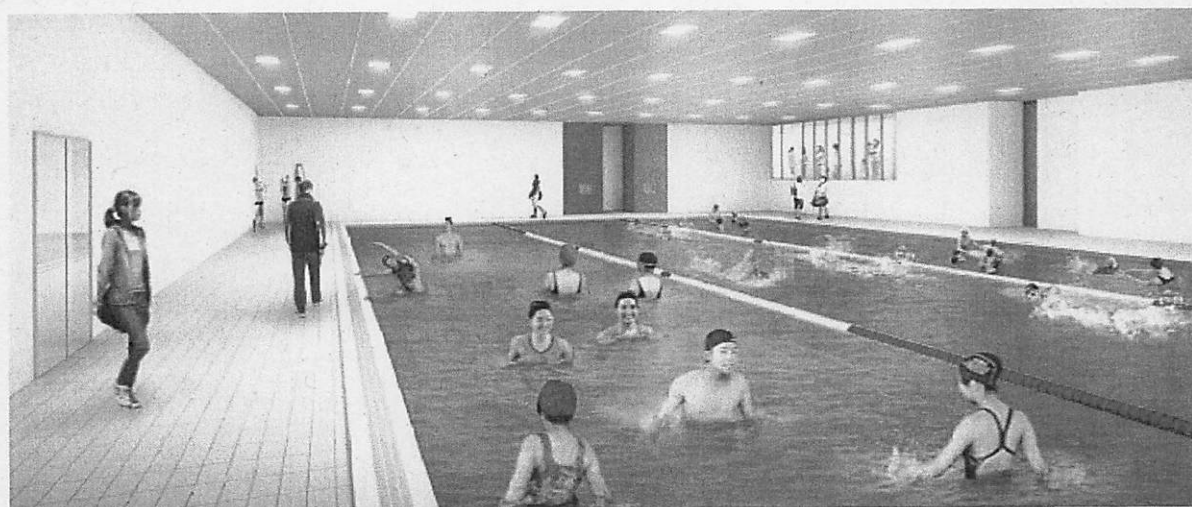
■外観図（大江霊仙寺線（西側）から）



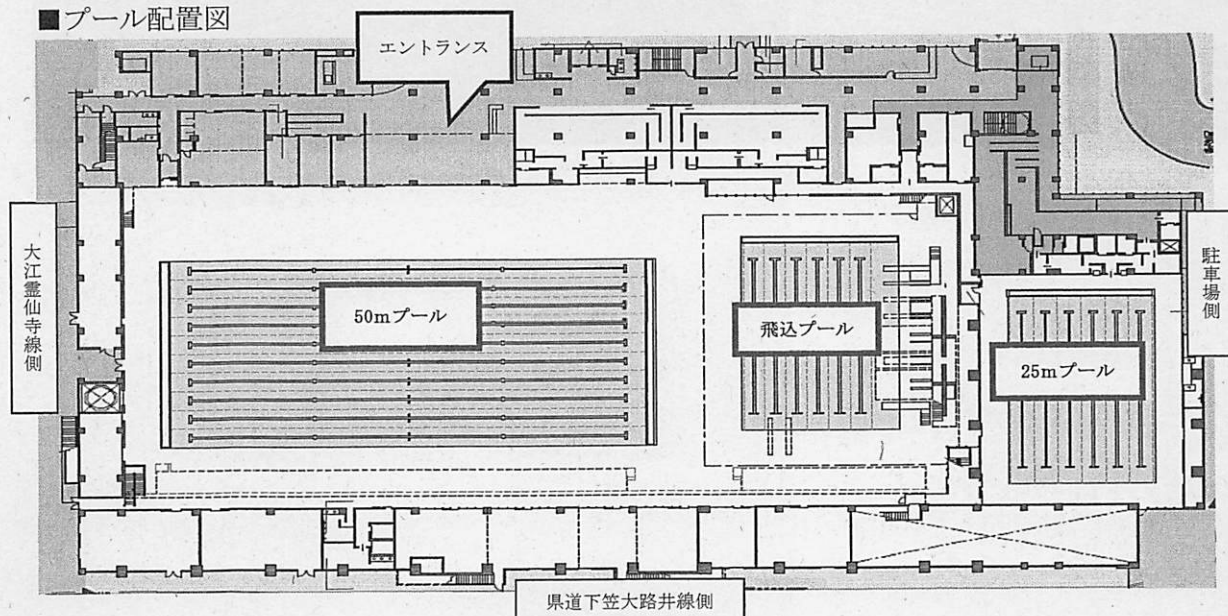
■50mプール、飛込プール



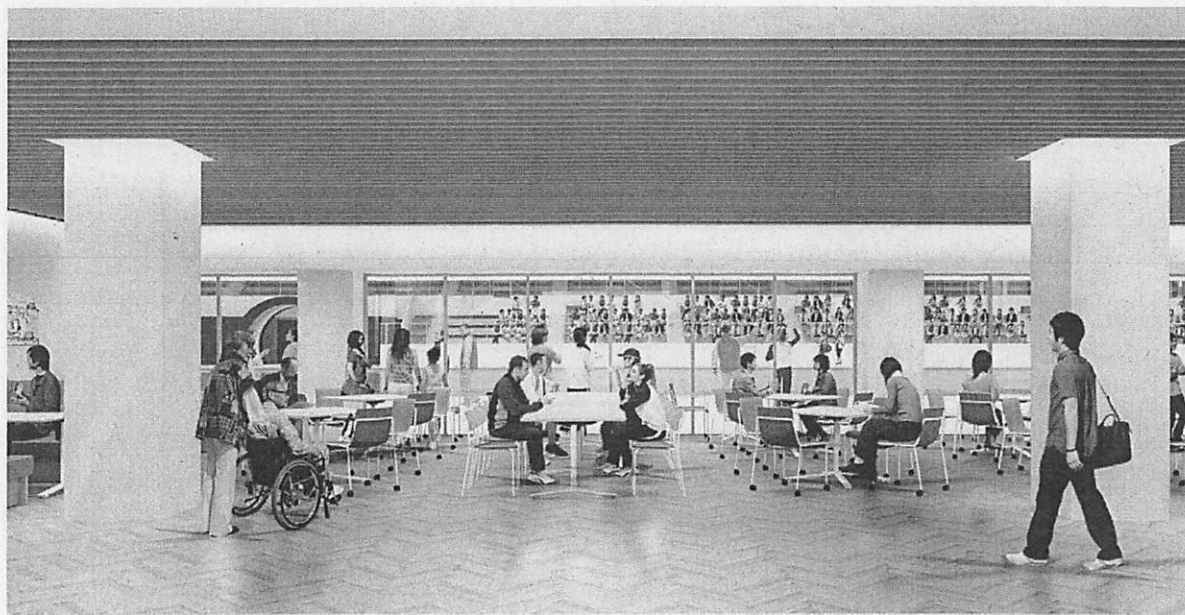
■25mプール



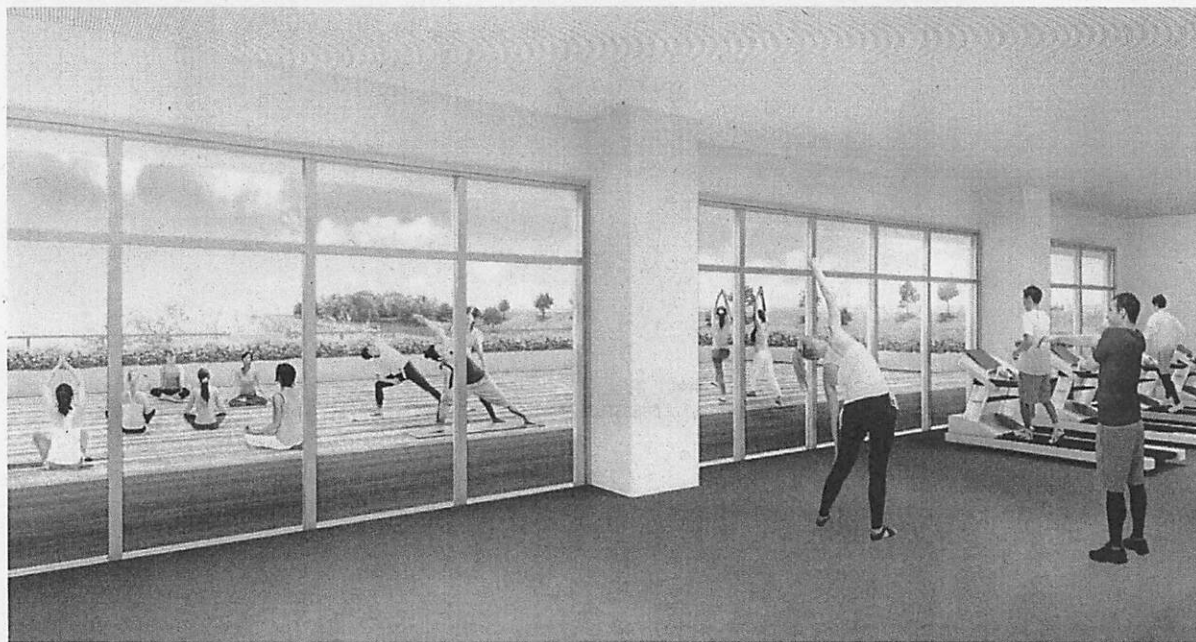
■プール配置図



■ エントランス



■ トレーニングルーム



(仮称) 草津市立プール整備・運営事業

審査講評

令和3年2月8日

(仮称) 草津市立プール整備・運営PFI事業者等選定委員会

(仮称)草津市立プール整備・運営PFI事業者等選定委員会(以下「選定委員会」という。)
は、(仮称)草津市立プール整備・運営事業(以下「本事業」という。)に関して、落札者決定基準(令和2年10月2日公表)に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果および審査講評をここに報告します。

令和3年2月8日

(仮称)草津市立プール整備・運営PFI事業者等選定委員会

委員長 植田 和男

副委員長 岡本 直輝

委員 澤 弘宣

委員 武智 順子

委員 中川 美雪

委員 中嶋 節子

委員 原 陽一

目 次

1	事業者選定方法	1
2	選定委員会の構成.....	1
3	選定委員会の開催経過.....	1
4	審査の方法.....	2
5	審査の結果.....	2
6	審査講評	4

1 事業者選定方法

本事業における事業者の選定は、設計、建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、事業者にも効果的かつ効率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する必要があることから、設計、建設、運営・維持管理の事業計画における業務遂行能力、地域の活性化への配慮および市の財政負担の軽減等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うこととした。

2 選定委員会の構成

市は、落札者の選定に当たり学識経験者等で構成される選定委員会を設置した。

(敬称略、委員長および副委員長を除き五十音順)

区分	氏名	所属機関
委員長	植田 和男	特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会 会長兼理事長
副委員長	岡本 直輝	立命館大学スポーツ健康科学部 教授
委員	澤 弘宣	滋賀県水泳連盟 理事長
委員	武智 順子	弁護士法人御堂筋法律事務所 弁護士
委員	中川 美雪	中川美雪公認会計士事務所 代表 公認会計士
委員	中嶋 節子	京都大学大学院人間・環境学研究科 教授
委員	原 陽一	滋賀県障害者スポーツ協会 副会長

3 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は、次のとおりである。

日程	委員会	主な議題
平成31年4月22日	第1回選定委員会	実施方針(案)および要求水準書(骨子案)の確認
令和元年6月3日	第2回選定委員会	実施方針(案)および要求水準書(案)の確認
令和元年9月6日	第3回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 事業者選定方法について 落札者決定基準(案)について 入札説明書(案)および要求水準書(案)について
令和元年9月25日	第4回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 落札者決定基準(案)と様式集について 入札説明書等の確認について
令和2年8月25日	第5回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 入札説明書等の見直し内容(案)について
令和3年1月14日	第6回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 提案内容に関する事前確認 第7回委員会における審査手順の確認
令和3年1月27日	第7回選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者ヒアリング 提案内容の評価 最優秀提案者の選定

4 審査の方法

審査は、資格確認審査と提案審査の二段階に分けて実施した。また、提案審査においては要求水準を満たしていることを確認（基礎審査）した上で、入札提案内容に対する「提案内容の評価」および入札価格に対する「価格の評価」を実施し、それぞれを点数化した上で、これらを合算した得点が最も高い入札参加者の提案を最優秀提案者として選定した。なお、審査は企業名を伏せて行った。

5 審査の結果

(1) 資格確認審査

次の2グループから参加表明書等(参加資格確認申請書を含む)の提出があり、市は、いずれのグループとも入札公告に記載の入札参加資格要件を満たしていることを確認し、選定委員会に報告した。

参加資格確認者（受付順）

参加資格確認者	代表企業名
日立キャピタルグループ	日立キャピタル株式会社
前田建設工業グループ	前田建設工業株式会社関西支店

(2) 提案審査

ア 入札提出書類の確認

入札参加資格を有する2グループから入札提出書類の提出があり、市は、いずれのグループとも入札参加者に求めた入札提案に関する入札提出書類がすべて揃っていることを確認し、選定委員会に報告した。

入札参加者（受付順）

参加資格確認者	代表企業名
23 グループ (日立キャピタルグループ)	日立キャピタル株式会社
56 グループ (前田建設工業グループ)	前田建設工業株式会社関西支店

イ 入札価格の確認

市は、入札提出書類の提出があった2グループから提出された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し、選定委員会に報告した。

ウ 基礎審査

市は、基礎審査の対象となった2グループの提案内容が要求水準を満たしていることを確認し、選定委員会に報告した。

エ 提案審査の配点

提案審査は、提案内容および価格の総合評価により実施する。評価項目および配点は、市が本事業に期待する事項の必要性および重要性を勘案し、次のとおり設定した。

評価項目	配点
提案内容の評価	70点
1 事業実施に関する事項	16点
2 施設整備に関する事項	28点
3 運営・維持管理に関する事項	26点
価格の評価	30点
合計	100点

オ 提案内容の点数化方法

提案内容の評価は、落札者決定基準に示す評価項目毎に、次に示す5段階により評価した。

なお、得点は小数第3位以下を四捨五入し、小数第2位以上を評価点とした。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている。	配点×1.00
B	AとCの中間程度である。	配点×0.75
C	優れている。	配点×0.50
D	CとEの中間程度である。	配点×0.25
E	優れている点が認められない。(要求水準を満たす程度)	配点×0.00

カ 価格の点数化方法

価格の評価については、入札金額を次の方法で点数化した。

なお、得点は小数第3位以下を四捨五入し、小数第2位以上を評価点とする。

$$\text{価格の評価点} = \text{価格評価の配点 (30点)} \times (\text{最低入札価格} / \text{当該入札価格})$$

入札価格は次のとおりである。

(税別)

	23グループ	56グループ
入札価格	13,647,651,125円	12,964,367,308円

キ 総合評価点

総合評価点については提案の評価点と価格の評価点の合計により算出した。
総合評価点は次のとおりである。

	23グループ	56グループ
提案の評価点	42.28点	42.64点
価格の評価点	28.50点	30.00点
総合評価点	70.78点	72.64点

ク 最優秀提案者の選定

選定委員会は、総合評価点が1位となった56グループを最優秀提案者として選定した。

6 審査講評

各グループの提案書類は、いずれも本事業の趣旨・目的を深く理解し高い意気込みを感じさせる素晴らしい提案であった。また、提案書類の作成に当たっての努力については高く評価するとともに、深く感謝申し上げるところである。

選定委員会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査および評価を行い、先進技術を積極的に取り込み、多様な運営・維持管理業務の実施を可能とする施設計画と維持管理・運営等を評価し、56グループを最優秀提案者として選定した。今後、最優秀提案者として選定された56グループが市と事業契約を締結し、本事業を実施するに当たり、選定委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行するとともに、本事業をさらにより良いものとするため、今後市と十分な協議を行い、特に次の点について配慮されることを要望する。

- ・建築計画・意匠、外構計画については、地域への影響も大きく、また、本施設は市のシンボルになることから、より良い施設となるよう市と十分な協議・検討を行うこと。
- ・様々な先進的な運営提案について高く評価しており、確実に遂行すること。
- ・施設の維持管理方法については、市と綿密に協議を行い、常に最善の方策を検討すること。

事業の実施に当たり、市と最優秀提案者とのお互いの経験とノウハウを十分に活かした良好なパートナーシップのもと、最優秀提案者は、各事業段階において市や関係団体等の意見を尊重し、県民、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供のため、尽力されるよう期待するところである。



審査表等詳細

別紙

評価項目		配点	23 グループ	56 グループ	講評
大項目	中項目				
(1) 事業実施	取組方針・実施体制	4点	2.43	2.71	23グループは、モニタリング委員会の設置等、重層的なモニタリング体制による事業実施体制等が評価された。 56グループは、市や地域等の関連組織との綿密な連携による実施体制とする提案等が特に評価された。
	経営計画・収支計画	4点	2.29	2.14	23グループは、明確な収支計画と代表企業が総合ファイナンス企業となっている点が特に評価された。
	リスクへの対応	4点	2.00	2.14	56グループは、リスクの顕在化時における市への連絡体制や業務継続体制等が特に評価された。
	社会性	4点	2.57	2.71	23グループは、地元企業の活用についての具体的かつ実効性のある提案が評価された。 56グループは、地元企業の活用についての具体的かつ実効性のある提案、女性の雇用に係る支援等についての具体的な提案等が特に評価された。
	小計	16点	9.29	9.70	
(2) 施設整備項	施設計画コンセプト	4点	2.86	2.43	23グループは、旧草津川側に開かれた施設のコンセプトが明快で、住宅地側に配慮した計画等が特に評価された。 56グループは、福祉滋賀のまちづくり条例による整備基準よりさらに望ましい基準に沿った計画等が評価された。
	施設配置計画（外部計画）	3点	1.71	1.50	23グループは、歩行者、車両の動線が多面的に検討されており動線に配慮した計画等が特に評価された。また、隣接地への景観的な配慮についても評価された。
	施設計画（内部計画）	11点	7.86	6.68	23グループは、分かりやすい動線計画で全体的にゆとりがあり、フレキシブルに諸室、空間を使う事で施設全体の稼働率を上げる計画が特に評価された。 56グループは、音環境の具体的な計画や充実した備品計画等が評価された。
	安全性	4点	2.00	2.29	56グループは、広域避難所としての機能について、具体的かつ充実した提案等が特に評価された。
	施設整備計画（工程管理）	2点	1.21	1.07	23グループは、工事車の運行計画・ルートが明確化されており通学時間帯等は工事車両を通行禁止にする等の配慮が特に評価された。
	ライフサイクルコスト	4点	2.29	2.43	56グループは、具体的な数値をあげて、ライフサイクルコストを示すとともに、ワーキンググループによるライフサイクルコスト削減への取り組みについて特に評価された。
	小計	28点	17.93	16.40	
(3) 運営・維持管理	運営・維持管理業務の取組方針および人員体制	3点	1.39	1.82	56グループは、IoT導入による地域のデジタルヘルスケア拠点を旨とする取組や体制等が具体的であり特に評価された。
	利用料金および利用形態	3点	1.50	1.61	56グループは、季節ごとの料金体系の設定等の工夫により施設全体の稼働率・利用率向上を高める具体的な提案等が特に評価された。
	運営業務	4点	2.86	2.86	両グループとも、利用受付業務等において、施設予約や利用料金の支払い等について利用者の利便性を高める工夫と、多様な広報活動の計画が評価された。
	運営業務（うちにぎわい創出業務）	3点	1.82	1.82	両グループとも、草津川跡地公園de愛ひろばやYMITアリーナ等の地域や周辺施設との連携により、本施設のみならず周辺地域や中心市街地のにぎわい創出を図るための具体的かつ実現性の高い計画が評価された。
	運営業務（うちスポーツ健康づくり推進業務）	3点	1.39	2.14	56グループは、IoTを活用した先進的な取り組みによる、利用者満足度を高めるような具体的なトレーニング方法の指導等が、特に評価された。
	維持管理業務	4点	2.57	2.43	23グループは、プール水移送システムによる省エネルギー・省資源への配慮や紫外線発生装置等による空間除菌の対策等実効性の高い提案が特に評価された。 56グループは、建物データ管理システムを用いて維持保全の見える化を行う提案が評価された。
	修繕・更新業務	3点	1.82	1.82	両グループとも、事業期間終了後の本施設の保全状態に対する配慮についての具体的な提案が評価された。
	自由提案事業	3点	1.71	2.04	56グループは、施設全体の稼働率向上や利用促進による財政負担の軽減、集客力向上に寄与する、先進技術を導入した様々な提案が特に評価された。
	小計	26点	15.06	16.54	
合計	70点	42.28	42.64		